

RAPPORT D'ACTIVITÉ & DE DURABILITÉ 2025





SOMMAIRE

	ÉDITO	06
01.	LE GROUPE EMERIGE	08
	Emerige, promoteur d'une vi(II)e meilleure	10
	Ensemble, construire une chaîne de valeur plus responsable	11
	Au fil du temps, construire notre histoire	12
	Faits marquants 2025	14
	Chiffres clés, résultats et impacts pour nos parties prenantes	16
02.	GOUVERNANCE, ÉTHIQUE ET CONFORMITÉ	18
	Gouvernance	20
	Gouvernance de la durabilité	22
	Éthique et conformité	24
03.	CONTEXTE ET ENJEUX PRIORITAIRES	26
	Contexte	28
	Analyse de double matérialité : priorisation des enjeux	32

04.	ÉRIGEONS DEMAIN!	36
	La démarche de durabilité d'Emerige	
	« Érigeons demain! »	38
	Quatre axes pour bâtir l'avenir	40
	Axe 1 : s'investir dans la ville durable	41
	Action Biodiversité	41
	Action Carbone	50
	Action Réemploi	56
	Axe 2 : cultiver la confiance	59
	Axe 3 : exiger la qualité	68
	Axe 4 : rassembler par la culture	74
05.	ANNEXES : INDICATEURS ESG & MÉTHODOLOGIE	78

ÉDITO



Laurent Dumas

Président du groupe Emerige



Dans un contexte exigeant pour notre secteur, nous avons poursuivi notre développement tout en renforçant l'intégration des enjeux de durabilité au cœur de notre stratégie



Pointe des Arts Île Seguin, Boulogne-Billancourt (92)

En 2025, dans un contexte de marché qui demeure exigeant pour l'ensemble du secteur immobilier, Emerige a confirmé sa capacité d'adaptation et la résilience de son modèle. Dans la continuité de 2024, le Groupe poursuit sa dynamique de développement, portée par des choix stratégiques anticipés, une gestion rigoureuse et la mobilisation de ses équipes.

Cette solidité nous permet d'aborder l'avenir avec confiance et de poursuivre une ambition claire : créer de la valeur durable pour nos clients, nos partenaires, les territoires et l'ensemble de nos parties prenantes. Dans cette perspective, nous avons poursuivi la diversification de nos activités, notamment avec la création d'Emerige Territoires, afin de mieux répondre aux besoins des collectivités et accompagner les transformations urbaines à l'échelle nationale.

Notre responsabilité première est de contribuer à répondre aux besoins croissants de logement et aux nouvelles attentes des habitants et des usagers. Chez Emerige, nous concevons bien plus que des bâtiments : nous créons des lieux de vie et de travail pensés pour ceux qui les occupent, en conciliant qualité d'usage, durabilité et intégration dans leur environnement. Parce que construire ne consiste pas seulement à produire des mètres carrés, mais à façonner des cadres de vie, nous plaçons l'humain, l'usage et l'ancrage territorial au cœur de chacun de nos projets.

L'année 2025 a également marqué une étape structurante avec l'achèvement de notre analyse de double matérialité. Menée en concertation avec nos principales parties prenantes, elle a permis d'identifier et de hiérarchiser les enjeux les plus significatifs pour le Groupe et son environnement. Elle confirme notamment l'importance de la décarbonation de nos activités, de la préservation des ressources, de l'attractivité des métiers, de l'ancrage territorial de nos projets et de la qualité des usages que nous contribuons à créer.

Ces enseignements confortent notre démarche RSE « Érigeons demain ! » et renforcent l'intégration des enjeux de durabilité dans nos décisions stratégiques et opérationnelles, alors que les attentes des citoyens, des collectivités, des investisseurs et de nos collaborateurs évoluent rapidement.

Cette dynamique repose également sur l'engagement de nos collaborateurs. À travers la communauté des ambassadeurs « Érigeons demain ! », qui réunit des représentants des différents métiers du Groupe, nous faisons vivre une culture commune et favorisons l'émergence d'initiatives concrètes.

En tant qu'acteur de la fabrique de la ville, nous sommes convaincus que performance économique et responsabilité sociétale doivent progresser de concert. Cette conviction se traduit par des avancées concrètes : en 2025, 27 % de nos opérations ont eu recours au réemploi de matériaux, contribuant à réduire notre consommation de ressources et notre impact environnemental.

Notre responsabilité s'exerce également au sein de l'entreprise. Cette année, nous avons renforcé nos actions en faveur de l'égalité professionnelle et de la diversité, à travers une politique active de promotion de la parité, des actions de sensibilisation aux comportements sexistes et des dispositifs d'accompagnement dédiés au développement professionnel de nos collaboratrices.

Les défis auxquels notre secteur est confronté demeurent nombreux : transition climatique, préservation des ressources, adaptation des territoires, accès au logement et évolution des usages. Nous les abordons avec lucidité et avec la conviction qu'ils constituent autant d'opportunités d'innover, de transformer nos pratiques et de construire des réponses durables aux attentes de la société.

Portés par l'engagement de nos équipes et la confiance de nos partenaires, nous abordons 2026 avec détermination, résolus à poursuivre la transformation de nos métiers et à apporter des réponses concrètes aux défis du logement, du climat et de l'aménagement des territoires.

01

LE GROUPE EMERIGE





EMERIGE, PROMOTEUR D'UNE VI(LL)E MEILLEURE

Fontenay de Tassigny,
Fontenay-sous-Bois (94)

Fabriquer une vi(ll)e meilleure : telle est notre ambition, portée avec passion, rigueur et responsabilité depuis plus de 35 ans.

Acteur majeur de la promotion immobilière, le groupe Emerige bâtit chacun de ses programmes immobiliers, résidentiels comme tertiaires, sur une exigence partagée avec ses parties prenantes, dans le cadre d'une relation de confiance réciproque.

Nos métiers

Promotion immobilière

Nos opérations immobilières portent sur des biens diversifiés : logements, résidences gérées, bureaux, data-centers, commerces ou hôtels.

Nous proposons 3 principaux modes contractuels : vente en l'état futur d'achèvement (VEFA), contrat de promotion immobilière (CPI) et maîtrise d'ouvrage déléguée (MOD).

Restructuration d'actifs immobiliers

L'expertise historique développée dans le domaine de la restructuration d'immeubles nous a permis de nous imposer parmi les principaux acteurs du marché de la réhabilitation et de la transformation d'actifs tertiaires.

Asset Management

L'expérience acquise dans la restructuration de très grandes opérations immobilières fait d'Emerige un acteur du conseil dans la valorisation d'actifs immobiliers auprès de groupes d'investisseurs comme Carlyle, Natixis, AOG ou encore Cargill.

Ces missions d'accompagnement, tant dans la définition des projets que dans leur optimisation, se poursuivent avec une prestation de maîtrise d'ouvrage.

**Emerige, acteur majeur
du marché de la transformation
d'actifs tertiaires en logements.**

NOS ENTITÉS

- Emerige Résidentiel
- Emerige Tertiaire
- Emerige Méditerranée
- Emerige Territoires
- Emerige Espagne
- EMETAM
- Fonds de dotation Emerige

ENSEMBLE, CONSTRUIRE UNE CHAÎNE DE VALEUR PLUS RESPONSABLE

Emerige s'engage en matière de collaboration avec les entreprises et partenaires inclus dans sa chaîne de valeur, avec cet objectif : une orientation commune vers plus de RSE, permettant de réfléchir de manière transverse pour réduire les impacts et maximiser les opportunités.

NOTRE MODÈLE

Ressources : mobiliser des ressources compétentes

Processus : organiser des processus efficaces et innovants

Activités : construire la ville durable

Gouvernance : s'impliquer dans la chaîne de valeur



AMONT

ACHATS ET MOBILISATIONS DE MATIÈRES ET RESSOURCES

Fournisseurs
directs
(Industriels)

Partenaires
techniques

Partenaires
Financiers

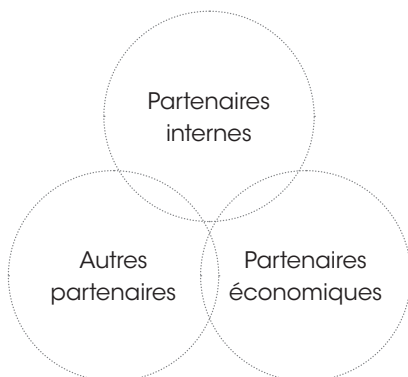
Partenaires
institutionnels
(Établissements
publics - Collectivités
locales et territoriales,
aménageurs)

Sous-traitants



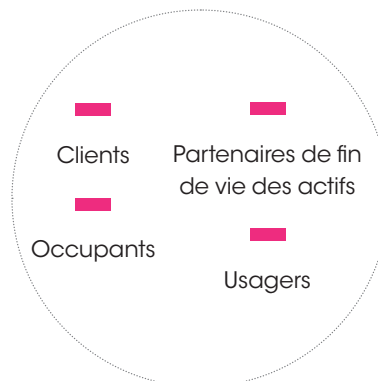
OPÉRATION

PRODUCTION ET GESTION DES PRODUITS ET SERVICES IMMOBILIERS



AVAL

USAGE ET FIN DE VIE DES ACTIFS



AU FIL DU TEMPS, CONSTRUIRE NOTRE HISTOIRE

1989

Création par Laurent Dumas de la société Transimmeubles.

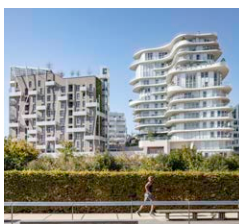
2006

Ouverture du capital aux associés du Groupe, à Edmond de Rothschild et Naxicap (filiale de Natixis).

2008

Transimmeubles devient Emerige.

2012



Lauréat de 2 projets iconiques dans la ZAC Clichy-Batignolles : Unic et Java.

2014

Développement stratégique avec la création d'Emerige Résidentiel et la création d'une filiale en Espagne.

Création du fonds de dotation Emerige pour accompagner la politique de mécénat du Groupe.

2015

Cofondation de la Charte « 1 immeuble, 1 œuvre » sous l'égide du ministère de la Culture.

2016

Lauréat de « Réinventer Paris » avec Morland Mixité Capitale.

Lancement de la démarche RSE : « Érigeons demain! ».

2017



Projet de création d'un grand pôle artistique et culturel, la Pointe des Arts - Île Seguin.

Deux fois lauréat de l'appel à projets « Inventons la métropole du Grand Paris » :

- La Fabrique des cultures à La Courneuve
- Antonypole

2018



Inauguration de Beaupassage (Paris rive gauche), nouveau microquartier d'exception.

2019

Entrée d'Eurazeo Patrimoine au capital d'Emerige (44 %).

Création de la filiale Emerige Méditerranée.

ZAC des Docks de Saint-Ouen
Développement de 57 500 m² de surfaces tertiaires et de près de 700 logements au cœur d'un écoquartier de 100 hectares.

Lancement de la stratégie « S'investir pour la ville durable », 4^e engagement RSE.

2020

Réalisation du 1^{er} bilan carbone du Groupe.

2021

Acteur majeur d'Ivry Confluences.



2022



Lancement de la Charte Action Biodiversité.

Inauguration de Morland Mixité Capitale. Prix spécial du jury et prix du Best Mixed Use aux MIPIM Awards 2023. Lauréat du Grand Prix national des Pyramides d'Or - FPI.

Emerige rejoint le Booster du Réemploi.

2023



Livraison du Berlier (Paris 13^e).

l'un des plus hauts immeubles résidentiels en bois de France.

2024

Lancement d'EMETAM, filiale d'Emerige et dédiée à l'investissement et à la transformation d'actifs immobiliers.

2025

Création d'Emerige Territoires, filiale d'Emerige dédiée au développement de projets dans les territoires.

Adhésion au CIBI (Conseil International Biodiversité & Immobilier) et à Cyneo.



FAITS MARQUANTS 2025

Création d'Emerige Territoires



La parole à

Jean-Luc Porcedo

Président d'Emerige
Territoires



Emerige primé aux pyramides d'argent 2025

Le lauréat du Grand Prix régional 2025 décerné par la FPI Île-de-France est Fauvelles, à Courbevoie. Ce programme de 496 logements, qui s'inscrit dans un ambitieux projet de renouvellement urbain, se distingue par une démarche environnementale volontariste et exigeante favorisant la nature en ville. Emerige Méditerranée, pour sa part, reçoit le Prix de l'Esthétisme pour son programme 20 Marinoni à Beaulieu-sur-Mer.

Le Domaine La Bruyère inauguré à Versailles

Emerige a inauguré le Domaine La Bruyère, une réalisation résidentielle située dans le quartier Montreuil à Versailles. Conçu par les agences Franklin Azzi et Chartier Dalix, le projet conjugue réhabilitation patrimoniale et architecture contemporaine autour d'un vaste parc paysager. Pensée comme un véritable îlot de fraîcheur, la résidence accueille plus de 160 arbres ainsi que des dispositifs de gestion naturelle des eaux pluviales favorisant la biodiversité et le confort d'été.

Cœur de Carnolès : écoquartier face à la Méditerranée

Aux côtés d'Icade, Emerige a signé l'acquisition du lot principal de la ZAC de Carnolès à Roquebrune-Cap-Martin, marquant le lancement opérationnel de ce futur quartier mixte de 363 logements, bureaux, commerces et équipements publics. Pensé pour répondre aux enjeux climatiques, le projet mise sur une architecture bioclimatique, un recours massif aux énergies renouvelables et une forte place accordée au végétal, avec 27 % d'espaces verts et un parc paysager ouvert au public.

Pourquoi avoir créé Emerige Territoires ?

Emerige Territoires est née fin 2025 d'une conviction forte : plusieurs territoires français connaissent aujourd'hui des dynamiques particulièrement porteuses, notamment sur l'Arc alpin ainsi que sur les façades méditerranéenne et atlantique. Notre ambition est d'y déployer progressivement le savoir-faire d'Emerige, à travers des projets adaptés aux spécificités de chaque territoire, conçus avec les

acteurs locaux et fidèles à notre exigence architecturale, culturelle et environnementale.

Comment cette ambition se concrétise-t-elle ?

Nous avançons avec une logique de développement progressive, en nous appuyant sur des partenariats locaux solides et une implantation durable dans les territoires. Notre volonté est de concevoir des opérations à taille humaine, intégrées dans leur environnement et

attentives aux usages. Un premier projet est actuellement engagé à Aix-les-Bains.

L'objectif à horizon 2030 ?

Construire un développement maîtrisé, fidèle à l'ADN d'Emerige, avec un objectif d'environ 1 000 logements à horizon 2030. Notre ambition est d'inscrire durablement Emerige parmi les acteurs nationaux de référence, sans renier ce qui fait depuis 35 ans la singularité du Groupe et ce pourquoi nous sommes choisis.

Une nouvelle résidence étudiante lancée à Bagnolet

Emerige a lancé la construction d'une nouvelle résidence étudiante à Bagnolet, développée avec The Boost Society sous la marque KLEY. Implanté sur une ancienne friche industrielle, ce programme de 543 lits accueillera également des espaces communs et une crèche ouverte sur le quartier. Cette opération marque une nouvelle étape dans le développement de l'activité résidences étudiantes du Groupe, qui compte désormais plus de 3 440 lits en développement ou en construction.

Égalité femmes-hommes : une mobilisation collective

À l'occasion de la Journée internationale des droits des femmes, Emerige a organisé une matinée d'échanges autour des enjeux de parité dans le secteur immobilier. Présentation de l'étude de l'IEIF, partage des indicateurs du Groupe, retours des groupes de travail et témoignage de Claudie Haigneré ont rythmé cette rencontre dédiée à l'égalité professionnelle. Un programme de coaching collectif à destination des collaboratrices est également venu prolonger cette dynamique au second semestre.

Communauté des ambassadeurs RSE : 1 an déjà

Fin 2025, la Communauté des Ambassadeurs RSE a soufflé sa première bougie : l'occasion de saluer l'engagement des 5 groupes de travail thématiques (Achats responsables, Adaptation au changement climatique, Qualité Emerige, Digitalisation et IA, Parité et Bien-être au travail) et leur contribution active au changement des pratiques internes.

Nos ressources en capitaux



HUMAIN

181

collaborateurs, dont
176 en France

97 %

des employés sont
en contrat permanent

44 %

de femmes



FINANCIER

400,5 M€

Chiffre d'affaires et produits des activités
immobilières

+6,5 M€

Résultat net – part du groupe

+33,3 M€

EBITDA immobilier

112 M€

de bureaux

289 M€

de logements

402 M€

HT QP – Backlog sécurisé (logements)

1546 M€

HT QP – pipeline (logements)



ACTIVITÉ

PÔLE TERTIAIRE

164 154 M²

d'opérations en cours
en Île-de-France

1

programme
livré

RESTRUCTURATION

385 000 M²

d'actifs tertiaires transformés
en logements depuis 2015,
soit **10 000** logements et
chambres, pour un total
de **56** opérations

PÔLE RÉSIDENTIEL

4 549

lots en construction dont
1 634 logements mis en
chantier **1 240** logements
livrés

10

programmes
livrés

INTERNATIONAL

11 605 M²

d'opérations en
cours en Espagne



Résultats pour nos parties prenantes



COLLABORATEURS

88/100

index de l'égalité professionnelle femmes-hommes

13,2 H

de formation en moyenne par salarié

91 %

des collaborateurs ont bénéficié d'une action de formation



GOUVERNANCE

29 %

de femmes au comité de direction (2 au total)

0

incident ou non-conformité éthique



ENVIRONNEMENT

CARBONE

156 kTCO₂E

Bilan carbone 2025

4

périmètres couverts par des trajectoires de réduction carbone : résidentiel, bureaux, résidences gérées, et fonctionnement interne

RÉEMPLOI

27 %

de nos opérations intègrent des matériaux issus du réemploi

BIODIVERSITÉ

15

actions structurant la Charte Action Biodiversité et appliquées sur l'ensemble des programmes du Groupe

22

projets BiodiverCity®

Impact de notre contribution sociétale

41

projets d'intérêt général soutenus

774 800 €

en mécénat, consacrés à des projets d'intérêt général

100 %

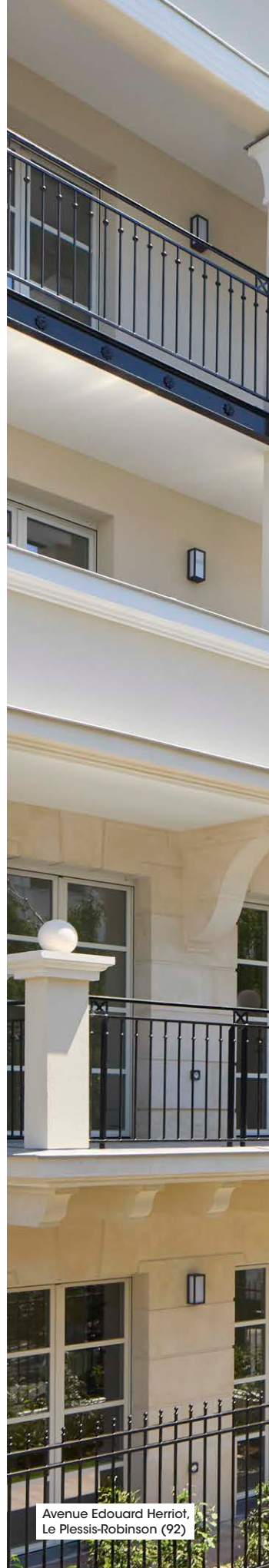
des programmes immobiliers livrés accueillent une œuvre d'art

136

œuvres commandées depuis 2015 dont 100 installées

02

GOUVERNANCE ÉTHIQUE & CONFORMITÉ





FACE AUX ENJEUX D'AVENIR, UNE GOUVERNANCE AU RENDEZ-VOUS

La gouvernance du groupe Emerige est assurée par Laurent Dumas, fondateur du Groupe, actionnaire majoritaire et président d'Emerige, ainsi que par son Comité de direction. Elle a pour mission d'assurer un pilotage transparent et rigoureux des activités du Groupe et de garantir sa capacité d'anticipation et de réactivité, notamment face aux évolutions du secteur et aux enjeux de durabilité.

