



RAPPORT ESG

2024

Stratégie ESG 2023 - 2030
& bilan des actions 2023



Éditorial



JEAN-CLAUDE LE LAN

FONDATEUR
PRÉSIDENT DU CONSEIL
DE SURVEILLANCE

« **ARGAN a accéléré en 2023 son engagement sur les trois composantes ESG avec des résultats d'ores et déjà significatifs, ce qui fait de notre Foncière une société exemplaire au sein de son secteur.** »

Vous avez présenté en octobre dernier la nouvelle stratégie ESG d'ARGAN, pourquoi cette mise à jour ?

Au-delà des nombreuses actions engagées depuis près de 10 années, 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 communiquer 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.

Plus que jamais, la direction et l'ensemble des collaborateurs ont la solide volonté 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 Target 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.

Une de vos grandes priorités, c'est notamment l'Environnement ?

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

A partir du bilan carbone 2022, nous avons défini une stratégie climat ambitieuse avec des engagements clairs en faveur de la décarbonation de notre secteur : baisse de 70% de notre Scope 1, objectif Net Zéro pour notre Scope 2 et, concernant le Scope 3 (99% de nos émissions au global), division par 2 de la part liée aux consommations d'énergie de nos entrepôts d'ici à 2030, hors captation et compensation carbone. Cette stratégie est alignée avec le SBTi et s'inscrit ainsi dans les objectifs fixés lors des Accords de Paris.

Et les tous premiers résultats sont encourageants, notamment en mobilisant nos clients autour des émissions liées à l'énergie. De ce point de vue, nous avons une communauté d'intérêts car nos « destins carbone » sont liés. Nous accélérons encore le déploiement des différents plans d'amélioration de notre parc (LED, Plan PAC, Plan GTC, photovoltaïque...) et nous généralisons AUTONOM® pour nos développements actuels et futurs. De nouveaux entrepôts à ce standard ont notamment été livrés en 2023.

Au-delà, nous continuons à mettre en œuvre et nous renforçons la mise 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 et les réhabilitations en lieu et place de l'artificialisation...). C'est le sens de notre adhésion aux 10 principes des Entreprises Engagées pour la Nature, portés par l'Office Français de la Biodiversité.

Et concernant la Gouvernance ?

Acteur de taille réduite en nombre de collaborateurs (une trentaine), nous avons déjà veillé à mettre en place les meilleures pratiques. Nous avons profité de 2023 pour élaborer et diffuser un certain nombre de documents internes (charte éthique, anti-corruption, etc.) et renforcé le rôle du Conseil de Surveillance sur les thématiques ESG, notamment avec l'implication du Comité d'audit, des risques et de la durabilité.

En 2024, nous continuons en intégrant l'ESG encore plus au cœur du fonctionnement du Directoire avec la nomination de notre Secrétaire Général au sein de cette instance et en formalisant prochainement notre démarche d'achats responsables pour mieux embarquer avec nous l'ensemble de nos partenaires.

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

Enfin concernant le Social ?

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.

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 quel que soit sa fonction et son niveau hiérarchique. Depuis début 2024, l'ensemble des salariés sont actionnaires d'**ARGAN**.

Nous intégrons également de nouveaux champs d'expertise avec la gestion énergétique, le pilotage carbone, etc... Autant de domaines où nous souhaitons faire grandir nos collaborateurs tout en recrutant, lorsque c'est nécessaire, les expertises les plus pointues nécessaires pour garantir notre niveau d'excellence.

Dotée d'une discipline financière éprouvée, d'une solide appréhension des risques et d'une politique ESG ambitieuse, ARGAN dispose de tous les atouts pour poursuivre un développement soutenu et contrôlé.





ESSENTIEL ESG

2024

Stratégie ESG 2023 - 2030
& bilan des actions 2023



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, et leader sur son marché.

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 112 % entre le 1^{er} janvier 2018 et le 31 décembre 2023 alors que dans le même temps la hausse du CAC 40 était de 42 %. Intégrée au compartiment A d'Euronext, l'action **ARGAN** fait partie des indices Euronext SBF 120 (depuis septembre 2023), CAC All-Share, EPRA Europe (depuis mars 2023) et IEIF SIIC France. 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 (79% du portefeuille) comme Carrefour, Decathlon, Amazon, L'Oréal, Renault, BUT...

- Logisticiens opérant pour le compte de grandes entreprises (21% du portefeuille), comme FM Logistic, Geodis, DHL, Colis Privé, GXO...
- Nos douze premiers locataires représentent 71 % des loyers, répartis sur 56 sites.

Une stratégie énergétique et bas-carbone ambitieuse

Notre équipe est également pleinement engagée autour d'une certitude : la nécessité de bâtir un avenir plus vertueux et décarboné. Voilà pourquoi nous avons pris l'engagement de diviser par deux d'ici 2030 les émissions liées aux consommations énergétiques de notre patrimoine. Pour cela, nous mettons en œuvre **AUTONOM[®]**, pour nos développements actuels et futurs et nous déployons un ambitieux plan de remplacement des chaudières à gaz par des pompes à chaleur électriques pour notre parc existant et ainsi diminuer progressivement notre empreinte carbone, notamment en bannissant le chauffage au gaz.

Créateur de valeur pour les territoires

Compte tenu de notre histoire et de notre ADN, nous sommes ancrés durablement sur les territoires. Notre vision patrimoniale de 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 neutre de nos développements ...).



La stratégie ESG d'ARGAN

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. Animé par une vision à long terme, **ARGAN** a décidé de remettre à jour en 2023 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.

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. 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.**

Pour cela, **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.

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

A travers la dimension familiale de son actionariat, **ARGAN** et Jean-Claude Le Lan, son Président-Fondateur, s'engagent pour un juste partage de la valeur : pour ses actionnaires avec une stratégie de temps long autour d'actifs premium et une augmentation régulière du dividende assortie d'une option de paiement du dividende 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 attention renforcée aux co-bénéfices de chaque nouvelle implantation.

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



Synthèse de la stratégie ESG

Engagements et objectifs environnementaux

Catégorie	Engagements	Indicateurs	Point d'étape 2023	Objectif 2025	Objectif 2030
Stratégie Bas-carbone	Mettre en place une stratégie de décarbonation ambitieuse, alignée sur le SBTi, au niveau d'ARGAN et en sensibilisant nos clients à l'achat d'énergie verte certifiée.	Pourcentage de baisse des émissions GES Scope 1.	+42% Périmètre : Entrepôts sans sous-compteurs	-	-70%
		Pourcentage de baisse des émissions GES Scope 2.	+34% Périmètre : Émissions corporate (véhicules de service)	-	Net Zéro
		Pourcentage de baisse des émissions GES Scope 3. Émissions du bâtiment en opération.	-10%	-	-50%
		Pourcentage de baisse des émissions GES Scope 3. Construction des nouveaux bâtiments.	-14,5%	-	NA
AUTONOM® et Gestion de l'énergie	Accélérer et renforcer la politique énergétique d'ARGAN.	Pourcentage de nouveaux développements au standard AUTONOM®	100% (hors acquisitions)	100%	100%
		Part de l'énergie produite localement et autoconsommée.	23,6% en moyenne sur les sites équipés	-	100% éq. chauffage et lumière 35% total consommation
		Part des entrepôts ARGAN sans gaz, en m² développés.	32%	45%	65%
		Part des entrepôts ARGAN équipés de GTC / GTB.	40%	75%	100%
		Part des entrepôts ARGAN avec éclairage LED.	97%	98%	100%
		Nombre de MWh d'énergie renouvelable produits.	25 182	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.	16%	75%	100%
	Sobriété foncière et lutte contre l'artificialisation.	Pourcentage des nouveaux développements réalisés sur des friches, en m² développés lissés sur 3 ans.	NA	10%	20%
	Préservation de la biodiversité.	Pourcentage des nouveaux développements intégrant des actions de préservation et de renforcement de la biodiversité.	100%	100%	100%
		Part des clients sensibilisés à la gestion durable des sites (gestion durable des espaces verts, meilleures pratiques de gestion des déchets, etc.).	2%	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.).	100 % des développements réalisés par ARGAN	50%	100%

Engagements et objectifs sociaux et sociétaux

Catégorie	Engagements	Indicateurs	Point d'étape 2023	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%	100%
		Ratio d'équité.	2,4	Ratio minimal maintenu et bien inférieur à 10	Ratio minimal maintenu et bien inférieur à 10
		Pourcentage de collaborateurs concernés par la prime commerciale collective et l'intéressement (conditionnés à l'atteinte des objectifs).	100%	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%	0%
		Nombre de cas de harcèlement ou de discrimination.	0	0	0
	Mettre en place le programme de formation "Académie ARGAN" 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.	17%	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%	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%	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.).	Action lancée en 2024	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 ARGAN, intégrant un volet sécurité.	Action lancée en 2024	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.	Action lancée en 2025	10%	25%

