



RAPPORT ESG  
2023



# Sommaire

<b>Éditorial</b>	<b>3</b>	<b>La Politique Environnementale</b>	<b>22</b>
		Des engagements précis	22
<b>Synthèse de la stratégie ESG</b>	<b>5</b>	Des actions concrètes	22
Engagements et objectifs environnementaux	5	<b>ARGAN</b> en action	23
Engagements et objectifs sociaux et sociétaux	6	<i>Plan climat 1.0</i>	23
Engagements et objectifs de gouvernance	7	<i>Déploiement d' <b>AUTONOM</b><sup>®</sup> et production photovoltaïque</i>	23
		<i>Gestion durable des sites</i>	23
<b>Présentation générale</b>	<b>8</b>	<i>La politique bas-carbone</i>	24
Qui sommes-nous ?	8	<i><b>AUTONOM</b><sup>®</sup> et la politique énergétique</i>	26
Enjeux et contexte	9		
Notre modèle d'affaires	10	<b>La Politique Sociale et Sociétale</b>	<b>27</b>
Chiffres clés au 30 juin 2023	14	Des engagements précis	27
		Des actions concrètes	27
<b>La stratégie ESG 2023 – 2030</b>	<b>15</b>	<b>ARGAN</b> en action	28
Méthodologie	15	<i>Ressources Humaines</i>	28
Axes de travail prioritaires 2023-2030	16	<i>Rémunération</i>	28
Matrice de matérialité	17	<i>Diversité et lutte contre les discriminations</i>	29
Mitigation des risques	18	<i>Qualité de vie au travail</i>	29
		<i>Formation et coaching</i>	30
<b>L'ambition 2023 – 2030</b>	<b>20</b>	<i>Prévention, santé et sécurité</i>	31
Les piliers de notre ambition	20	<i>Actions citoyennes</i>	31
Notre contribution aux Objectifs de Développement Durable	21	<b>La Politique de Gouvernance</b>	<b>32</b>
		Des engagements précis	32
		Des actions concrètes	32
		<b>ARGAN</b> en action	33
		<i>Le meilleur de l'innovation logistique sur une friche industrielle : Carrefour Mondeville</i>	33
		<i>Nos structures de gouvernance</i>	34
		<b>Indicateurs de performance</b>	<b>36</b>

# Éditorial



**JEAN-CLAUDE LE LAN**

FONDATEUR  
PRÉSIDENT DU CONSEIL  
DE SURVEILLANCE

## Pourquoi une nouvelle stratégie ESG pour ARGAN ?

Au-delà des nombreuses actions engagées depuis près de 10 années et dont le rapport publié il y a un an s'est fait l'écho, il était temps pour nous de passer un nouveau cap. Plus encore, d'accélérer sur certains points pour répondre aux multiples enjeux auxquels nous sommes confrontés tout en nous projetant vers 2030.

C'est dans l'ADN d'**ARGAN** d'être moteur pour bâtir un immobilier logistique efficace, durable et PREMIUM.

Le monde change rapidement et chacun peut mesurer, aujourd'hui, à la fois les conséquences du changement climatique, mais également les mutations sociales et sociétales. Les attentes de l'ensemble de nos parties prenantes se font légitimement plus pressantes sur les enjeux ESG et nous nous devons de donner une information précise et transparente sur ce que nous faisons au quotidien et sur nos orientations pour l'avenir.

C'est incontournable pour une foncière familiale française comme **ARGAN**, leader sur son marché et cotée au SBF 120.

Notre cap est clair : conforter le caractère PRIME de notre portefeuille d'actifs logistiques pour répondre aux enjeux énergétiques, climatiques et de résilience d'aujourd'hui et de demain.

Cette démarche n'est pas nouvelle, car **ARGAN** est, de longue date, engagée autour des meilleures pratiques sociales et de gouvernance. Par ailleurs, nous sommes aussi mobilisés autour des enjeux environnementaux, avec un premier plan Climat initié dès 2018 (éclairage LED, déploiement du photovoltaïque...) et, en 2021, le lancement d'**AUTONOM**<sup>®</sup>, l'entrepôt qui produit sa propre énergie verte.

Notre démarche s'est construite autour d'une conviction forte : l'importance de l'autoconsommation pour les bâtiments logistiques.

Une nouvelle page s'ouvre, aujourd'hui, avec la solide volonté de la direction et de l'ensemble des collaborateurs d'affirmer encore plus clairement et fermement nos engagements pour demain dans les 3 composantes ESG et d'aligner notre approche sur les standards internationaux à l'exemple du Science Based Targets initiative (SBTi) pour notre trajectoire bas-carbone.

Cette stratégie mise à jour s'inscrit dans le temps long (2030), avec des points d'étapes réguliers et, si nécessaire, des adaptations et réorientations.

## Quelles grandes priorités ?

Déjà, réaffirmer notre qualité d'entreprise familiale, française, dotée d'une vision patrimoniale de long terme, positionnée sur le segment PREMIUM. Ainsi, notre capacité de prise de décision rapide, au plus près des besoins de nos clients et des enjeux des territoires, va nous permettre d'accélérer en apportant de la valeur à nos clients, à nos actionnaires et, plus généralement, à l'ensemble de nos parties prenantes.

## Sur l'Environnement ?

C'est naturellement une priorité que nous entendons décliner en trois E : Emissions, Energie et Environnement.

A partir du bilan des émissions de gaz à effet de serre (GES) 2022, nous avons défini une stratégie climat ambitieuse avec des engagements précis en faveur de la décarbonation de notre secteur : baisse de 70% de notre Scope 1, objectif Net Zéro pour notre Scope 2 et division par 2 des émissions dues à l'exploitation de nos entrepôts d'ici à 2030 (composante du Scope 3).

Cette stratégie est alignée avec le SBTi et s'inscrit ainsi dans les objectifs fixés lors des Accords de Paris.

S'agissant des émissions liées à la construction de nos bâtiments, un travail approfondi s'engage avec nos partenaires constructeurs pour intégrer au maximum les principes de la construction bas-carbone, avec un objectif spécifique qui sera annoncé d'ici 12 à 18 mois.

Sur le volet énergie, nous nous multiplions pour améliorer très sensiblement le parc existant (LED, Plan PAC, Plan GTC, photovoltaïque...) et nous généralisons **AUTONOM**<sup>®</sup> pour nos développements actuels et futurs.

De ce point de vue, nous avons une communauté d'intérêts avec nos clients-locataires car nos « destins carbone » sont liés.

Au-delà, nous continuons à mettre en œuvre des mesures concrètes en faveur de l'environnement et de la biodiversité : préservation au maximum du milieu existant, plantations, gestion de l'eau, travail sur les friches en lieu et place de l'artificialisation, ou encore des réhabilitations complètes au lieu des constructions neuves...).

Désormais, la grande majorité des nouveaux bâtiments **ARGAN** seront, a minima, dotés d'une certification BREEAM Excellent.

Enfin, nous signerons, d'ici la fin de l'année, les 10 principes des Entreprises Engagées pour la Nature avec dépôt, en 2024, d'un plan dédié à la biodiversité qui sera analysé par l'Office Français de la Biodiversité.

## Sur la Gouvernance ?

Acteur de taille modeste en nombre de collaborateurs (une trentaine), nous avons déjà veillé à mettre en place les meilleures pratiques. Pour autant, nous avons la volonté de mieux formaliser certains aspects pour donner plus de lisibilité à l'ensemble des acteurs, qu'ils soient internes ou externes.

Cela passera également, compte tenu du « poids » pris par **ARGAN** en tant que donneur d'ordre, par le lancement d'une démarche d'achats responsables pour mieux embarquer avec nous l'ensemble de nos partenaires.

Nous renforcerons, enfin, notre partenariat avec les collectivités locales pour optimiser les co-bénéfices lors de l'implantation d'un site **ARGAN**.

## Sur le Social ?

L'enjeu pour **ARGAN** est de continuer à associer l'ensemble des collaborateurs à notre réussite collective par un partage de la richesse créée : salaires attractifs, intéressement, primes commerciales et plan d'actionnariat salarié ambitieux au bénéfice de tous, quels que soient la fonction et le niveau hiérarchique.

J'en profite pour préciser que la Foncière présente l'un des écarts les plus faibles parmi les sociétés françaises cotées entre le salaire le plus bas et celui du Président du Directoire.

Je suis particulièrement fier du travail accompli par tous, avec une profonde capacité d'engagement, de fiabilité et d'innovation que, nos clients, je crois, nous reconnaissent. Afin de faire progresser tous nos collaborateurs et de préparer les managers de demain, nous nous investissons tout particulièrement sur la formation de chacun et le coaching de certains cadres à potentiel, car nos champs d'expertises s'agrandissent avec la gestion énergétique, le pilotage carbone, etc.

Autant de domaines où nous souhaitons faire progresser nos collaborateurs tout en recrutant, lorsque c'est nécessaire, les expertises les plus pointues et adéquates pour garantir notre niveau d'excellence.

## C'est une véritable accélération pour ARGAN dans le domaine de l'ESG ?

Plutôt la continuité de notre histoire et des valeurs que je défends depuis notre création.

**ARGAN** va bientôt avoir 25 ans. C'est donc le moment opportun pour se poser les bonnes questions sur notre raison d'être.

J'ai voulu que cette stratégie ESG soit à notre image : ambitieuse mais pragmatique, avec des actions concrètes pour limiter nos impacts et aider nos clients à atteindre leurs objectifs propres.

En clair :

**ESG comme Efficacité, Sobriété, Gagnant / gagnant.**



# Synthèse de la stratégie ESG

## Engagements et objectifs environnementaux

Catégorie	Engagements	Indicateurs	Objectif 2025	Objectif 2030
Stratégie Bas-carbone	Mettre en place une stratégie de décarbonation ambitieuse, alignée sur le SBTi, au niveau d' <b>ARGAN</b> et en sensibilisant nos clients à l'achat d'énergie verte certifiée	Pourcentage de baisse des émissions GES Scope 1	-	-70%
		Pourcentage de baisse des émissions GES Scope 2	-	Net Zéro
		Pourcentage de baisse des émissions GES Scope 3 Émissions du bâtiment en opération	-	-50%
		Pourcentage de baisse des émissions GES Scope 3 Construction des nouveaux bâtiments	-	Annoncé d'ici 2025
AUTONOM® et Gestion de l'énergie	Accélérer et renforcer la politique énergétique d' <b>ARGAN</b>	Pourcentage de nouveaux développements au standard AUTONOM®	100%	100%
		Part de l'énergie produite localement et autoconsommée	-	100% équivalent chauffage et lumière 35% total consommation
		Part des entrepôts <b>ARGAN</b> sans gaz, en m <sup>2</sup> développés	45%	65%
		Part des entrepôts <b>ARGAN</b> équipés de GTC / GTB	75%	100%
		Part des entrepôts <b>ARGAN</b> avec éclairage LED	98%	100%
		Nombre de MWh d'énergie renouvelable produits	35 000	200 000
Gestion durable des sites	Améliorer la performance environnementale de l'ensemble de nos nouveaux développements	Pourcentage des nouveaux développements certifiés au niveau BREEAM Excellent ou supérieurs, en nombre de sites	75%	100%
	Sobriété foncière et lutte contre l'artificialisation	Pourcentage des nouveaux développements réalisés sur des friches, en m <sup>2</sup> développés lissés sur 3 ans	10%	20%
	Préservation de la biodiversité	Pourcentage des nouveaux développements intégrant des actions de préservation et de renforcement de la biodiversité	100%	100%
		Part des clients sensibilisés à la gestion durable des sites (gestion durable des espaces verts, meilleures pratiques de gestion des déchets, etc.)	50%	100%
	Gestion de l'eau	Part des nouveaux développements intégrant une gestion renforcée de l'eau (infiltration, gestion à la parcelle, limitation des consommations d'eau, collecte d'eau de pluie, etc.)	50%	100%

## Engagements et objectifs sociaux et sociétaux

Catégorie	Engagements	Indicateurs	Objectif 2025	Objectif 2030
Attractivité, fidélisation et montée en compétence	Tenir nos engagements actuels de partage de la valeur par la distribution gratuite d'actions pour tous et le maintien au niveau actuel du ratio d'équité (salaire des dirigeants vs salaire médian)	Pourcentage de collaborateurs actionnaires de l'entreprise	100%	100%
		Ratio d'équité	Inférieur à 10	Inférieur à 10
		Pourcentage de collaborateurs concernés par la prime commerciale collective et l'intéressement (conditionnés à l'atteinte des objectifs)	100%	100%
	Renforcer nos actions de lutte contre toute forme de discrimination, pour nous et notre chaîne de valeur	Écart salarial Femme / Homme pour un poste équivalent	0%	0%
		Nombre de cas de harcèlement ou de discrimination	0	0
Mettre en place le programme de formation "Académie <b>ARGAN</b> " pour renforcer encore les compétences de nos collaborateurs et les sensibiliser aux thématiques ESG	Pourcentage de cadres à potentiel pour lesquels a été mis en place un programme de formation et de coaching personnalisé	50%	100%	
Qualité de vie au travail	Travailler avec nos parties prenantes pour améliorer encore la performance de nos entrepôts et garantir cette performance dans le temps, y compris face au changement climatique	Pourcentage des nouveaux projets intégrant un processus de co-construction dédié à la qualité de vie au travail	100%	100%
	Garantir l'inclusivité de l'entreprise face aux handicaps, y compris pour nos visiteurs	Part des locaux d'activité accessibles aux personnes en situation de handicap (siège social)	100%	100%
Prévention, santé et sécurité	Garantir la sécurité de nos collaborateurs en renforçant encore la prévention	Pourcentage des collaborateurs intervenant sur le terrain ayant complété un parcours de sensibilisation et de formation dédié sécurité (habilitation électrique, sécurité routière, etc.)	75%	100%
	Travailler avec nos parties prenantes pour améliorer la sécurité lors des phases de construction et d'exploitation de nos entrepôts	Pourcentage de constructeurs ayant signé la charte ESG <b>ARGAN</b> , intégrant un volet sécurité	100% (cible construction)	100% (cible construction et maintenance)
Actions citoyennes	Favoriser l'insertion lors des phases de construction, pour la maintenance et pour l'entretien de nos entrepôts, en coordination avec nos partenaires et clients	Part des contrats de construction, de maintenance et d'entretien intégrant une clause d'insertion	10%	25%