Le Comité de direction se réunit mensuellement afin de définir les grandes orientations stratégiques du Groupe. Sur la période 2020-2025, sa composition est restée stable et aucune procédure formelle de nomination n'a été activée. Il est composé de sept membres, tous exécutifs, nommés par Laurent Dumas, sans durée de mandat arrêtée. Aucun membre indépendant ne siège au sein du Comité de direction. La formalisation d'une procédure de nomination pourra être engagée en cas de besoin de renouvellement. L'ancienneté des membres de la gouvernance au sein du Groupe est comprise entre dix et plus de trente-cinq ans, garantissant une connaissance approfondie des métiers, des activités et des enjeux du Groupe.

La gouvernance est complétée par deux comités opérationnels, Logement et Tertiaire. Le Directeur général adjoint en charge de la RSE est membre du Comité de direction, permettant une intégration des enjeux ESG dans les processus de décision et la stratégie du Groupe. Des échanges réguliers (« boards ») sont également organisés avec l'actionnaire Eurazeo, contribuant à la prise en compte des attentes des investisseurs et au suivi des engagements RSE du Groupe.

La gouvernance assume notamment les responsabilités suivantes :

- la révision des processus et de leur efficacité;
- l'orientation des plans d'engagement envers les parties prenantes;
- l'analyse des grandes mutations afin d'adapter la stratégie du Groupe;
- le pilotage des processus de précaution et de diligence;
- l'examen et la validation du reporting annuel;
- la supervision du processus de matérialité et la validation régulière de la cartographie des enjeux stratégiques;
- la prévention et la gestion des conflits d'intérêts : les membres de la gouvernance sont tenus de déclarer annuellement leurs éventuels conflits d'intérêts et sont soumis au Code de conduite anticorruption du Groupe.

Certains membres du Comité de direction sont sponsors des ambassadeurs RSE et contribuent ainsi, au sein des instances de gouvernance, au suivi de la feuille de route RSE, des impacts liés aux activités du Groupe ainsi qu'à l'analyse des principales évolutions réglementaires et sectorielles.

LA DIVERSITÉ, UN ATOUT AU SERVICE DE LA GOUVERNANCE

Le Comité de direction d'Emerige, qui compte 2 femmes, atteint 29 % de parité. Plus largement, le Comité bénéficie de ses membres, qui contribuent à enrichir sa réflexion et à améliorer son fonctionnement, notamment sur les enjeux environnementaux et sociétaux.

Les membres de la gouvernance

Comité de Direction



LAURENT DUMAS
Président
Groupe Emerige



PHILIPPE BELLAN
Directeur général
Finances



SABINE BENAÏCHE
Directrice générale
Ressources Humaines et Juridique



FRANÇOIS BERTRAND
Président
Emerige Résidentiel



YANN BLOCH
Directeur général
Emerige Tertiaire et International



CHRISTINE PADOVANI
Directrice générale adjointe
Acquisitions



ARTHUR TOSCAN DU PLANTIER
Directeur général adjoint
Marketing, Communication et RSE



MATHIEU DESCOUT
Directeur général
EMETAM



JEAN-LUC PORCEDO
Président
Emerige Territoires



ALEXANDRE EBEL
Directeur général
Emerige Méditerranée

GOUVERNANCE DE LA DURABILITÉ

Dès 2016, Emerige a ancré la responsabilité sociétale de l'entreprise (RSE) dans sa stratégie, qui a été définie au plus haut niveau de l'organisation. La fonction est portée par le Directeur général adjoint du Groupe, membre du CODIR, secondé par une responsable de la RSE.

Membres à part entière de la gouvernance de la durabilité, à laquelle ils prennent activement part, les Ambassadeurs RSE sont issus de toutes les Directions de l'entreprise. Cette dynamique collective, impliquant des opérationnels, est soutenue par des sponsors membres du CODIR, garants notamment de l'adéquation entre les objectifs des groupes de travail et la stratégie globale de l'entreprise.

Mesurer la performance, dans une optique d'amélioration continue

Emerige évalue chaque année l'atteinte des objectifs RSE et révisé régulièrement sa politique de durabilité.

Depuis 2025, une plateforme numérique dédiée au reporting environnemental et social permet de mesurer la performance en toute clarté, afin de cibler les actions d'amélioration à mettre en œuvre.

Depuis 2021, dans un souci de transparence envers l'ensemble de ses parties prenantes, Emerige publie volontairement un rapport d'activité et de durabilité, élaboré conformément aux standards de la Global Reporting Initiative (GRI).

À noter, Eurazeo a positionné les travaux d'Emerige au niveau Gold de son référentiel.

Un engagement RSE affirmé

L'anticipation des évolutions réglementaires, notamment liées à la CSRD, auxquelles le Groupe n'est finalement pas soumis (moins de 1 000 salariés), a permis de structurer et renforcer la démarche RSE d'Emerige. En 2025, le Groupe a finalisé son analyse de double matérialité (voir p. 32).

Une démarche RSE volontaire et transversale impliquant tous les niveaux de l'entreprise ainsi que l'ensemble de ses activités.

En haut de gauche à droite : Philippe Bellan (sponsor CODIR), Anne Duménil, Maud Robertson, Lina Laghjichi, François Bertrand (sponsor CODIR), Thomas Gaignard

Milieu : Yann Bloch (sponsor CODIR), Sophie Beltrami, Paul Mansouri, Caroline Laurent, Ivan Chirami

Bas : Philippe Miguët, Sabine Benaïche (sponsor CODIR), Arthur Toscan du Plantier (sponsor CODIR), Annabel Irissou, Cyril Champion, Amabilie Olivier

PILOTAGE ET ANIMATION

DIRECTION RSE

- Définit et accompagne la conception et la mise en œuvre des actions avec les ambassadeurs RSE.
- Reporte au CODIR les avancées, difficultés et arbitrages sur les actions.
- Coordonne la communication.

STRATÉGIE ET ARBITRAGES

CODIR ET SPONSORS

- S'assurent que la vision stratégique de l'entreprise répond aux enjeux RSE identifiés.
- Soutiennent la démarche et les acteurs internes.

MISE EN ŒUVRE

AMBASSADEURS RSE

- Pilotent et animent l'avancement de leurs actions, en interaction avec les fonctions concernées.
- Négocient les moyens nécessaires.
- Reportent à la direction RSE les avancées, difficultés et arbitrages sur leur action.
- Alimentent la communication sur l'action.





DES VALEURS FORTES AU SERVICE DE L'ÉTHIQUE ET DE LA CONFORMITÉ

NOS VALEURS, PIVOTS DE NOTRE ACTION

■ **L'attention** portée à la qualité, à la relation avec nos clients et parties prenantes (signature architecturale, pérennité des ouvrages, respect de la parole donnée...).

■ **La générosité** dans nos réalisations ainsi que par le partage de la culture et de l'art (politique de rémunération et de partage de la valeur, accès à la culture et à l'art pour tous, surfaces intérieures et extérieures généreuses, qualité des matériaux et des prestations...).

■ **La responsabilité** en termes d'environnement, de bien-être et d'innovation (respect des 4 piliers de la démarche RSE (voir p. 40), reporting ESG, anticipation des nouveaux besoins et attentes, qualité de vie au travail...).

Une éthique guidée par des valeurs fortes

Le groupe Emerige s'appuie sur un ensemble de règles éthiques qui fixent les principes de sa déontologie autour de 3 grandes valeurs cardinales : l'attention, la générosité et la responsabilité. Elles doivent sous-tendre toute collaboration, aussi bien en interne qu'avec les parties prenantes.

RGPD et sécurisation des données personnelles

Le Groupe accorde une grande importance au respect de la vie privée de ses collaborateurs, fournisseurs et clients. Ainsi, il est depuis 2019 en conformité avec le Règlement général sur la protection des données (RGPD). En outre, depuis 2023, Emerige déploie un système visant à sécuriser les données personnelles et sensibles collectées dans le cadre de ses activités. Le Groupe a nommé un DPO (Data Protection Officer) et, en 2025, s'est doté d'un nouveau logiciel destiné à structurer et faciliter la gestion des risques ainsi que de la conformité.



42/48, rue de Picpus, Paris 12^e

Satisfaire à toutes les exigences de la conformité : en veillant au respect des lois en vigueur dans nos pays d'opération, ainsi qu'à la conformité réglementaire et normative dans nos pratiques professionnelles.

Politique anticorruption : un Code de conduite pour prévenir les risques

Bien que non soumis à la loi relative à la transparence, à la lutte contre la corruption et à la modernisation de la vie économique (loi Sapin II), le Groupe a engagé une démarche d'identification des risques dans tous les champs de son activité. Dans une optique de prévention, il a élaboré un Code de conduite anticorruption applicable depuis le 1^{er} décembre 2023 à tous les collaborateurs, avec pour objectif de guider les actions et comportements de chacun dans le cadre des valeurs et principes-clés du Groupe. Un dispositif d'alerte professionnelle permet d'effectuer tout signalement dans un cadre sécurisé garantissant la confidentialité.

Diffusé en interne, le Code est également disponible sur notre site corporate, mais aussi annexé aux contrats. Emerige attend de ses fournisseurs, prestataires et autres tiers qu'ils en prennent connaissance.

Lutte contre la fraude et l'évasion fiscale

Le Groupe, opérant en France et en Espagne, adopte une politique de coopération fiscale. Son taux d'imposition en France est de 27,6 %. Il n'a aucune implantation dans des États et territoires non coopératifs au sens fiscal (ETNC).

ENGAGEMENTS EXTERNES

Au-delà de son engagement au service de l'éthique et de la conformité, Emerige soutient des initiatives internationales dans le respect et l'application des principes directeurs qu'elles promeuvent :

- Déclaration universelle des droits de l'homme;
- Objectifs de développement durable des Nations unies (ODD) – dans le cadre desquels notre démarche de durabilité s'inscrit depuis 2021 ;
- Organisation internationale du travail (OIT).

A close-up photograph of a red brick wall. A balcony with a metal railing is visible on the left side of the frame. The large number '03' is overlaid in white on the left side of the image.

03

CONTEXTE ET ENJEUX PRIORITAIRES



Rue Pierre - Chapitre 4
(Lot R2A), Saint-Ouen (93)



DANS UN CONTEXTE DE CRISE, EMERIGE ACCÉLÈRE SON DÉVELOPPEMENT



Laurent Dumas

Président du groupe Emerige

« Dans un contexte de crise particulièrement aigu, Emerige confirme, au travers de ses résultats annuels, la solidité de son modèle et sa capacité d'adaptation, lui permettant d'améliorer l'ensemble de ses indicateurs de rentabilité. »

Des résultats en progression

Dans un marché immobilier historiquement bas suite à une très forte dégradation lors de l'exercice 2023, Emerige affiche des résultats 2025 en progression, confirmant deux années consécutives de performances positives ainsi que la pertinence de ses choix stratégiques.

Malgré la baisse de son chiffre d'affaires, le Groupe enregistre une nouvelle amélioration de ses performances financières et de sa rentabilité, qui s'accompagne d'un fort rebond opérationnel avec notamment 1 711 réservations en 2025 contre 1 157 en 2024 (+48 %).

Des efforts d'adaptation soutenus

Concernant le logement neuf en France, en 2025, les autorisations ont augmenté de 15 % par rapport à 2024, résultat qui reste encore inférieur à la moyenne des 5 dernières années. Les mises en chantier sur l'ensemble de l'année s'élèvent à 274 611 logements dont 135 719 logements collectifs, ce qui est inférieur de plus de 21 % à la moyenne des 5 années précédentes. En Île-de-France, on note cependant une hausse de 14,4 % des mises en chantier par rapport à 2024, représentant 43 600 logements collectifs.

{FOCUS}

L'ART EN VILLE, UN ENJEU FORT DE DÉVELOPPEMENT URBAIN

Avec la conviction que l'art est créateur de lien mais aussi vecteur d'appropriation de l'espace public, Emerige s'engage depuis toujours en faveur de la création contemporaine et de la diffusion de la culture auprès de tous les publics, en particulier les jeunes. Face aux inégalités d'accès à la culture, le Groupe réaffirme son rôle de mécène militant au travers de réalisations envisagées comme des vecteurs de démocratisation de la culture (notamment via la charte « 1 immeuble, 1 œuvre », voir p. 74) et du déploiement de programmes de sensibilisation.

3 440

lits en construction ou en développement, dans 6 villes

Les réservations au détail y sont en retrait de 8 % sur 1 an et les ventes en bloc en hausse de 3 %, tirées par les acteurs du logement locatif intermédiaire (LLI). L'offre commerciale fin 2025 s'établit à 19 212 unités, en augmentation de 26 % par rapport à fin 2024.*

Les investissements en immobilier tertiaire en Île-de-France ont progressé par rapport à 2024 mais restent à un niveau particulièrement bas. Le volume de bureau placé a encore reculé de 9 % en 2025 et l'offre immédiate a progressé de 11 % à 6,3 millions de m².

Dans ce contexte, Emerige a poursuivi sa démarche d'adaptation : développement des ventes en bloc de logements, optimisation des charges foncières sur les opérations en développement et lancement d'opérations ciblées comme les résidences étudiantes. Ces efforts se traduisent par un résultat consolidé part du Groupe après impôts bénéficiaire de 6,5 M€ pour 2025.

De nouvelles perspectives de création de valeur

L'urgence climatique et les incertitudes économiques obligent à réinventer les projets immobiliers, nécessité qu'Emerige a su anticiper.

Les résultats 2025 reflètent la solidité de ses orientations stratégiques, la rigueur de sa discipline opérationnelle, mais aussi les opportunités offertes par de nouveaux relais de croissance.

Ainsi EMETAM, filiale créée en 2024 dédiée à la restructuration et à la transformation d'actifs tertiaires obsolètes, s'est avérée un levier de croissance performant. Avec une contribution au développement du Groupe à hauteur de 180 M€ en 2025, soit plus de 600 logements, ses objectifs 2025 ont été dépassés.

Par ailleurs, le lancement en 2025 de la filiale Emerige Territoires, dédiée au développement en région, ouvre de nouvelles perspectives de création de valeur.

Emerige Territoires : un objectif de

1 000

logements produits à horizon 2030

* Source : SDES

{FOCUS}

LA TRANSITION ENVIRONNEMENTALE : UN IMPÉRATIF STRUCTURANT

Le secteur du bâtiment constitue un levier fondamental pour la transition écologique et la qualité du cadre de vie puisqu'il représente environ un tiers des émissions de gaz à effet de serre (GES) à l'échelle nationale. Il est également responsable de 40 % des consommations énergétiques.

Pour relever le défi de la neutralité carbone à l'horizon 2050 et faire face au renforcement du cadre réglementaire – RE2020, Décret tertiaire, loi Zéro artificialisation nette (ZAN), loi Antigaspillage pour une économie circulaire (AGEC) –, de nouvelles solutions techniques innovantes doivent être mises au point avec l'ensemble de la chaîne de valeur. Ainsi, aujourd'hui, de nouvelles pistes se dessinent : privilégier la rénovation, qui nécessite 40 à 80 fois moins de matériaux que la construction, favoriser l'intégration de matériaux en réemploi, diminuer l'impact carbone tout au long du cycle de vie des bâtiments, recourir aux énergies renouvelables, améliorer l'efficacité énergétique, promouvoir les mobilités douces, renaturer...

Rue Mozart, Clichy (92)







Pointe des Arts, Île Seguin, Boulogne-Billancourt (92)



La parole à

Anthony Bonfils

Directeur opérationnel au sein
du projet Pointe des Arts –
Île Seguin à Boulogne-Billancourt
Emerige Tertiaire



La Pointe des Arts, sur l'île Seguin ?

Projet-phare d'Emerige qui accueillera notamment le siège social fin 2026. Il comprend sur 53 000 m² des bureaux, des commerces, un cinéma multiplexe de huit salles, un très bel hôtel 4 étoiles situé à la proue de l'île qui contribue à l'identité du projet, deux restaurants, ainsi qu'un centre d'art contemporain de 5 000 m² exploité par Emerige. Ce centre est destiné à accueillir deux expositions par an et est conçu également dans une recherche de polyvalence afin d'accueillir différents publics.

Quelques dates-clés ?

Il aura fallu dix ans pour que ce projet de très grande envergure, conçu dans un esprit de mixité d'usages et d'ambition architecturale, voie son aboutissement en 2026.

En 2025, nous avons poursuivi les travaux de construction des trois programmes du projet. Le 30 janvier, un contrat de gestion a été signé avec Marugal, qui assurera la gestion et l'exploitation courante de l'hôtel. Les premiers accords locatifs concernant les bureaux ont été signés fin 2025. Le 30 septembre, le cinéma a été mis à disposition de Pathé. 2025 a vu aussi la finalisation des travaux du parc départemental Gauthier Mougin et son parcours d'œuvres d'art.

L'ambition ?

En faire « la » destination culturelle et artistique de l'Ouest parisien, avec un rayonnement international, dans la continuité de la Vallée de la culture et en complémentarité avec la Seine musicale.

L'ANALYSE DE DOUBLE MATÉRIALITÉ CONCILIER PERFORMANCE FINANCIÈRE ET RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE

La double matérialité : une grille de lecture essentielle pour guider la stratégie RSE

L'analyse de double matérialité vise à identifier, hiérarchiser et cartographier les dépendances, impacts, risques et opportunités (DIRO) de l'entreprise au travers d'une double lecture : d'une part l'impact de ses activités sur l'environnement et la société (matérialité d'impact) et d'autre part l'impact de la société et de l'environnement sur la performance de ses activités (matérialité financière).

Introduite par la directive européenne CSRD, à laquelle Emerige n'est plus soumis (moins de 1 000 salariés) mais avec laquelle il s'était mis en conformité, elle est désormais au cœur de la démarche ESG du Groupe. Ce projet stratégique piloté par Arthur Toscan du Plantier, a été déployé en collaboration avec le cabinet MATERIALITY-Reporting.



Aérog'Art, Paris 7°

222

répondants à la consultation des parties prenantes pour l'évaluation de la matérialité d'impact en 2025 (dont 70 % d'externes).

ÉTAPE 1 – COMPRENDRE LE CONTEXTE

Identification des DIRO

Une analyse des DIRO (dépendances, impacts, risques et opportunités) pour Emerige a été réalisée, prenant en compte les attentes des parties prenantes internes et externes.

Dépendances : leur analyse s'appuie sur celle des besoins liés à la nature et aux services (culturels, d'approvisionnement et de régulation).