Engagements et objectifs de gouvernance

Catégorie	Engagements	Indicateurs	Point d'étape 2023	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 ARGAN , intégrant un volet droits humains.	Action lancée en 2024	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.	Action lancée en 2024	100%	100%
	Sensibiliser les collaborateurs au changement climatique.	Part des collaborateurs formés et/ou sensibilisés au changement climatique.	100%	100%	100%
	Renforcer encore notre approche éthique et la lutte contre toute forme de corruption.	Part des collaborateurs décisionnaires formés à la lutte anti-corrupcion avec signature de notre charte éthique.	Charte publiée en 2023, commentée et distribuée à tous les collaborateurs	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.	Nouveau dispositif d'intéressement intégrant un critère Energie/ESG début 2025	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 ARGAN .	Global Compact Entreprises Engagées pour la Nature (signataire) Sustainalytics Ethifinance	Global Compact Entreprises Engagées pour la Nature Sustainalytics + GRESB Ethifinance	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%	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.	75%	100%	100%
	Étudier de nouveaux schémas vertueux autour notamment de la réhabilitation des friches industrielles.	Pas d'indicateur lié.			

L' ESG chez ARGAN

Les principales avancées réalisées en 2023

■ ARGAN, Acteur de référence du pilotage ESG

ARGAN a interrogé ses parties prenantes et défini en 2023 une stratégie ESG à impact, complétée par une trajectoire de décarbonation alignée sur les Accords de Paris et le référentiel SBTi.

ARGAN a renforcé son corpus documentaire en matière de Gouvernance en procédant à la rédaction et à la diffusion en interne et en externe (versions française et anglaise) d'un ensemble de Chartes :

- Charte éthique ;
- Charte anti-corruption ;
- Charte informatique et des données personnelles.

Notre Groupe a aussi davantage renforcé la place de l'ESG au sein de ses instances de Gouvernance en renommant le Comité d'audit en Comité d'audit, des risques et de la durabilité.

Enfin, ARGAN est désormais signataire du Pacte Mondial de l'ONU et des 10 principes des Entreprises Engagées pour la Nature.

La stratégie ESG d'ARGAN a été saluée par les acteurs institutionnels et a conduit au passage d'un niveau de risque ESG « modéré » à « faible » pour sa notation Sustainalytics.

WE SUPPORT



■ ARGAN, Acteur leader des transitions énergétiques et écologiques

• Aux côtés de ses clients

ARGAN a lancé une vaste sensibilisation de ses clients aux ressources énergétiques plus vertueuses (électricité « verte » avec garantie d'origine certifiée, biométhane, etc.) afin de les accompagner dans la limitation de l'impact carbone de leur activité. Ce travail se poursuivra sur 2024 et 2025 et sera étendu à la thématique de la gestion durable des espaces. En parallèle, ARGAN travaille avec ses clients à l'amélioration du processus, à la profondeur d'analyse et à la qualité des données environnementales collectées sur le parc d'entrepôts.

L'intensité énergétique au m² du parc a ainsi baissé de 7% en 2023 vs 2022 !

Au service de la décarbonation



■ Scope 1 :	690,0 (1%)
■ Scope 2 :	3,6 (<0,1%)
■ Scope 3 :	66 117,0 (99%)

Nos émissions par scope selon la méthodologie GHG Protocol (t CO₂e)

Des entrepôts Net Zéro à l'usage

En complément, ARGAN a fait évoluer son standard AUTONOM[®] avec la mise en place d'un vaste programme de captation carbone par la reforestation, répondant aux critères du Label Bas Carbone délivré par l'État à travers l'acquisition d'une emprise foncière d'un minimum de 100 hectares. Ce foncier permettra de mener des opérations de boisement et de compenser les émissions résiduelles de nos développements pour une décennie.

Des actions pour décarboner le parc existant

ARGAN poursuit par ailleurs ses actions visant à réduire l'intensité carbone de son parc existant. Ainsi, notre Groupe a poursuivi le déploiement des systèmes de GTC/GTB ainsi que la conversion de l'éclairage de ses entrepôts vers des technologies LED, tout en initiant son plan de reconversion des chaudières à gaz en pompes à chaleur électriques, dont 2024 marque une forte accélération (voir page 13 pour davantage d'informations).

• En faveur de la biodiversité

ARGAN a intégré des mesures de préservation de la biodiversité et de limitation de la consommation d'eau pour ses entrepôts.

■ ARGAN, au plus près des collaborateurs

ARGAN a poursuivi sa politique de partage de la valeur, avec 100% de collaborateurs actionnaires de l'entreprise (concrétisée en janvier 2024).

Comparaison 2022-2023 du bilan carbone

Scope	Bilan 2022 (tCO ₂ e)	Bilan 2023 (tCO ₂ e)	Soit en %	Variation 2023 vs 2022	Précisions
Scope 1	489	690	1%	+41,1%	Deux entrepôts ont vu leur consommation de gaz s'accroître en 2023. Ces émissions sont appelées à basculer en Scope 3 dès 2024 après la mise en place de sous-compteurs depuis fin 2023. Augmentation du nombre de kilomètres avec les véhicules de service de l'entreprise. Des actions de sensibilisation et un basculement progressif de la flotte vers des transports bas-carbone permettra à ARGAN de respecter ses engagements.
Scope 2	4	3,6	< 0,1%	-10%	Sensibilisation renforcée des collaborateurs du siège au changement climatique et à l'importance de la réduction des consommations énergétiques.
Scope 3 <i>(voir détail ci-dessous)</i>	100 042	66 117	99%	-33,9%	Approche uniformisée des émissions liées à la construction des nouveaux entrepôts ; Baisse de plus de 35% des consommations de gaz de nos locataires.
Construction	67 396	38 661	57,9%	-42,6%	ARGAN a unifié la méthodologie d'évaluation des émissions de GES de la construction de ses nouveaux entrepôts. Nous travaillons en parallèle à une nouvelle méthodologie d'évaluation et à une trajectoire spécifique de décarbonation avec nos partenaires constructeurs.
Consommation énergétique des entrepôts (In Use)	25 101	21 450	32,1%	-14,5%	La consommation de gaz de nos locataires a baissé de 26,5% en 2023.
Achats de service et maintenance	6 351	5 861	8,8%	-7,7%	Le volume d'achats a légèrement diminué en 2023.
Autres	1 194	145	0,2%	-87,9%	La précision a pu être renforcée sur le bilan carbone 2023 permettant une meilleure attribution des émissions.
TOTAL	100 535	66 811	100%	-33,5%	

L'axe majeur d'ARGAN en termes de réduction des émissions de CO₂ concerne son Scope 3. A ce titre, un premier objectif de réduction porte sur les émissions liées aux consommations d'énergie de ses entrepôts (-50% visés entre 2022 et 2030) avec des progrès significatifs enregistrés dès 2023 (-14,5%) grâce au déploiement d'AUTONOM® pour tous nos développements récents et au remplacement des chaudières à gaz par des pompes à chaleur électriques pour notre parc existant (plan PAC). ARGAN entend à présent accélérer la baisse de ses émissions de CO₂ en annonçant fin 2024 un objectif spécifique à la phase construction.

L' ESG chez ARGAN

Les priorités pour 2024

■ ARGAN, acteur de référence du pilotage ESG

ARGAN se prépare à appliquer la Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) en 2026 à travers son futur rapport de durabilité. Pour cela, l'entreprise réalise une mise à jour :

- De son analyse de risque en fonction des préconisations de la CSRD (modèle Impacts-Risques-Opportunités) et des interprétations de l'EFRAG, de l'AMF et de l'Autorité des Normes Comptables (ANC) ;
- Et de sa matérialité en fonction des préconisations de la CSRD.



ARGAN a identifié les futurs indicateurs à collecter et prépare son processus de collecte.

En complément, **ARGAN** continue de formaliser ses documents de Gouvernance avec la publication d'une Charte de déontologie boursière (mise en ligne en juin 2024).

ARGAN compte préparer courant 2024 la définition et le déploiement d'une charte ESG fournisseurs et d'une politique Achats responsables, complétée par la formation de ses équipes internes.

■ ARGAN, acteur leader des transitions énergétiques et écologiques

En 2024, **ARGAN** accélère le déploiement de son plan PAC. Pour cela, des discussions fructueuses avec les clients-locataires se sont enchaînées fin 2023 et début 2024 pour en étudier les modalités avec, pour résultat, la signature de plusieurs avenants permettant d'engager des travaux dès 2024.