## Engagements et objectifs de gouvernance

Catégorie	Engagements	Indicateurs	Objectif 2025	Objectif 2030
Gouvernance ESG	Atteindre les meilleurs standards de pilotage pour notre politique ESG, en veillant au respect des droits humains tout au long de sa chaîne de valeur	Pourcentage de fournisseurs ayant signé la charte ESG <b>ARGAN</b> , intégrant un volet droits humains	100%	100%
	Promouvoir ces principes fondamentaux auprès de l'ensemble de nos parties prenantes, notamment en faisant évoluer nos principaux documents contractuels (CPI, BEFA, AO, etc.)	Pourcentage des nouveaux documents contractuels intégrant des critères ESG et validés par nos parties prenantes	100%	100%
	Sensibiliser les collaborateurs au changement climatique	Part des collaborateurs formés et/ou sensibilisés au changement climatique	100%	100%
	Renforcer encore notre approche éthique et la lutte contre toute forme de corruption	Part des collaborateurs décisionnaires formés à la lutte anti-corruption avec signature de notre charte éthique	100%	100%
	Intégrer la performance ESG dans la politique de rémunération de l'entreprise, notamment pour le Directoire	Pourcentage de collaborateurs ayant une part de rémunération liée à des critères ESG	100% des Collaborateurs	100% des Collaborateurs
Reporting et transparence	Préparer les futures échéances réglementaires (CSRD, Taxonomie, etc.) en répondant aux enjeux sous-jacents (Fit for 55, etc.)	Pas d'indicateur lié		
	Définir et intégrer les référentiels et benchmarks clés pour permettre une transparence et une comparaison de notre performance ESG	Nombre de référentiels et benchmarks intégrés par <b>ARGAN</b>	Global Compact Entreprises Engagées pour la Nature Sustainalytics + GRESB	CDP SBTi (validation)
Achats responsables	Élaborer notre politique d'achats responsables, intégrer nos fournisseurs dans la démarche et former les collaborateurs concernés	Pourcentage de collaborateurs acheteurs formés aux achats responsables	100%	100%
	Définir plus spécifiquement un nouveau format d'entrepôt durable, résilient et bas-carbone avec nos partenaires-constructeurs	Cf. indicateur environnement intensité carbone	NA	NA
Développement des territoires et nouveaux formats logistiques	Définir et mettre en place un schéma d'optimisation des co-bénéfices lors de la conception des nouveaux projets, en concertation avec les territoires	Pourcentage des nouveaux projets intégrant un processus de co-construction avec les territoires	100%	100%
	Étudier de nouveaux schémas vertueux autour notamment de la réhabilitation des friches industrielles	Pas d'indicateur lié		

# Présentation générale

## Qui sommes-nous ?

Entreprise familiale, **ARGAN** est l'unique foncière française cotée, spécialisée en développement et location d'entrepôts logistiques **PREMIUM** pour des grands groupes et des PME de référence partout en France.

### La solidité et la stabilité d'une foncière familiale française cotée en Bourse...

Cotée depuis 2007, **ARGAN** n'a cessé de progresser. Le cours a ainsi augmenté de 97 % entre le 1<sup>er</sup> septembre 2017 et le 31 août 2023 alors que dans le même temps la hausse du CAC 40 était de 44 %. Intégrée au compartiment A d'Euronext, l'action **ARGAN** fait partie des indices CAC all shares, IEIF SIIC France et de l'indice EPRA depuis mars 2023. Nouvelle étape majeure dans ce parcours boursier : l'intégration au SBF120 en septembre 2023. En parallèle, **ARGAN** affiche, depuis plus de 20 ans, une croissance continue et maîtrisée de ses revenus locatifs et de son résultat net récurrent.

### ... au service de nos clients-locataires, fidèles et de premier plan

Nous disposons en interne de ressources humaines expertes maîtrisant toute la chaîne de création de valeur. De la détection d'un foncier adapté et bien placé à l'identification des besoins de futurs clients, en passant par le développement / financement, ainsi que la gestion locative et patrimoniale de nos immeubles. Nos clients bénéficient donc de la garantie d'avoir un seul interlocuteur pour concevoir, construire et assurer un suivi attentif de leurs entrepôts pendant toute la durée du bail.

Nos clients-locataires sont en grande majorité des entreprises de premier plan :

- Industriels ou distributeurs (78% du portefeuille) comme Carrefour, Decathlon, Amazon, L'Oréal, Renault, ...
- Logisticiens opérant pour le compte de grandes entreprises (22% du portefeuille), comme FM Logistic, Geodis, DHL, Colis Privé, GXO...
- Nos douze premiers locataires représentent 73 % des loyers, répartis sur 57 sites.

### Créateurs de valeur pour les territoires...

Par notre histoire et notre ADN, nous sommes ancrés durablement dans les territoires. Notre vision patrimoniale à long terme et le caractère **PREMIUM** de nos entrepôts logistiques nous permettent de répondre aux attentes des élus locaux en créant de la valeur pour les territoires (emploi, qualité architecturale, gestion de l'énergie optimisée, bilan carbone réduit pour nos développements de demain...).

### ... et conscients de nos impacts et de notre rôle sociétal

Notre équipe est également pleinement engagée autour d'une certitude : la nécessité de bâtir un avenir plus vertueux et décarboné. Et pour ce faire, nous mettons en œuvre **AUT:NOM®**, l'entrepôt qui produit sa propre énergie verte, pour nos développements actuels, futurs et déployons un ambitieux Plan Climat (présenté dans ce document) pour verdir le parc existant et diminuer progressivement notre empreinte carbone.



## Enjeux et contexte

### ■ Enjeux environnementaux

Le secteur du bâtiment, résidentiel et tertiaire, représente 43% de la consommation énergétique et environ 23% des émissions de gaz à effet de serre de la France. Réduire l'impact environnemental de ce secteur constitue donc un enjeu clef pour tendre vers les objectifs de neutralité carbone d'ici 2050 et limiter la hausse de la température moyenne terrestre à 1,5°C conformément aux Accords de Paris. Avec plus de 90 millions de m<sup>2</sup> d'entrepôts de plus de 5000 m<sup>2</sup> en France (données 2021), le secteur de la logistique et du transport a un rôle majeur à jouer dans cette démarche de transition vers une économie décarbonée. Pour protéger les écosystèmes face à l'urgence climatique, les réglementations qui s'imposent à nous s'accroissent, à travers le Décret Tertiaire, l'objectif Zéro Artificialisation Nette (ZAN), la Loi Climat et Résilience ou encore la Règlementation Environnementale « RE2020 », pour les plus récentes.

Comment construire en limitant l'artificialisation ? Comment basculer vers une économie circulaire plus responsable ? Comment développer des projets préservant la biodiversité ? Comment privilégier les énergies renouvelables dans le mix énergétique, mais aussi améliorer l'efficacité énergétique pour réduire la consommation totale d'énergie ? Comment préparer les constructions futures, mais également le parc existant aux impacts du changement climatique ? Les questions et les problématiques à traiter sont multiples.

Les éléments à prendre en compte sont pluriels et complexes, et exigent des solutions performantes et innovantes pour permettre une transition progressive et cohérente vers des entrepôts résilients.

### ■ Enjeux sociaux et sociétaux

Comment concevoir des entrepôts qui répondent aux enjeux sociaux des clients-locataires, notamment en matière d'attraction et de fidélisation des salariés, en créant des espaces de travail harmonieux, mixant ergonomie, confort acoustique, thermique, visuel, pour renforcer le « bien-travailler ensemble » ? Comment favoriser sur chaque projet les emplois directs et indirects locaux ? Comment améliorer la cohésion au sein des territoires par un développement économique harmonieux ? Comment doter les plateformes logistiques de nouvelles fonctionnalités pour intégrer au mieux l'automatisation et faciliter le travail des salariés ?

Nos clients attendent de la proximité, du conseil, de la réactivité, et, bien sûr, des solutions innovantes et personnalisées co-construites. C'est l'ADN d'**ARGAN** !

L'ensemble de ces enjeux doit impérativement être pensé en amont pour offrir des espaces de travail modulables, performants et sources de cohésion sociale.



© Mestre

### ■ Contexte 2022/2023 : un changement de cycle

La remontée rapide des taux d'intérêt en France et en Europe impacte fortement le marché immobilier, notamment tertiaire. L'immobilier logistique PREMIUM est cependant mieux protégé. Si le 1<sup>er</sup> semestre 2023 a montré une diminution de la demande placée, celle-ci ne devrait être que temporaire, les besoins étant encore nombreux, aussi bien dans les secteurs traditionnels (retail, messagerie, etc.) qu'au niveau des acteurs industriels (PME/ETI ou des grands groupes qui réinstallent certains process en France).

La baisse des disponibilités foncières, voire leur absence sur certains territoires, renforcée par les prémices de la trajectoire « Zéro Artificialisation Nette », pousse à élargir les périmètres de développement et à envisager de nouveaux modèles (entrepôts à étages, réhabilitation de friches, etc.) qui doivent encore démontrer leur potentiel économique.

Au-delà, les objectifs environnementaux des grands acteurs devraient conduire à des revues de portefeuille pour arbitrer en faveur des actifs présentant les meilleures performances environnementales. Une prime à la fois au niveau des loyers et de la valorisation des actifs devrait se renforcer dans les prochaines années pour les actifs PREMIUM qui sont au cœur de l'activité d'**ARGAN**, comme on peut déjà l'observer dans toute l'Europe de l'Ouest et du Nord.

**ARGAN** présente ainsi un pipeline record de développements pour la période 2023-2024 avec 270 000 m<sup>2</sup> prévus en livraison pour un investissement de 315 M€.

Dans le cadre de notre stratégie de désendettement, notre rythme de croissance restera néanmoins soutenu pour les années suivantes et permettra à la fois de répondre aux besoins du marché et de mener une politique volontariste de renforcement de nos performances ESG par la mise en œuvre de nouvelles générations d'entrepôts PREMIUM et la cession, au cas par cas, de certains actifs.

## Notre modèle d'affaires

ARGAN a développé une expertise globale en développement et location d'entrepôts PREMIUM. Cette expertise se manifeste à chacune des étapes du développement et de la gestion locative des entrepôts et elle continue de s'enrichir en permanence grâce au positionnement de « Pure Player » de la société.

### ■ Une expertise globale

- Comprendre et analyser en profondeur les besoins de stockage et de distribution des clients, concevoir avec eux leur futur entrepôt et les accompagner dans une gestion locative active.
- Détecter des fonciers appropriés et négocier avec les collectivités et les propriétaires privés pour se constituer une réserve foncière de qualité à des emplacements privilégiés.
- Optimiser la conception générale du projet logistique grâce à une connaissance fine du fonctionnement d'un entrepôt et de ses flux de marchandises et de véhicules.
- Maintenir un haut niveau d'expertise en réglementation d'urbanisme, environnementale et ICPE (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement) pour garantir la faisabilité et maîtriser les délais du projet.
- Maîtriser les études techniques de tous les composants de la construction et en garantir sa qualité grâce à un suivi étroit de la phase chantier et des étapes de la réception des travaux.
- Assurer efficacement les missions de gestion locative et patrimoniale afin de maintenir dans le temps la qualité des sites, de répondre aux attentes des clients-locataires (améliorations, extensions...) et, de manière générale, de gérer le patrimoine de la foncière en procédant aux acquisitions ou aux arbitrages pertinents.
- Assister nos clients dans leurs stratégies ESG globales en les aidant à réduire leurs consommations d'énergie et leurs émissions de GES, à mieux maîtriser l'impact de leurs activités sur la biodiversité et le milieu aquatique et à renforcer la qualité de vie au travail de leurs collaborateurs dans un contexte de compétition intense entre les entreprises pour attirer les meilleurs talents.



## ■ Nos ressources (données au 30 juin 2023)

### Capital Humain

- Une équipe resserrée et impliquée de 29 collaborateurs ;
- Des expertises internes pluridisciplinaires ;
- 18% de femmes cadres ;
- Moyenne d'âge de 44 ans ;
- Écoute et innovation permanente.