Impacts liés aux ODD tout au long de la chaîne de valeur : l'objectif de cette étude est de mener à la définition d'objectifs pertinents.

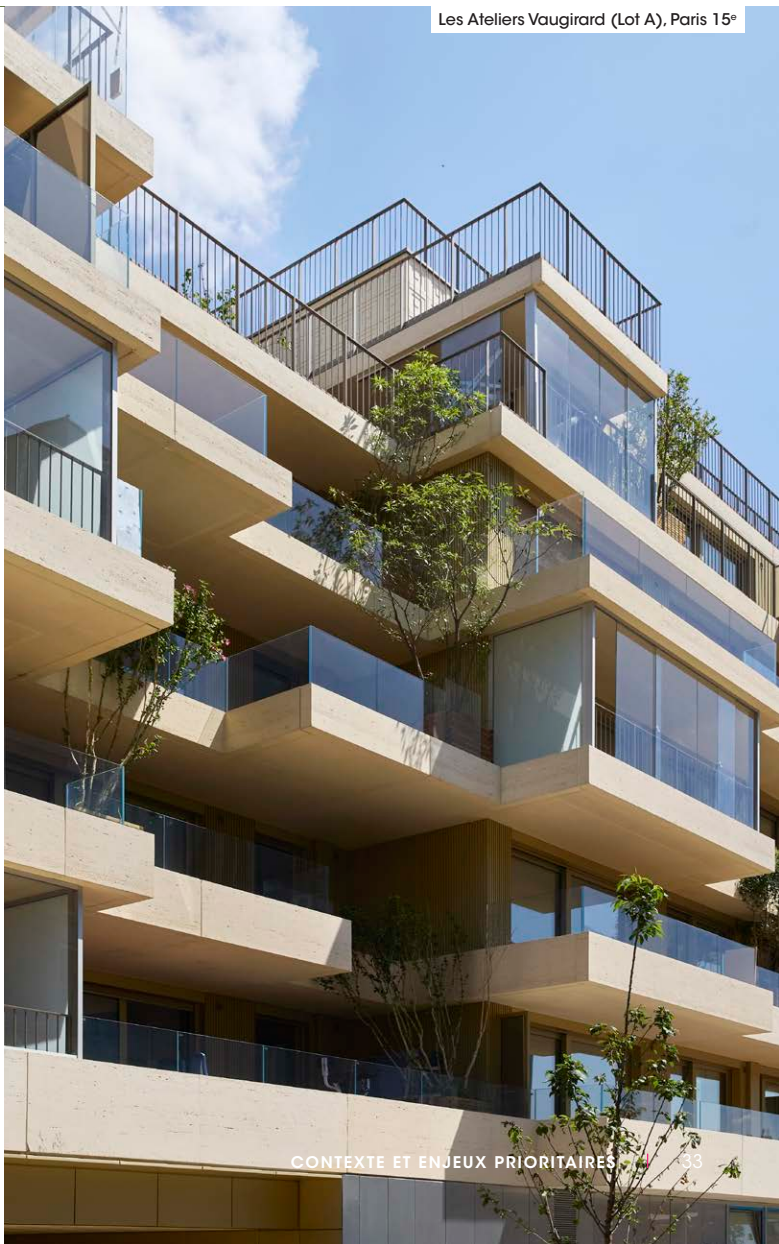


Consultez les tableaux des objectifs de développement durable (ODD) d'Emerige.

ÉTAPE 2 – IDENTIFIER LES IMPACTS RÉELS ET POTENTIELS

Risques et impacts principaux (réels et potentiels) : l'identification a été réalisée sur la base des facteurs de risques et de la nature des impacts négatifs constatés en général, et plus spécifiquement pour Emerige (probabilité d'occurrence, zone d'impact, caractère irréversible, impact financier).

Opportunités : elles ont été évaluées selon leur probabilité d'occurrence, leur zone d'impact (opérations/chaîne de valeur complète) et leur impact financier.



Les Ateliers Vaugirard (Lot A), Paris 15°

20 enjeux de durabilité identifiés

À l'issue de ce processus structuré, Emerige a défini 20 enjeux de durabilité, chacun associé à des DIRO, en lien avec les normes ESRS de la CSRD. Ces enjeux couvrent l'ensemble des dimensions environnementales, sociales et de gouvernance. Cette démarche a permis à Emerige de définir une première liste consolidée de 20 enjeux de durabilité, chacun associé à des impacts, risques et opportunités identifiés et évalués dans le cadre de la démarche de double matérialité. Ces enjeux résultent du regroupement et de la priorisation des impacts les plus significatifs selon la méthodologie GRI 3-1. Les évolutions ultérieures de cette liste seront tracées à compter du rapport 2026.

 Consultez le livret des enjeux RSE d'Emerige, qui détaille pour chacun des 20 enjeux les impacts négatifs, positifs, risques et opportunités identifiés.

Dans le cadre de l'évaluation de la matérialité d'impact, il s'agit, au-delà de leurs besoins, de garantir que l'impact des activités d'Emerige sur chacune d'elles est bien pris en compte, en fonction des enjeux déterminés.

Ainsi, début 2025, Emerige a lancé une démarche participative auprès de ses parties prenantes externes et internes, afin qu'elles notent l'importance attribuée à chaque enjeu. Le croisement des retours des unes et des autres donne la matrice de matérialité d'impact, sur laquelle repose la priorisation des impacts les plus significatifs.

 Consultez la cartographie des parties prenantes tableau d'implication des parties prenantes.

ÉTAPE 3 – ÉVALUER LA SIGNIFICATION DES IMPACTS

Matérialité d'impact

Dans une démarche de dialogue continu avec ses parties prenantes, Emerige prend en considération leurs attentes et met en place des modalités et canaux pour les informer, les consulter, échanger ou coconstruire.

Matérialité financière

En 2025 a été réalisée l'évaluation de la matérialité financière : les effets potentiels sur la performance financière, la position et les flux de trésorerie à court, moyen et long terme ont été considérés, de même que l'impact sur l'accès au financement et le coût du capital. Enfin, des seuils intégrant la gravité et la probabilité des impacts ont été définis pour déterminer la matérialité financière de chaque risque/opportunité.

1	Environnement		Adaptation des bâtiments aux évènements climatiques (chaleur, inondation...)	ESRS E1	Chapitre 4 Axe 1 - s'investir pour la ville durable
2			Changement climatique: transition bas carbone et énergétique	ESRS E1	
3			Qualité de l'air et pollution	ESRS E2	
4			Ressource et gestion de l'eau	ESRS E3	
5			Restauration de la biodiversité et des écosystèmes en ville	ESRS E4	
6			Réemploi des matériaux	ESRS E5	
7	Social	Travail	Diversité et bien-être au travail	ESRS S1	Chapitre 4
8			Conditions de travail y compris chez les fournisseurs et partenaires	ESRS S2	
9		Communautés	Participation à l'élaboration de la politique territoriale	ESRS S3	Axe 2 - Cultiver la confiance
10			Accès à la culture pour tous	ESRS S3	
11		Clients et utilisateurs	Qualité d'usage et de services de nos programmes immobiliers	ESRS S4	Chapitre 4 Axe 3 - Exiger la qualité
12			Accessibilité et sécurité des occupants	ESRS S4	
13			Technologies innovantes pour la gestion des bâtiments	ESRS S4	
14			Informations claires et adaptées aux besoins des clients	ESRS S4	
15			Aide au financement des clients	ESRS S4	
16			Offres accessibles aux plus modestes	ESRS S4	
17	Gouvernance		Adaptation du modèle d'affaires aux grandes mutations	ESRS G1	Chapitre 2 Gouvernance, éthique et conformité
18			Équilibre entre viabilité financière et engagement environnemental	ESRS G1	
19			Dialogue avec les partenaires et pratiques d'achats plus durables	ESRS G1	
20			Éthique, conformité et lutte contre la corruption	ESRS G1	

ÉTAPE 4 – PRIORISER LES IMPACTS LES PLUS SIGNIFICATIFS

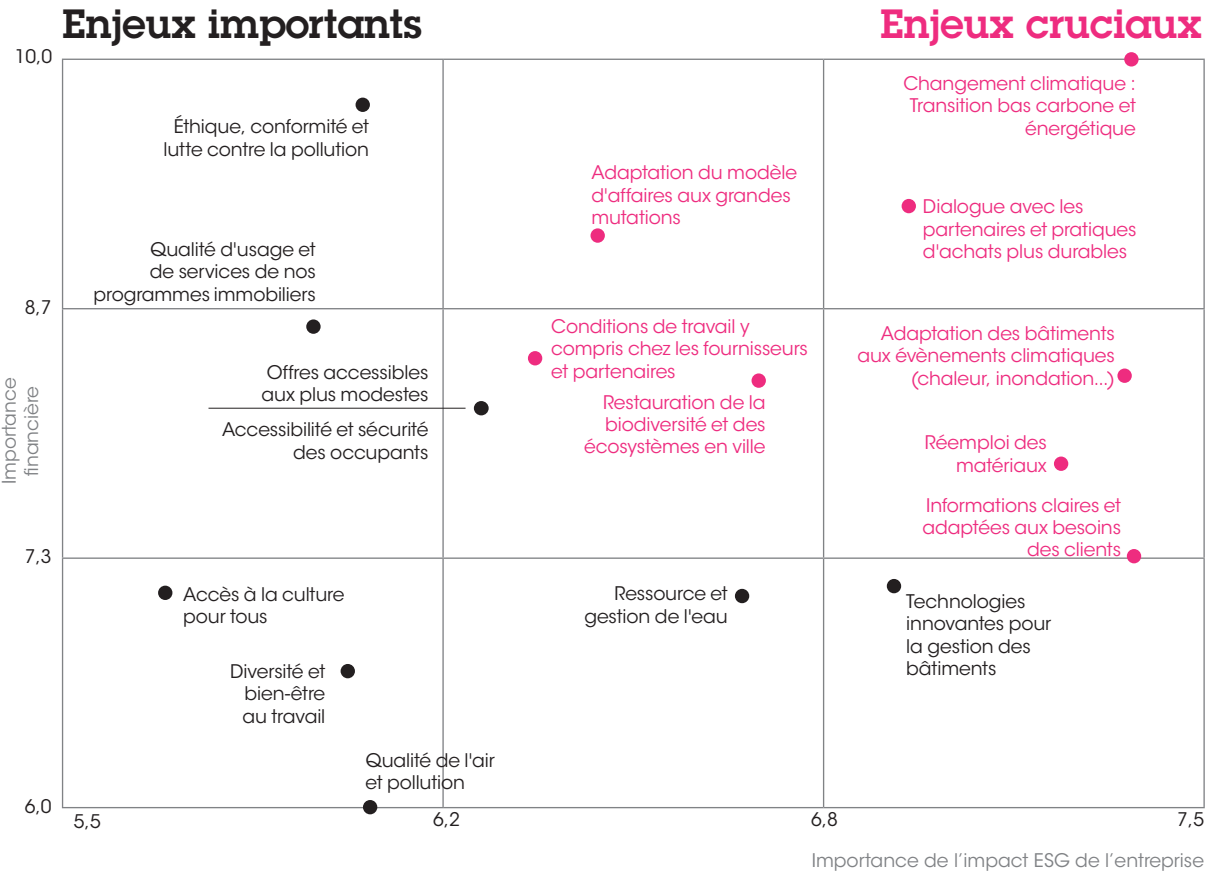
Consolidation de la matrice de double matérialité

Le croisement des analyses de matérialité d’impact et de matérialité financière permet d’aboutir à la matrice de double matérialité et d’identifier les enjeux cruciaux (doubles, d’impact ou financiers). Les enjeux de durabilité présentés dans la matrice résultent du regroupement des impacts les plus significatifs identifiés au cours de l’évaluation. Elle ouvre des perspectives pour faire évoluer la feuille de route stratégique RSE, dont une actualisation pourra être engagée à horizon 2026.

Les terrasses du parc, Villeneuve Loubet (06)



MATRICE DE DOUBLE MATÉRIALITÉ





04

ÉRIGEONS

**DEMAIN!
LA DÉMARCHE
DE DURABILITÉ
D'EMERIGE**



Domaine La Bruyère,
Versailles (78)



« ÉRIGEONS DEMAIN! », FIL CONDUCTEUR DE NOTRE DÉMARCHE RSE

Emerige s'implique depuis plus de 10 ans dans une démarche RSE volontariste, guidé par sa capacité d'adaptation et sa recherche permanente de solutions concrètes : la feuille de route « Érigeons demain! », coconstruite avec l'ensemble des parties prenantes, témoigne aujourd'hui de cet engagement. Elle se déploie autour de 4 axes : « S'investir pour la ville durable », « Cultiver la confiance », « Exiger la qualité » et « Rassembler par la culture ».

Une démarche volontariste, un acteur engagé

Précurseur dans son engagement sociétal, le Groupe s'engage au profit du bien-vivre des habitants, auprès desquels il commence par démocratiser l'art et la culture avant de renforcer son rôle d'acteur économique de confiance au travers de la qualité de ses projets, mais aussi des relations entretenues avec ses différents partenaires. À partir de 2019, il fait le choix d'un axe environnemental fort afin de garantir la durabilité de ses réalisations. Après le développement en 2024 de la double matérialité, cette analyse a été finalisée en 2025. L'année a également été marquée par la digitalisation du reporting de durabilité.



La parole à Maud Robertson

Responsable RSE

« Érigeons demain! » ?

C'est une démarche de durabilité très structurée, dans le cadre d'une recherche permanente de ce qu'implique le principe de qualité chez Emerige. Une démarche volontaire qui nous pousse en permanence, et depuis toujours, à aller au-delà de la réglementation et des attentes. C'est pourquoi cette démarche s'impose aujourd'hui comme « très mature », selon l'appréciation même de nos parties prenantes, partenaires, banquiers et investisseurs.

Concrètement, en 2025 ?

Cette démarche portée haut et fort par le top-management fait sens pour tous les salariés. L'année a notamment été marquée par la conduite de l'analyse de double matérialité, un exercice

structurant pour la stratégie RSE du Groupe. Je n'oublie pas le travail des Ambassadeurs RSE : des collaborateurs très engagés qui ne sont pas de simples porte-parole, mais bien des acteurs de la démarche, au travers de groupes de travail sur des sujets stratégiques. Le groupe de travail dédié à l'IA a notamment permis de former tous les salariés à une utilisation ciblée et alignée avec nos usages, en un temps record.

Votre ambition pour « Érigeons demain! » ?

Se réinventer sans cesse et continuer à cultiver la singularité de notre démarche, qui trouve son aboutissement dans la qualité de nos productions et, au-delà, dans le plaisir d'y habiter.

L'ÉVOLUTION DE LA STRATÉGIE DE DURABILITÉ

2016

■ **Démarche RSE engagée** selon une approche volontaire.

2019

■ **Lancement de la stratégie « S'investir pour la ville durable »** avec 3 actions phares :
- Action Biodiversité ;
- Action Carbone ;
- Action Réemploi.

2020

■ **Action Carbone** : Premier bilan carbone sur les scopes 1, 2 et 3.
■ **Système de management** par la qualité « L'art d'ériger ».

2023

■ **Action Carbone** : deuxième bilan carbone, finalisation d'une trajectoire carbone pour la vie de bureau.
■ **Charte de la parité.**
■ **Communauté des ambassadeurs.**
■ **Code de conduite anticorruption.**

2022

■ **Action Biodiversité** : déploiement de la charte.
■ **Action Biodiversité & «Action Carbone** : finalisation de la trajectoire carbone pour la promotion résidentielle.
■ **Action Réemploi** : adhésion au Booster du réemploi.

2024

■ **« Action Carbone »** : Finalisation des trajectoires carbone pour la promotion tertiaire (bureaux et résidences gérées) et passage au bilan carbone annuel.
■ **Double matérialité en cours.**
■ **Relance de la communauté** des ambassadeurs RSE.

2025

■ **Finalisation de la double matérialité.**
■ **Action Biodiversité** : adhésion au CIBI.
■ **Action Réemploi** : adhésion à Cyneo.
■ **Digitalisation du reporting.**

4 AXES POUR BÂTIR L'AVENIR

Érigeons demain!, la démarche de durabilité d'Emerige, est structurée en 4 axes majeurs, déclinant des engagements qui visent à répondre aux enjeux identifiés par le Groupe. Ils participent à l'atteinte de 9 des 17 objectifs de développement durable des Nations unies (ODD).



01.

S'INVESTIR POUR LA VILLE DURABLE

Biodiversité

Carbone

Économie circulaire
et réemploi



02.

CULTIVER LA CONFIANCE

Bien-être au travail

Relations de proximité



03.

EXIGER LA QUALITÉ

Principe de qualité

Capacité à innover



04.

RASSEMBLER PAR LA CULTURE

Art dans la ville

Culture pour tous





42-48, rue de Picpus, Paris 12^e

AXE 1

S'INVESTIR POUR LA VILLE DURABLE

Convaincu de l'urgence d'engager la transition écologique urbaine, Emerige s'investit pour la ville durable autour de 3 actions phares : restaurer la biodiversité (Action Biodiversité), réduire les émissions de gaz à effet de serre du Groupe (Action Carbone) et favoriser le réemploi de matériaux dans nos projets (Action Réemploi).

S'INVESTIR POUR LA VILLE DURABLE

Action Biodiversité

Face à une pression urbaine de plus en plus forte, la France fixe un objectif de division par deux de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (Stratégie nationale pour la biodiversité). L'objectif : préserver 120 000 hectares par an et mettre un terme à l'érosion de la biodiversité d'ici 2030.

Tourné depuis toujours vers le renouvellement urbain, le modèle d'affaires d'Emerige contribue naturellement aux objectifs nationaux de ZAN (Zéro artificialisation nette). Toutefois, convaincu de la nécessité d'un investissement soutenu en matière de transition

écologique des villes, le Groupe a traduit sa conviction dans sa stratégie biodiversité. Notre feuille de route a évolué autour de 3 engagements forts, le tout ayant été validé par le COPIL d'Act4Nature International le 3 juillet dernier :

- Consolider la Stratégie biodiversité pour répondre aux attentes de nos parties prenantes,
- Décliner les 4 engagements de notre Charte Action Biodiversité sur tous nos programmes,
- Renforcer les connaissances de nos collaborateurs et communiquer sur nos actions.

{FOCUS}

ACT4NATURE INTERNATIONAL : ENCOURAGER L'ENGAGEMENT DES ENTREPRISES EN FAVEUR DE LA BIODIVERSITÉ

Act4Nature International, initiative réunissant entreprises, acteurs scientifiques, ONG et organismes publics, propose un cadre d'engagement volontaire en faveur de la biodiversité. Emerige y est engagé depuis 2022, avec des objectifs renouvelés pour la période 2025-2027 après un premier cycle 2022-2024.

1

Consolider la stratégie biodiversité pour répondre aux attentes de nos parties prenantes

En 2025, Emerige a poursuivi sa démarche en faveur du renouvellement urbain, intégrant l'évaluation de l'enjeu de restauration de la biodiversité et des écosystèmes sur des sites déjà artificialisés. Le Groupe s'attache également à favoriser le réemploi, afin de limiter l'impact sur les ressources naturelles, et à privilégier la nature comme solution d'adaptation au changement climatique.