La décarbonation des activités se poursuivra avec des discussions en cours avec les partenaires-construteurs pour déterminer une trajectoire crédible et ambitieuse de décarbonation de la construction et de la réhabilitation des entrepôts (objectif annoncé fin 2024).

ARGAN compte également définir un nouveau plan d'actions « biodiversité », déposé d'ici la fin 2024 auprès de l'Office Français de la Biodiversité dans le cadre de la démarche « Entreprise Engagée pour la Nature ».

Toutes ces avancées environnementales se matérialiseront à travers l'évolution des cahiers des charges pour limiter l'impact environnemental de nos futurs projets et, pendant l'usage, la sensibilisation de nos clients à la gestion durable des espaces verts et des sites.

■ ARGAN, au plus près des collaborateurs

ARGAN compte poursuivre la sensibilisation de ses collaborateurs à l'environnement et au changement climatique, en lien avec l'évolution de ses métiers.

Notre Groupe a également lancé un vaste plan de formation et de coaching pour les cadres à potentiel.



ARGAN en action

■ Montbartier, un site exemplaire pour ARGAN

Le site de Montbartier, livré en 2023, est un bon exemple de l'attention portée par **ARGAN** à la biodiversité, à la construction et à la gestion durable de ses sites :

■ Conception

- Étude d'adaptation au changement climatique ;
- Prise en compte du rapport de l'écologue permettant notamment de protéger les éléments majeurs de biodiversité ;
- Un entrepôt au standard **AUTONOM®**, intégrant des panneaux solaires en toiture et en ombrières, dédiées à 100% à l'autoconsommation avec un objectif de couverture de 100% des consommations liées au chauffage / rafraîchissement / éclairage et 43% des besoins globaux du site (process inclus) ;
- 8 places de stationnement équipées de bornes de recharge pour véhicules électriques ;
- 1 Abri adapté pour 16 vélos avec, en complément, des douches et vestiaires pour les cyclistes ;
- Des lavabos et douches efficaces en eau (6L/min pour les douches), des détecteurs automatiques de fuites et un système de recyclage de l'eau du circuit de refroidissement du sprinkler ;
- Une charpente béton-bois, avec du bois certifié PEFC ou FSC ;
- Un éclairage 100% LED avec détecteurs de présence et de luminosité ;
- Des toitures claires pour réfléchir un maximum la lumière et limiter la température intérieure ;
- Pas de nécessité d'arrosage des espaces verts (hors première année de pousse) et des essences choisies pour leur adaptation au climat local.

■ Construction

- Un référent biodiversité nommé sur le chantier ;
- Signature par tous les intervenants de la Charte chantier vert ;
- Suivi des déchets de chantier avec Waste Marketplace et valorisation supérieure à 95% ;
- Planification de travaux à faible impact biodiversité (respect d'un calendrier annuel pour minimiser les impacts).

■ Focus biodiversité

- Accès au site facilité pour le passage de la faune ;
- Maintien de la trame noire (corridor écologique emprunté par les espèces nocturnes, caractérisé par un certain niveau d'obscurité,) au cœur des espaces verts ;
- Analyse des trames vertes et bleues (continuités écologiques terrestres et aquatiques pour la faune locale) ;
- Installation de 4 nichoirs, 3 chandelles à abeilles sauvages, 2 pierriers, 1 gîte à chiroptères, etc.
- Plantation de 90 arbres.

■ Gestion durable

- Bilan prévu après un an sur l'atteinte des niveaux prévus de performance environnementale ;
- Plan de gestion écologique du site permettant notamment un engagement pour :
 - Supprimer l'usage des produits phytosanitaires ;
 - Recouvrir systématiquement les sols à nu ;
 - Lutter contre les espèces exotiques envahissantes.



Indicateurs extra-financiers

2023

Environnement	2023	2022	Unité	Variation 2023 vs 2022	Périmètre	Équivalent GRI
Consommation électrique totale	212 816, 112	207 990,515	MWh	+2,3%	100 % ARGAN + Conso locataires	302-1
Dont Energie renouvelable produite sur site	25 182, 027	15 123,202	MWh	+66,6%	100% ARGAN	302-1
Consommation de gaz totale	50 625, 999	68 871,579	MWh	-26,5%	100 % ARGAN + Conso locataires	302-1
Consommation de fioul totale	77 160	6 490	Litres	Non applicable – changement de périmètre	100 % ARGAN + 71% sites locataires	302-1
Intensité énergétique moyenne	73,84	79,29	KWh/m ²	-6,9%	100 % ARGAN + Conso locataires	302-3
Emissions GES Scope 1	690	489	tCO ₂ e	+41,1%	100% ARGAN	305-1
Emissions GES Scope 2	3,6	4	tCO ₂ e	-10%	100% ARGAN	305-2
Emissions GES Scope 3	66 117	100 042	tCO ₂ e	-33,9%	100% ARGAN	305-3
Emissions GES totales	66 811	100 536	tCO ₂ e	-33,5%	100% ARGAN	-
Consommation totale d'eau	183 182	NA	m ³	Nouvel indicateur suivi	100% ARGAN + 75% sites locataires	303-3
Intensité en eau des bâtiments	Environ 11 m ³ / ETP ¹	NA	m ³ /ETP ¹	Nouvel indicateur suivi	100% ARGAN + 75% sites locataires	-
Nombre de bâtiments certifiés BREEAM	50	50	%	-	100% ARGAN	-
Poids total de déchets dangereux générés	351 dont 0 pour ARGAN	NA	Tonnes	Non applicable données 2022 non disponibles	100% ARGAN + 44% des sites locataires	306-3
Poids total de déchets non-dangereux générés	28 416 dont < 1t pour ARGAN	NA	Tonnes	Non applicable données 2022 non disponibles	100% ARGAN + 44% des sites locataires	306-3
Taux moyen de recyclage des déchets	72	NA	%	Non applicable données 2022 non disponibles	100% ARGAN + 44% des sites locataires	306-4
Nombre d'arbres plantés	363	NA	#	Nouvel indicateur suivi	100% ARGAN	-
Arbustes plantés	2 560	NA	#	Nouvel indicateur suivi	100% ARGAN	-

1 ETP : Employé Temps Plein

Social	2023	2022	Unité	Variation 2023 vs 2022	Périmètre	Équivalent GRI
Nombre total d'employés	30	29	#	+3%	100% ARGAN	2-7 et 401-1
Taux de CDI	100	100	%	-	100% ARGAN	2-7
Ratio Femmes/Hommes cadres	19	18	%	+ 1 point de %	100% ARGAN	405-1
Nombre total d'incidents concernant des faits de discrimination ou de harcèlement rapportés	0	0	#	-	100% ARGAN	406-1
Ratio égalité salariale	100	100	%	-	100% ARGAN	405-2
Part d'employés ayant reçu une évaluation annuelle	100	100	%	-	100% ARGAN	404-3
Part d'employés actionnaire	100	NA	%	Nouvel indicateur suivi	100% ARGAN	-
Turnover	13	7	%	+ 6 points de %	100% ARGAN	401-1
Taux de fréquence des accidents de travail	0	0	%	-	100% ARGAN	403-9
Nombre d'accidents de travail	0	0	#	-	100% ARGAN	403-9

Gouvernance	2023	2022	Unité	Variation 2023 vs 2022	Périmètre	Équivalent GRI
% de femmes au sein du Conseil de Surveillance	38	38	%	-	100% ARGAN	405-1
% de membres indépendants au sein du Conseil de Surveillance	38	38	%	-	100% ARGAN	-
Ratio d'équité	2,4	2,2	#	+0,2	100% ARGAN	
Nombre total d'incidents concernant des faits de fraude, de corruption, de conflits d'intérêts rapportés	0	0	%	-	100% ARGAN	205-3
Nombre total d'incidents mettant en danger la sécurité de l'information	0	0	%	-	100% ARGAN	-



RAPPORT ESG
DEVELOPPÉ
2024

Stratégie ESG 2023 - 2030
& bilan des actions 2023



Avant-Propos

La version développée du rapport ESG est rédigée en référence aux normes de la Global Reporting Initiative (GRI) et s'analyse comme un complément indissociable de la synthèse. La GRI est une organisation internationale indépendante qui aide notamment les entreprises, à structurer et communiquer de manière transparente et pertinente leurs impacts en matière de développement durable.

Ce rapport ESG intègre également de manière volontaire de premières références et points de données alignés avec les Normes Européennes de Reporting sur le Développement Durable (ESRS).

En se référant à ces différentes normes, **ARGAN** s'assure que son rapport ESG est complet, crédible et conforme aux meilleures pratiques du secteur.