### Capital Immobilier

- 94 plateformes logistiques aux meilleurs standards sur des emplacements PRIME ;
- Un patrimoine de 3,5 millions de m<sup>2</sup> sur 940 ha de foncier.

### Notre socle de clients-locataires

- Fidèles, solvables, pour la plupart grandes signatures ;
- Une typologie diversifiée de chargeurs (78%), logisticiens multi-clients (18%) et logisticiens mono-client (4%), présents dans tous secteurs d'activité.

### Capital Financier

- Structure familiale, vision patrimoniale de long terme ;
- Une structure financière solide ;
- Capitaux propres consolidés de 1,9 Mds d'€ ;
- Ratio d'endettement LTV HD maîtrisé de 49% ;
- Coût global de la dette de 2,1% ;
- Maturité 5,9 ans.

### Capital Environnemental

- 50% du parc certifié BREEAM ou HQE ;
- 100% des nouveaux développements certifiés BREEAM niveau VERY GOOD a minima.

### Capital Sociétal

- 400 fournisseurs et prestataires ;
- Implantation dans 70 communes ;
- Un dialogue de qualité avec des collectivités locales de toutes tailles, initié de longue date ;
- 12 groupes bancaires partenaires.

## ■ Comment nous opérons

Une performance globale conciliant la pérennité de l'entreprise à court, moyen et long terme et répondant aux attentes de nos parties prenantes.

- Une démarche intégrée : une maîtrise de bout en bout de l'ensemble de la chaîne de valeur ;
- Un positionnement optimal de développeur-investisseur permettant des prix de revient constructeur ;
- Une approche centrée sur nos clients, à l'écoute de leurs besoins spécifiques ;
- Une vision patrimoniale de long terme garantissant un alignement d'intérêt avec nos clients ;
- Une innovation permanente pour concevoir des entrepôts plus sobres et autonomes en énergie.



## ■ Valeur créée (données au 30 juin 2023)

### Pour nos collaborateurs

- 100% CDI ;
- Mobilité professionnelle entre les différents services ;
- Accord d'intéressement pour tous les collaborateurs ;
- Attribution gratuite d'actions pour tous les collaborateurs ;
- Prime collective strictement égalitaire à l'occasion des nouveaux baux.

### Pour nos clients-locataires

- Des entrepôts PREMIUM aux meilleurs standards, modulables et spécifiques à leurs besoins ;
- Une innovation constante pour des entrepôts alliant efficacité énergétique et sobriété carbone et une contribution à leur propre démarche bas-carbone ;
- Taux de satisfaction clients mesuré par le taux d'occupation de 100% ;
- 100% des nouveaux développements avec AUTONOM®.

### Pour nos actionnaires

- Objectif de résultat net récurrent 2023 de 124 M€, +4% sur un an, représentant 68% des revenus locatifs ;
- Une valorisation du patrimoine de 3,6 Mds€ au 30 juin 2023, avec un taux de capitalisation de 5%.

- Un dividende en constante progression annoncé à 3,15 € pour l'exercice 2023 (sous réserve de l'approbation de l'Assemblée générale 2024), représentant une hausse de 5 % par rapport à 2022 ;
- Une visibilité liée à une structure financière solide pour accompagner les nouveaux développements.

### Pour la planète

- Contribuer à l'efficacité énergétique de nos clients par des solutions innovantes ;
- Nouvelles plateformes qui produisent et stockent leur propre énergie verte ;
- 130 000 m<sup>2</sup> de panneaux photovoltaïques installés sur les toitures de nos entrepôts = ~ 25 MWc ;
- Un plan systématique de protection ou reconstitution de la biodiversité.

### Pour nos partenaires, fournisseurs et territoires

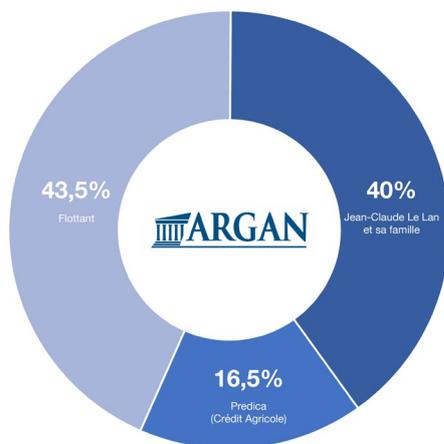
- Développement économique régional et vitalité des zones d'activités logistiques ;
- 21 000 emplois créés via les entreprises locataires de nos plateformes ;
- 315 millions d'euros d'investissements sur les exercices 2023-2024.





## ■ Un positionnement unique

Créée par Jean-Claude Le Lan en 2000, ARGAN est restée un Groupe familial français indépendant.



### ARGAN combine :

- Une très grande agilité, qui lui permet de prendre des décisions rapidement et d'agir en véritable partenaire, à l'écoute de ses clients et de leurs besoins spécifiques, pour constamment innover et construire des bâtiments durables ;
- Une démarche intégrée, agissant en développeur-investisseur avec la maîtrise de l'ensemble de la chaîne de valeur, y compris le property management ;
- Une vision patrimoniale de long terme, qui permet d'aligner les intérêts des actionnaires, de l'entreprise et des clients autour d'actifs de qualité et d'offrir un cadre différenciant par rapport à d'autres acteurs du secteur, fonds d'investissement et promoteurs aux visions plus court-termistes.

## Un positionnement PREMIUM, gage d'une création de valeur à long terme

Cette approche PREMIUM s'incarne à tous les niveaux :

- Dans la solidité financière et la qualité de signature de nos clients-locataires ;
- Dans la localisation de nos entrepôts sur des emplacements PRIME ;
- Dans la conception et la qualité de construction de nos entrepôts ;
- Dans les caractéristiques ergonomiques, techniques, énergétiques et environnementales de nos entrepôts ;
- Dans la gestion dynamique de notre parc et son maintien aux standards les plus élevés ;
- Dans l'innovation permanente pour concevoir des entrepôts plus sobres et autonomes en énergie ;
- Dans la proximité de nos relations avec nos clients pour leur proposer des solutions modulables et contribuer à leurs propres enjeux et obligations environnementales.

## Chiffres clés au 30 juin 2023

### VALORISATION

**3,6**

MILLIARDS D'EUROS  
au 30 juin 2023

### REVENUS LOCATIFS

**183**

MILLIONS D'EUROS  
visés en 2023

### RÉSULTAT NET RÉCURRENT

**124**

MILLIONS D'EUROS  
visés en 2023

**50%**

de notre croissance  
issue des besoins  
de développement  
de nos clients

### PATRIMOINE

**94**

entrepôts représentant  
3,5 millions de m<sup>2</sup>  
sur 940 ha de foncier

### ÂGE MOYEN DES BÂTIMENTS

**10,8** ans

### TAUX DE RENOUVELLEMENT DES BAUX

**95%**

### DURÉE FERME RÉSIDUELLE DES BAUX

**5,5** ans

### TAUX D'OCCUPATION

**100%**

# La stratégie ESG 2023 – 2030

Acteur français familial animé par une vision à long terme, ARGAN a décidé de remettre à jour ses engagements environnementaux, sociaux et de gouvernance en donnant une nouvelle impulsion à sa stratégie ESG avec comme priorités :

- La mise en œuvre de plans d'actions volontaristes en faveur de la décarbonation et de la production d'énergies renouvelables ;
- Le soutien aux territoires qui accueillent nos entrepôts ;
- La satisfaction de nos clients et leur accompagnement face aux nouveaux enjeux.

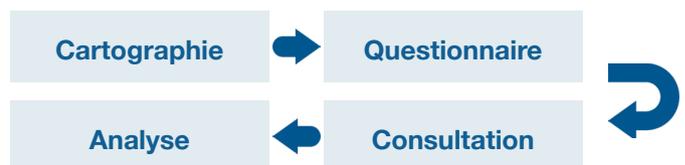
## Méthodologie

Pour réaliser cette mise à jour, **ARGAN** a interrogé ses principales parties prenantes. Cette démarche participative a été réalisée par un prestataire extérieur indépendant afin de garantir la qualité du contenu et la bonne restitution des différentes paroles. Elle s'est matérialisée par la réalisation :

- D'une cartographie précise des parties prenantes pertinentes ;
- De questionnaires personnalisés portant sur les actions, enjeux, attentes et l'ambition de chaque partie prenante sur les 3 composantes ESG ;
- D'une vaste consultation de 21 parties prenantes externes (clients, fournisseurs, collectivités locales, partenaires financiers, organisations professionnelles) et de l'équipe de direction élargie d'**ARGAN**. 25 entretiens ont ainsi été réalisés avec des représentants des organisations ciblées et des collaborateurs d'**ARGAN**, aussi bien des dirigeants, que des managers opérationnels ou encore des responsables ESG, sur une durée minimum d'une heure ;

- D'une analyse documentaire complémentaire sur les politiques et engagements de ces parties prenantes sur les thématiques clés, notamment la stratégie carbone, et d'une analyse des meilleures pratiques du secteur.

Ce travail a permis de formaliser les attentes des parties prenantes sur les thématiques environnementales, sociales et sociétales. Leurs contributions ont donné lieu à plusieurs restitutions auprès des Dirigeants d'**ARGAN** et ont été directement intégrées dans la formalisation des axes de travail principaux et la stratégie ESG de l'entreprise.



## Axes de travail prioritaires 2023 – 2030

### 1. ARGAN, Acteur de référence du pilotage ESG

ARGAN entend intégrer les meilleurs standards de pilotage de ses politiques ESG en garantissant une grande transparence et en obtenant la reconnaissance des référentiels français, européens et internationaux majeurs.

### 2. ARGAN, Acteur leader des transitions énergétiques et écologiques

ARGAN souhaite s'appuyer sur ses premières réalisations (AUTONOM® notamment) pour devenir un des leaders de la décarbonation de son secteur d'activité. Dans ce cadre, l'entreprise compte accélérer le déploiement d'une politique énergétique ambitieuse centrée sur l'autoconsommation, au service de ses clients.

### 3. ARGAN, Au plus près des collaborateurs

ARGAN valorise la réussite collective en associant directement ses collaborateurs à la création de valeur par une politique de partage de la richesse, unique dans son secteur. Au-delà, l'entreprise met l'accent sur la santé et la sécurité des salariés de ses partenaires constructeurs et de ses clients dans ses entrepôts. Ces derniers doivent être des lieux de travail sûrs et agréables.

### 4. ARGAN, Partenaire des territoires

ARGAN est consciente de son rôle d'acteur du développement économique des territoires. L'entreprise souhaite continuer à optimiser les co-bénéfices de ses implantations tout en préparant les grands enjeux de mixité des usages et de réduction de l'artificialisation des sols.

### 5. ARGAN, Orienté vers l'avenir

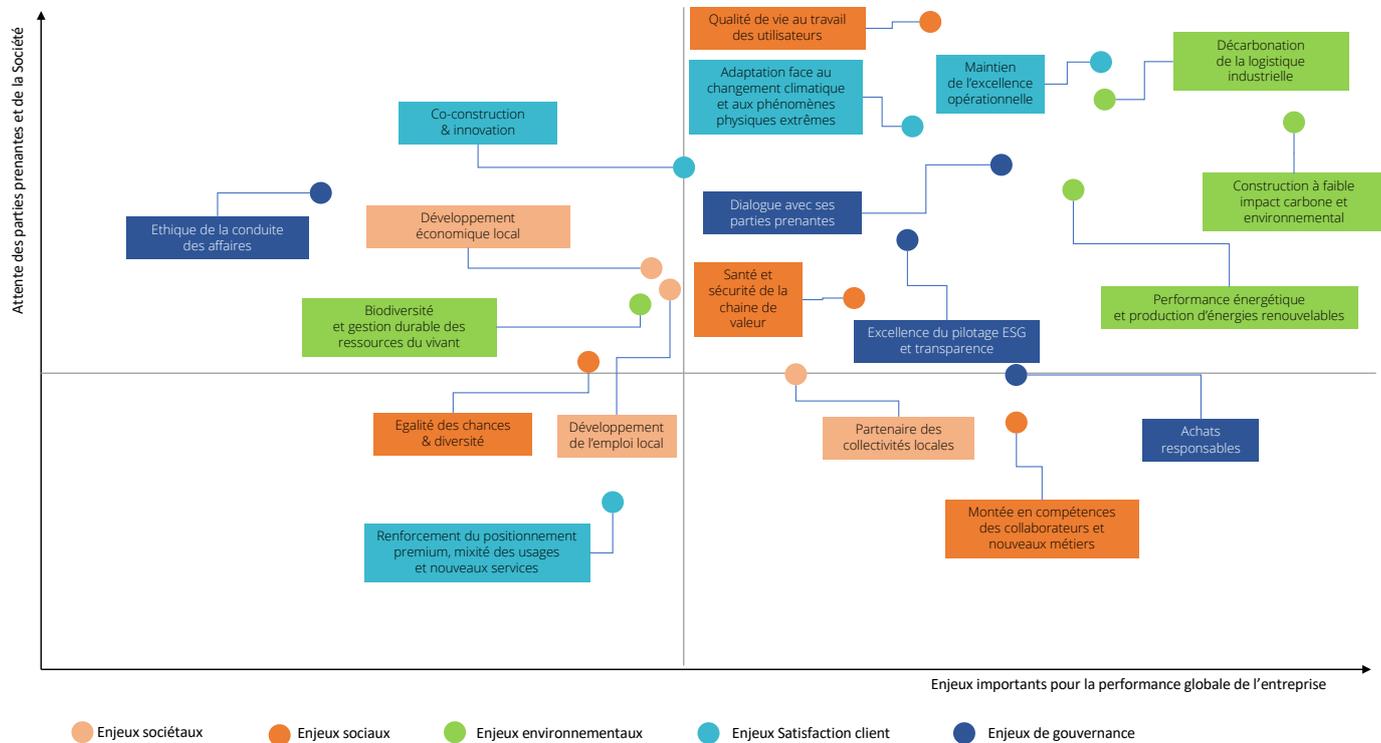
ARGAN met l'innovation et la satisfaction de ses clients au cœur de sa raison d'être. L'entreprise va renforcer son accompagnement pour intégrer toujours mieux les enjeux environnementaux et sociétaux dans le développement des activités logistiques.