Par ailleurs, il s'agit pour Emerige de s'assurer du meilleur niveau de connaissance des enjeux et solutions. Ainsi, depuis 2024, le Groupe renforce sa mobilisation externe en participant activement aux réflexions d'experts tels que le GT 7 - Biodiversité de CAP2030, mais aussi le Conseil international Biodiversité et Immobilier (CIBI), qui œuvre à la révision du label BiodiverCity®.

{FOCUS}

L'ENJEU « RESTAURATION DE LA BIODIVERSITÉ ET DES ÉCOSYSTÈMES », CRUCIAL POUR NOS PARTIES PRENANTES

Début 2025, l'ensemble des parties prenantes externes et internes ont été interrogées afin de recueillir leurs perceptions du degré d'importance de cet enjeu et de déterminer les pistes d'actions concrètes à mettre en œuvre. Après évaluation, la restauration de la biodiversité et des écosystèmes en ville ressort comme un enjeu crucial dans notre matrice de matérialité d'impact.



2

Décliner les 4 engagements de notre Charte Action Biodiversité sur tous nos programmes

Suite à une démarche de mesure de notre performance appliquée à l'ensemble de nos programmes, des trajectoires de déploiement des engagements de notre Charte Action Biodiversité ont été définies à horizon fin 2025 et fin 2026. Cette évolution marque un changement d'échelle dans notre approche : jusqu'alors centré sur les projets ayant déposé leur permis de construire depuis 2022, le suivi couvre désormais l'ensemble de notre portefeuille de projets (voir p. 45 pour le détail des 15 actions de notre charte).



1, rue de Craiova, Nanterre (92)

3

promenades « biodiversité » réalisées à l'été.

50

collaborateurs participants, soit 28 % des collaborateurs du Groupe, pour un objectif de 15 % par an.

3

Renforcer les connaissances de nos collaborateurs et communiquer sur nos actions

La formation constituant un levier essentiel, l'entreprise s'est fixée pour objectif de former l'ensemble de ses collaborateurs-cibles à la Charte Action Biodiversité. De nouvelles sessions ont été programmées en 2025 (avec 90 % de la population-cible formée). Ces formations ont été complétées par des sorties animées par des écologues sur le thème de la biodiversité en ville. En matière de communication externe, le Groupe intègre systématiquement un chapitre dédié à la biodiversité dans son rapport annuel de durabilité afin de rendre compte de l'avancée de sa démarche.

{FOCUS}

LES SERVICES ÉCOSYSTÉMIQUES FOURNIS PAR LES PROJETS EMERGE :

- 1.** Régulation climatique : îlots de fraîcheur urbains, ombrage par végétation à 3 strates, toitures végétalisées.
- 2.** Régulation hydrique : infiltration des eaux pluviales sur des surfaces désimperméabilisées, cheminements piétons perméables sur les projets.
- 3.** Habitat et biodiversité : abris pour la faune, végétation indigène, pleine terre recréé.
- 4.** Pollinisation : plantes mellifères intégrées dans les espaces extérieurs.
- 5.** Services culturels : espaces extérieurs paysagers communs accessibles.

S'INVESTIR POUR LA VILLE DURABLE

La Charte Action Biodiversité

La Charte Action Biodiversité fait partie des engagements d'Emerige reconnus par l'initiative Act4Nature International et l'OFB (Office français de la biodiversité).

Le Groupe y définit 15 actions concrètes, mesurables et opposables, qui se déploient sur l'ensemble des programmes neufs, résidentiels et tertiaires dont le permis de construire a été déposé à partir de janvier 2022. Leur mise en œuvre est suivie et évaluée à l'échelle de l'ensemble de la production du Groupe.

Ainsi, le recours à un écologue est obligatoire sur 100 % des projets Emerige. Le diagnostic écologique combine une analyse bibliographique (espèces présentes) et une visite terrain. Pour chaque projet, des mesures d'évitement et de réduction sont proposées au cas par cas en fonction des impacts identifiés.



{ZOOM TERRAIN}

DOMAINE LA BRUYÈRE (VERSAILLES)

Dans ce projet, le paysage occupe une place centrale, avec un parc de plus de 160 arbres prolongeant les espaces de vie et favorisant les usages de plein air. Des noues végétalisées et des bassins paysagers permettent de recueillir et d'infiltrer naturellement les eaux de pluie, contribuant à limiter les îlots de chaleur mais aussi à renforcer la biodiversité. Les végétaux choisis – adaptés aux conditions du site et nécessitant peu d'entretien – présentent un intérêt mellifère afin d'attirer les pollinisateurs et favorisent la création d'habitats naturels pour la faune.



LES 4 ENGAGEMENTS DE LA CHARTE ACTION BIODIVERSITÉ DÉCLINÉS EN 15 ACTIONS CONCRÈTES



1

MAXIMISER L'ACCUEIL DE LA BIODIVERSITÉ

- Faire appel à un écologue et à un paysagiste.
- Accueillir des abris pour la faune adaptés aux espèces du quartier.
- Mettre en œuvre des actions structurantes pour la biodiversité : au moins 3 strates végétales réparties de manière homogène et au moins 3 habitats écologiques favorisant les espèces présentes dans le quartier.
- Intégrer 70 % de plantes indigènes ou acclimatées dans la palette végétale et s'approvisionner auprès de pépinières situées à moins de 150 km de la région pour 70 % des plantes.



3

ÉTABLIR LA GESTION ÉCOLOGIQUE DES ESPACES VÉGÉTALISÉS

- Faire figurer un volet gestion écologique adaptée au site dans le cahier des charges d'entretien des espaces verts.
- Installer un dispositif goutte-à-goutte pour les espaces végétalisés en rez-de-chaussée nécessitant un système d'arrosage.
- Proposer du compostage collectif pour le résidentiel ou compostage si RIE (restaurant inter-entreprise) pour le tertiaire.



2

LIMITER L'IMPERMÉABILISATION ET GARANTIR LA QUALITÉ ÉCOLOGIQUE DES SOLS

- Végétaliser les toitures-terrasses avec 30 cm de substrat minimum pour le résidentiel et 10 cm pour le tertiaire.
- Intégrer des cheminements perméables uniquement, sauf imposition réglementaire pour le résidentiel et 100 % des cheminements piétons traités soit par infiltration, soit par récupération pour le tertiaire.
- Calculer systématiquement le coefficient biotope de surface harmonisé (CBSH).
- Zéro tourbe dans les substrats utilisés.



4

RASSEMBLER PAR LA NATURE

- Inclure au moins un espace extérieur paysager commun accessible.
- Proposer des ateliers d'appropriation des actions en faveur de la biodiversité (compostage, potager, écologie, etc.).
- Intégrer des panneaux pédagogiques accompagnant le parti pris écologique du site (composteur, nichoirs, potager...).
- Former l'ensemble des collaborateurs-cibles.

S'INVESTIR POUR LA VILLE DURABLE

Mesurer l'application de nos engagements dans les projets

1

Maximiser l'accueil de la biodiversité

{FOCUS}

LE COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE HARMONISÉE : UN NOUVEL INDICATEUR POUR ÉVALUER L'ACCUEIL DE LA BIODIVERSITÉ

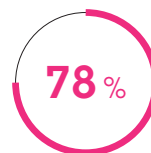
Développé pour répondre aux limites du coefficient de biotope par surface (CBS), le coefficient de biotope par surface harmonisée (CBSH) est un nouvel indicateur co-construit par plus de 170 acteurs afin d'harmoniser la mesure de la capacité d'accueil de la biodiversité des projets.

Contributeur actif aux travaux ayant conduit à son développement, Emerige a généralisé en 2025 l'utilisation du CBSH à l'ensemble de ses projets, témoignant de son engagement en faveur d'une mesure plus robuste et partagée de la biodiversité.

*Le CBSH est un indicateur élaboré au sein du GT 7 - Biodiversité, piloté par le CSTB, dans le cadre du projet Cap 2030. Le projet Cap 2030 est porté par le Groupement d'Intérêt Écologique (GIE) formé par trois associations (Alliance HQE-GBC, Collectif des Démarches Quartiers Bâtiments Durables et Collectif Efficnergie), avec le soutien de la DGALN et de l'ADEME ainsi que l'appui du CSTB et du Plan Bâtiment Durable et vise à élaborer un cadre commun de référence, partagé par les acteurs, pour aller au-delà de la RE2020.



Des projets avec un paysagiste.



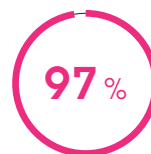
Des projets réalisés avec un écologue ou un paysagiste.

- Réel 2024 : 61 %
- Objectif 2025 : 75 %
- Objectif 2026 : 90 %



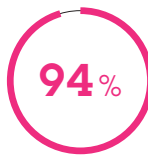
Des projets incluant des abris pour la faune adaptés aux espèces du quartier.

- Réel 2024 : 81 %
- Objectif 2025 : 85 %
- Objectif 2026 : 95 %



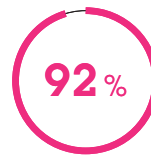
Des projets avec au moins 3 strates végétales au moins 3 habitats écologiques favorisant les espèces présentes dans le quartier.

- Réel 2024 : 82 %
- Objectif 2025 : 85 %
- Objectif 2026 : 95 %



Des projets avec 70 % de plantes indigènes ou acclimatées.

- Réel 2024 : 81 %
- Objectif 2025 : 85 %
- Objectif 2026 : 95 %

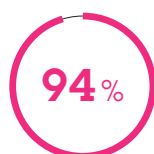


Des projets avec 70 % des végétaux issus de pépinières situées à moins de 150 km de la région.

- Réel 2024 : 67 %
- Objectif 2025 : 75 %
- Objectif 2026 : 80 %

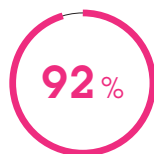
2

Limitier l'imperméabilisation et garantir la qualité écologique des sols



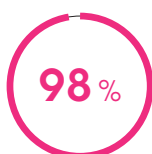
Des projets avec 30 cm de substrat minimum sur les toitures végétalisées pour le résidentiel ou 10 cm pour le tertiaire.

- Réel 2024 : 83 %
- Objectif 2025 : 85 %
- Objectif 2026 : 90 %



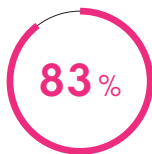
Des projets ayant calculé un CBSH, dont environ 85 % avec un calcul exploitable avant/après.

- Réel 2024 : 66 %
- Objectif 2025 : 90 %
- Objectif 2026 : 95 %



Des projets avec zéro tourbe dans les substrats utilisés.

- Réel 2024 : 85 %
- Objectif 2025 : 80 %
- Objectif 2026 : 100 %



Des projets avec cheminements piétons perméables, sauf imposition réglementaire pour le résidentiel, et 100 % des eaux pluviales des cheminements piétons traitées soit par infiltration, soit par récupération pour le tertiaire.

- Réel 2024 : 70 %
- Objectif 2025 : 75 %
- Objectif 2026 : 80 %

Rue du Maréchal De Lattre de Tassigny, Le Chesnay (78)



DES RÉSULTATS TRÈS ENCOURAGEANTS

(Évalués selon la version septembre 2024 du CBSH – voir encadré « Focus » p. 46)

■ **100 %** des projets sont en renouvellement urbain (pour un objectif de plus de 90 %), c'est-à-dire sans artificialisation des sols.

■ **83 %** des projets Emerige augmentent les surfaces favorables à la biodiversité par rapport à l'état initial du site (89 % pour les projets en Île-de-France).

■ **70 735 m²** désimperméabilisés.

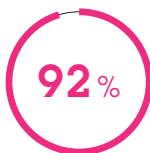
■ **17 702 m²** de pleine terre recréée.

■ **48 362 m²** de toitures végétalisées mises en place.

Ces résultats traduisent un engagement fort pour la renaturation des espaces urbains et la résilience écologique des territoires.

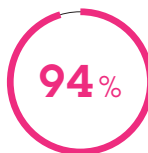
Performances calculées en excluant les données non connues – stade PC uniquement – ou non applicables

3



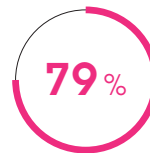
Des projets avec un cahier des charges d'entretien des espaces verts comprenant un volet gestion écologique adapté au site.

- Réel 2024 : 74 %
- Objectif 2025 : 80 %
- Objectif 2026 : 90 %



Des projets avec dispositif goutte-à-goutte pour les espaces végétalisés en rez-de-chaussée nécessitant un système d'arrosage.

- Réel 2024 : 87 %
- Objectif 2025 : 90 %
- Objectif 2026 : 95 %



Des projets avec compostage collectif pour le résidentiel ou compostage si RIE (restaurant inter-entreprise) pour le tertiaire.

- Réel 2024 : 68 %
- Objectif 2025 : 80 %
- Objectif 2026 : 90 %

Établir une gestion écologique des espaces végétalisés



BIODIVERCITY® : L'EXIGENCE POUSSÉE AU-DELÀ DE NOS OBJECTIFS

Au-delà des objectifs fixés par la charte interne, certains projets portés par Emerige s'inscrivent dans une démarche encore plus ambitieuse, en visant des reconnaissances externes exigeantes telles que la certification Effinature ou, depuis 2017, le label BiodiverCity® porté par le Conseil international Biodiversité et Immobilier (CIBI).

Le Groupe a franchi une nouvelle étape en adhérant à cette association au 1^{er} janvier 2025.

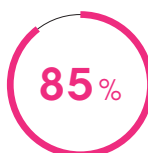
À ce jour, 22 projets sont engagés dans une démarche de labellisation BiodiverCity® qui valorise l'intégration de la biodiversité dès la conception des opérations immobilières.

22

projets engagés dans une démarche de labellisation BiodiverCity®

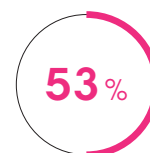
4

Rassembler par la nature



Des projets avec au moins un espace extérieur paysager commun accessible.

- Réel 2024 : 87 %
- Objectif 2025 : 90 %
- Objectif 2026 : 95 %



Des projets avec des ateliers d'appropriation des actions en faveur de la biodiversité.

- Réel 2024 : 44 %
- Objectif 2025 : 65 %
- Objectif 2026 : 90 %



Morland Mixité Capitale, Paris 4^e



La parole à Caroline Laurent

Directrice opérationnelle
Emerige Résidentiel



S'investir pour la ville durable ?

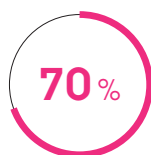
Pour moi cela se traduit de deux façons : d'une part en poursuivant le travail mené avec la Direction RSE sur la définition des trajectoires de la Charte Biodiversité, qu'il faut continuer à porter et à développer ; et d'autre part en tant qu'ambassadeur RSE, par la participation à un groupe de travail sur l'adaptation de notre production au changement climatique. Je trouve important que les collaborateurs puissent se saisir de ces sujets, pour voir comment il est possible de les traduire de manière opérationnelle. Cela donne de la vision et du sens à ce que nous faisons.

Quelles avancées pour le groupe de travail sur l'adaptation au changement climatique ?

Notre première tâche a été de définir comment nous voulions travailler. L'idée était de ne pas faire uniquement de la prospective, mais que notre travail permette de proposer des solutions opérationnelles à moyen terme. 2025 a été une année de diagnostic d'abord, puis de définition des attentes et de la méthode.

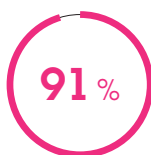
Le challenge ?

Il est très motivant de réfléchir sur une échelle de temps plus longue que celle de nos projets actuels, car cela nous oblige à aller au-delà des pratiques déjà éprouvées, c'est ce qui nous permet de nous renouveler dans nos approches et de mettre en place de nouvelles solutions, adaptées et pérennes.



Des projets avec des panneaux pédagogiques accompagnant le parti pris écologique du site.

- Réel 2024 : 55 %
- Objectif 2025 : 75 %
- Objectif 2026 : 90 %



De la population cible formée à la Charte Action Biodiversité.

S'INVESTIR POUR LA VILLE DURABLE

Action Carbone

En France, le secteur résidentiel-tertiaire représente 43 % de la consommation d'énergie* et 24 % des émissions de gaz à effet de serre**. Instaurée par la loi Elan (2018) et intégrée à la Stratégie nationale bas-carbone (SNBC), la réglementation environnementale RE2020 s'applique à toutes les constructions neuves depuis 2022, et impose depuis le 1^{er} janvier 2025 un nouveau seuil maximal d'émissions carbone, en plus d'exigences de performance énergétique.

Pour répondre à ces enjeux, la réglementation encourage l'utilisation de matériaux bas carbone, biosourcés et issus de l'économie circulaire, afin de transformer progressivement les méthodes de construction. Elle incite également au recours à des solutions énergétiques décarbonées. Par ailleurs, la réhabilitation, levier fort de la Stratégie Nationale Bas Carbone, contribue à limiter l'empreinte carbone de nos projets.

Pour contribuer à la nécessaire transition climatique et énergétique du secteur du bâtiment, Emerige s'est fixé des engagements forts afin de s'engager dans une trajectoire bas-carbone, d'intégrer une offre de mobilités durables dans les opérations, et d'adapter les projets aux conditions climatiques extrêmes.

* Bilan énergétique de la France 2025 (SDES)

** Rapport SECTEN (CITEPA)

{FOCUS}

UN BILAN CARBONE ANNUEL

Pour améliorer encore le suivi des émissions de gaz à effet de serre (GES) liées à ses activités et renforcer la précision de son pilotage carbone, Emerige a franchi une nouvelle étape dans la structuration de son engagement climatique en 2024 en décidant l'annualisation de son Bilan Carbone®, validé par le cabinet Ekodev.

{FOCUS}

DES TRAJECTOIRES CARBONE SUR L'ENSEMBLE DE NOS ACTIVITÉS

Afin de piloter plus finement la réduction de ses émissions de gaz à effet de serre, Emerige s'est doté de trajectoires carbone sur quatre périmètres clés : le résidentiel, les bureaux, les résidences gérées et le fonctionnement interne. Le suivi des performances annuelles associées à ces trajectoires fait l'objet d'une validation par le cabinet Ekodev.

7 rue de Tolbiac, Paris 13^e



1

S'engager dans une trajectoire bas-carbone

Dans le cadre de son plan stratégique, Emerige a construit une stratégie bas-carbone ambitieuse pour réduire significativement son impact environnemental.

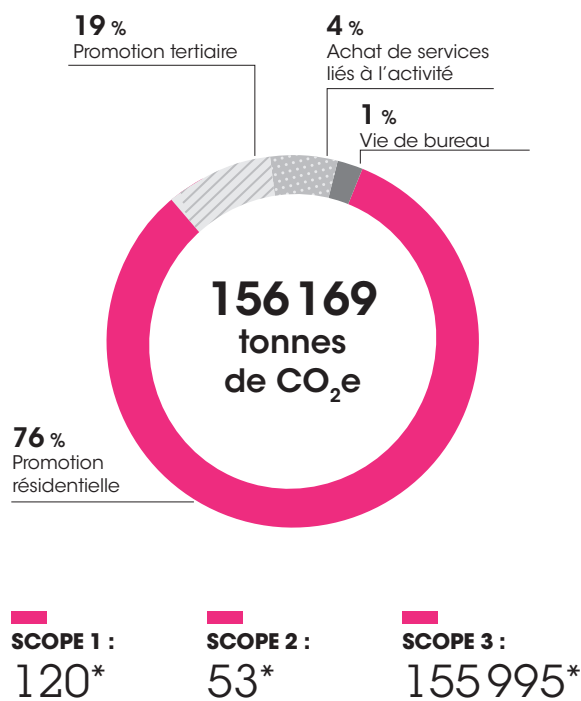
Bilan Carbone 2025 d'Emerige

En 2025, les émissions de CO₂ d'Emerige sont de 156 169 TCO₂e, dont 95 % relèvent de l'activité de promotion résidentielle et tertiaire livrée dans l'année.