Ce document comprend un tableau d'indexation GRI (voir page 15) qui répertorie les normes GRI et les informations publiées dans le rapport, et sert d'outil aux parties prenantes pour naviguer, comprendre et évaluer la performance extra-financière d'**ARGAN**.

ARGAN continuera d'améliorer ses rapports ESG dans les années à venir et prépare dès à présent sa mise en conformité complète avec les Normes ESRS pour produire en 2026 son premier Rapport de durabilité.

Périmètre de reporting

Ce rapport ESG consolide l'ensemble des structures du Groupe **ARGAN**, selon le même scope que le reporting financier présenté dans le Document d'Enregistrement Universel 2023, disponible sur le site internet www.argan.fr, espace investisseurs. Outre **ARGAN SA**, il

comprend ainsi les activités couvertes par la SCI Avilog (détenue à 100%), la SCI CARGAN-LOG (détenue à 60%) et la SCI NEPTUNE (détenue à 99,90%). La participation du Groupe dans la SCCV NANTOUR (détenue à 49,90%) n'est pas intégrée dans le périmètre de ce reporting.

Ce rapport ESG a été réalisé en lien avec les parties prenantes d'**ARGAN** et prend en compte sa chaîne de valeur :

- Amont, autour de ses principaux fournisseurs et notamment les sociétés mandatées pour construire les entrepôts d'**ARGAN** selon différents modèles contractuels et de responsabilité directe ;
- Aval, en intégrant les impacts, les retours mais aussi, plus concrètement, les chiffres de consommations énergétiques, de consommation d'eau ou encore le volume de production de déchets des clients d'**ARGAN**.

Les données présentées ont été qualifiées et vérifiées. Les éléments d'incertitude, notamment en lien avec le bilan des émissions de gaz à effets de serre (principalement les facteurs d'émissions, etc.), sont réputés limités et raisonnables par rapport aux meilleures pratiques.

Les différences de périmètre opérationnels notables par rapport à 2022 sont dues aux facteurs de croissance organique d'**ARGAN** (3 nouvelles plateformes logistiques développées dont une extension) et aux acquisitions réalisées (2 entrepôts neufs), totalisant 100 000 m² supplémentaires. Parallèlement **ARGAN** a cédé une plateforme logistique de 20 000 m², soit un gain net de 80 000 m², représentant environ 2% de la surface immobilière de la foncière.



Informations générales

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 (source : Ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires, octobre 2022). 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 m² d'entrepôts de plus de 5 000 m² 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 Réglementation 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 2023/2024 : un changement de cycle

La remontée rapide des taux d'intérêt en France et en Europe a impacté fortement le marché immobilier en 2023, notamment tertiaire. L'immobilier logistique PREMIUM est cependant mieux protégé. Si l'année 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). Le poids croissant de la logistique dans une économie connectée, les nouveaux modes de consommation, en particulier via le e-commerce et la demande pour des délais de livraison de plus en plus courts, sont autant de moteurs pour le développement de ce marché.

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.

La demande placée dans les entrepôts de plus de 5 000 m² s'est établie à 3,65 millions de m² en 2023 ; ce qui constitue une demande élevée, bien qu'en baisse de 24 % (données CBRE). Demeurant à un niveau bas, le taux de vacance est de 4,7 % en France à fin décembre 2023. L'investissement, consacré à l'immobilier logistique est de l'ordre de 3 milliards d'euros en 2023, représentant ainsi 22% du montant global investi sur le marché français de l'immobilier d'entreprise soit une part supérieure à la moyenne pré-covid.

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

Parti d'une feuille blanche en 2000, 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.

Il s'agit tout à la fois de :

- **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. Si la gestion locative exige une parfaite connaissance des baux commerciaux, elle doit surtout être réalisée dans un esprit de partenariat de long terme et de très grand respect du client.
- **Assister nos clients pour les aider 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 31 décembre 2023)

Capital Humain

- Une équipe resserrée et impliquée de 30 collaborateurs ;
- Des expertises internes pluridisciplinaires ;
- 19% de femmes cadres ;
- Moyenne d'âge de 44 ans ;
- Écoute et innovation permanente.

Capital Immobilier

- 100 plateformes logistiques aux meilleurs standards sur des emplacements PRIME ;
- Un patrimoine de 3,6 millions de m² et une réserve foncière permettant de bâtir 500 000 m² complémentaires.

Notre socle de clients-locataires

- Fidèles, solvables, grandes signatures de leurs secteurs respectifs ;
- Une typologie diversifiée de chargeurs (79%), logisticiens multi-clients (17%) 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 49,7% ;
- Coût global de la dette de 2,3% ;
- Maturité de la dette de 5,8 ans ;
- Un rating S&P « BBB- » avec perspective négative, relevée à perspective stable en mai 2024.

Capital Environnemental

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

Capital Sociétal

- Implantation dans plus de 80 communes ;
- Un dialogue de qualité avec des collectivités locales de toutes tailles, initié de longue date ;
- Une quinzaine de 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 31 décembre 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

- Entrepôts sur mesure aux meilleurs standards ;
- Entrepôts bas-carbone innovants (100% de nouveaux développements avec AUT:☀️NOM®, l'entrepôt net zéro à l'usage) ;
- Occupation de 100% ;
- Une moyenne de 95% de baux renouvelés avec nos clients sur les 5 dernières années.

Pour nos actionnaires

- Résultat net récurrent part du Groupe 2023 de 126 M€, +5% sur un an, représentant 68% des revenus locatifs ;
- Une valorisation du patrimoine de 3,7 Mds€, avec un taux de capitalisation de 5,10% (hors droits) ;

- Un dividende en constante progression à 3,15 € au titre de 2023, 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 ;
- 58 000 m² de panneaux photovoltaïques installés sur les toitures de nos entrepôts = ~ 10,7 MWc ;
- Un plan systématique de protection ou reconstitution de la biodiversité.

Pour nos partenaires, fournisseurs et territoires

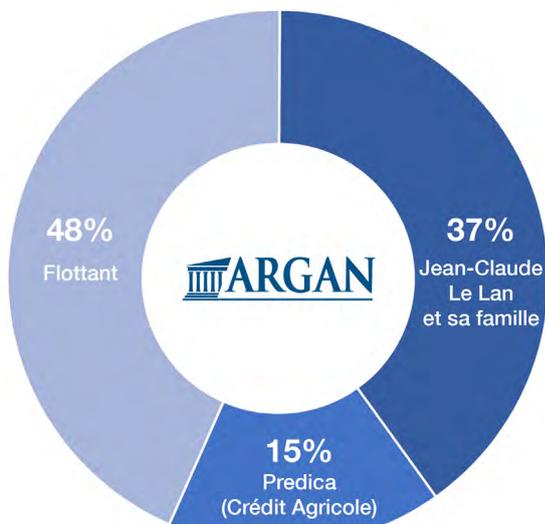
- Développement économique régional et vitalité des zones d'activités logistiques ;
- 22 000 personnes salariées travaillent pour les entreprises locataires de nos plateformes ;
- 132 M€ d'investissements en plateformes logistiques livrées en 2023.





■ Un positionnement unique

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



Structure actionnariat (au 30 juin 2024)

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 31 décembre 2023

VALORISATION

3,7

MILLIARDS D'EUROS
(hors droits) au 31 décembre 2023

REVENUS LOCATIFS

184

MILLIONS D'EUROS
en 2023

197 MILLIONS D'EUROS
visés en 2024

RÉSULTAT NET RÉCURRENT

126

MILLIONS D'EUROS
en 2023

135 MILLIONS D'EUROS
visés en 2024

MARGE MOYENNE DE RÉSULTAT NET RÉCURRENT SUR REVENUS LOCATIFS (2017-2023)

69%

PATRIMOINE

100

entrepôts représentant plus de 3,6 millions m² et une réserve foncière permettant 500 000 m² de surface bâtie complémentaire.

ÂGE MOYEN DES BÂTIMENTS

11,1 ans

CLIENTS LOCATAIRES

65

DURÉE FERME RÉSIDUELLE DES BAUX

5,7 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.

Analyse et mitigation des risques

ARGAN a procédé à une mise à jour de la cartographie de ses risques ESG afin de la mettre en conformité avec les standards attendus pour la CSRD. Ce travail a permis de définir les impacts potentiels d'ARGAN les plus importants et les risques associés, compte tenu de la probabilité de leur survenance, de leur portée, de leur échelle et de leur caractère irrémédiable.

ARGAN a ainsi identifié les principaux risques qui pourraient avoir une incidence négative sur son activité, sa réputation, sa situation financière, ses résultats, sa valorisation future ou ses perspectives de développement.

Au-delà, ARGAN a procédé à une première analyse précise des opportunités liées à ces impacts, notamment quant à son positionnement premium face aux évolutions des coûts de l'énergie et au changement climatique.