Ces priorités se retrouvent dans les politiques Environnementales, Sociales, Sociétales et de Gouvernance présentées ci-après.

## Matrice de matérialité

La matrice de matérialité présentée ci-dessous a été réalisée et priorisée en intégrant à la fois les attentes des parties prenantes, les enjeux de performance globale d'ARGAN pour demain et l'impact de l'entreprise sur son environnement, répondant ainsi au principe de double matérialité.



### ■ Enjeux environnementaux

- Décarbonation de la logistique industrielle
- Construction à faible impact carbone et environnemental
- Performance énergétique et production d'énergies renouvelables
- Biodiversité et gestion durable des ressources du vivant

### ■ Enjeux Sociétaux

- Partenaire des collectivités locales
- Développement de l'emploi local
- Développement économique local

### ■ Enjeux Satisfaction client

- Maintien de l'excellence opérationnelle
- Adaptation face au changement climatique et aux phénomènes physiques extrêmes
- Co-construction & innovation
- Renforcement du positionnement PREMIUM, mixité des usages et nouveaux services

### ■ Enjeux de Gouvernance

- Dialogue avec ses parties prenantes
- Achats responsables
- Excellence du pilotage ESG et transparence
- Éthique de la conduite des affaires

### ■ Enjeux Sociaux

- Montée en compétences des collaborateurs et nouveaux métiers
- Qualité de vie au travail des utilisateurs
- Santé et sécurité de la chaîne de valeur
- Egalité des chances & diversité

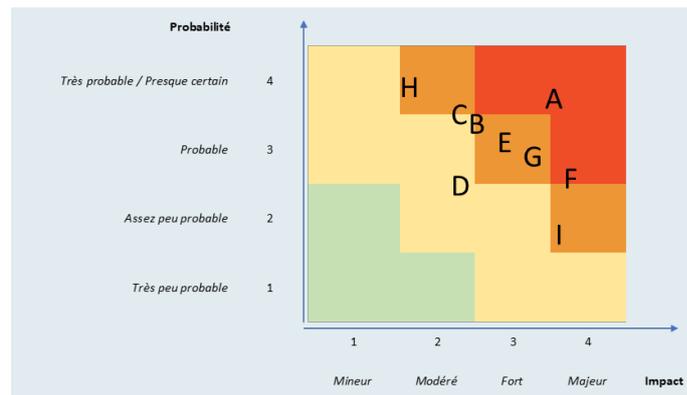
## Mitigation des risques

ARGAN a procédé à une revue des risques ESG les plus importants, compte tenu de la probabilité de leur survenance, qui pourraient avoir une incidence négative sur son activité, sa réputation, sa situation financière, ses résultats ou ses perspectives.

Plus spécifiquement, les risques liés au changement climatique peuvent être décomposés en :

- **Risques physiques** qui résultent des dommages directement causés par les phénomènes météorologiques et climatiques induits par les mutations du système climatique.
  - Leur maîtrise repose sur une prise en compte des normes en vigueur lors de la construction et de l'adaptation du patrimoine immobilier aux évolutions climatiques. A titre d'exemple, un système de protection contre la foudre équipe chaque entrepôt. Son rôle est de prévenir les effets destructeurs d'éventuels impacts de foudre sur le bâtiment. Des pointes paratonnerres disposées sur la toiture de l'entrepôt sont reliées à une boucle de mise à la terre (câble de cuivre nu enterré qui ceinture le bâtiment). En cas d'orage, l'électricité statique présente dans l'air ambiant se décharge de manière préférentielle à travers le circuit allant des paratonnerres vers la terre, plutôt qu'en suivant un cheminement aléatoire potentiellement source de dégâts matériels, voire humains.
  - Rappelons également que la totalité du patrimoine de la société est située en France, région du monde soumise au changement climatique, mais dans un contexte plus facilement maîtrisable que d'autres zones du monde et 31% des actifs sont en Île-de-France. Aucun actif n'est situé sur le littoral.
  
- **Risques de transition** qui résultent des ajustements effectués en vue d'une transition vers une économie bas-carbone. Leur maîtrise repose sur la politique de développement durable mise en place par la société. Au 31 décembre 2022, la société ne comptabilise aucune provision ou garantie pour des risques en matière d'environnement.

Le tableau récapitulant le classement des risques nets (c'est-à-dire après prise en compte des mesures d'atténuation et de prévention de ces risques) par catégorie et leur hiérarchisation en fonction de leur impact potentiel et leur probabilité d'occurrence est présenté ci-après :



- A. Climat
- B. Artificialisation des sols
- C. Capital humain
- D. Nouveaux métiers / mixité des usages
- E. Financement / endettement / cotation boursière
- F. Cycles de marché et diversification
- G. Développement de projets
- H. Constitution et renouvellement des instances
- I. Ethique des affaires

Une analyse de risques plus détaillée et prenant en compte l'ensemble des champs de la double matérialité ESG est planifiée d'ici fin 2025.

*NB : D'autres risques non identifiés, non matérialisés ou considérés aujourd'hui comme non significatifs ou émergents pourraient exister et avoir un impact négatif sur ARGAN, ses activités, sa réputation ou ses résultats financiers futurs, à moyen et long terme. Cette analyse de risque est valable à la date de publication et s'appuie sur les éléments financiers, environnementaux, géopolitiques et macro-économiques disponibles. Une revue régulière de ces risques et de la bonne adéquation des actions de maîtrise est réalisée chaque année par le Comité d'Audit pour en valider la pertinence dans le temps.*



## Hiérarchisation et synthèse des risques ESG nets significatifs et spécifiques à ARGAN et/ou à son secteur d'activité

Catégorie	Risque		Moyens de maîtrise
Environnement	A. Climat	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Durcissement des attentes et de la réglementation vers une économie bas-carbone</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Réduction forte de l'impact carbone de la construction et de l'exploitation</li> <li>• Décarbonation de l'ensemble de la chaîne logistique</li> <li>• Production d'énergies renouvelables et locales</li> <li>• Veille</li> </ul>
	B. Artificialisation des sols	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Durcissement des attentes et de la réglementation vers un « zéro artificialisation nette »</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Anticipation</li> <li>• Stock de foncier disponible</li> <li>• Mixité des usages sur les nouveaux projets</li> <li>• Compensation</li> <li>• Conversion de friches</li> </ul>
Social	C. Capital humain	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Maintien de l'attractivité d'ARGAN malgré les fluctuations de la charge de travail</li> <li>▪ Continuité de la relation de proximité malgré le développement</li> <li>▪ Maintien et évolution en interne de l'activité de property management</li> <li>▪ Assurer l'avenir</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Politique salariale et d'intéressement</li> <li>• Amélioration de la qualité de vie au travail</li> <li>• Gestion saine et planifiée des emplois et des carrières</li> <li>• Formation et coaching</li> </ul>
	D. Nouveaux métiers / mixité des usages	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Anticipation de l'intégration de nouveaux métiers (maîtrise d'ouvrage, maîtrise de l'énergie) et de nouvelles formes de bâtiments logistiques (construction en étages, mixité des usages, etc.)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Anticipation</li> <li>• Formation continue</li> <li>• Intégration anticipée de nouvelles compétences</li> </ul>
Sociétal et marché	E. Financement / endettement / cotation boursière	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Hausse et durcissement des conditions de financement et de refinancement</li> <li>▪ Baisse de l'attractivité de la valeur boursière</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Obligations vertes</li> <li>• Indexation des loyers</li> <li>• Démarche ESG volontaire</li> <li>• Diversification des sources de financement</li> <li>• Mise en place de cap sur les emprunts à taux variables</li> <li>• Renforcement des relations investisseurs</li> </ul>
	F. Cycles de marché et diversification	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Fin du déploiement des entrepôts grandes et moyennes surfaces</li> <li>▪ Incertitudes sur les biens de consommation et le e-commerce</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Diversification du portefeuille avec une diminution de la part des entrepôts XXL</li> <li>• Engagements / baux sur le long terme</li> <li>• Diversification des cibles commerciales avec renforcement des ETI et de nouveaux secteurs industriels (santé, etc.)</li> </ul>
	G. Développement de projets	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Difficultés d'accès au foncier</li> <li>▪ Hausse des matières premières et des coûts de la construction</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lien fort avec les collectivités locales</li> <li>• Co-construction avec les architectes, maîtres d'œuvre et constructeurs pour maîtriser les surcoûts</li> </ul>
Gouvernance	H. Constitution et renouvellement des instances	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Départ d'un des membres de la famille Le Lan</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Anticipation</li> <li>• Tuilage avant les départs</li> <li>• Contrôle familial réaffirmé (pacte familial déclaré à l'AMF)</li> </ul>
	I. Éthique des affaires	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Gestion des achats mal maîtrisée</li> <li>▪ Corruption</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Chartes</li> <li>• Contrôle interne</li> <li>• Formations, sensibilisations</li> </ul>

# L'ambition 2023 – 2030

## Les piliers de notre ambition

Pour ces prochaines années, ARGAN a décidé de concentrer ses efforts dans 3 domaines spécifiques :

- **Initier et déployer une stratégie environnementale ambitieuse, autour d'une trajectoire bas-carbone alignée sur le SBTi.**

Pour cela, **ARGAN** accélère le déploiement des plans déjà lancés (plan LEDs, plan « Pompe à Chaleur » en substitution du chauffage au gaz, plan GTC), engage la construction de ses entrepôts **AUTONOM®** et annonce le lancement d'une nouvelle étape de déploiement de capacités photovoltaïques dédiées à l'autoconsommation en toitures ou en ombrières. **ARGAN** travaille également avec ses partenaires constructeurs à des objectifs spécifiques de construction bas-carbone volontaristes qui seront annoncés en 2024. Enfin, la Foncière renforcera son attention sur les questions de gestion de l'eau et de préservation de la biodiversité.

- **Porter aux meilleurs standards internationaux le pilotage ESG.**

**ARGAN** a mené un travail de structuration et de formalisation de ses outils de pilotage pour intégrer au mieux l'ensemble des attendus ESG pour un acteur de premier plan. Conscient de son rôle de grand donneur d'ordres, **ARGAN** engagera l'ensemble des acteurs de sa chaîne de valeur dans une démarche d'achats responsables et de vigilance, aussi bien autour des enjeux de sourcing des matériaux, que de renforcement de la santé et sécurité de l'ensemble des acteurs intervenant sur ses sites.

- **Continuer à partager la création de valeur financière et extra-financière.**

A travers la dimension familiale de son actionnariat, **ARGAN** et son Président-Fondateur s'engagent pour un partage équitable de la valeur : pour ses actionnaires, avec une stratégie à long terme autour d'actifs PREMIUM et une augmentation régulière du dividende assortie d'une option de paiement en actions ; pour ses collaborateurs, avec un dispositif salarial unique et un plan d'attribution gratuite d'actions ouvert à tous ; pour ses parties prenantes, clients et collectivités, avec une meilleure prise en compte de la performance sociale et environnementale présente et future de ses entrepôts et une plus forte attention portée aux co-bénéfices de chaque nouvelle implantation.

**38 % des actionnaires d'ARGAN font le choix du paiement du dividende en actions en moyenne sur les 6 dernières années (2017-2022)**

**ARGAN souhaite ainsi porter rapidement la performance globale de l'entreprise aux meilleurs standards environnementaux et sociétaux, en prenant toute sa part dans la décarbonation de la chaîne logistique et la lutte contre le changement climatique.**

### OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT DURABLE



## Notre contribution aux Objectifs de Développement Durable

ARGAN s'engage en 2023 en faveur du Pacte mondial des Nations Unies et de ses dix principes autour des droits humains, des normes du travail, de l'environnement et de la lutte contre la corruption. ARGAN publiera en 2024 sa première Communication sur le Progrès (COP).

Au-delà, ARGAN a souhaité que sa stratégie ESG prenne en compte les 17 Objectifs de Développement Durable de l'Organisation des Nations Unies. Compte tenu de son activité, de sa taille et du nombre relativement réduit de ses collaborateurs (une trentaine), ARGAN a décidé de concentrer ses actions sur les 5 Objectifs de Développement Durable suivants :



ARGAN contribuera aux objectifs français en matière d'énergies renouvelables par la mise en place de capacités photovoltaïques importantes sur les toits de ses entrepôts et sur leurs parkings, notamment à des fins d'autoconsommation. L'entreprise diminuera en parallèle la consommation finale d'énergie de ses sites, en lien avec ses clients-locataires.