Leur augmentation par rapport à 2024 (91 502 TCO₂e) s'explique par l'augmentation de la surface livrée, déterminante pour le résultat absolu du Bilan Carbone. En effet, l'année 2025 a été marquée par la livraison d'une opération de bureaux de près de 30 000 m² à Ivry-sur-Seine (Acte VII), et par l'augmentation de 56 % des surfaces résidentielles livrées (avec une hausse des émissions associées de 49 %).

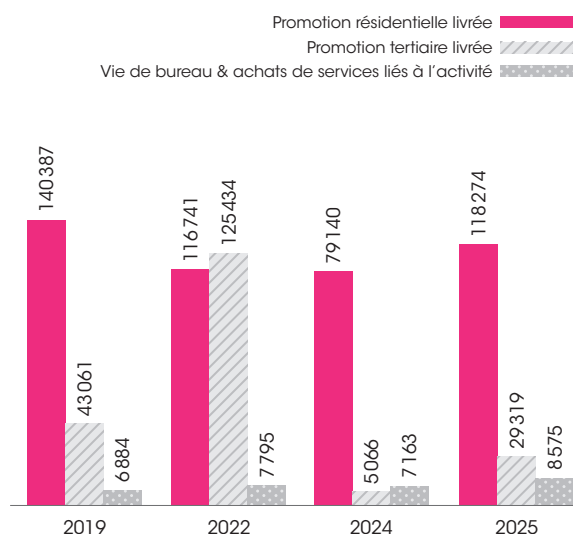
En ce qui concerne le fonctionnement interne, l'empreinte carbone par collaborateur reste sensiblement comparable (11 TCO₂e, contre 10 TCO₂e en 2024).

BILAN CARBONE 2025



* TCO₂e

COMPARAISON DES BILANS CARBONE (EN TCO₂e)



Trajectoires de réduction de nos émissions différenciées à l'horizon 2031

Emerige définit des trajectoires carbone ambitieuses sur les périmètres du résidentiel, du tertiaire et du fonctionnement interne, avec une harmonisation des objectifs à l'horizon 2031.

Résidentiel

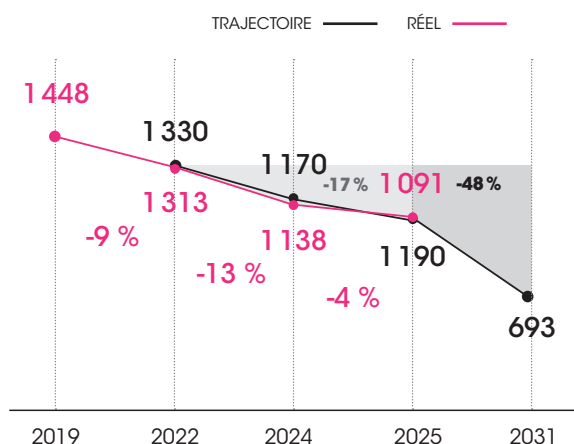
Sur les projets livrés, Emerige vise une réduction de 48 % de son intensité carbone par m² entre 2022 et 2031. En 2025, la trajectoire fixée pour les projets livrés a été respectée. L'intensité carbone par m² a baissé de 4 % par rapport à 2024. Les opérations les plus émettrices sont celles alimentées au gaz (30 %) ; parallèlement, 50 % bénéficient d'un raccordement au réseau de chaleur urbain.

Concernant les dépôts de permis de construire (PC), l'objectif est d'atteindre le seuil 2031 -10 % de la RE2020 à l'horizon 2031. Pour ce faire, différents leviers de décarbonation sont identifiés : la sortie des énergies fossiles décidée par Emerige, en supprimant à partir de 2022 le recours au gaz pour tous les dépôts de PC. Notons également une attention particulière portée sur la compacité des programmes et l'intégration de matériaux biosourcés ou issus du réemploi, mais aussi la réhabilitation de plus en plus présente chez Emerige et qui permet de réduire l'impact carbone des projets. En 2025, sur les dépôts de PC, l'intensité carbone est en baisse de 1 % par rapport à 2024.

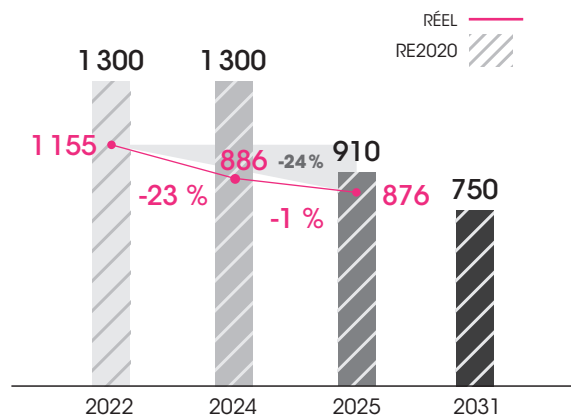
NOS OBJECTIFS POUR LE RESIDENTIEL

- -48 % d'intensité carbone par m² entre 2022 et 2031 pour les projets livrés
- le seuil 2031 -10 % de la RE2020 à l'horizon 2031 pour les dépôts de PC

INTENSITÉ CARBONE DES PROJETS RÉSIDENTIELS LIVRÉS (kgCO₂e/M²)



INTENSITÉ CARBONE DES DÉPÔTS DE PC RÉSIDENTIELS (kgCO₂e/M²)



{FOCUS}

DÉPÔTS DE PC EN RÉSIDENTIEL : MODE CONSTRUCTIF ET VECTEUR ÉNERGÉTIQUE EN 2025

- 67 % béton bas-carbone
- 11 % mixte (50 % béton + 50 % bois)
- 22 % béton standard
- 50 % réseau de chaleur urbain
- 50 % de pompes à chaleur

Tertiaire

Pour la promotion tertiaire, deux trajectoires spécifiques ont été définies : pour les bureaux et pour les résidences gérées.

Depuis les premiers exercices carbone et le post-Covid, la promotion tertiaire connaît une baisse

d'activité. L'année 2025 a vu une livraison de bureaux, avec une intensité carbone de 979 kgCO₂e/m², et aucun dépôt de permis de construire (PC).

En revanche on observe 2 dépôts de PC sur les résidences gérées, avec une intensité carbone qui a diminué par rapport à 2024 (917 kgCO₂e/m² contre 1 070 en 2024), en deçà de la trajectoire fixée à 1 310 kg/m².



{ZOOM TERRAIN}

ACTE VII À IVRY-SUR-SEINE

Livré en 2025, le projet illustre les bénéfices d'un mode constructif hybride bois-béton. En remplaçant par du bois 4 000 m³ de béton initialement prévu pour les planchers, et en associant à cette

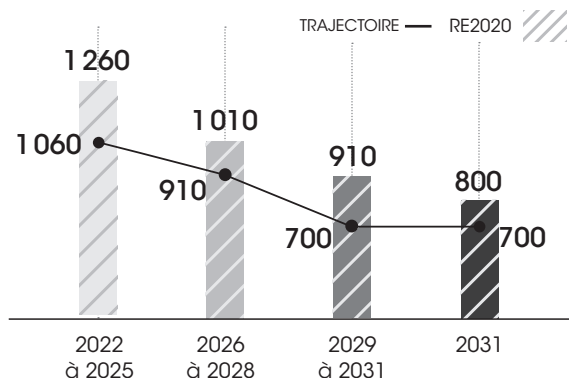
structure des façades en béton à faible empreinte carbone, l'opération atteint une réduction d'environ 20 % de son intensité carbone par rapport à une construction en béton classique.

NOS OBJECTIFS POUR LES DÉPÔTS DE PC DES PROGRAMMES DE BUREAUX :

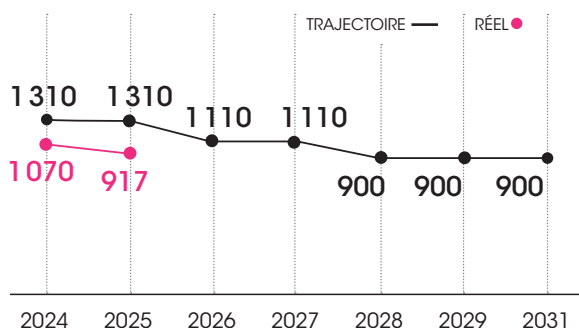
Seuil 2031 de la RE2020 -10 % avec des jalons intermédiaires fixés :

- 2022 à 2025 : lcc 810 à kgCO₂e/m² (vs 980 pour la RE2020) et lce à 250 kgCO₂e/m²
- 2026 à 2028 : lcc à 710 kgCO₂e/m² (vs 810 pour la RE2020) et lce à 200 kgCO₂e/m²
- 2029 à 2031 : 600 kgCO₂e/m² (vs 710 pour la RE2020) et lce à 200 kgCO₂e/m²

INTENSITÉ CARBONE DES DÉPÔTS DE PC DE BUREAUX (kgCO₂e/M²)



INTENSITÉ CARBONE DES DÉPÔTS DE PC DE RÉSIDENCES GÉRÉES (kgCO₂e/M²)



LES OBJECTIFS POUR LES DÉPÔTS DE PC DES RÉSIDENCES GÉRÉES :

- Entre 2022 et 2025 : lcc 810 kgCO₂e/m² (vs 980 pour la RE2020) et lce 500 kgCO₂e/m²
- Entre 2026 et 2028 : lcc 710 kgCO₂e/m² (vs 810 pour la RE2020) et lce 400 kgCO₂e/m²
- Entre 2029 et 2031 : lcc 600 kgCO₂e/m² (vs 710 pour la RE2020) et lce 300 kgCO₂e/m²

83%

du parc de véhicules Emerige en électrique ou hybride.

Fonctionnement interne

Le fonctionnement interne couvre les consommations d'énergie des bureaux et la flotte de véhicules.

L'objectif est de réduire de 42 % les émissions de ce périmètre entre 2022 et 2031.

Depuis 2022, celles-ci ont déjà diminué de 11 % (-17 tCO₂e). Cette réduction repose principalement sur la décarbonation de la flotte de véhicules, grâce au remplacement progressif des véhicules thermiques par des modèles hybrides, qui a permis une baisse de 25 % des émissions associées (-31,4 tCO₂e par rapport à 2022).

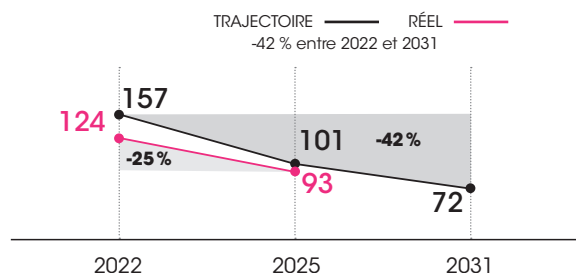
En 2025, la consommation énergétique des bureaux de Paris, Nice et de la Villa Emerige s'élève à 472,24 MWh, en baisse de 6 % par rapport à 2024, avec un mix énergétique composé à 94,1 % d'énergies renouvelables, 5,9 % d'énergie nucléaire et aucune énergie fossile. Le détail complet par site, par usage et par source est disponible dans le tableau exhaustif des indicateurs (QR code p.81).

NOS OBJECTIFS POUR LE FONCTIONNEMENT INTERNE

-42 % pour le fonctionnement interne (scope 1 et 2), soit :

- -39 % pour la consommation de bureau
- -42 % pour la flotte de véhicules

TRAJECTOIRE DE LA FLOTTE DE VÉHICULES INTERNE EN TCO₂E



Acte VII, Ivry-sur-Seine (94)

2

Intégrer une offre de mobilités durables dans nos opérations

Au-delà de la construction, le choix de l'implantation territoriale des programmes constitue un facteur de réduction de l'empreinte carbone.

Ainsi, 98 % des programmes immobiliers du Groupe se situent à moins d'1 km d'un mode de transport en commun.

3

Vers une adaptation de nos projets aux conditions climatiques extrêmes

Face à un réchauffement climatique désormais inévitable dont les effets sont de plus en plus perceptibles, l'enjeu de l'adaptation s'avère crucial. Pour les promoteurs, il s'agit d'anticiper les effets du climat futur (vagues de chaleur, inondations, sécheresses, incendies) pour concevoir des bâtiments capables d'y faire face durablement, tout en assurant le confort et la qualité de vie des occupants et une consommation énergétique maîtrisée.

Dans ce contexte, Emerige élargit son approche environnementale au-delà du seul pilier « carbone », en structurant sa réponse à l'adaptation au changement climatique.

L'année 2025 a permis de franchir une première étape dans l'appropriation de ces enjeux. Après une analyse globale des principaux aléas climatiques auxquels sont soumis ses projets, réalisée en début d'année, et suite au webinar « Immobilier & Climat : s'adapter à une France à +4 °C » organisé le 13 octobre par Christophe Rodriguez, représentant du collectif Nos Villes à 50 °C, le groupe a intégré, dans son reporting de durabilité, la remontée systématique des risques principaux relatifs à ses opérations.

Résultats : les projets sont majoritairement touchés par les aléas chaleurs ainsi que sécheresse et RGA (retrait-gonflement des argiles), puis inondations et précipitations ; viennent ensuite les feux de forêt, pour les projets en zone méditerranéenne principalement.

En 2025, Emerige a également sélectionné un binôme de bureaux d'études qui l'accompagnera en 2026 sur le sujet des solutions techniques à déployer dans le cadre de l'élaboration de la politique d'adaptation du Groupe.

* L'outil utilisé est Bat-ADAPT (OID), Emerige se base sur les aléas « fort » et « très fort ».

{FOCUS}

TOP 3 DES RISQUES CLIMATIQUES POUR EMERIGE*

- 1 ■ La chaleur, pour 88 % des projets du Groupe
- 2 ■ Précipitations et inondations, pour 52 %
- 3 ■ Sécheresse et Retrait-Gonflement des argiles (RGA), pour 48 %

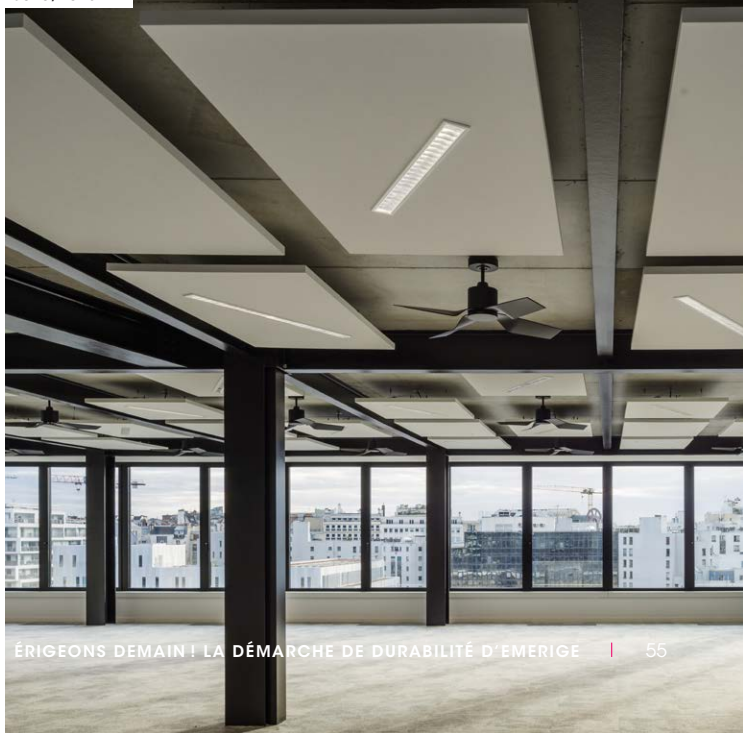


{ZOOM TERRAIN}

JAVA (PARIS 17°)

Le programme tertiaire Java se distingue par l'absence de climatisation traditionnelle : 1 560 brasseurs d'air ont été intégrés aux plateaux pour améliorer la température ressentie et limiter l'inconfort estival. Des dalles actives béton ont été installées (réseaux d'eau intégrés pour tempérer le bureau), ainsi que des caniveaux chauffants en périphérie.

Java, Paris 17°



S'INVESTIR POUR LA VILLE DURABLE

Action Réemploi

En France, 70 % des déchets proviennent du BTP. Le bâtiment en produit 42 millions de tonnes chaque année, alors que moins de 1 % de ces déchets sont réemployés. Par ailleurs, ce secteur s'avère très consommateur en ressources non renouvelables. Dans ce contexte, l'enjeu est d'évoluer vers un modèle d'économie circulaire, dans lequel le déchet est considéré comme une ressource à valoriser.

Face à la nécessité de favoriser l'utilisation de matériaux issus du réemploi, l'action d'Emerige s'articule autour de 2 engagements majeurs : promouvoir le réemploi des matériaux et utiliser l'eau de manière raisonnée.

27%

de nos opérations intègrent des matériaux issus du réemploi.

La fabrique des cultures, Babcock, La Courneuve (93)



{ZOOM TERRAIN}

BABCOCK LA COURNEUVE 93

Lauréat de l'appel à projet « Inventons la Métropole du Grand Paris », aux côtés de la Compagnie de Phalsbourg, le groupe Emerige reconverti la friche industrielle des usines Babcock en un site dédié aux pratiques culturelles et à la transmission. Situé au cœur même de Plaine Commune, le territoire de la culture et de la création du Grand Paris, ce site de 4 hectares est sans équivalent en Île-de-France.

À La Courneuve, le projet Babcock est un projet sur lequel le groupe déploie le réemploi avec l'appui de l'expertise du bureau d'études spécialisé Remix. Notre objectif de réemploi sur l'opération est de 1 % du coût des travaux pour les logements, 1 % pour les halles et 20 % pour les espaces extérieurs. Le diagnostic ressources réalisé très en amont et la dépose soignée ont permis de récupérer près de 70000 briques sur le site. Les essais de résistance et

de caractérisation réalisés en 2024 et 2025 n'ayant pas permis de valider leur réemploi sur l'opération, un gisement extérieur a été mobilisé pour poursuivre la démarche de réemploi du projet.

160 000

briques de réemploi

4 300 m³

de terre recyclée

25%

de béton recyclé

1

Promouvoir le réemploi des matériaux

Axe structurant de la réduction de notre empreinte carbone par la préservation des ressources naturelles, le réemploi de matériaux est entré dès 2016 dans la stratégie du Groupe avec une démarche pionnière : le projet Morland Mixité Capitale, lauréat de « Réinventer Paris », consistant en la réhabilitation d'un ancien site administratif. Un diagnostic approfondi de l'existant ayant permis de constituer un inventaire de plus de 12500 éléments réemployables, Emerige a conçu une Maison du Projet pour illustrer concrètement les possibilités offertes par le réemploi de ces matériaux, mis en partie à disposition des associations et de la ville de Paris pour récupération.