Ces éléments ont été intégrés dans le travail de mise à jour de la matérialité d'ARGAN. Celle-ci a également étendu son analyse d'impact à l'ensemble de sa chaîne de valeur, amont comme aval.

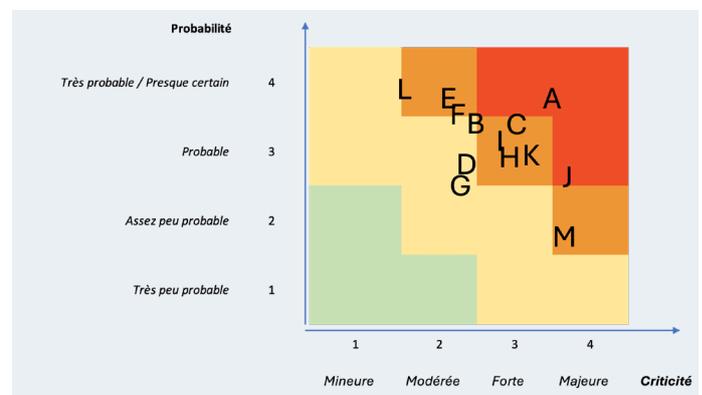
La chaîne de valeur amont d'ARGAN intègre notamment ses partenaires constructeurs et leurs salariés.

La chaîne de valeur aval d'ARGAN intègre principalement ses clients locataires.

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 ou en zone montagneuse.
- **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 2023, 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. Adaptation au changement climatique
- D. Biodiversité
- E. Économie circulaire
- F. Capital humain
- G. Nouveaux métiers / mixité des usages
- H. Santé et sécurité de la chaîne de valeur
- I. Financement / endettement / cotation boursière
- J. Cycles de marché et diversification
- K. Développement de projets
- L. Constitution et renouvellement des instances
- M. Éthique des affaires

Chaque thématique de l'analyse des risques fait l'objet d'une présentation du contexte, des enjeux, des impacts et des faits marquants pour chaque période annuelle. Les éléments suivants ont ainsi été pris en compte :

- Impact réel ou potentiel ;
- Échelle et Portée du risque ;
- Probabilité ;
- Caractère irrémédiable ;
- Opportunités associées éventuelles ;
- Le champ d'application concerné (ses propres opérations, la chaîne de valeur amont ou aval) ;
- L'horizon temporel.

La matrice des risques est déterminée selon la criticité et la fréquence :

- Criticité (Échelle*Portée) : Mineure / Modérée / Forte / Majeure (coté de 1 à 4) ;
- Fréquence : Très peu probable / Assez peu probable / Probable / Très probable (coté de 1 à 4).

A chaque risque est enfin associé un ou plusieurs types d'impacts :

- Financier ;
- Service clients ;
- Sécurité ;
- Environnement / Biodiversité ;
- Social ;
- Gouvernance ;
- Juridique ;
- Organisationnel ;
- Image.

Des actions de maîtrise sont également associées à chaque risque et revues lors de la mise à jour annuelle.

A noter qu'une analyse des risques de résilience du patrimoine 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, des risques et de la durabilité 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"> ▪ Durcissement des attentes et de la réglementation vers une économie bas-carbone. 	<ul style="list-style-type: none"> • Réduction forte de l'impact carbone de la construction et de l'exploitation ; • Décarbonation de l'ensemble de la chaîne logistique ; • Production d'énergies renouvelables et locales ; • Veille.
	B. Artificialisation des sols	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Durcissement des attentes et de la réglementation vers un « zéro artificialisation nette ». 	<ul style="list-style-type: none"> • Anticipation ; • Stock de foncier disponible ; • Mixité des usages sur les nouveaux projets ; • Compensation ; • Conversion de friches.
	C. Adaptation au changement climatique	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Risques de résilience ; ▪ Hausse des températures moyennes ; ▪ Évènements climatiques extrêmes. 	<ul style="list-style-type: none"> • Analyse précise des impacts potentiels par asset ; • Systèmes PAC réversibles ; • Mesures d'adaptation ; • Etude de résilience prévue en 2025.
	D. Biodiversité	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Renforcement de la réglementation liée à la biodiversité. 	<ul style="list-style-type: none"> • Stratégie biodiversité dédiée (prévue pour 2024/2025).
	E. Économie circulaire	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Renforcement de la réglementation liée à l'usage des ressources, notamment importée. 	<ul style="list-style-type: none"> • Nouveau standard environnemental de construction ; • Utilisation des ACV ; • Intégration de matériaux recyclés ; • Dialogue engagé en 2024 avec les constructeurs.
Social	F. Capital humain	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Maintien de l'attractivité d'ARGAN malgré les fluctuations de la charge de travail ; ▪ Continuité de la relation de proximité malgré le développement ; ▪ Maintien et évolution en interne de l'activité de property management ; ▪ Assurer l'avenir. 	<ul style="list-style-type: none"> • Politique salariale et d'intéressement ; • Amélioration de la qualité de vie au travail ; • Gestion saine et planifiée des emplois et des carrières ; • Formation et coaching.
	G. Nouveaux métiers / mixité des usages	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 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.). 	<ul style="list-style-type: none"> • Anticipation ; • Formation continue ; • Intégration anticipée de nouvelles compétences.
	H. Santé et sécurité de la chaîne de valeur	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Non-respect de la réglementation par un sous-traitant et accident sur un chantier ou sur un site. 	<ul style="list-style-type: none"> • Achats responsables ; • Sensibilisation de la chaîne de valeur ; • Clauses contractuelles plus engageantes ; • Renforcement des contrôles.

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

Catégorie	Risque		Moyens de maîtrise
Sociétal et marché	I. Financement / endettement / cotation boursière	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Hausse et durcissement des conditions de financement et de refinancement ; ▪ Baisse de l'attractivité de la valeur boursière. 	<ul style="list-style-type: none"> • Obligations vertes ; • Indexation des loyers ; • Démarche ESG volontaire ; • Diversification des sources de financement ; • Mise en place de cap sur les emprunts à taux variables ; • Renforcement des relations investisseurs ; • Suivi du rating financier (S&P).
	J. Cycles de marché et diversification	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Fin du déploiement des entrepôts grandes et moyennes surfaces ; ▪ Incertitudes sur les biens de consommation et le e-commerce. 	<ul style="list-style-type: none"> • Diversification du portefeuille avec une diminution de la part des entrepôts XXL ; • Engagements / baux sur le long terme ; • Diversification des cibles commerciales avec renforcement des ETI et de nouveaux secteurs industriels (santé, etc.).
	K. Développement de projets	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Difficultés d'accès au foncier ; ▪ Hausse des matières premières et des coûts de la construction. 	<ul style="list-style-type: none"> • Lien fort avec les collectivités locales ; • Co-construction avec les architectes, maîtres d'œuvre et constructeurs pour maîtriser les surcoûts.
Gouvernance	L. Constitution et renouvellement des instances	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Risques liés au départ d'une personne clé, notamment membre de la famille LE LAN. 	<ul style="list-style-type: none"> • Anticipation ; • Tuilage avant les départs ; • Contrôle familial réaffirmé (pacte familial déclaré à l'AMF).
	M. Éthique des affaires	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gestion des achats mal maîtrisée ; ▪ Corruption. 	<ul style="list-style-type: none"> • Chartes ; • Contrôle interne ; • Formations, sensibilisations.

Matrice de double 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, les impacts de l'entreprise sur son environnement et les impacts financiers potentiels issus de l'analyse de risque ESG, répondant ainsi au principe de double matérialité.

■ Intérêts et points de vue des parties intéressées

Les différentes parties prenantes d'ARGAN peuvent être classées selon les groupes suivants :

- Clients ;
- Acteurs locaux et notamment les collectivités locales ;
- Fournisseurs et notamment constructeurs ;
- Actionnaires, financeurs et analystes.

Ces différents groupes ont été interrogés afin de construire la matrice de matérialité d'ARGAN.