ARGAN contribuera à la résilience globale des infrastructures de la chaîne logistique ainsi qu'à la réindustrialisation du territoire français, au plus près des utilisateurs et des clients finaux. L'entreprise continuera de porter l'innovation dans le développement de ses projets comme dans les services apportés aux utilisateurs de ses entrepôts.



ARGAN veillera au respect des réglementations environnementales dans son périmètre d'activité, en lien avec l'ensemble de ses parties prenantes. L'entreprise développera de nouveaux concepts limitant l'artificialisation des sols. Elle sera également particulièrement attentive à l'optimisation des co-bénéfices de ses activités pour les territoires qui les accueillent.



ARGAN s'engage fermement dans la limitation de ses émissions de gaz à effet de serre, en alignant sa stratégie bas-carbone sur le SBTi. L'entreprise travaillera, en parallèle, sur l'adaptation de ses entrepôts aux conséquences du changement climatique, à la fois dans leur résilience mais aussi pour leurs utilisateurs.



ARGAN renforcera son attention à la protection de la biodiversité et travaillera à la restauration de celle-ci lorsque c'est possible. L'entreprise travaillera sur un plan de limitation de l'artificialisation des sols et de réduction des impacts lors des travaux de construction / réhabilitation de ses entrepôts.

En complément de ces 5 ODD, ARGAN restera particulièrement attentive aux objectifs 5 (Egalité entre les sexes), 6 (Accès à l'eau salubre et à l'assainissement), 8 (Accès à des emplois décents) et 12 (Consommation et production responsables), aussi bien dans son activité propre que dans sa chaîne de valeur.

# La Politique Environnementale

**ARGAN** est engagée depuis plusieurs années dans la réduction de sa consommation énergétique (notamment de gaz) et la mise en œuvre de différents plans thématiques d'amélioration de sa performance environnementale : plan LEDs, plan Pompe à chaleur, plan GTC / GTB, etc. Au-delà, **ARGAN** a lancé avec succès son concept d'entrepôt **AUTONOM**, s'appuyant sur l'autoconsommation d'énergie photovoltaïque produite localement, associée à du stockage. Tous les nouveaux développements d'**ARGAN** ont vocation à rejoindre le standard **AUTONOM**.

**ARGAN** souhaite aujourd'hui renforcer ses engagements environnementaux et mettre en place un ensemble d'actions structurées à court et moyen terme. Un plan de décarbonation de son activité aligné sur les Accords de Paris (scénario 1,5°C) et le SBTi a ainsi été défini en 2023.

Des actions en faveur de la biodiversité ou de la gestion de l'eau complètent le dispositif imaginé pour réduire les impacts de notre activité et celle de nos clients.

## Des engagements précis

### ■ Stratégie bas-carbone

- Mettre en place une stratégie de décarbonation ambitieuse, alignée sur le SBTi, au niveau d'**ARGAN** pour nos scopes 1, 2 et 3 (pour la partie énergie) ;
- Étudier et produire un plan de décarbonation spécifique sur la partie construction / réhabilitation, en lien avec nos partenaires constructeurs (en 2024) ;
- Sensibiliser nos clients à l'achat d'énergie verte certifiée et à la sobriété énergétique.

### ■ **AUTONOM** et la gestion de l'énergie

- Appliquer le standard **AUTONOM** sur l'ensemble des nouveaux projets de développement ;
- Déployer sur le parc existant les plans PAC, GTC/ GTB et LED ;
- Produire 200 000 MWh d'énergie renouvelable sur le périmètre d'**ARGAN**, utilisée en priorité en autoconsommation pour réduire les émissions de nos clients.

### ■ Gestion durable de nos sites

- Faire du niveau BREEAM Excellent le nouveau standard de construction pour **ARGAN** ;
- Renforcer nos actions en faveur de la préservation et de la restauration de la biodiversité ;
- Privilégier, quand cela est possible, la réalisation de nos nouveaux développements sur des friches ;
- Intégrer autant que possible une gestion renforcée de la ressource en eau.

## Des actions concrètes

- 100% de nouveaux développements avec **AUTONOM**, l'entrepôt qui produit sa propre énergie verte ;
- Atteindre 45% d'ici 2025 d'entrepôts sans gaz, en m<sup>2</sup> développés (65% d'ici 2030) ;
- Déployer la GTC/GTB sur 75% de nos entrepôts (100% d'ici à 2030) ;
- Atteindre 98% de nos entrepôts équipés en LEDs (100% d'ici à 2030) ;
- Faire certifier 75% de nos nouveaux développements au niveau BREEAM Excellent au moins (100% en 2030) ;
- Intégrer des actions de préservation et de restauration de la biodiversité sur 100% de nos nouveaux projets ;
- Sensibiliser 50% de nos clients à la gestion durable des sites (100% d'ici 2030) ;
- Intégrer des outils de gestion renforcée de l'eau sur 50% de nos nouveaux développements (100% d'ici 2030) ;
- Déployer une stratégie bas-carbone ambitieuse, alignée sur les Accords de Paris et le SBTi avec :
  - Une réduction de 70% de nos émissions d'ici à 2030 sur notre Scope 1 ;
  - Un niveau Net Zéro d'ici à 2030 sur notre Scope 2 ;
  - Une réduction de 50% des émissions « In-Use » de nos entrepôts (énergie principalement) d'ici 2030 ;
- Étudier un scénario crédible et pertinent de réduction de nos émissions sur les phases de construction (présentation en 2024).

## ARGAN en action

### ■ Plan climat 1.0

**ARGAN** a continué le déploiement de son précédent plan climat :

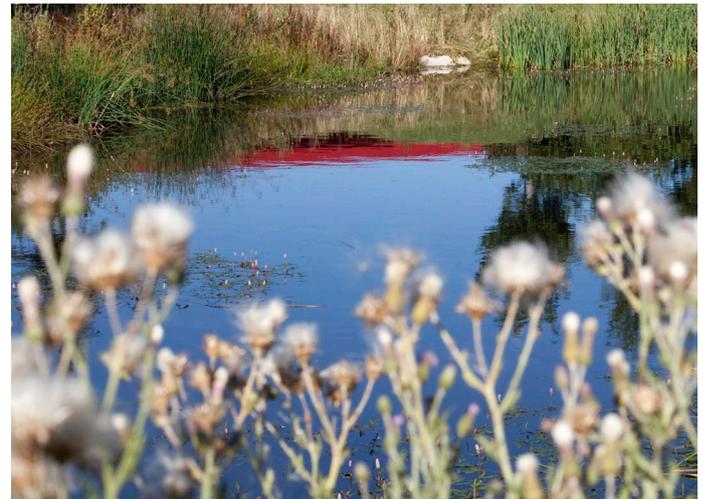
- **ARGAN** a procédé depuis 4 ans à une vaste campagne de relamping, remplaçant les lampes anciennes et énergivores par des systèmes à LED intelligents dernière génération, asservis à la luminosité naturelle et à la présence humaine. Ce plan est désormais déployé à plus de 97 %.
- **ARGAN**, en concertation avec ses clients, a lancé un plan ambitieux de remplacement des systèmes de chauffage au gaz par des pompes à chaleur air/eau de dernière génération sur l'ensemble de son parc dans les 10 ans. En attendant le remplacement intégral, **ARGAN** a engagé en 2021 un plan triennal de remplacement complet des chaudières les plus anciennes par des systèmes modulables plus performants : chaudières haute performance, brûleurs modulables, le basculement vers ces nouveaux équipements a permis à chaque changement une réduction moyenne de la consommation de gaz de 10 à 20%.
- Dans le cadre du décret tertiaire, le Groupe a mis en place un vaste programme de supervision et de pilotage des consommations, permettant de recueillir les données de consommation. Pour autant, **ARGAN** entend aller au-delà en installant ses propres systèmes GTB/GTC qui permettent un degré d'analyse fin, à la cellule ou par type d'équipement (climatisation par exemple). Le Groupe dédie désormais un poste spécifiquement sur la question du suivi énergétique.

**ARGAN a réalisé pour la première fois un « bilan carbone » exhaustif, sur les 3 scopes, concernant ses émissions de gaz à effet de serre 2022 (voir page 24).**

### ■ Déploiement d'AUTONOM® et production photovoltaïque

Début 2022, **ARGAN** a mis en service son premier entrepôt AUTONOM®. Depuis, la société a mis en chantier ou à l'étude, plus d'une dizaine de projets sur la base de ce nouveau standard.

Au-delà, à fin 2022, **ARGAN** comptait environ 130 000 m<sup>2</sup> de panneaux photovoltaïques installés, représentant environ 25 MWc.



### ■ Gestion durable des sites

**ARGAN** a fait appel à un écologue pour procéder à des diagnostics écologiques sur chacun des projets lancés en développement en 2022. L'objectif de ce travail est de permettre :

- D'identifier les typologies d'habitat ainsi que la flore présentes sur les sites (dont les espèces invasives et les espèces protégées et/ou menacées) ;
- D'identifier les espèces de faune protégées et/ou menacées présentes ou potentiellement présentes, (évaluation du potentiel d'accueil de la faune) ;
- D'identifier les éléments remarquables à conserver et à valoriser (arbre servant de support de nidification, ensemble de plantes nectarifères intéressantes pour les insectes pollinisateurs, etc.) ;
- D'émettre des prescriptions pour préserver les éléments les plus intéressants pour la biodiversité et intégrer des actions complémentaires de restauration éventuelle et/ou de compensation.

Au-delà, des dispositions particulières peuvent être prises lors des chantiers pour en limiter l'impact (horaires, période de début des travaux, non-éclairage la nuit, etc.).

Sur l'année écoulée, **ARGAN** a également renforcé le potentiel de biodiversité de certains de ses entrepôts par des actions ciblées concrètes :

- Plantation d'espèces végétales locales diversifiées ;
- Création de prairies de fauches / fleuries ;
- Aménagement de bassins pour qu'ils soient favorables à la biodiversité ;
- Mise en place de passages pour la petite faune ;
- Sensibilisation de ses clients pour une gestion durable avec limitation de l'utilisation des produits phytosanitaires et la mise en place d'éco-pâturage ;
- Installation d'hôtels à insectes, de nichoirs et de mangeoires à oiseaux ;
- Installation de systèmes de récupération d'eau de pluie ;
- Plantation de plus de 12 000 arbres ;

## ■ La politique bas-carbone

Conscients de l'impératif de minimiser l'empreinte de l'ensemble de nos activités ainsi que celle de notre portefeuille d'entrepôts, nous menons une approche consistant à mesurer notre impact et à réduire systématiquement les émissions sur les postes sur lesquels cela est possible.

Cela s'est traduit par la réalisation du premier bilan carbone d'ARGAN, réalisé sur les 3 scopes.

Le cumul de nos scopes 1 & 2 représente donc moins de 1% du total de nos émissions. L'essentiel de nos émissions repose sur le poste construction de nos nouveaux entrepôts / réhabilitations / travaux / fin de vie et sur l'utilisation de l'énergie.

### Nos émissions par scope selon la méthodologie GHG protocol

Scope	Bilan 2022 (tonnes CO <sub>2</sub> e)	Soit en %
Scope 1	489	0,5%
Scope 2	4	< 0,1%
Scope 3	100 042	99,5%
<b>TOTAL</b>	<b>100 535</b>	<b>100%</b>

### Nos émissions par poste selon la méthodologie GHG protocol

Poste	Bilan 2022 (tonnes CO <sub>2</sub> e)	Soit en %	
<b>Entrepôts / Construction, réhabilitations, travaux et fin de vie</b>	67 396	67%	
<b>Exploitation : Gaz</b>	14 713	15%	26%
<b>Exploitation : Electricité</b>	10 178	10%	
<b>Exploitation : Autres émissions</b>	892	1%	
<b>Achat de services et sous-traitance</b>	6 351	6%	
<b>Divers et déplacements</b>	1 005	1%	
<b>TOTAL</b>	<b>100 535</b>	<b>100%</b>	

**ARGAN** a développé en 2023 une stratégie bas-carbone visant à compléter et enrichir son premier plan climat. En s'appuyant sur les chiffres d'émissions de Gaz à effet de serre 2022, **ARGAN** a procédé à une revue complète des sources d'émissions, scope par scope et catégorie par catégorie.

L'entreprise a ensuite réalisé un travail de projection, s'appuyant sur la science (via les référentiels et outils du SBTi), pour projeter ses émissions à 2030 et travailler à une trajectoire alignée avec les Accords de Paris (scénario 1,5°C).

Sur la base de ces résultats, l'entreprise a fait le choix de définir des objectifs ambitieux, allant au-delà du scénario étudié :

- Baisse de 70% des émissions de GES pour son Scope 1 d'ici à 2030 ;
- Objectif Net Zéro sur le périmètre de son Scope 2 d'ici à 2030 ;
- Baisse de 50% des émissions de GES Scope 3 pour le périmètre Energie d'ici à 2030.