Rue Pierre - Chapitre 4 (Lot R2A), Saint-Ouen (93)



{FOCUS}

LE SOUTIEN DE PARTENAIRES INSPIRANTS



En septembre dernier, Emerige a adhéré à **Cyneo**, plus grand réseau professionnel de l'économie circulaire en France et acteur clé du réemploi dans le secteur de la construction.



Dès 2022, le Groupe avait déjà rejoint le **Booster du réemploi**. Ces partenariats, nourris dans la durée, permettent à Emerige de soutenir et accélérer son action en faveur du réemploi.



{ZOOM TERRAIN}

CHAPITRE 4 - RUE PIERRE (LOT R2A) (ZAC DES DOCKS DE SAINT-OUEN) : UNE PREMIÈRE EN MATIÈRE DE RÉEMPLOI

Au-delà même de la performance environnementale, le projet Chapitre 4 développé par Emerige démontre que le réemploi de masse est possible, y compris sur une opération déjà engagée. Déposé initialement avec une façade en briques neuves, le permis de construire a fait l'objet d'une évolution en phase de consultation, pour intégrer 200000 briques de réemploi en façade de la résidence étudiante et du socle commun aux 3 bâtiments. Un projet exemplaire à plus d'un titre (y compris concernant l'engagement de toutes les parties prenantes : maîtrise d'ouvrage, architecte, bureau d'études...), et qui constitue une première pour la ville de Saint-Ouen.

**AU TOTAL, LE RÉEMPLOI SUR CHAPITRE 4 -
RUE PIERRE (LOT R2A) (ZAC DES DOCKS
DE SAINT-OUEN) REPRÉSENTE :**

200 000

briques de réemploi

+ de 50 t

de CO₂ économisées, soit 14 kg de CO₂/m²

210 t

de matière neuve préservée

2

Utiliser l'eau de manière raisonnée

Emerige intègre progressivement une gestion raisonnée de l'eau dans sa politique environnementale et son approche de gestion d'actifs, en développant des solutions adaptées aux spécificités de chaque projet.

Les bâtiments sont équipés de compteurs d'eau intégrant des systèmes de détection de fuites. Afin de maximiser l'infiltration de l'eau à la parcelle et de limiter les rejets dans les réseaux, une étude du zéro rejet au réseau est réalisée quasi systématiquement sur l'ensemble des programmes, accompagnée d'autres actions telles que la mise en œuvre de revêtements perméables au niveau des cheminements mais aussi de toitures végétalisées. En complément, des noues d'infiltration ou des jardins de pluie peuvent être intégrés aux programmes, de même que l'arrosage en goutte-à-goutte des espaces végétalisés, avec un suivi des consommations en eau (programmateur et hygromètre) et la possibilité d'ajustement de l'arrosage pour éviter le gaspillage. Des récupérateurs d'eaux pluviales peuvent compléter ce dispositif.

Systématisation d'une étude du zéro rejet au réseau



{ZOOM TERRAIN}

306/308 RUE ÉTIENNE MARCEL (BAGNOLET)

Dans ce projet de résidence étudiante, la gestion des eaux pluviales repose sur une approche à la source, intégrée au paysage, combinant sols perméables, jardins de pluie et toitures végétalisées. Le dispositif permet de gérer les pluies courantes sans rejet au réseau, mais aussi d'absorber les épisodes plus importants grâce à des capacités de stockage réparties entre les toitures et les espaces paysagers, tout en valorisant l'eau pour des usages comme l'arrosage grâce à une cuve.

306/308 RUE ÉTIENNE MARCEL À BAGNOLET, UNE OASIS ÉCOLOGIQUE COMPRENANT :

978 M²

de toitures végétalisées

469 M²

de pleine terre dont 74 m² d'ouvrages de gestion à ciel ouvert et 264 m² de surfaces semi-perméables

306/308, rue Étienne Marcel, Bagnolet (93)





Pointe des Arts, Île Seguin, Boulogne-Billancourt (92)

AXE 2

CULTIVER LA CONFIANCE

Concilier performance et bien-être au travail

En conjuguant bien-être au travail et performance des salariés, le groupe Emerige s'attache à satisfaire les nouvelles aspirations des collaborateurs : parité hommes-femmes, santé au travail, cohésion, mais aussi partage autour d'une éthique et de valeurs affirmées.

La politique de ressources humaines du groupe Emerige est fondée sur 2 grands engagements qui s'appliquent tout au long du parcours de chaque collaborateur au sein de l'entreprise : proposer un cadre et des conditions de travail privilégiés, et promouvoir la diversité.

La politique RH d'Emerige en 2025 ?

L'ambition : renforcer durablement le bien-être des collaborateurs, en les fédérant autour d'un engagement collectif. La prévention y a tenu une grande place, en matière de santé et de qualité de vie au travail notamment. Les massages et le coaching organisés de manière pérennes sont issus de la 1^{re} semaine de QVCT organisée en 2024.

La parité, un enjeu crucial ?

Un effort particulier a été porté sur la consolidation de la politique d'égalité hommes-femmes. Et comme bien vivre ensemble c'est aussi veiller à l'impact de nos comportements, nos actions de prévention ont également concerné les

agissements sexistes, au travers de temps forts comme la conférence « On ne peut plus rien dire » ou la sensibilisation des managers aux biais cognitifs. Avec toujours, la volonté de n'être ni culpabilisant, ni moralisateur. Par ailleurs, un coaching « Leadership au féminin » a été proposé aux collaboratrices.

Accompagner le changement ?

Nous avons continué à favoriser la montée en compétences, en particulier sur l'utilisation de l'IA. Nous pouvons être très fiers de la façon à la fois très complète et ciblée dont nous l'avons abordée, en privilégiant le sur-mesure pour chaque métier. Et comme le changement va aussi prendre la forme d'un déménagement pour les équipes, nous avons



La parole à Sophie Beltrami

Directrice des Ressources humaines

commencé à le préparer grâce à des actions d'acculturation telles qu'une croisière organisée en direction du futur siège, sur l'île Seguin. Le questionnaire au sujet des équipements sportifs souhaités a lui aussi remporté un vif succès, illustrant le besoin des équipes de se projeter dans leur futur environnement de travail.

1

Proposer un cadre et des conditions de travail privilégiés

Cultiver l'attractivité et la fidélisation des talents

En matière de ressources humaines, Emerige met en œuvre une stratégie ambitieuse pour recruter mais aussi fidéliser ses talents, cultivant son attractivité par des initiatives déployées au-delà même du cadre légal. Le Groupe s'appuie sur la qualité du cadre de travail et une dynamique professionnelle motivante, avec notamment une politique de rémunération attractive et depuis 2022 une Charte de Télétravail, tout en s'attachant à valoriser les métiers et talents de chacun.

En outre, Emerige porte un effort particulier sur l'accueil des nouveaux collaborateurs, qui s'effectue dans le cadre d'une procédure structurée et au fil d'un parcours d'intégration, avec l'accompagnement d'une marraine ou d'un parrain. Pour permettre à ses nouveaux arrivants de se familiariser avec la stratégie « Érigeons demain! », en 2025, le Groupe a mis en place des sessions systématiques d'acculturation RSE.

{FOCUS}

UNE POLITIQUE SALARIALE COMPÉTITIVE ET ÉQUITABLE

Le Groupe propose des salaires fixes attractifs, réévalués annuellement par un Comité de rémunération qui valide également les bonus annuels, assurant ainsi une politique salariale compétitive et équitable.

Outre les salaires et bonus, Emerige valorise l'épargne salariale avec un abondement à 300 % des versements dans le cadre du plan d'épargne entreprise, renforçant ainsi l'attractivité de son offre de rémunération.

Enfin, le Groupe s'appuie sur des dispositifs d'intéressement et de participation visant à associer durablement les collaborateurs à la performance collective.

Négociations collectives et dialogue social

Chez Emerige, le dialogue social se fait de manière régulière et transparente avec les membres du CSE.

Protection sociale

Emerige prend en charge à 100 % les cotisations du contrat de base frais de santé pour ses collaborateurs (hors ayants droit).

Concernant les congés maternité, depuis 2016 le Groupe va plus loin que la convention collective en les prenant en charge à 100 % dès 2 ans d'ancienneté. Depuis 2025, c'est également le cas pour les congés paternité.

Santé et sécurité

Dans le cadre de son engagement en faveur de la qualité de vie et des conditions de travail (QVCT), Emerige organise chaque année une semaine dédiée. Placée en 2025 sous le thème « Parler du travail, c'est productif! », elle s'est déclinée au fil d'ateliers et activités (petit déjeuner vitaminé, atelier sur les drivers mentaux, sophrologie, massages AMMA, stretching postural, yoga...). Certaines actions sont pérennes, comme les massages (32 créneaux proposés chaque mois), ainsi que des cours hebdomadaires de boxe, de renforcement musculaire ou de stretching postural. Dans le même ordre d'idées, un sondage a été réalisé concernant les équipements sportifs souhaités sur le site du futur siège d'Emerige. En matière de santé et de sécurité au travail, l'année 2025 a été marquée également par les formations « guide-file serre-file » pour maîtriser l'évacuation et la mise en sécurité, ainsi que par la dernière session de premier secours civique, sur la base du volontariat. Côté alimentation, un sondage a été réalisé sur la restauration d'entreprise. En 2025 également, le Groupe a décidé de renouveler la prise en charge intégrale, pour les collaborateurs volontaires, de la vaccination contre la grippe saisonnière, tout en organisant celle-ci au sein des locaux afin d'en faciliter l'accès.

13,2_H

de formation en moyenne par collaborateur dans l'année dont 14,6h chez les femmes et 12,2h chez les hommes.

70

personnes formées en 2025 à l'intégration du réemploi dans nos programmes, via 5 sessions de 3 heures.

3

promenades guidées par un écologue, suivies par 50 collaborateurs.

Promenade guidée par un écologue



En 2025, le Groupe n'a enregistré aucun accident du travail. Deux accidents de trajet, dont un avec arrêt de travail, ont toutefois été recensés. Le taux de fréquence s'élève à 3,77. Le taux de gravité est à 0,08. Aucun accident grave (arrêt > 6 mois ou décès) n'est rapporté. Les accidents survenus sur les chantiers (employés des entreprises générales et sous-traitants) sont sous la responsabilité opérationnelle de leur employeur et ne sont pas consolidés dans cet indicateur.

Engagement en faveur du handicap

Emerige fait appel à des ESAT (établissements ou services d'aide par le travail) pour des prestations de service telles que l'impression de rapports (d'activité et de durabilité, financier) ou le reconditionnement du matériel informatique.

Formation et développement des compétences

De nombreuses formations et actions de sensibilisation sont déployées à l'attention des collaborateurs, telle la formation sur le réemploi qui a eu lieu début 2025. De même, dans le cadre de l'engagement d'Emerige en faveur de la biodiversité, une formation sur ce thème a été dispensée sur la base de promenades guidées au bois de Boulogne.

En outre, les collaborateurs ont pu bénéficier d'initiatives dédiées au développement des compétences comportementales, relationnelles et émotionnelles, parmi lesquelles un coaching collectif 100 % féminin ainsi que des formations autour de la prévention des violences sexistes, de la gestion du mécontentement, du codéveloppement ou encore des biais cognitifs.

Au total, plus de 90 % des salariés ont été formés dans l'année (les 10 % restants étant ceux arrivés après la formation), dont 55 % l'ont été aux enjeux RSE.

Droits de l'homme

Emerige applique le droit commun en matière de droits sociaux et de retraite en France et en Espagne, et veille à respecter les principes fondamentaux en matière de droits de l'homme dans l'ensemble de ses relations de travail (travail des enfants, travail forcé...).

NOTRE POLITIQUE DE DROITS HUMAINS ET DE LUTTE CONTRE LA DISCRIMINATION

Le groupe Emerige s'engage à respecter les droits humains et met en œuvre une diligence raisonnable pour leur protection. Emerige s'oppose à l'esclavagisme moderne et à la traite des êtres humains.

La discrimination consiste à traiter des personnes ou des groupes de personnes différemment des autres, en particulier de manière inéquitable, en raison de leur race, de leur genre, de leur sexualité ou d'autres facteurs.

Le harcèlement est un comportement envers une personne qui cause une souffrance mentale ou émotionnelle, qui comprend des contacts répétés non désirés sans but raisonnable, des insultes, des menaces, des attouchements ou un langage offensant.

La discrimination et le harcèlement sont strictement interdits et donneront lieu à des mesures disciplinaires et/ou judiciaires.

Emerige valorise la diversité et traite ses collaborateurs de manière équitable.

Le groupe Emerige n'emploie pas de personnel n'ayant pas atteint l'âge légal pour le travail, selon les réglementations nationales, et les fournisseurs sont tenus de suivre la même norme.

Emerige s'engage en faveur de transactions commerciales éthiques et attend de ses fournisseurs et partenaires qu'ils adoptent des principes de droits humains, conformément à la législation en vigueur, rappelée dans nos contrats.

Emerige promeut activement un dialogue ouvert avec les salariés et leurs représentants. Emerige respecte le droit de s'associer, de se joindre à des syndicats et de participer à des négociations collectives, et combat toute mesure de désavantage pour les salariés impliqués dans la représentation des travailleurs.

Les possibilités de développement personnel reposent sur l'évaluation des capacités et des performances.

2

Promouvoir la diversité

Un environnement de travail inclusif

Au sein du Groupe, la question de l'égalité professionnelle est un sujet central, qui a donné lieu à la signature de la Charte de la Parité en février 2023.

2025 a été une année de consolidation en faveur de l'égalité femmes-hommes, avec de nombreuses actions mises en œuvre pour promouvoir aussi bien la parité que le leadership féminin (voir encadré p. 63).

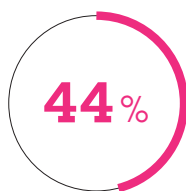
Une attention particulière est portée, lors des recrutements, à favoriser une représentation équilibrée entre les femmes et les hommes dans les différents services, en tenant compte des réalités des viviers de candidatures selon les métiers. En combinant mesures, sensibilisation et accompagnement concret, le Groupe poursuit, sur la durée, une démarche structurée en faveur d'un environnement de travail plus inclusif.

ÉGALITÉ DES CHANCES : FAVORISER LA RÉUSSITE DES JEUNES

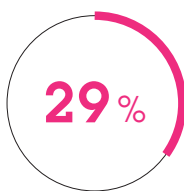
Dans le cadre de son engagement sociétal, le Groupe a accueilli 2 jeunes stagiaires de 3^e par le biais de l'association Culture Prioritaire, qui intervient en faveur de la réussite scolaire et professionnelle des jeunes des quartiers populaires d'Île-de-France. Avec un double impact : l'ouverture d'horizons pour les jeunes accueillis, mais aussi la valorisation de nos expertises internes. L'expérience, portée par l'accueil et l'engagement des équipes, sera ainsi reconduite en 2026.

Sabine Benaïche, DG RH et Juridique,
avec des jeunes issus de quartiers prioritaires





de femmes
chez Emerige.



de femmes dans le
comité de direction.

FAIRE PROGRESSER L'ÉGALITÉ PROFESSIONNELLE : UN ENGAGEMENT COLLECTIF DANS LA DURÉE

Le 17 mars 2025, dans le cadre de la Journée internationale des droits des femmes, les collaborateurs d'Emerige se sont réunis pour une matinée d'échanges autour des enjeux d'égalité dans le monde professionnel. Au programme : la présentation de l'enquête sectorielle sur la parité par l'IEIF et celle des index Emerige, les retours des groupes de réflexion, ainsi que le témoignage inspirant de Claudie Haigneré, première femme astronaute française.

Cette dynamique a été complétée au cours de l'année par un coaching collectif destiné à toutes les collaboratrices sur la base du volontariat (« Leadership au féminin »), le renouvellement de l'engagement du Groupe contre le sexisme via la formation des managers, mais aussi par la sensibilisation aux biais cognitifs. De plus, une conférence de sensibilisation aux agissements sexistes et au harcèlement sexuel (« On ne peut plus rien dire »), a réuni l'ensemble des collaborateurs.

Coaching collectif « Leadership au féminin »



Index de l'égalité professionnelle : un score témoin de notre engagement

Noté sur 100 points, l'index de l'égalité professionnelle repose sur 4 indicateurs : écart de rémunération (40 points), écart du taux d'augmentations individuelles (35 points), nombre de salariés du sexe sous-représenté parmi les 10 plus hautes rémunérations (10 points) et pourcentage de salariés ayant bénéficié d'une augmentation dans l'année suivant leur retour de congé maternité (15 points).

En 2025, l'index de l'égalité professionnelle s'établit à 88/100 pour Emerige et 91/100 pour Exoliance Capital.



Consulter la Charte
d'engagement en
faveur de la parité et de
l'égalité professionnelle
femmes-hommes



Consulter le Cercle des
Femmes de l'immobilier

88/100

Index de l'égalité professionnelle Emerige.

91/100

Index de l'égalité professionnelle Exoliance Capital.

12,2 %
de salariés de
moins de 30 ans

18,8 %
de salariés de plus
de 50 ans



69,1 %
de salariés entre
30 et 50 ans

AXE 2 - CULTIVER LA CONFIANCE

Relations de proximité

Pour répondre aux enjeux d'attractivité et de compétitivité des territoires, l'ancrage dans le tissu local est devenu une priorité. L'objectif : favoriser les partenariats entre les organisations et les parties prenantes, mais aussi encourager les comportements citoyens. Toutes les dimensions du développement durable s'intègrent dans cette approche : dimension économique de par la création d'emplois, la participation au développement local et à la dynamique des territoires, mais aussi dimensions environnementale et sociale.

Le groupe Emerige entend mettre en œuvre un cadre de prise en compte de ses parties prenantes en s'engageant à l'écoute de chacune d'entre elles, tout en s'impliquant en faveur de l'insertion et de pratiques d'achat responsables.

Avenue Aristide Briand, Le Blanc-Mesnil (93)



1

S'impliquer pour l'écoute de nos parties prenantes

Dans le cadre du renforcement de sa stratégie « Érigeons demain ! », Emerige s'engage dans une démarche structurée d'écoute de ses parties prenantes internes et externes. Un questionnaire dédié aux enjeux de double matérialité a été déployé début 2025 afin de mieux identifier les attentes et prioriser les actions. Ce travail de concertation vise à alimenter l'analyse stratégique du Groupe et à soutenir sa démarche volontaire en matière de reporting durable.

Au-delà de l'écoute, Emerige est également très attaché au dialogue. En 2025, le Groupe a été associé à l'élaboration du PLUi de Plaine-Commune, ainsi qu'à l'élaboration de la Charte d'Ivry-sur-Seine. Un point mensuel ou bimensuel est réalisé avec les bailleurs sociaux.

Des rendez-vous ont été organisés avec les établissements d'aménagement en vue d'une consultation dans les AMI (appels à manifestation d'intérêt).

774 800 €

en mécénat, dont 590 000 € via le fonds de dotation Emerige.

41

projets d'intérêt général soutenus en 2025.

MÉCÉNAT TERRITORIAL

Parmi ses partenaires, Emerige compte notamment l'AFEV, association dont il soutient les actions dans les quartiers de Villejuif, comme celui de Lebon-Lamartine : lutte contre les inégalités éducatives, création de liens solidaires, mais aussi soutien au pilotage du Tiers-Lieu Jeunesse, qui constitue un espace de rencontre, de solidarité et d'innovation au service des 16-25 ans.