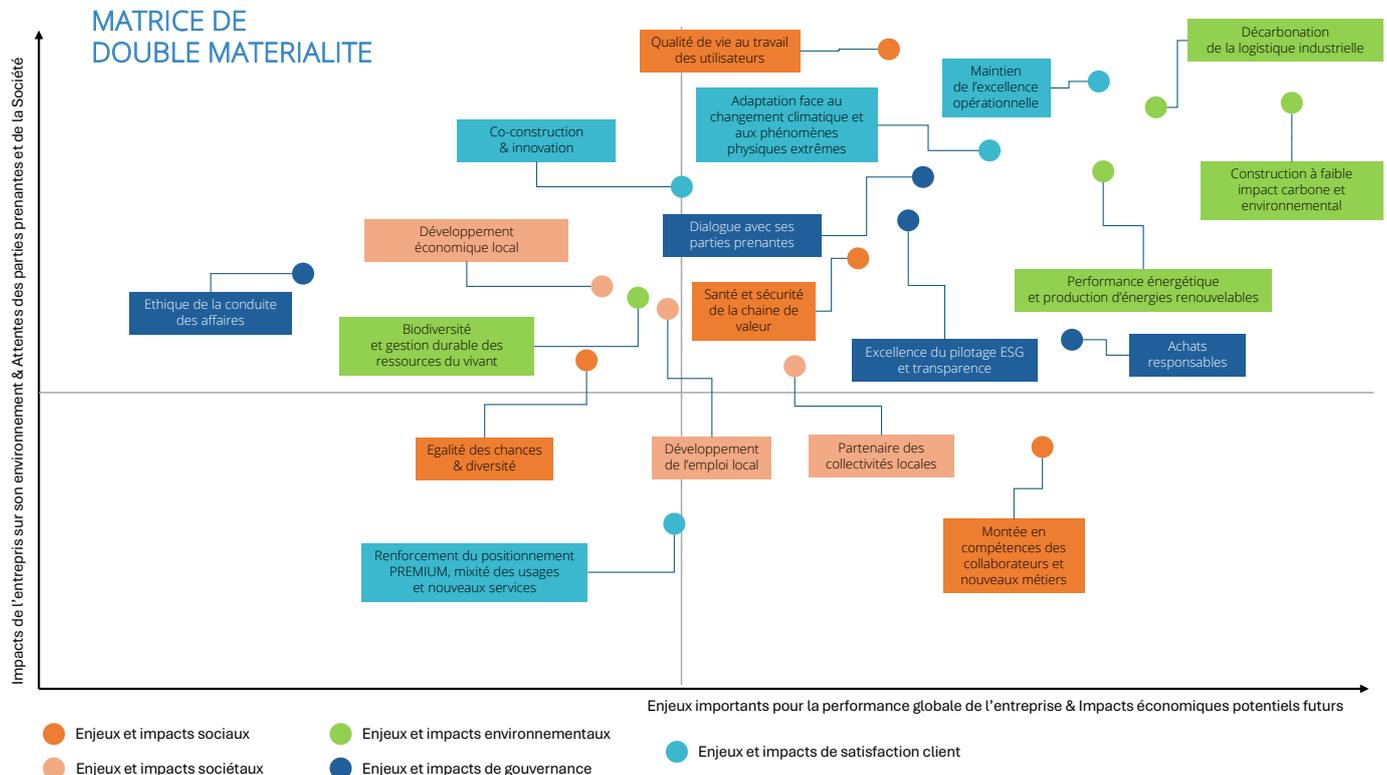
Il se dégage de ces interviews les principaux points suivants reflétant les intérêts et points de vue des principales parties prenantes :

Parties Prenantes	Attentes principales ESG et perceptions
Clients.	<ul style="list-style-type: none"> • Une relation de long terme, de très grande qualité grâce à l'agilité et la réactivité que ce soit en cas de problème ou en amont lors des prises de décision ; • La performance ESG réelle des entrepôts est recherchée, notamment en lien avec l'énergie et les émissions de GES ; • Asset management et property management intégrés.
Acteurs locaux et notamment les collectivités locales.	<ul style="list-style-type: none"> • Se préparent à la Zéro artificialisation Nette avec réduction de l'emprise ; • Les enjeux : la neutralité carbone + la rénovation & réhabilitation ; • Sont attentifs à la dynamisation du tissu économique local, à la densification et à la mixité des usages ; • Une relation de long terme saluée, avec un acteur français stable doté d'une vision patrimoniale et territoriale.
Fournisseurs et notamment constructeurs.	<ul style="list-style-type: none"> • Saluent la volonté de dialogue et de co-construction d'ARGAN pour mettre en place des solutions de décarbonation et d'efficacité énergétique sur les nouveaux projets. Un dialogue nourri est en cours sur 2024.
Actionnaires, Financeurs, Analystes.	<ul style="list-style-type: none"> • En 2023, formalisation des stratégies ESG, notamment bas-carbone ; • Des engagements avec des indicateurs précis, notamment environnementaux ; • La recherche de labels, benchmark et référentiels internationaux ; • Perception <ul style="list-style-type: none"> - L'innovation AUTONOM® a été saluée ainsi que le plan de rénovation du parc existant par l'installation de PACs en remplacement des chaudières à gaz ; - La présentation de la stratégie ESG d'ARGAN en octobre 2023 a été très bien perçue avec une prise en compte très rapide par Sustainalytics (passage de risque moyen à risque faible).

Il s'agit d'une évolution ponctuelle de la matrice réalisée l'année passée, en accord avec les principes de la Corporate Sustainability Reporting Directive, le périmètre d'ARGAN n'ayant pas été modifié de manière fondamentale depuis le précédent exercice.

Certains enjeux de matérialité ont été légèrement repriorisés pour affiner leurs niveaux d'impacts et précisés pour mieux décrire l'ensemble des éléments intégrés à chacun.

Cette matrice de double matérialité a été validée par le Directoire d'ARGAN et sera revue mi-2025 pour intégrer les résultats de l'étude complète de résilience planifiée pour début 2025.



■ Enjeux et impacts 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 et impacts Sociétaux

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

■ 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

■ Enjeux de Gouvernance

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

■ 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

Détails des différents enjeux

■ Enjeux & impacts environnementaux

Biodiversité et gestion durable des ressources du vivant

L'activité d'ARGAN implique une artificialisation des sols (hors construction sur des friches), la mise en place de clôtures, de sources d'éclairage extérieur, ainsi que les nuisances sonores peuvent engendrer des discontinuités dans les trames noires, vertes et bleues. La gestion durable des espaces verts des sites et la régénération du vivant sur les sites exploités et/ou sur des sites proches est un enjeu important pour limiter l'impact d'ARGAN.

Décarbonation de la logistique industrielle

Si les émissions directes d'ARGAN sont extrêmement limitées, l'activité d'ARGAN engendre un volume important d'émissions indirectes de GES, dues à l'extraction des matières premières, au transport des matériaux et au process de construction des entrepôts, ainsi qu'à l'exploitation de ces derniers par ses clients. L'amélioration de l'efficacité énergétique, de la performance énergétique et l'intégration de technologies et méthodes de construction favorisant le bas-carbone sont des enjeux importants pour limiter l'impact d'ARGAN et de sa chaîne de valeur.

Construction à faible impact carbone et environnemental

Au-delà des émissions de GES, la construction et l'exploitation des entrepôts peuvent avoir d'autres impacts environnementaux (qualité des sols, consommation d'eau, etc.) qu'il convient de mesurer et limiter. L'amélioration continue de la conception des entrepôts, mais aussi l'intégration progressive d'une logique d'économie circulaire dans la construction et la future fin de vie des bâtiments doit permettre de limiter l'impact d'ARGAN et de sa chaîne de valeur.

Performance énergétique et production d'énergies renouvelables

Les coûts d'exploitation des entrepôts, mais aussi leurs impacts liés à l'énergie sont une thématique importante pour ARGAN et ses clients. La production d'énergie photovoltaïque en toiture via le standard AUT:SONOM®, et demain en ombrières, ainsi que les plans LED pour l'éclairage, PAC pour le chauffage et l'analyse des consommations énergétiques sont autant de leviers d'adaptation visant à réduire l'impact d'ARGAN et de sa chaîne de valeur.

■ Enjeux & impacts sociaux

Qualité de vie au travail des utilisateurs

ARGAN travaille en permanence à améliorer non seulement la qualité de vie au travail de ses propres collaborateurs (notamment via des locaux agréables, accessibles, etc.) mais aussi la qualité de vie des futurs utilisateurs de ses entrepôts ; un critère important pour accompagner ses clients dans la fidélisation de leurs collaborateurs.

Santé et sécurité de la chaîne de valeur

ARGAN accompagne ses collaborateurs dans leurs missions, met à disposition les outils et matériels adaptés et propose des formations permettant de limiter les atteintes à leur intégrité physique et à leur santé. L'entreprise mène un travail équivalent vis-à-vis de la conception de ses entrepôts pour livrer des lieux de travail sécurisés, tout en veillant à ce que ses partenaires constructeurs respectent strictement les normes de sécurité sur les chantiers.

Montée en compétences des collaborateurs et nouveaux métiers

ARGAN peut s'appuyer sur une équipe réduite en nombre, mais fortement experte et durablement engagée. Pour maintenir cette expertise, ARGAN met en œuvre un plan de formation et de coaching personnalisé. Au-delà, ARGAN reste attentif aux évolutions de son marché et de son activité et veille à intégrer les nouveaux métiers les plus pertinents pour maintenir l'excellence de son service client (décarbonation, énergie, etc.) et limiter ses impacts sur son environnement.