A partir du travail réalisé, **ARGAN** a identifié 4 axes de travail prioritaires de réduction de ses émissions :

- **Périmètre Scope 1 (- 70 %)**
  - Basculement progressif de la flotte vers des véhicules électriques et/ou alimentés au bioéthanol E85 ;
  - Étude de l'évolution future du système de chauffage / refroidissement du siège social ;
  - Finalisation de l'instrumentation des sites d'**ARGAN** (2 entrepôts concernés).

- **Périmètre Scope 2 (net Zéro)**

- Mise en place d'un contrat d'achat d'électricité verte certifiée, répondant aux standards de qualité en matière d'origine et de décarbonation ;
- Plan de sobriété des usages du siège social.

- **Périmètre Scope 3 – Energie (- 50 %)**

- Accélération du plan climat ;
- Confirmation du standard **AUTONOM®** pour les nouveaux développements ;
- Déploiement complémentaire de capacités photovoltaïques en toiture et en ombrière, sur les sites existants, dédiées à l'autoconsommation.

- **Périmètre Scope 3 – Autres achats**

- Mise en place d'une charte fournisseur ESG avec une sensibilisation renforcée autour du changement climatique et des objectifs de décarbonation ;
- Prise en compte, dans le futur, de la performance GES dans le choix des fournisseurs.

Ces objectifs seront complétés d'ici 2025 avec des ambitions précises de décarbonation des phases de construction, réhabilitation et maintenance du parc d'entrepôts d'**ARGAN**, une phase de dialogue avec les partenaires constructeurs / mainteneurs étant toujours en cours au moment de la publication de ce document. Notre objectif est de pouvoir proposer une trajectoire crédible, ambitieuse et économiquement pertinente pour nous-mêmes, nos partenaires et nos clients.



## ■ AUTONOM® et la politique énergétique

**Objectif principal du concept AUTONOM® : Maximiser l'indépendance énergétique du bâtiment grâce à une électricité locale, autoproduite et décarbonée.**

Sortir des énergies fossiles est aujourd'hui réalisable grâce aux progrès technologiques et à la diminution sensible des coûts. En recherche constante de solutions innovantes partagées avec ses clients-locataires, **ARGAN** s'est engagée dès 2018 dans une démarche précurseur, en équipant ses nouveaux entrepôts de centrales photovoltaïques en toiture, destinées à l'autoconsommation de ses clients-locataires.

### ■ AUTONOM® : l'entrepôt PREMIUM qui produit, stocke et consomme sa propre énergie verte

La nouveauté d'AUTONOM® réside dans la mise en place, en complément des centrales photovoltaïques, de batteries de stockage d'énergie destinées à son occupant.

Elles permettent ainsi de stocker le surplus d'énergie, pour le consommer ultérieurement et d'augmenter significativement l'autonomie énergétique des sites. Par rapport à un entrepôt traditionnel, AUTONOM® permet actuellement de couvrir, à l'année, 100% des besoins liés au chauffage/rafraîchissement et à l'éclairage. Ce taux de couverture s'établit actuellement jusqu'à 40% si l'on englobe l'ensemble des besoins électriques sur une base annuelle : chauffage, éclairage, équipements de quais, activité bureautique, équipements extérieurs...

**Contrairement aux autres acteurs dont l'énergie produite est intégralement réinjectée dans le réseau pour être revendue, chez ARGAN, nous avons fait le choix de mettre nos clients au cœur de notre démarche : c'est une solution gagnant / gagnant, créatrice de valeur partagée.**

L'équipement étant dimensionné selon ses besoins à partir de son profil de consommation spécifique, le client-locataire jouit d'une grande indépendance énergétique avec une diminution importante de la part des consommations électriques soutirées sur le réseau et soumises aux fluctuations des prix de l'énergie. Au-delà, le choix de l'autoconsommation permet de réduire très significativement l'impact carbone des consommations électriques des bâtiments et de faire baisser les émissions Scope 2 de nos clients.

### ■ AUTONOM®, des terminaux à faible-consommation sous contrôle

Outre la production et le stockage de leur propre énergie, les entrepôts AUTONOM® sont équipés :

- De pompes à chaleur, dites « roof top », air / air en toiture permettant de chauffer l'entrepôt en hiver et de le refroidir en été ;
- D'éclairages intérieurs et extérieurs LED avec détection de présence ;
- D'un système de GTC / GTB poussé permettant de piloter certains terminaux (notamment les températures de consignes) ainsi que de suivre les consommations par sous-catégories afin qu'ARGAN et ses locataires bénéficient d'une parfaite maîtrise des consommations.

### ■ AUTONOM® et le verdissement du parc existant : l'avenir de l'entrepôt au service de son environnement et des locataires

Depuis la livraison du premier AUTONOM® en janvier 2022, les demandes ne font que confirmer le succès de ce concept. L'étape suivante consiste à augmenter encore l'autonomie des entrepôts en augmentant le taux d'autoconsommation.

Avec ces nouvelles ambitions, les futurs bâtiments AUTONOM® permettront de couvrir la plus grande part des consommations d'électricité aussi bien de l'enveloppe du bâtiment que des process de nos clients.

Pour cela, deux solutions seront déployées conjointement et au cas par cas (y compris sur les entrepôts existants) :

- Augmentation de l'énergie produite localement :
  - Augmentation substantielle de la puissance des centrales en toiture (pour les entrepôts dont les structures le permettent) ;
  - Installation d'ombrières photovoltaïques sur les parkings (ayant un double intérêt : 1/ pour les toitures des bâtiments non conçues pour accepter la charge de nouvelles centrales 2/ pour le confort des utilisateurs du stationnement) ;
- Et lorsque cela sera pertinent, augmentation des capacités de stockage.



# La Politique Sociale et Sociétale

**ARGAN** entend conforter sa qualité d'employeur responsable, favorisant un environnement de travail motivant et épanouissant. Sa politique Sociale et Sociétale vise également à associer ses collaborateurs à la réussite de l'entreprise.

Fière de son modèle unique et pouvant compter sur des collaborateurs engagés, **ARGAN** développe depuis de nombreuses années une politique sociale ambitieuse permettant un réel partage de la valeur créée.

En 2022, **ARGAN** a franchi une nouvelle étape en mettant en place un plan triennal d'attribution gratuite d'actions pour l'ensemble de ses collaborateurs, quels que soient leur fonction et leur niveau hiérarchique.

Au-delà, **ARGAN** souhaite promouvoir un cadre de travail sûr et agréable pour l'ensemble de sa chaîne de valeur en travaillant avec ses partenaires-constructeurs et ses clients afin de préserver la santé et la sécurité des intervenants à la fois pendant les phases de construction mais aussi d'exploitation des bâtiments et en offrant des lieux de travail de grande qualité venant renforcer l'attractivité des métiers de la logistique.

## Des engagements précis

### ■ Attractivité, fidélisation et montée en compétences

- Tenir nos engagements actuels de partage de la valeur par la distribution gratuite d'actions pour tous ;
- Renforcer nos actions de lutte contre toute forme de discrimination, pour nous et notre chaîne de valeur ;
- Mettre en place l'Académie **ARGAN** pour renforcer encore les compétences de nos collaborateurs et les sensibiliser aux thématiques ESG.

### ■ Qualité de vie au travail

- Travailler avec nos parties prenantes pour améliorer encore la performance de nos entrepôts et la garantir dans le temps, y compris face au changement climatique.

### ■ Prévention, santé et sécurité

- Garantir la sécurité de nos collaborateurs en renforçant encore la prévention ;
- Travailler avec nos parties prenantes pour améliorer la sécurité lors des phases de construction et d'exploitation de nos entrepôts.

### ■ Actions citoyennes

- Favoriser l'insertion lors des phases de construction, pour la maintenance et pour l'entretien de nos entrepôts, en coordination avec nos partenaires et clients.

## Des actions concrètes

- Avoir 100% de collaborateurs actionnaires de l'entreprise ;
- Maintenir notre ratio d'équité en dessous de 10 ;
- Intéresser 100% de nos collaborateurs à la réussite commerciale via une prime commerciale collective, en plus de l'intéressement ;
- Maintenir l'écart salarial Femmes/Hommes à 0% et continuer à prévenir toute forme de harcèlement et/ou de discrimination ;
- Mettre un programme personnalisé de formation et de coaching pour 50% de nos cadres à potentiels (100% d'ici 2030) ;
- Intégrer un processus de co-construction systématique avec nos clients, visant à améliorer la qualité de vie au travail, pour l'ensemble des nouveaux projets ;
- Renforcer les engagements sécurité des entreprises de construction, de maintenance et d'entretien commanditées par **ARGAN**, à travers la signature obligatoire d'une charte ESG renforcée ;
- Intégrer une clause d'insertion dans 10% de nos contrats de construction, de maintenance et d'entretien (25% d'ici 2030).

## ARGAN en action

### ■ Ressources Humaines

Au 31 décembre 2022, l'effectif total s'élevait à 29 salariés (29 CDI), dont 26 cadres (4 femmes et 22 hommes) et 3 non-cadres (1 femme et 2 hommes), tous basés au siège social de Neuilly-sur-Seine (92). La moyenne d'âge s'établit à 44 ans.

Sur l'exercice 2022, **ARGAN** a réalisé 4 embauches en Contrat à Durée Indéterminée et constaté 2 départs. Elle n'a pas été confrontée à des problèmes d'absentéisme de son personnel.

**ARGAN** est régie par le droit français et intervient exclusivement en France et respecte de fait toutes les conventions fondamentales de l'Organisation Internationale du Travail (OIT) qui lui sont applicables.

### ■ Rémunération

La société a mis en place un système de rémunération attractif visant la motivation de ses collaborateurs et reposant sur la performance obtenue au plan individuel et collectif :

- Un salaire fixe payé sur 13 mois ;
- Une prime commerciale collective distribuée de manière strictement égalitaire à tous les salariés. Son montant est fonction des loyers générés par les nouveaux baux des développements signés au cours de l'exercice, ainsi que de leur rentabilité locative et de leur durée ferme ;
- Un accord d'intéressement collectif classique en fonction des performances de l'entreprise (selon les critères de marge promoteur et de taux d'occupation). Il est plafonné à deux mois de salaire par collaborateur. Ceux qui le souhaitent peuvent bloquer l'intéressement sur un PEIE (Plan d'Épargne Inter Entreprise).
- Un plan d'attribution gratuite d'actions. Jusqu'à présent réservé aux membres du Directoire et du Comex, il a été décidé, en 2022, de l'élargir à l'ensemble du personnel. La totalité des collaborateurs bénéficiera ainsi d'une distribution gratuite d'actions dont les quantités seront en fonction des performances de la société sur les trois exercices 2022, 2023 et 2024. Ce plan élargi d'attribution gratuite d'actions signe la reconnaissance de chacun dans la performance globale du Groupe et la volonté d'un partage plus juste des résultats. Il représente une enveloppe potentielle de 55 000 actions soit environ 0,23% du total des actions de la société.



Deux réunions sont organisées chaque année avec l'ensemble des collaborateurs pour partager les informations sur l'entreprise, sa performance financière et extra-financière et sur les mécanismes de rémunération qui en découlent, en toute transparence.

Au-delà de ces principes qui s'appliquent à tous, la rémunération des dirigeants reste volontairement contenue à des niveaux très sensiblement inférieurs aux principaux groupes cotés et à nos pairs.

Ainsi le ratio d'équité, qui mesure le rapport entre la rémunération des dirigeants et la rémunération moyenne des salariés ressort à 1,9 pour les membres du directoire et à 0,8 pour le Président du Conseil de Surveillance (contre environ 50 pour les entreprises du SBF 120 et même environ 100 pour les 100 plus grandes entreprises françaises). De même, l'écart entre la rémunération la plus basse et la plus haute au sein de l'entreprise est de 4,8 fois en 2022.

**100% des salariés d'ARGAN sont actionnaires de l'entreprise**

## ■ Diversité et lutte contre les discriminations

Aucun écart de rémunération n'a été constaté entre les femmes et les hommes de l'organisation, à poste équivalent.

Au-delà, **ARGAN** veille au quotidien et dans ses processus de recrutement au respect de la diversité, à une stricte égalité femmes / hommes et à la lutte contre toute forme de discrimination. **ARGAN** souhaite renforcer la part de femmes dans l'entreprise pour le futur ; un objectif cependant difficile à mettre en œuvre compte tenu de la taille réduite de l'entreprise, du faible turn-over et d'un secteur d'activité moins féminisé.

Enfin une procédure d'alerte est mise en place en 2023 pour faciliter la déclaration d'incidents liés à la discrimination ou au harcèlement. Elle est intégrée dans la charte anti-corruption de l'entreprise.

## ■ Qualité de vie au travail

Tout a été aménagé pour veiller au confort et à la qualité du cadre de travail de nos collaborateurs. Au sein du siège à Neuilly-sur-Seine, des bureaux spacieux ont récemment été refaits à neuf, avec éclairages LED, salles de réunion lumineuses et ouvertes, vestiaires avec douches, cuisine, mise à disposition de café, fruits et viennoiseries, etc. Une attention particulière a été portée à l'accessibilité totale du bâtiment pour les personnes en situation de handicap, mais aussi pour les personnes mal et non voyantes ou malentendantes. Le siège d'**ARGAN** nous permet enfin de tester de nouvelles approches et de nouveaux services qui pourraient, demain, intégrer les bureaux de nos entrepôts.