De même, Emerige accompagne l'association Antoine Alléno, dont l'objectif est de lutter contre les violences routières.

Le Groupe s'est également lié à l'Institut Imagine, dans l'objectif de financer un projet d'excellence médicale et scientifique sur le campus de Necker-Enfants malades à Paris (organisation, structuration et développement d'activités de recherche et de soins sur les maladies génétiques).

En matière de culture et loisirs, Emerige poursuit son soutien au Petit Théâtre de Rueil, L'Athénée.

2

Favoriser l'insertion

Emerige s'engage activement en faveur du développement local en intégrant des clauses d'insertion professionnelle dans une large majorité de ses opérations, y compris dans ses programmes résidentiels.

En 2025, 60 % des projets ont eu recours à de l'insertion professionnelle, avec des objectifs ambitieux fixés bien au-delà du minimum légal de 5 %. Ces dispositifs permettent de favoriser l'accès à l'emploi pour des personnes éloignées du marché du travail.



{ZOOM TERRAIN}

POINTE DES ARTS - ÎLE SEGUIN (BOULOGNE-BILLANCOURT)

Sur le chantier de la Pointe des Arts sur l'Île Seguin, plus de 90000 heures d'insertion ont été réalisées depuis le début du chantier via l'intégration de 170 personnes, dont plus de 40000 heures sur l'année 2025.



{ZOOM TERRAIN}

ACTE VII (IVRY-SUR-SEINE)

Avec près de 60000 heures d'insertion réalisées pendant la phase chantier entre début 2023 et l'été 2025, l'objectif fixé est dépassé. 18 marchés ont intégré une clause d'insertion, mobilisant 133 contrats au total. Ce dispositif a permis d'impliquer 108 participants, confirmant l'engagement du projet en faveur de l'inclusion professionnelle.

60 % des projets avec de l'insertion professionnelle.

Pointe des Arts, Île Seguin, Boulogne-Billancourt (92)



UN ENGAGEMENT SOCIÉTAL POUR LE TERRITOIRE

Au travers de la signature de chartes locales de construction et de promotion, Emerige s'engage auprès des villes : mise en œuvre d'une économie circulaire sur les chantiers, contribution à la levée des différents freins techniques, juridiques, d'assurances ou d'organisation, encouragement de projets d'occupation temporaire sur le territoire en identifiant des terrains qui pourraient s'y prêter...

Emerige se positionne également comme partenaire des villes et organismes sociaux pour atteindre les objectifs de la loi SRU (30 % de logements sociaux) et a mis en place dans ses programmes le dispositif du bail réel solidaire (BRS). La société apporte un même haut niveau de qualité, aussi bien pour des logements en accession que sociaux (PSLA, prêt social locatif accession), une part des logements étant réservée aux populations les plus modestes.

3

Adopter des pratiques d'achat responsables

Dans l'optique de renforcer sa démarche de durabilité « Érigeons demain ! », Emerige a lancé un groupe de travail dédié à l'adoption de pratiques d'achat responsables. Ce chantier, inscrit dans le travail de la Communauté des Ambassadeurs RSE, vise à intégrer au cœur des processus d'approvisionnement du Groupe des critères environnementaux, sociaux et économiques. L'enjeu est double : soutenir la trajectoire de réduction des émissions carbone, mais aussi renforcer l'ancrage local du Groupe tout en répondant aux attentes de nos parties prenantes et aux exigences croissantes de la taxonomie européenne.

En identifiant des alternatives bas-carbone pour chaque gamme de produits, en renforçant la valorisation matière sur ses chantiers et en favorisant des circuits d'approvisionnement responsables, Emerige entend faire évoluer ses pratiques d'achat de manière concrète et mesurable. Cette dynamique collective, soutenue par l'implication des opérationnels et des sponsors membres du CODIR, permettra

également de consolider l'image du Groupe auprès de ses partenaires financiers et institutionnels en affichant des engagements forts et cohérents avec les enjeux de la transition écologique.

Emerige a adressé en 2025 un questionnaire RSE à ses principaux fournisseurs afin de mieux comprendre leurs pratiques et d'impliquer activement l'ensemble de sa chaîne de valeur dans sa démarche responsable.

SOUTENIR L'AIDE PAR LE TRAVAIL

Dans le cadre de sa démarche responsable, pour certaines prestations comme l'impression du présent rapport, Emerige fait appel à des ESAT (établissements ou services d'aide par le travail), telle l'association « L'Espérance ». De même, comme en 2023, du matériel informatique a été repris en 2025 par une structure opérant du reconditionnement avec des personnes en situation de handicap (Ecodair) : soit 14 ordinateurs fixes et 64 portables, ainsi que 2 écrans, représentant notamment 243 heures de travail dans les ateliers Ecodair et 6 T de CO₂ équivalent évités.



Reconditionnement d'ordinateurs par Ecodair

RÉSULTATS DU QUESTIONNAIRE 2025 SUR LES PRATIQUES RSE DES FOURNISSEURS :

73%*

disposent d'une démarche RSE formalisée.

23%*

déclarent une démarche informelle traduisant des valeurs partagées avec le Groupe.

*sur l'ensemble du panel interrogé

AXE 3

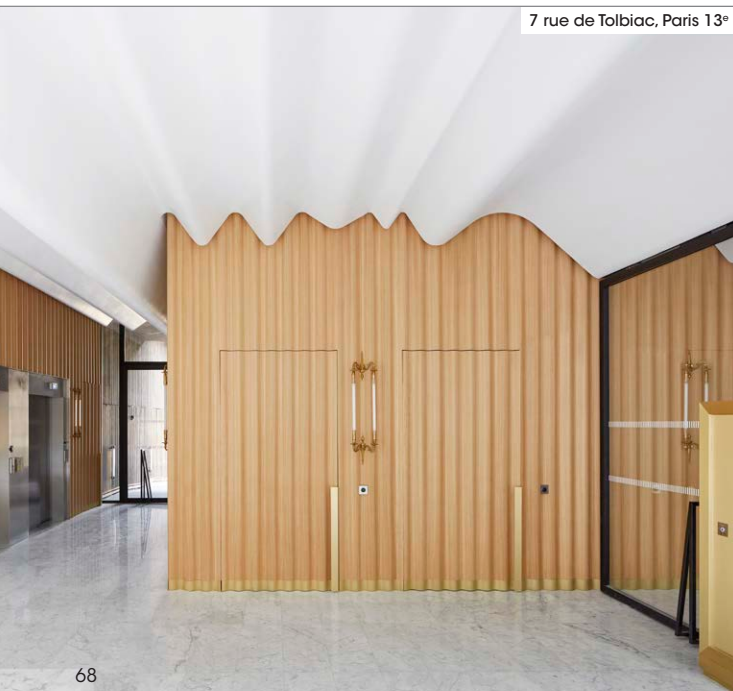
EXIGER LA QUALITÉ

Chez Emerige, l'excellence est une priorité qui guide notre manière de fabriquer la ville et de réaliser nos programmes immobiliers. Avec « L'Art d'ériger », notre méthode de management par la qualité, nous nous engageons à maîtriser chaque étape : coordonner les intervenants, appliquer des standards partagés et garantir une mise en œuvre rigoureuse sur toutes nos opérations.

Notre premier objectif est la satisfaction de nos clients, dans une dynamique d'amélioration continue dont la finalité n'est autre que le plaisir d'habiter.

Pour le Groupe, cette exigence répond à 2 grands engagements : consacrer le principe de performance et nourrir notre capacité à innover.

7 rue de Tolbiac, Paris 13^e





La parole à Jérôme Milinaire

Directeur général
Emerige Résidentiel



Emerige, promoteur de la qualité ?

L'excellence, c'est la base et le pilier de toute notre production, le fil conducteur de toutes nos réalisations, qu'il s'agisse de belles adresses parisiennes ou d'opérations plus sobres, en primo-accession par exemple. Elle a un coût bien sûr, mais il est intégrée car la qualité est pensée très en amont, au stade du développement des projets.

Concrètement ?

Elle s'exprime principalement sur 4 grands axes : l'architecture, la configuration de nos logements, les parties communes mais aussi les paysages. Tout ça dans le respect d'une équation de marché bien sûr, mais la qualité c'est avant tout des espaces de vie bien

pensés, jusque dans le détail, pour que les habitants s'y sentent bien. Notre rôle est de nous porter garants du plaisir d'habiter.

La qualité évolue-t-elle au fil du temps ?

Nous prenons en compte les nouvelles réglementations (bas-carbone, matériaux biosourcés...) sans jamais transiger avec la pertinence. Même chose face au contexte extrêmement tendu que nous connaissons : dès le début de la crise, nous avons cherché des solutions pour maintenir le niveau de qualité de nos productions. Parce que c'est notre signature, notre singularité. Et c'est un mode de développement vertueux : car en faisant de beaux immeubles bien pensés, agréables à vivre, avec une vraie part pour le végétal, Emerige cultive forcément sa différence !

1

Consacrer le principe de qualité

Le groupe Emerige s'inscrit dans une dynamique d'amélioration continue dont la finalité est le plaisir d'habiter. Qualité d'usage, confort, finitions, services, performance environnementale... Cette ambition s'appuie sur des partis-pris techniques assumés (forte part d'éclairage naturel, espaces extérieurs systématiques dès le T2, plans meublés pour les permis...), des démarches certifiées (NF Habitat HQE, BiodiverCity®, Effinature, etc.) et une attention particulière portée au confort d'été, à la mixité fonctionnelle, à la mobilité durable et à l'impact carbone des opérations.

Emerige évalue la satisfaction client au travers d'un questionnaire envoyé à l'issue de chaque livraison de programme. Par ailleurs, une Charte Qualité est en cours d'élaboration sur la base d'un travail de fond réalisé par les Ambassadeurs RSE, ainsi que des indicateurs de mesure allant au-delà même des labels.

La qualité, un engagement d'équipe

Chez Emerige, la qualité est le fruit d'un travail collaboratif : celui d'une équipe projet pluridisciplinaire qui conçoit des lieux de vie alliant exigence esthétique, confort d'usage, durabilité et bon sens environnemental.



Cœur de Carnolès, Roquebrune-Cap-Martin (06)



François Bertrand

Président d'Emerige Résidentiel

« La crise sanitaire a rappelé combien l'espace, la lumière et les extérieurs étaient déterminants. Avec toutes les équipes, nous défendons le "plaisir d'habiter" en réalisant des immeubles durables et pérennes, avec une attention particulière à la qualité d'usage de nos appartements, à la décoration des parties communes et au paysage. »

{FOCUS}

« L'ART D'ÉRIGER », CHARTE DE MANAGEMENT DE LA QUALITÉ

Mis à jour en 2025, ce guide opérationnel s'applique à tout type d'opération résidentielle, en intégrant une exigence forte sur l'architecture, les espaces paysagers, la qualité d'usage des logements, l'accompagnement client, l'intégration d'œuvres d'art et l'obtention de labels environnementaux.

Cette ambition s'appuie sur les talents que le Groupe réunit pour imaginer des lieux durables, pensés pour la vie quotidienne.

Coordination des intervenants, mais aussi application de standards partagés et garantie d'une mise en œuvre rigoureuse : avec sa méthode de management de la qualité « L'Art d'ériger », Emerige s'engage à maîtriser chaque étape de ses projets.



Bâtiment : des choix durables et maîtrisés

Chaque bâtiment est conçu avec soin pour s'inscrire harmonieusement dans son territoire, faisant appel à des matériaux durables qui garantissent pérennité, faible entretien et élégance des façades.

Espaces extérieurs : biodiversité et fonctionnalité

Les aménagements paysagers s'appuient sur la Charte Action Biodiversité pour favoriser la nature en ville, le confort thermique et la gestion des eaux pluviales. Dès le T2, chaque logement dispose d'un espace extérieur : balcon, terrasse ou jardin privatif.

Parties communes : sécurité et convivialité

Les halls et circulations sont conçus pour allier élégance et fonctionnalité. L'entrée, signature du projet, s'impose comme un repère fort. La sécurité est assurée par un double contrôle d'accès, vidéophone connecté, vitrages feuilletés et volets anti-soulèvement en rez-de-chaussée.

Logements : confort, lumière et qualité de l'air

Les logements bénéficient de plans optimisés, d'une belle hauteur sous plafond, de grandes ouvertures et de matériaux de qualité, avec isolation acoustique renforcée.

L'ACCOMPAGNEMENT DU CLIENT : AU CŒUR DES PRIORITÉS DU GROUPE

Chez Emerige, l'acquéreur bénéficie d'une relation privilégiée : un interlocuteur unique l'accompagne à chaque étape du parcours client, digitalisé via l'espace MyEmerige qui intègre un module de personnalisation (TMA).

{FOCUS}

EMERIGE : LA QUALITÉ DE VIE POUR TOUS

Renforcement de la convivialité via les espaces paysagers communs, application de la charte « 1 immeuble, 1 œuvre » pour favoriser l'accès à la culture, encouragement d'une mobilité décarbonée avec l'implantation des projets à proximité des transports publics, mais aussi l'intégration de locaux à vélos sécurisés... Emerige s'attache à proposer un cadre inspirant et durable, pour tous.

2

Nourrir notre capacité à innover



Le Berlier, Paris 13°

Pour le groupe Emerige, L'innovation constitue un levier essentiel pour répondre aux transformations du secteur immobilier et aux nouveaux usages. Intelligence artificielle, digitalisation des outils et évolution des méthodes de travail participent à renforcer notre performance.



Morland Mixité Capitale, Paris 4°

En parallèle, ces évolutions permettent d'offrir à nos clients une expérience immobilière plus fluide, sécurisée et entièrement digitale, tout en optimisant certains processus.

IA : des pratiques responsables au service du Groupe et de ses collaborateurs

Chez Emerige, l'intelligence artificielle (IA) est utilisée de manière ciblée et éthique pour un gain humain.

Ainsi, une solution innovante a été mise en place pour optimiser la qualification des contacts, dans le respect des réglementations en vigueur encadrant l'usage de l'IA : elle permet de prioriser les prospects à fort potentiel, d'améliorer la pertinence des échanges et de renforcer l'efficacité globale du parcours de vente. Elle constitue également un levier d'optimisation pour les actions marketing.

Par ailleurs, dans le cadre de la refonte de son site internet, Emerige a intégré des solutions d'IA permettant notamment de présenter les opérations lot par lot et de générer l'ensemble des descriptifs, ce qui contribue à optimiser l'expérience client et à fluidifier les processus internes.

La digitalisation du reporting, pour un pilotage toujours plus efficace

En 2024, notre démarche de reporting de durabilité avait franchi une nouvelle étape de professionnalisation avec la mise en place d'une remontée systématique de données environnementales et sociales sur l'ensemble des opérations en cours.

En 2025, cette dynamique a été poursuivie avec la digitalisation complète du reporting, outil entièrement collaboratif, coconstruit avec les équipes opérationnelles et son intégration directe dans la méthode « L'Art d'ériger ».

Sécurité informatique

La continuité informatique et la prévention des accidents ou atteintes à l'intégrité numérique représentent de forts enjeux technologiques. Quant à la sécurité des systèmes et des données, elle constitue une priorité absolue pour le Groupe.

Afin de surveiller les incidents et régler les problèmes, Emerige dispose d'un serveur de suivi d'activités des comptes informatiques.

{FOCUS}

FORMATION DE TOUS À L'IA : UN ENJEU DE PERFORMANCE ET DE SÉCURISATION DES DONNÉES

En 2025, le Groupe a déployé à destination de l'ensemble des collaborateurs une démarche structurée d'intégration de l'intelligence artificielle (IA), précédée d'une conférence de sensibilisation aux enjeux, opportunités et usages de l'IA générative.

Plus de 40 collaborateurs ont été rencontrés individuellement afin d'identifier des cas d'usage spécifiques à chaque fonction, pour aboutir à la formalisation de scénarios concrets d'utilisation et à la rédaction de prompts adaptés.

Ces cas d'usage ont fait l'objet de tests comparatifs qui ont permis de sélectionner l'outil le plus pertinent pour les besoins du Groupe (ChatGPT).

Des sessions d'acculturation ont ensuite été organisées à l'intention de tous les collaborateurs, au travers de formations ciblées, complétées par la mise à disposition d'un hub de ressources centralisé. L'objectif : une appropriation progressive, autonome et durable des outils d'intelligence artificielle au sein de l'organisation.

Plusieurs mesures ont été déployées afin de limiter les cyberattaques, dont le renforcement de la sécurité de nos comptes informatiques, la mise en place de Multi-Factor Authentication (MFA), le renforcement des règles de firewall, ainsi que le chiffrement des postes et la sécurisation des sauvegardes.

Depuis 2023, dans un environnement où les cybermenaces sont croissantes, des ateliers de sensibilisation aux risques numériques ont été mis en place auprès des salariés du Groupe.

AXE 4

RASSEMBLER PAR LA CULTURE

Fort de la conviction que l'art et la culture peuvent changer le quotidien des citoyens, le groupe Emerige, mécène engagé, place son soutien à l'art contemporain ainsi qu'à l'éducation artistique et culturelle au cœur de ses engagements sociétaux.

À travers son Fonds de dotation, le Groupe soutient plusieurs grands programmes d'éducation

artistique et culturelle, différents projets liés à l'art contemporain et s'investit pour la promotion de talents émergents. Le Groupe a pris plusieurs engagements forts pour rendre l'art accessible au plus grand nombre : diffusion de l'art dans le quotidien urbain, soutien à la scène française, mais aussi éducation et sensibilisation, auprès des jeunes publics en particulier.



La parole à Paula Aisemberg

Directrice des projets artistiques chez Emerige et Directrice générale du centre d'art Large

L'art dans la ville ?

Avec le développement de Large sur l'île Seguin, un centre d'art contemporain de 5000 m², Emerige réaffirme sa conviction que la culture est un élément à part entière de la ville. Cet engagement s'inscrit dans la continuité d'une démarche initiée il y a plus de dix ans. Premier signataire de la charte « 1 immeuble, 1 œuvre », le Groupe s'est engagé à intégrer une œuvre d'art dans chacun de ses programmes, résidentiels comme tertiaires. Fidèle à cet engagement, le Groupe poursuit aujourd'hui cette démarche et affirme plus que jamais sa conviction que la culture contribue à fabriquer la ville.

Pour quels bénéfices ?

Installer des œuvres dans les espaces communs de nos résidences, c'est une manière de sensibiliser à l'art un public qui n'y avait pas forcément accès jusque-là.

C'est aussi apporter un « supplément d'âme » qui peut changer la façon dont les habitants perçoivent leur lieu de vie. Parfois le bénéfice est très concret, comme pour ce kiosque réalisé en bois et pâte de verre par un jeune artiste, Pier Sparta, pour une opération à Sceaux. Livré en septembre 2025, il offre aux habitants un cadre agréable pour se retrouver, favorisant ainsi la convivialité et le lien social.

Un projet-phare en 2025 ?