Égalité des chances et diversité

ARGAN est consciente de l'importance de maintenir un cadre de travail vertueux et inclusif, qui laisse une place à chacun. L'entreprise veille à intégrer autant que possible la diversité au cœur de ses recrutements et des promotions internes. Par son équipe réduite, ARGAN se doit de privilégier la compétence et l'engagement, d'où qu'ils viennent, en partageant avec tous, de manière égale, la valeur collective créée.



■ Enjeux & impacts de gouvernance

Éthique de la conduite des affaires

ARGAN et ses dirigeants sont attentifs dans la conduite des affaires. L'entreprise veille à respecter les meilleures pratiques et s'appuie pour cela sur les valeurs et l'éthique impulsées par son fondateur. Elle surveille avec la même rigueur le respect de ces principes chez ses partenaires et ses fournisseurs. Les principes fondamentaux et les modalités pratiques en la matière sont détaillés dans des Chartes.

Dialogue avec les parties prenantes

ARGAN maintient un dialogue exigeant avec ses principales parties prenantes. A l'écoute des besoins de ses clients, des attentes des collectivités partenaires, des aspirations de ses salariés, des remontées de sa chaîne de valeur et de ses fournisseurs, l'entreprise veille à limiter ses impacts en permettant à tous d'exprimer leur point de vue pour permettre un alignement collectif.

Excellence du pilotage ESG et transparence de l'information

ARGAN et ses dirigeants sont convaincus de l'importance stratégique des sujets couverts par l'ESG et veillent à mettre en place les meilleures pratiques de pilotage et de transparence dans les informations communiquées et les engagements pris.

Achats responsables

ARGAN investit chaque année entre 100 et 150 millions d'euros dans le cadre de son développement. Cette ambition de l'entreprise engendre une responsabilité forte vis-à-vis de sa chaîne de valeur, pour construire des relations stables, éthiques, responsables, mais aussi exigeantes pour limiter collectivement les impacts potentiellement négatifs de l'activité de l'entreprise.



■ Enjeux & impacts de satisfaction client

Maintien de l'excellence opérationnelle

ARGAN a fait le choix de se positionner sur un segment premium, en proposant des actifs de qualité, intégrant les dernières technologies et des innovations énergétiques et environnementales significatives. Au-delà, il apporte un service personnalisé à ses clients pour garantir leur satisfaction et apporter une performance, y compris extra-financière, de premier plan.

Adaptation face au changement climatique et aux phénomènes physiques extrêmes

Au-delà de ses propres émissions et impacts environnementaux, **ARGAN** est consciente de l'impact potentiel du changement climatique sur son environnement et son activité. L'entreprise intègre la notion de résilience à la construction et à la vie de ses actifs ainsi qu'à son modèle d'affaires.

Co-construction & innovation

ARGAN veille à intégrer les meilleures technologies industrialisées et sécurisées dans ses nouveaux développements. L'entreprise coconstruit son approche avec ses partenaires, ses clients et les territoires sur lesquels elle implante ou développe son activité.

Renforcement du positionnement PREMIUM, mixité des usages et nouveaux services

ARGAN travaille sans relâche à renforcer son positionnement premium, meilleure garantie de la résilience de son modèle d'affaire et de ses revenus futurs. A l'écoute de ses parties prenantes, l'entreprise suit les évolutions attendues de modèle d'affaires, l'intégration de nouveaux services à valeur ajoutée et les besoins de sites qui intègrent différents types d'usage, sans dévier de ses fondamentaux.

■ Enjeux & impacts sociétaux

Développement économique local

ARGAN est consciente du rôle économique local de ses implantations et travaille avec les territoires et ses clients pour maximiser les co-bénéfices potentiels, dans la durée.

Développement de l'emploi local

A travers ses sites, **ARGAN** permet à ses clients de positionner plus de 22 000 emplois au plus près des territoires. En travaillant sur la mixité des usages, l'entreprise veille à optimiser ce potentiel d'emplois locaux.

Partenaire des collectivités locales

Un site **ARGAN** n'est pas qu'un entrepôt, c'est une part de son territoire d'implantation. **ARGAN** travaille avec les collectivités locales pour limiter les impacts, optimiser les co-bénéfices, valider l'acceptabilité des nouveaux sites et développe de vrais partenariats gagnants-gagnants, un élément essentiel pour le développement futur de l'entreprise.

Préparation à la conformité CSRD

En vue de la préparation de son futur rapport de durabilité, **ARGAN** a notamment réétudié son exposition aux thématiques des ESRS (European Sustainability Reporting Standards). L'entreprise considère ainsi les niveaux de matérialité suivants :

ESRS	Matériel pour ARGAN	Intégré dans les enjeux ARGAN
Changement climatique	Oui	<ul style="list-style-type: none"> Décarbonation de la logistique industrielle ; Construction à faible impact carbone et environnemental ; Adaptation face au changement climatique et aux phénomènes physiques extrêmes ; Performance énergétique et production d'énergies renouvelables.
Pollution	Non	
Eau et ressources marines	Non	
	<p>Si le volume total d'eau consommé est supérieur à 183 000 m³, il reste limité rapporté au nombre de sites. Une attention est portée à la conception pour optimiser les variétés de plantes et d'arbres afin de limiter la consommation d'eau. Les pelouses ne sont pas systématiquement arrosées. Des systèmes de récupération d'eau de pluie sont installés sur certains sites. La consommation d'eau se limite aux sanitaires et aux systèmes incendie. Aucun site d'ARGAN n'intègre de process fortement consommateurs d'eau. De la même façon, les risques de pollution de la ressource dus aux activités des sites est limitée et fortement encadrée. Les sites d'ARGAN ne sont pas situés dans des aires protégées et ne sont que très peu concernés par des mesures de restriction d'eau. Des périodes de sécheresse n'auraient qu'un impact très limité pour l'activité de ses sites.</p> <p>Les risques associés seront revus régulièrement par le membre du Directoire en charge de l'ESG et par le Comité d'audit, des risques et de la durabilité du Conseil de surveillance.</p>	
Biodiversité et écosystèmes	Oui	<ul style="list-style-type: none"> Biodiversité et gestion durable des ressources du vivant.
Ressources et économie circulaire	Oui	<ul style="list-style-type: none"> Construction à faible impact carbone et environnemental.
Main d'œuvre propre à l'entreprise	Oui	<ul style="list-style-type: none"> Santé et sécurité de la chaîne de valeur ; Montée en compétences des collaborateurs et nouveaux métiers ; Égalité des chances et diversité.
Travailleurs dans la chaîne de valeur	Oui	<ul style="list-style-type: none"> Santé et sécurité de la chaîne de valeur ; Égalité des chances et diversité ; Dialogue avec nos parties prenantes ; Achats responsables.
Communautés affectées	Non	
Consommateurs et utilisateurs finaux	Non	
Conduite des affaires	Oui	<ul style="list-style-type: none"> Éthique de la conduite des affaires ; Dialogue avec nos parties prenantes ; Excellence du pilotage ESG et transparence de l'information ; Achats responsables.

ARGAN se prépare donc à intégrer le reporting des différents ESRS matériels et des points de donnée associés. Le nombre de salariés d'**ARGAN** étant inférieur au seuil de 750 salariés mentionné dans l'ESRS 1, Appendice C : Liste des exigences de publication introduites par étapes, **ARGAN** répondra à ses exigences réglementaires en fonction du calendrier spécifique prévu.

Gouvernance ESG

■ 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, d'en valider la cohérence avec le modèle et les objectifs financiers, et d'en déployer le volet lié à la feuille de route ESG. Le Secrétaire Général d'ARGAN est en charge de la définition, du déploiement, du pilotage et du suivi de la stratégie validée par le Directoire et de la revue du plan d'actions associé. Il est membre du Directoire depuis avril 2024. Pour cette mission, il s'appuie sur une équipe pour partie dédiée à cette mission et sur des ressources partagées au sein des autres Directions d'ARGAN (expert énergie, etc.). Il s'assure également du 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 de l'entreprise ainsi qu'une revue des risques climatiques.

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 la protection des lanceurs d'alerte) ;
- Charte anti-corruption (y compris le traitement des conflits d'intérêt) ;
- Charte ESG Fournisseurs, prestataires et sous-traitants ;
- Charte Informatique (y compris protection des données personnelles et cybersécurité) ;
- Charte de déontologie boursière.

■ 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.

- 38% de femmes au sein du Conseil de Surveillance ;
- 38 % de membres indépendants au sein du Conseil de Surveillance¹.