Chaque semaine, un lieu adapté est loué par l'entreprise à proximité du siège pour permettre aux personnes volontaires de pratiquer une activité sportive ensemble.

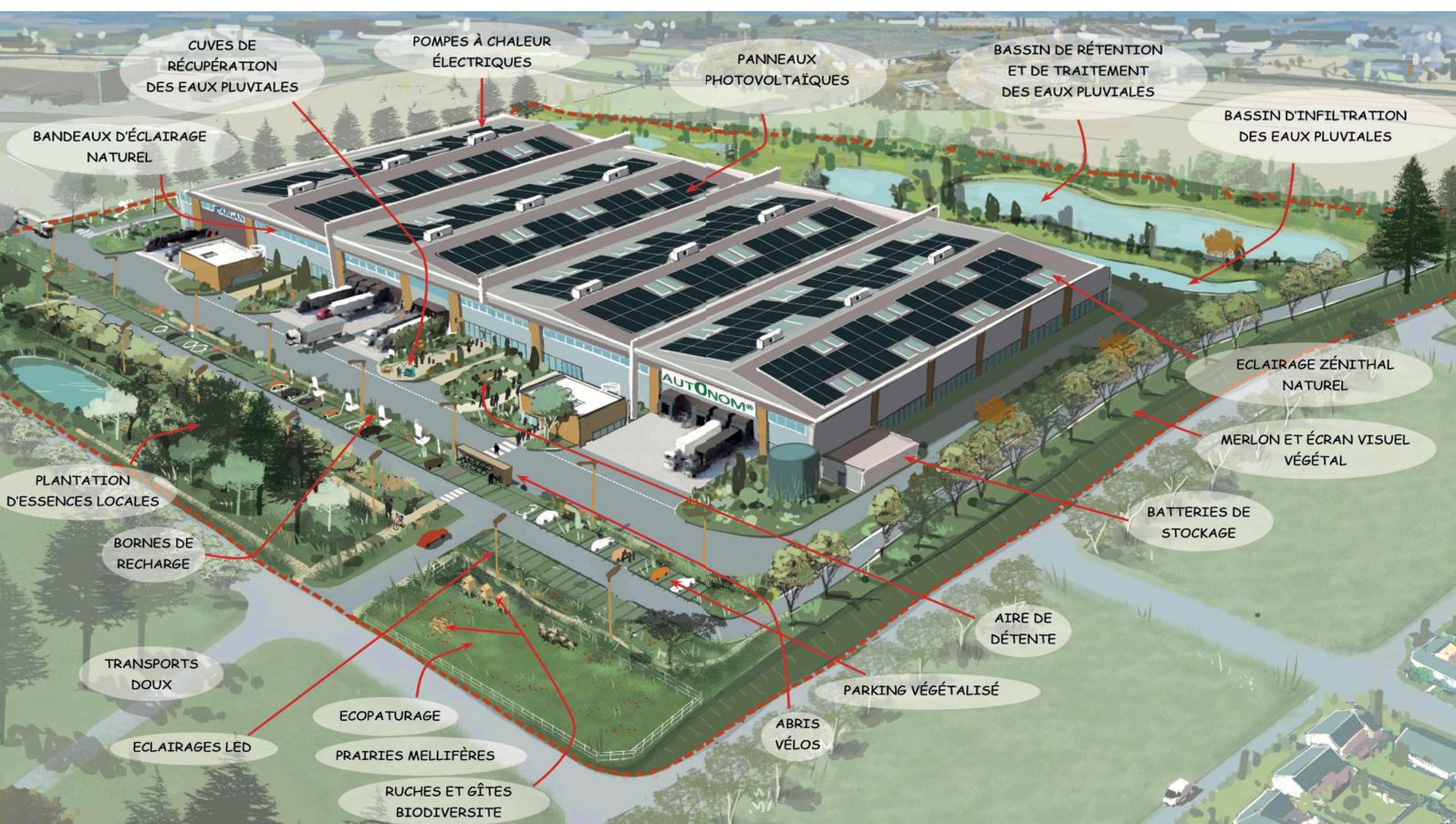


Le cadre de travail offert dans nos entrepôts est, naturellement, un sujet constant d'amélioration, en relation étroite avec nos clients.

La couleur claire des murs et de la sous-toiture, la mise en peinture blanche de certains murs de séparation, un effort spécifique sur la diffusion de la luminosité naturelle avec l'intégration de très grandes ouvertures (baies vitrées, impostes, etc.) y compris dans les entrepôts, la qualité et l'intensité de la lumière artificielle, l'ergonomie des espaces, le confort acoustique, la présence de lieux de repos, l'accent mis sur la qualité et la quantité d'espaces verts... Nous intervenons sur tous les leviers

possibles sous notre contrôle, pour contribuer à créer un environnement favorable à la qualité du travail et au « bien-travailler ensemble ».

Ces éléments prennent aujourd'hui une dimension toujours plus importante pour nous et pour nos clients, confrontés à une moindre attractivité des métiers de la logistique et à une compétition pour attirer les meilleurs talents. Au-delà, le confort des installations et leur adaptabilité seront encore plus centraux pour continuer à offrir des espaces de travail de qualité tenant compte des impacts futurs du changement climatique.



© OXXO Studio

## ■ Formation et coaching

Un plan annuel de formation est en place en vue de renforcer l'actualisation des savoirs et des compétences des collaborateurs d'ARGAN. La mise en place d'une Académie ARGAN, programme de formation et de coaching des collaborateurs, est prévue pour 2024.

Ce programme intégrera, notamment, des formations en lien avec les thématiques ESG, sur les 3 volets.



## ■ Prévention, santé et sécurité

La santé et la sécurité de nos collaborateurs est au cœur de notre politique sociale. Des actions de sensibilisation sont ainsi réalisées régulièrement, notamment pour les collaborateurs devant se rendre sur nos chantiers ou intervenant directement dans nos entrepôts. En 2022, aucun accident ou presque-accident n'a été enregistré au niveau du personnel **ARGAN**.

**L'ensemble des collaborateurs intervenant sur le terrain a été formé au respect des meilleures pratiques de sécurité.** Ils ont par exemple reçu une habilitation électrique. Des formations complémentaires en conduite sûre et écoconduite sont prévues pour la période 2023 – 2025.

En tant que donneur d'ordre du secteur de la construction, **ARGAN** souhaite promouvoir et suivre auprès de ses partenaires les mesures mises en œuvre pour réduire au maximum les risques d'accidents lors des chantiers. Un plan d'actions spécifique sera mis en place en ce sens dès 2024.

### **Objectif Zéro Accident sur les chantiers commandités par ARGAN**

Enfin, renforcer la sécurité de nos parties prenantes passe également par l'amélioration continue de la conception de nos sites afin de limiter les risques pendant l'exploitation. En tant que propriétaire bailleur, nous nous devons de mettre à leur disposition des entrepôts en parfaite conformité avec la réglementation relative à la prévention des risques pour la santé et sécurité. Mais cela n'est pas suffisant et nous allons au-delà de la stricte conformité. De nombreuses mesures ont d'ores et déjà été prises, allant plus loin que les recommandations et les réglementations. Ce chantier sera poursuivi et renforcé dans les prochains mois.

**ARGAN a mis en place dans ses entrepôts tout un ensemble d'éléments visant à renforcer la sécurité des collaborateurs de nos clients :** bandeaux vitrés toute largeur, zone refuge anti-écrasement, essais systématiques du dallage en termes de glissance et d'abrasivité, séparation des flux de véhicules, ralentisseurs aux passages piétons, etc.

**Et pendant les phases de construction, un animateur sécurité est présent sur chaque chantier pour promouvoir les bonnes pratiques (port des EPI, comportement dans les situations à risques, etc.).**

## ■ Actions citoyennes

**ARGAN** poursuit et renforce son soutien à des actions locales permettant de concrétiser les co-bénéfices de l'installation de ses entrepôts sur les territoires.

Au-delà, **ARGAN** compte mobiliser sa chaîne de valeur pour renforcer l'intégration de travailleurs en insertion lors des phases de construction et de maintenance de ses entrepôts dans le futur.



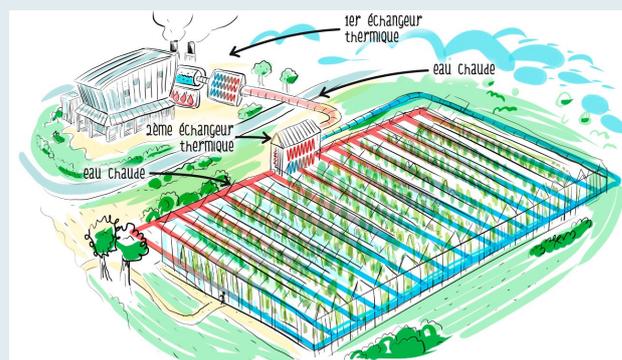
Alexandre Besnard est un ancien collaborateur d'**ARGAN**. Fils et petit-fils d'agriculteur, il décide au bout de quelques années de changer de vie et de rejoindre l'exploitation familiale. Avec son frère, il développe un projet de production de tomates cerises de qualité, sous serre mais de manière entièrement éco-responsable.

**ARGAN** a soutenu son projet notamment en l'accompagnant dans la conception et le financement de sa serre éco-responsable.

Les résultats :

- 20 emplois créés ;
- Un bilan carbone inférieur de 60% à la moyenne ;
- Aucune utilisation de pesticide ;
- Un chauffage des serres assuré par de l'énergie réutilisée (chaleur fatale de l'usine d'incinération des ordures ménagères) ;
- Une récupération des eaux de pluie et le recyclage des eaux d'irrigation ;
- Une commercialisation en local, uniquement les mois des récoltes naturelles.

**La tomate des frères Besnard a été élue Entreprise responsable de l'année en Eure et Loire !**



# La Politique de Gouvernance

Notre politique de Gouvernance repose sur des principes de transparence, d'intégrité et de responsabilité.

**ARGAN** est organisée de façon à créer les conditions favorables à son développement dans le respect des règles de bonne gouvernance. Elle se réfère et applique le Code de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées du MIDDLENEXT et s'inspire également des principes du code AFEP-MEDEF, actualisé en janvier 2020.

Le Groupe a choisi une structure de gouvernance duale reposant sur un Directoire et un Conseil de Surveillance.

Cette dissociation assure un équilibre entre les pouvoirs de gestion et de contrôle pour permettre de fixer les objectifs de la société et les moyens de les atteindre au regard de ses valeurs et de ses missions.

**ARGAN** a mis en place des politiques et des procédures rigoureuses pour prévenir la corruption et les conflits d'intérêts. L'entreprise a instauré les mécanismes de contrôles internes nécessaires pour assurer la qualité de l'information financière et minimiser les risques opérationnels.

## Des engagements précis

### ■ Gouvernance ESG

- Atteindre les meilleurs standards de pilotage pour notre politique ESG, en veillant au respect des droits humains tout au long de sa chaîne de valeur ;
- Promouvoir ces principes fondamentaux auprès de l'ensemble de nos parties prenantes, notamment en faisant évoluer nos principaux documents contractuels (CPI, BEFA, RFP, etc.) ;
- Intégrer la performance ESG dans la politique de rémunération de l'entreprise, notamment pour le Directoire.

### ■ Reporting et transparence

- Préparer les futures échéances réglementaires (CSRD, Taxonomie, etc.) en répondant aux enjeux sous-jacents (Fit for 55, etc.) ;
- Définir et intégrer les référentiels et benchmarks clés pour permettre une transparence et une comparaison de notre performance ESG.

### ■ Achats responsables

- Élaborer notre politique d'achats responsables, intégrer nos fournisseurs dans la démarche et former les collaborateurs concernés ;
- Définir plus spécifiquement un nouveau format d'entrepôt durable, résilient et bas-carbone avec nos partenaires-constructeurs.

### ■ Développement des territoires et nouveaux formats logistiques

- Définir et mettre en place un schéma d'optimisation des co-bénéfices lors de la conception des nouveaux projets, en concertation avec les territoires ;
- Étudier de nouveaux schémas vertueux autour notamment de la réhabilitation des friches industrielles.

## Des actions concrètes

- Faire signer notre future charte ESG, intégrant un volet droits humains, à 100% de nos principaux fournisseurs ;
- Intégrer des engagements ESG concrets (lutte contre le travail illégal, respect des droits humains, etc.) dans 100% de nos nouveaux documents contractuels (CPI notamment) ;
- Sensibiliser 100% de nos collaborateurs à l'ESG et au changement climatique ;
- Former 100% des collaborateurs décisionnaires à la lutte anti-corrupcion et aux achats responsables ;
- Intégrer des critères ESG dans la rémunération de 100% de nos collaborateurs ;
- Intégrer un processus de co-construction systématique avec les collectivités locales, visant à optimiser les co-bénéfices de nos nouveaux projets.

## ARGAN en action

### ■ Le meilleur de l'innovation logistique sur une friche industrielle : CARREFOUR Mondeville

Grâce à CARREFOUR et **ARGAN**, l'ancien site PSA à Mondeville, inauguré en 1963, va connaître une nouvelle vie.

Une plateforme logistique de 82 000 m<sup>2</sup>, qui sera louée à la division supply chain du distributeur dans le cadre d'un bail d'une durée ferme de 9 ans, est en effet en train de voir le jour à proximité de Caen. Ce projet prend place sur une ancienne friche industrielle PSA de 30 hectares préalablement dépolluée.