L'année a été marquée par l'installation du parcours d'œuvres d'art dans le parc de l'île Seguin. Un projet ambitieux, mené en collaboration avec les pouvoirs publics, la ville de Boulogne, aménageur, le département des Hauts-de-Seine, exploitant, ainsi que des institutions publiques comme le FRAC* d'Île-de-France et le CNAP**, qui nous ont fait confiance en déposant certaines de leurs œuvres. Un véritable partenariat public-privé, dont le résultat est ce parc gratuit où la nature et la création se rejoignent pour le plaisir de tous.



LE PROGRAMME « 1 IMMEUBLE, 1 ŒUVRE » EN 2025 :

10 ANS

d'engagement avec le ministère de la Culture pour favoriser l'essor de l'art dans la ville.

Près de 1 000

œuvres installées sur le territoire français, mettant en lumière aussi bien des artistes émergents que confirmés.

96

entreprises signataires.

1

Diffuser l'art dans la ville



Fabien Mérelle, *Pyrrha*, Plessis Robinson (92)



Au 30, *les fleurs dorent au soleil*, Alice Louradour
Les Ateliers Vaugirard (Lot A), Paris 15°

Emerige est membre fondateur du programme « 1 immeuble, 1 œuvre », dont Arthur Toscan du Plantier est Président. Par l'acquisition ou la commande d'œuvres, le Groupe fait entrer l'art contemporain dans tous ses programmes, aussi bien résidentiels que tertiaires, construits ou réhabilités. L'objectif : démocratiser l'accès à l'art et à la culture en les rendant présents dans le quotidien des habitants, tout en soutenant le travail des artistes et en favorisant l'ancrage territorial des projets, parfois au travers de partenariats locaux (avec des écoles, centres d'art, etc.). Depuis 2015, 136 œuvres ont été commandées par Emerige

DÉMOCRATISER LA CULTURE : EN INTERNE AUSSI !

Avec le programme « Tous à l'œuvre », des invitations pour deux personnes à des événements culturels sont régulièrement offertes aux collaborateurs. En 2025, ils ont ainsi pu accéder gratuitement à des expositions temporaires au Centre Pompidou, à la 27^e édition d'« Art Paris » au Grand Palais ou encore au festival « L'Été du canal ».

136

œuvres commandées
par Emerige depuis 2015.

Le long de la molette, La Ferme de la Molette,
Ugo Schildge Avenue Aristide Briand, Le Blanc-Mesnil (93)





100 %

des programmes livrés
intègrent une œuvre d'art

2

Soutien à la scène française

Le Fonds de dotation Emerige renforce son engagement en faveur de la scène artistique française au travers d'initiatives structurantes. Ainsi l'association Trampoline, créée en 2019 vise notamment à inviter en France des commissaires d'institutions étrangères et à soutenir des projets d'expositions à l'étranger, contribuant ainsi à la diffusion de la création contemporaine française sur la scène mondiale.

ÉDITION 2025 DU PRIX EMERIGE - CPGA

Emerige et le Comité professionnel des galeries d'art (CPGA) récompensent chaque année, au travers d'une dotation de 10000 €, un artiste vivant actif sur la scène française ainsi que la galerie qui l'expose à la foire d'art contemporain ARCO Madrid. Les lauréats de l'édition 2025 : l'artiste Mathilde Denize et la Galerie Perrotin.

3

Éducation à l'art et à la culture

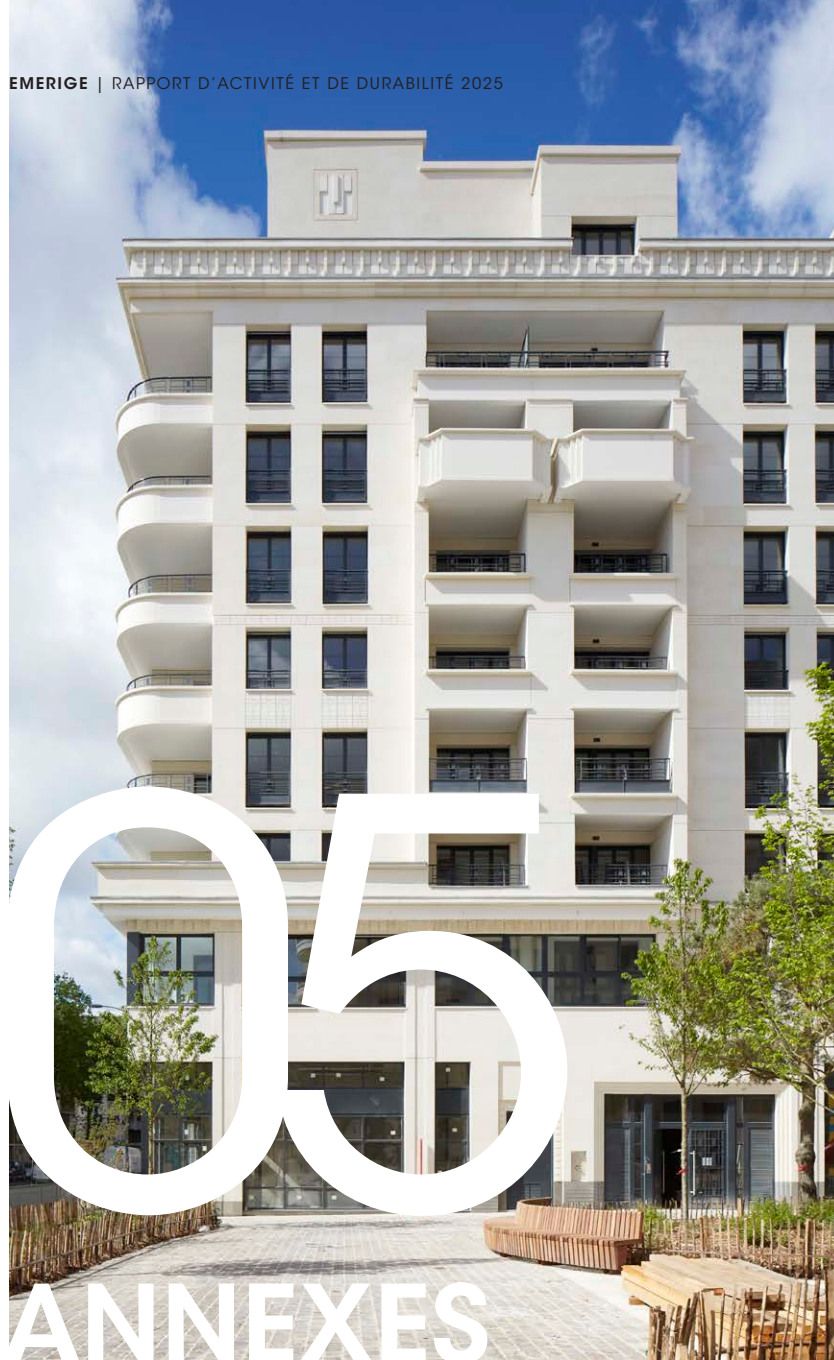
Convaincu de la nécessité de rapprocher les jeunes publics de la culture, levier d'émancipation et facteur de réduction des inégalités, le groupe Emerige conçoit et soutient des programmes d'éducation artistique et culturelle (EAC) en partenariat avec des associations et acteurs culturels.

LA SOURCE : L'ART POUR REPRENDRE CONFIANCE

Depuis 2017, Emerige est l'un des principaux mécènes de l'association « La Source » créée par le peintre et sculpteur Gérard Garouste. Sa vocation : permettre à des jeunes en difficulté et en situation d'exclusion, au travers d'activités artistiques, de développer leur imaginaire, de libérer leurs émotions, d'acquérir de l'autonomie et de se prouver qu'ils sont capables de concrétiser un projet.

La source Garouste





ANNEXES

INDICATEURS ESG & MÉTHO- DOLOGIE



REVUE DES INDICATEURS ESG

Environnement

	Indicateurs 2025 Environnement	Unité	2022	2024	2025
Carbone	Consommation totale d'énergie	MWh	-	503	472,2
	Émissions brutes de GES de scope 1	teqCO ₂	93	76	120
	Émissions brutes de GES de scope 2 fondées sur la localisation	teqCO ₂	48	57	53
	Émissions totales brutes indirectes de GES totales (périmètre 3)	teqCO ₂	249 896	91 501	155 995
	Émissions totales de GES	teqCO ₂	250 037	886	156 169
	Intensité carbone du m² Résidentiel - dépôt de PC	kgco ₂ e/m². 50 ans	1 155	886	876
	Intensité carbone du m² Tertiaire - dépôt de PC	kgco ₂ e/m². 50 ans	1 232	1 070	917
Biodiversité	Eau / Consommation totale d'eau	m³	-	16 150	39 424,4
	% de projets avec un écologue + un paysagiste	%	NC	61	78
	% de projets qui améliorent le CBSH	%	NC	83	83
	Nombre de projets engagés dans une démarche de labellisation BiodiverCity© depuis la création du label	Nombre	14	19	22
Réemploi	% de projets en cours ayant mis en place une démarche de réemploi	Pourcentage	NC	23	27

REVUE DES INDICATEURS ESG

Social

Indicateurs 2025 Sociaux	Unité	2023	2024	2025
Effectif total	Nombre	206	165	181
% de salariés femmes	%	-	44	44
Index de l'égalité professionnelle hommes/femmes Emerige	Note sur 100	88	93	88
Index de l'égalité professionnelle hommes/femmes Exoliance Capital	Note sur 100		94	91
Nombre moyen d'heures de formation par salariés	Nombre	9,5	9,3	13,2
Taux de fréquence	Taux	0	0,28	3,77
Taux de gravité	Taux	-	-	0,08
Budget alloué à la solidarité et au mécénat	€	1 291 700	405 040	774 800
Nombre d'œuvres d'art commandées ou achetées	Nombre	105	118	136
Part des projets avec de l'insertion professionnelle	%	-	40	60
Part des logements sociaux et intermédiaires	%	43	71	60

REVUE DES INDICATEURS ESG

Gouvernance

Indicateurs 2025 Gouvernance	Unité	2023	2024	2025
Chiffre d'affaires et produits des activités immobilières	M€	467	433,5	371,0
Résultat net part du groupe	M€	-20,6	6,9	13,6
EBITDA immobilier	M€	-4,8	31,6	33,3
Backlog sécurisé (logements)	M€ HT	361	338	402
Nombre de m² d'actifs tertiaires transformés en logements depuis 2015	m²	244 000	332 977	385 000
Part de femmes membres du comité exécutif de direction générale	%	29	29	29

Méthodologie de reporting

Période de reporting

La fréquence de reporting est annuelle.

La période de reporting s'étend du 1^{er} janvier au 31 décembre 2025.

Contact RSE : durabilite@emerige.com - pour toute question relative au présent rapport.

Périmètre de consolidation

Le périmètre de consolidation des informations RSE de ce rapport porte sur les activités du groupe Emerige en France :

■ Périmètre environnemental : ce périmètre inclut Emerige Tertiaire et Exoliance Capital pour les données liées à nos projets, ainsi que le siège social en France et les bureaux à Nice pour les données relatives à nos bureaux. Il ne prend pas en compte les filiales Emerige Territoires (créé fin 2025), EMETAM (créé fin 2024), la filiale en Espagne et Amedeus.

■ Périmètre social : sont incluses les trois sociétés du groupe portant des salariés travaillant pour les activités immobilières en France : Emerige, Emerige Tertiaire, Exoliance Capital, et selon les indicateurs, la filiale située en Espagne, Emerige Territoires, Emetam. Sont exclues les activités hors immobilier (Amedeus).



Retrouver l'ensemble
de nos indicateurs
de performance ESG

Méthodologie

Depuis 2024, Emerige s'appuie sur un protocole de reporting qui définit l'ensemble des indicateurs concernés par un reporting environnemental, social ou de gouvernance. Y figurent les contributeurs et valideurs, ainsi que les définitions des indicateurs, la méthodologie de collecte et le mode de calcul associé. Bien que le Groupe ne soit plus soumis aux obligations de la CSRD (moins de 1 000 salariés), ce cadre méthodologique s'inspire des ESRS et des référentiels associés afin d'assurer la pertinence, la cohérence et la comparabilité des informations publiées.

Les contributeurs appartiennent à différentes directions : résidentielles, tertiaires, ressources humaines, artistiques, finance, services généraux, marketing...

Les données nécessaires au calcul des indicateurs sont respectivement collectées par la Direction RSE pour les informations environnementales, sociétales et de gouvernance, et par la Direction des Ressources Humaines pour les informations sociales.

Les données collectées sont ensuite consolidées dans un outil centralisé par la Direction RSE. Depuis 2025, le calcul du taux de satisfaction client exclut les opérations réalisées en copromotion lorsque Emerige n'assure pas la maîtrise de la relation client, ainsi que les opérations comportant moins de 20 lots, et la population cible des formations biodiversité a été élargie aux responsables de programme.

Ce rapport comprend les prévisions, les attentes et les objectifs, en plus des faits passés et présents, concernant le groupe Emerige. À noter qu'il s'agit d'hypothèses et de jugements fondés sur l'information disponible au moment de la rédaction du présent rapport et qu'il y a donc un certain degré d'incertitude. Par conséquent, il est possible que les événements futurs se produisent différemment des prévisions, des attentes et des plans énoncés dans le présent rapport. Les données seront donc actualisées à l'avenir, si nécessaire.

Conformité Global Reporting Initiative (GRI)

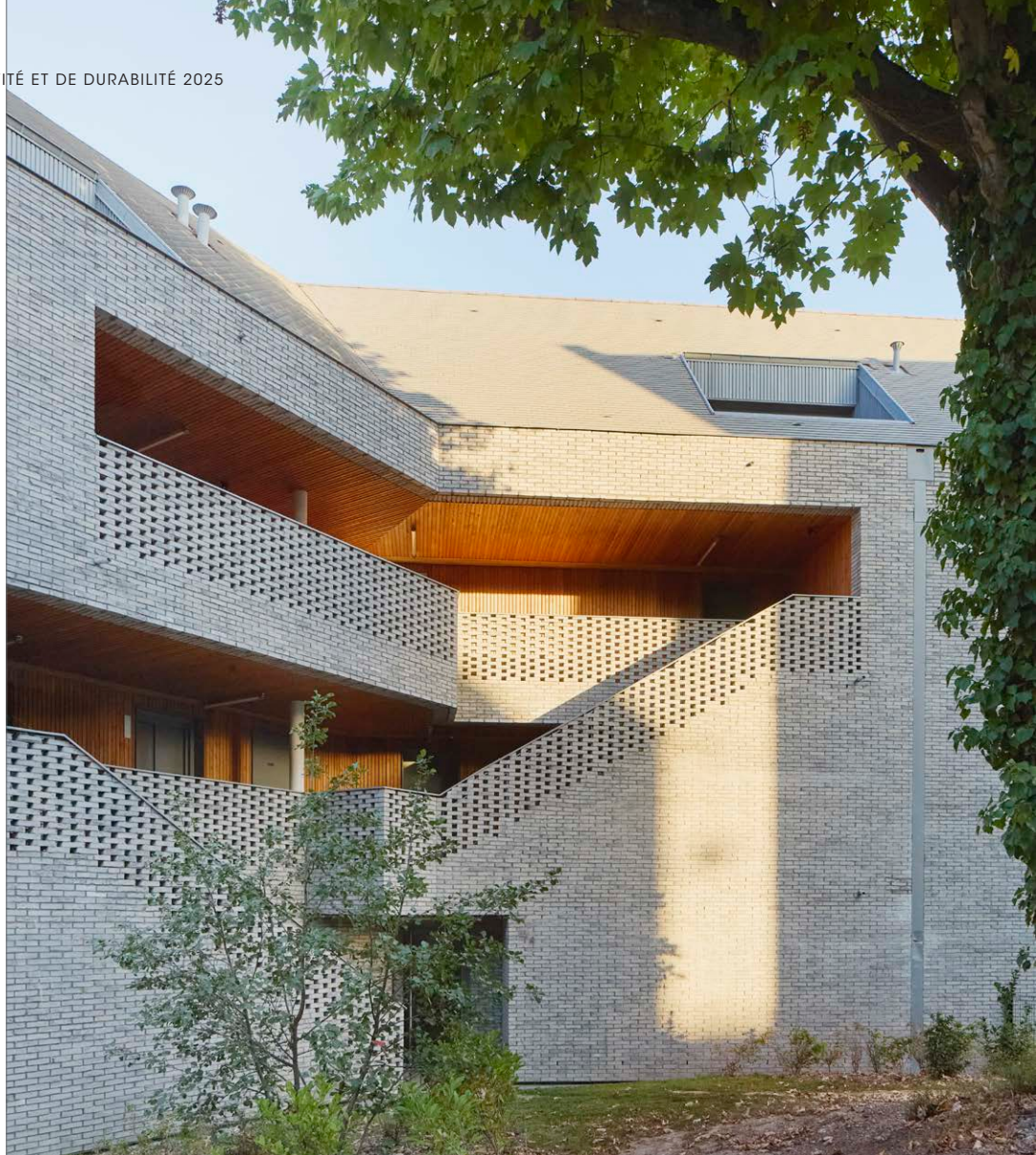
Emerige a établi son rapport conformément aux normes GRI pour la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2025.

Les principes de reporting sont essentiels pour réaliser un rapport de développement durable de qualité (précision, équilibre, clarté, comparabilité, exhaustivité, contexte du développement durable, fréquence et fiabilité). Chaque principe de déclaration comprend une exigence, ainsi que des lignes directrices sur les méthodes d'application du principe.

MATERIALITY-Reporting, agence auditrice en reporting ESG et experte en normes GRI qualifiée par GRI depuis 2013, a apprécié la conformité de l'index de contenu GRI du groupe Emerige, ainsi que celle de toutes les références indiquées dans la déclaration de reporting de la durabilité. Les contenus sont en alignement avec les principes et les exigences de reporting des normes GRI : 2021.



Voir les informations
GRI 2025



ACHEVÉ DE RÉDIGER

Juin 2026.

NOTE ENVIRONNEMENTALE

La responsabilité des entreprises est au cœur de notre stratégie et de nos pratiques. Emerige s'engage à améliorer ses performances environnementales, réduire son empreinte carbone, faire preuve d'une utilisation responsable des ressources naturelles et éliminer tous les effets négatifs de ses activités sur les forêts menacées. En ligne avec l'engagement environnemental, nous encourageons une lecture électronique de notre rapport et minimisons le nombre d'exemplaires à imprimer, en respectant les critères suivants : un papier 100 % recyclé, garanti sans chlore, sans acide et sans métaux lourds, provenant d'une filière de bois gérés durablement qui respecte des principes et des critères de gestion forestière mondialement reconnue.

DIRECTION DE LA PUBLICATION

Directions de la RSE et de la Communication

CONCEPTION ET EXÉCUTION GRAPHIQUE

Agence Luciole

PHOTOGRAPHIE :

© Elise Robaglia, © Charlotte Toscan, © Jérémie Léon, © Thibaut Voisin, © Frédéric Clad - THE FARM, © Michael Huard, © Emmanuelle Blanc, @ Nicolas Trouillard, © Stefan Tuchila

LÉGENDES

Couverture, page 2 et page 82 : Domaine La Bruyère, Versailles (78), 4^e de couverture : Rue Pierre - Chapitre 4 (Lot R2A), Saint-Ouen (93)

PERSPECTIVES

Tous droits réservés

IMPRESSION

E.S.A.T. Esperance

www.groupe-emerige.com