Le « recyclage » de ce foncier, réalisé en coordination avec les collectivités locales, permet de limiter l'artificialisation des sols et l'impact écologique de l'opération.

Des panneaux photovoltaïques en toiture, couplés à des batteries de stockage, permettront de couvrir la totalité des besoins du site en termes d'éclairage mais aussi de chauffage et de rafraîchissement grâce à des pompes à chaleur air / eau.

Le chantier intègre également un grand plan de reforestation et de végétalisation. Les arbres actuels seront conservés et 11 000 nouveaux pieds - issus d'essences locales - seront plantés selon la méthode Miyawaki adaptée aux conditions locales.

Au final, 41 % de l'assiette foncière sera dédiée aux espaces verts.



## ■ Nos structures de gouvernance

### ■ Le Directoire

Composé d'une équipe resserrée de 3 membres offrant réactivité et efficacité, le Directoire réunit des compétences managériales, financières et immobilières de premier plan.

Il a pour mission d'élaborer et de mettre en œuvre la stratégie d'**ARGAN**, y compris la stratégie ESG, en lien avec le Secrétaire Général. Le Directoire a pour mission d'assurer le développement de l'entreprise et de garantir la maîtrise de l'activité opérationnelle.

Il est par ailleurs le garant de l'application et du respect des critères de gouvernance détaillés dans les documents suivants :

- Charte Éthique (y compris lutte anti-corruption, conflits d'intérêt et protection des lanceurs d'alerte) ;
- Charte ESG Fournisseurs, prestataires et sous-traitants ;
- Charte Informatique (y compris protection des données personnelles et cybersécurité).

### ■ Le Conseil de Surveillance

Le Conseil de Surveillance est une instance collégiale composée de 8 membres dont 3 indépendants qui représentent collectivement l'ensemble des actionnaires. Il a pour objectif premier d'assurer le succès à long terme de la société dans le respect des intérêts de toutes les tierces parties prenantes essentielles à la réalisation de cet objectif, à savoir les actionnaires, le personnel, les clients, les fournisseurs et les autres créanciers. Pour cela, il examine et arrête les orientations stratégiques de la société et exerce le contrôle permanent de la gestion mise en œuvre par le Directoire.

Composée de femmes et d'hommes disposant d'une forte expérience, sa diversité garantit sa qualité de jugement, sa capacité d'anticipation ainsi que son intégrité dans l'exercice de ses fonctions de supervision et de contrôle.

Depuis 2023, les sujets ESG sont spécifiquement abordés en Conseil de Surveillance dans le cadre du compte rendu d'activité du Directoire, au moins 1 fois par an.

Au-delà, dans le cadre des relations entre le Directoire et le Conseil de Surveillance, le Directoire présente un rapport d'activité lors de chaque réunion du Conseil de Surveillance. Ce rapport présente notamment les avancées sur les thématiques ESG.

En lien avec notre politique ESG, le Conseil de Surveillance et le Directoire exercent les missions dévolues par la loi et agissent en considérant les enjeux sociaux et environnementaux des activités d'**ARGAN**.

#### • Risques et opportunités

Ils examinent régulièrement les opportunités et les risques tels que les risques financiers, juridiques, opérationnels, sociaux et environnementaux ainsi que les mesures prises en conséquence. C'est notamment le rôle du Comité d'Audit qui se réunit au minimum 2 fois par an.

#### • Lutte contre la corruption

Ils s'assurent, le cas échéant, de la mise en place d'un dispositif de prévention et de détection de la corruption et du trafic d'influence.

#### • Diversité, équité, inclusion

Ils s'assurent de la bonne mise en œuvre d'une politique de non-discrimination et de diversité.

#### • Informations stratégiques

Ils veillent à ce que les actionnaires et les investisseurs reçoivent une information pertinente, équilibrée et pédagogique sur la stratégie, le modèle de développement, la prise en compte des enjeux extra-financiers significatifs pour le Groupe ainsi que sur ses perspectives à long terme.

#### • Droits des actionnaires

Ils se doivent de porter une attention particulière dans leur gouvernance sur une juste articulation entre :

- La liberté d'action entrepreneuriale des dirigeants ;
- La protection des actionnaires minoritaires ;
- La pérennité de l'entreprise ;
- La redevabilité vis-à-vis de tout l'écosystème, en premier lieu ses collaborateurs mais également toutes les autres parties prenantes.

Lors de ses réunions, les principaux thèmes abordés par le Conseil de Surveillance sont :

- La politique commerciale ;
- La stratégie de développement ;
- Le volet social (Ressources Humaines) ;
- Les actions ESG.

Le Conseil de Surveillance est assisté de deux comités : le Comité d'Audit et le Comité des Nominations et des Rémunérations, composés chacun de trois membres désignés par le Conseil de Surveillance. Ces deux comités sont présidés par un membre indépendant.

#### ■ Le Comité d'Audit

Le Comité d'Audit a notamment pour mission :

- De suivre le processus d'élaboration de l'information financière et, le cas échéant, de formuler des recommandations pour en garantir l'intégrité ;
- De suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques ;
- De s'assurer de l'indépendance des commissaires aux comptes, conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables ;
- D'examiner les outils et moyens mis en œuvre vis-à-vis des principaux risques de la société et d'en rendre compte au Conseil une fois par an.

La liste complète de ses prérogatives et missions est intégrée au Document d'Enregistrement Universel d'**ARGAN**, disponible sur [www.argan.fr](http://www.argan.fr).

## ▪ Le Comité des Nominations et Rémunérations

Le Comité des nominations et rémunérations a notamment pour mission :

- De faire au Conseil de Surveillance toutes observations utiles sur la composition du Conseil de Surveillance et du Directoire et d'émettre un avis sur les candidatures aux fonctions de membres du Conseil de Surveillance ou du Directoire au regard de leur expérience de la vie des affaires, de leur compétence et de leur représentativité économique, sociale et culturelle ;
- Étant précisé que s'agissant des membres du Directoire, il est organisé un processus de sélection qui garantit jusqu'à son terme la présence d'au moins une personne de chaque sexe parmi les candidats (art. L.225-58 et L.22- 10-18 du Code de commerce) ;
- D'étudier et de proposer au Conseil de Surveillance l'ensemble des éléments de la rémunération globale des mandataires sociaux de la société et de proposer, s'il y a lieu, les critères qualitatifs et quantitatifs de détermination de la partie variable de cette rémunération ;
- De procéder à l'examen des projets d'attribution gratuite d'actions, d'attribution d'options de souscription ou d'achat d'actions ou de tout instrument similaire au bénéfice des salariés et dirigeants ainsi que les conditions et modalités d'attribution.

La liste complète de ses prérogatives et missions est intégrée au Document d'Enregistrement Universel d'**ARGAN**, disponible sur [www.argan.fr](http://www.argan.fr).

## ▪ Le Comité de suivi Energie

Un comité interne à l'entreprise dédié au suivi des actions et plans d'investissement énergétiques se réunit une fois par mois, associant les principaux managers de l'entreprise et les personnels directement concernés. A partir de 2024, ce comité sera élargi au suivi de l'ensemble des actions environnementales d'**ARGAN**.

Depuis 2022, **ARGAN** a directement intégré la définition et la coordination de la stratégie ESG aux missions de son Secrétaire Général. Il est en charge du pilotage et du suivi de la stratégie validée par le Directoire et de la revue du plan d'actions associé. Il s'assure également de son déploiement à tous les niveaux et de la sensibilisation de l'ensemble des collaborateurs. Il assure enfin la revue des risques environnementaux, sociaux et sociétaux issus de l'analyse des risques globaux de l'entreprise ainsi qu'une revue des risques climatiques.

## ▪ Activités de lobbying

**ARGAN** n'a pas recours à des professionnels extérieurs pour la représentation de ses intérêts. L'ensemble des actions sur son domaine d'activité est piloté et financé par la FEI, la Fédération des Entreprises Immobilières, qui représente les acteurs du secteur, dont **ARGAN**, auprès

des pouvoirs publics. **ARGAN** est également membre de l'AFILOG qui joue un rôle similaire dans son périmètre d'action.

## ▪ Éthique, risques et achats responsables

### • Charte Éthique

**ARGAN** publiera et diffusera, d'ici la fin de l'année 2023, auprès de ses collaborateurs une charte éthique pour un respect strict de règles de conduite permettant de promouvoir un comportement professionnel intègre et exemplaire. Notre ambition est d'atteindre les meilleurs standards en matière de développement durable à travers une éthique professionnelle irréprochable.

### • Charte informatique

La Charte informatique a pour objet de préciser et de rappeler l'essentiel des principes relatifs aux modalités pratiques d'accès et d'utilisation des ressources d'**ARGAN**, des conditions dans lesquelles l'utilisation de ces ressources est autorisée et, plus précisément, des règles déontologiques, de sécurité technique et juridique s'imposant à tout utilisateur dans le respect des lois. Elle permet de renforcer la cybersécurité de l'entreprise.

**ARGAN** compte mettre en place en 2024 une Charte ESG Fournisseurs qu'elle fera respecter à l'ensemble de ses fournisseurs et partenaires constructeurs. Elle intégrera notamment des mesures concrètes permettant :

- De veiller à l'amélioration de la santé et de la sécurité sur les chantiers de construction des entrepôts **ARGAN** ;
- De garantir le respect le plus strict des droits humains (lutte contre le travail illégal, etc.) et des principes éthiques fondamentaux ;
- De privilégier les meilleures pratiques ESG et les entreprises les mettant en place, à tous les niveaux, depuis le sourcing des matériaux jusqu'à la maintenance multi-technique du bâtiment.

**ARGAN** souhaite enfin mettre en place une cartographie des risques plus exhaustive, couvrant l'ensemble du champ de la résilience d'ici à fin 2025.



# Indicateurs de performance

## ■ Indicateurs extra-financiers clés 2022

Le suivi de ces indicateurs sera renforcé dès 2023 pour intégrer les différents objectifs et engagements de l'entreprise.

Environnement	2022	Unité	Périmètre	Équivalent GRI
Consommation électrique totale	207 990,515	MWh	100 % <b>ARGAN</b> + Conso locataires	302-1
Dont Energie renouvelable produite sur site	15 123,202	MWh	100% <b>ARGAN</b>	302-1
Consommation de gaz totale	68 871,579	MWh	100 % <b>ARGAN</b> + Conso locataires	302-1
Consommation de fioul totale	6 490	Litres	100 % <b>ARGAN</b> + Conso locataires	302-1
Intensité énergétique moyenne	79,29	KWh/m <sup>2</sup>	100 % <b>ARGAN</b> + Conso locataires	302-3
Emissions GES Scope 1	489	tCO2e	100% <b>ARGAN</b>	305-1
Emissions GES Scope 2	4	tCO2e	100% <b>ARGAN</b>	305-2
Emissions GES Scope 3	100 042	tCO2e	100% <b>ARGAN</b>	305-3
Emissions GES totales	100 536	tCO2e	100% <b>ARGAN</b>	-
Consommation totale d'eau	Données trop partielles -> A suivre à partir de 2023			303-3
Intensité en eau des bâtiments	Données trop partielles -> A suivre à partir de 2023			-
Nombre de bâtiments certifiés BREEAM	50	%	100% <b>ARGAN</b>	-
Poids total de déchets dangereux générés	0	Tonnes	100% <b>ARGAN</b>	306-3
Poids total de déchets non-dangereux générés	Données trop partielles -> A suivre à partir de 2023			306-3
Taux de recyclage des déchets	Données trop partielles -> A suivre à partir de 2023			306-4

Social	2022	Unité	Périmètre	Équivalent GRI
Nombre total d'employés	29	#	100% ARGAN	2-7 et 401-1
Taux de CDI	100	%	100% ARGAN	2-7
Ratio Femmes/Hommes cadres	18	%	100% ARGAN	405-1
Nombre total d'incidents concernant des faits de discrimination ou de harcèlement rapportés	0	#	100% ARGAN	406-1
Ratio égalité salariale	100	%	100% ARGAN	405-2
Part d'employés ayant reçu une évaluation annuelle	100	%	100% ARGAN	404-3
Turnover	7	%	100% ARGAN	401-1
Taux de fréquence des accidents de travail	0	%	100% ARGAN	403-9
Nombre d'accidents de travail	0	#	100% ARGAN	403-9

Gouvernance	2022	Unité	Périmètre	Équivalent GRI
% de femmes au sein du Conseil de Surveillance	38	%	100% ARGAN	405-1
% de membres indépendants au sein du Conseil de Surveillance	38	%	100% ARGAN	-
Nombre total d'incidents concernant des faits de fraude, de corruption, de conflits d'intérêts rapportés	0	%	100% ARGAN	205-3
Nombre total d'incidents mettant en danger la sécurité de l'information	0	%	100% ARGAN	-

**Pour prendre contact :**

**ARGAN** - 21, rue Beffroy - 92200 Neuilly-sur-Seine - Tél. : 01 47 47 05 46 - [www.argan.fr](http://www.argan.fr) - [contact@argan.fr](mailto:contact@argan.fr)  
RCS Nanterre B 393 430 608