Composée de femmes et d'hommes disposant d'une forte expérience, sa diversité garantit sa qualité de jugement,

1 Indépendance définie au sens du Code Middle Next.

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 Comité d'audit, des risques et de la durabilité, 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, des risques et de la durabilité 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, des risques et de la durabilité et le Comité des Nominations et des Rémunérations, composés de

trois membres désignés par le Conseil de Surveillance, et présidés par un membre indépendant.

▪ **Le Comité d'Audit, des risques et de la durabilité**

Le Comité d'Audit, des risques et de la durabilité 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, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière, sans qu'il soit porté atteinte à son indépendance ;
- D'émettre une recommandation sur les commissaires aux comptes proposés à la désignation par l'assemblée générale ou dont le renouvellement est envisagé ;
- De suivre la réalisation par les commissaires aux comptes de leur mission et de tenir compte des constatations et conclusions du Haut conseil du commissariat aux comptes consécutives aux contrôles réalisés par ce dernier ;
- De s'assurer de l'indépendance des commissaires aux comptes, conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables ;
- D'approuver la fourniture des services qui ne sont pas inclus dans les missions de contrôle légal ;
- De rendre compte régulièrement au Conseil de Surveillance de l'exercice de ses missions ainsi que des résultats de la mission de certification des comptes, de la manière dont cette mission a contribué à l'intégrité de l'information financière et du rôle qu'il a joué dans ce processus et de l'informer de toute difficulté rencontrée ;
- 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 ;
- De suivre la mise en œuvre de la stratégie ESG.

La liste complète de ses prérogatives et missions est intégrée au Document d'Enregistrement Universel d'**ARGAN**, dont la dernière version est disponible sous la section information réglementée du site 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**, dont la dernière version est disponible sous la section information réglementée du site argan.fr.

▪ **Le Comité de suivi Energie / Environnement**

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. Depuis janvier 2024, ce comité est élargi au suivi de l'ensemble des actions environnementales d'**ARGAN**.

▪ **Expertise en matière de durabilité des organes de direction**

L'expertise en matière de durabilité que les organes de direction, dans leur ensemble, possèdent, provient à la fois de formations réalisées sur les principes et fondamentaux de la RSE, la réglementation CSRD et des thématiques particulières (environnementales, sociales et de gouvernance) mais également par l'intermédiaire d'experts externes.

ARGAN dispose d'un Conseil de Surveillance, d'un Directoire et d'un membre du Directoire en charge de l'ESG qui possèdent les expertises fondamentales nécessaires pour assurer la gestion des impacts, risques et opportunités dans le domaine ESG et dont les missions sont détaillées plus haut.

ARGAN fait également appel régulièrement à des experts externes pour des thématiques ESG particulières.

▪ **Formation des membres du Conseil**

L'ensemble des membres du Conseil de Surveillance dispose des compétences requises afin de parfaitement appréhender les spécificités de la Société et de son activité. A cet effet, le Conseil de Surveillance a estimé qu'il n'était pas nécessaire de procéder à la mise en place d'un plan de formation triennal.

▪ **Intégration des résultats en matière de durabilité dans les systèmes d'incitation**

ARGAN compte mettre en œuvre un système d'incitation général intégrant ses résultats en matière de durabilité via le prochain accord d'intéressement dont les bénéficiaires sont tous les salariés d'**ARGAN**. Celui-ci comportera un volet ESG / Energie.

L'ambition d'ARGAN 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 fin 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 dès 2024 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.

36 % des actionnaires d'ARGAN font le choix du paiement du dividende en actions en moyenne sur les 6 dernières années (2018-2023)

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'est engagée 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 **AUT:NOM**, s'appuyant sur l'autoconsommation d'énergie photovoltaïque produite localement, associée à des batteries de stockage. Tous les nouveaux développements d'**ARGAN** ont vocation à être labellisés **AUT:NOM** dès leur livraison.

ARGAN a souhaité en 2023 renforcer ses engagements environnementaux et mettre en place un ensemble d'actions structurées à court et moyen terme.

Pour cela, **ARGAN** a mis à jour et développé une analyse des risques environnementaux complètes intégrant :

- Des interviews et ateliers réalisés avec les collaborateurs concernés par la thématique ;
- Des échanges avec ses principales parties prenantes (clients, partenaires-constructeurs, etc.) pour intégrer leurs attentes et les évolutions technologiques du secteur de la construction ;
- Une revue d'un ensemble d'études sectorielles sur les risques spécifiques aux entrepôts en France.

ARGAN s'engage à maintenir des échanges réguliers avec l'ensemble de ses parties prenantes autour de ces thématiques environnementales. Elles constituent un élément obligatoire de toutes nos revues de contrat.

Ces éléments ont permis de développer la présente Politique Environnementale d'**ARGAN**, validée par le Directoire. Elle a ensuite été complétée et enrichie par une Stratégie climat alignée sur les Accords de Paris (scénario 1,5°C) et le référentiel international SBTi. 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.

ARGAN s'engage ainsi à protéger l'environnement et à compenser autant que possible ses impacts sur ce dernier. **ARGAN** met en place des solutions pragmatiques pour réduire ses émissions de GES, ses déchets, sa consommation énergétique ou l'usage de matières premières. Des plans d'actions spécifiques sont en place ou en cours de définition pour répondre à cet engagement.

La politique environnementale d'**ARGAN** sera encore enrichie :

- En 2024, par la formalisation d'une première politique biodiversité, en lien avec son statut d'Entreprise Engagée pour la Nature (certification de l'Office Français de la Biodiversité dépendant de l'État français) ;
- En 2025, par la réalisation d'une étude de résilience physique du parc immobilier et d'un approfondissement des scénarios de transition.

■ Système de management environnemental

Une veille réglementaire réalisée par un cabinet extérieur permet à **ARGAN** d'intégrer l'ensemble de ses obligations. Les sujets identifiés sont ensuite attribués aux Directions internes pertinentes. Des points de suivi réguliers sont enfin organisés pour valider la conformité d'**ARGAN** à son environnement réglementaire.

Pour répondre à cet enjeu, le comité mensuel de suivi Energie est devenu en 2024 un comité de suivi Energie / Environnement, réunissant sous le pilotage du Président du Directoire, en présence du Secrétaire Général, en charge de l'ESG, l'ensemble des services et experts concernés par les différents sujets environnementaux. Ces comités de suivi permettent de passer en revue les indicateurs liés à la performance environnementale d'**ARGAN**, d'évoquer les actions de préventions et de corrections entreprises ou à entreprendre et de partager les meilleures pratiques internes et externes pour faire progresser le collectif sur la thématique environnementale. Les comptes rendus de ces comités et les tableaux de bord correspondant sont partagés avec tous les membres du Directoire.



Des engagements précis, des objectifs clairs, des actions concrètes

Le Directoire d'ARGAN s'est engagé autour de 3 axes majeurs, accompagnés d'objectifs précis et de plans d'actions concrets. ARGAN suivra chaque année et rendra compte de ses progrès en matière environnementale.

Axe 1 : Stratégie bas-carbone

Nos engagements à l'horizon 2030

- 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) et réduire ainsi nos émissions ;
- 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.

Nos actions pour 2025 et 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 (évolution de la flotte de véhicule notamment) ;
 - Un niveau Net Zéro d'ici à 2030 sur notre Scope 2 (efficacité énergétique et achat d'électricité verte certifiée) ;
 - Une réduction de 50% des émissions « In-Use » de nos entrepôts (énergie uniquement) d'ici 2030 (actions d'efficacité énergétique et standard AUTONOM* (cf. Axe 2)).
- Étudier un scénario crédible et pertinent de réduction de nos émissions sur les phases de construction (présentation fin 2024).

Nos Objectifs	Point d'étape 2023	Objectif 2025	Objectif 2030 (Approche par une baisse en valeur absolue)
Pourcentage de baisse des émissions GES (Gaz à Effet de Serre) Scope 1 vs 2022 (année de référence). Périmètre : Entrepôts sans sous-compteurs.	+42%	passage en Scope 3 en 2024	NA
Pourcentage de baisse des émissions GES (Gaz à Effet de Serre) Scope 1 vs 2022 (année de référence). Périmètre : Émissions corporate (véhicules de service).	+34%	-	-70% (Approche par une baisse en valeur absolue)
Pourcentage de baisse des émissions GES Scope 2 vs 2022 (année de référence).	-10%	-	Net Zero
Pourcentage de baisse des émissions GES Scope 3 vs 2022 (année de référence) Émissions du bâtiment en opération liées aux consommations d'énergie.	-14,5%	-	-50%
Pourcentage de baisse des émissions GES Scope 3 vs 2022 (année de référence) Construction des nouveaux bâtiments.	NA	-	Annoncé d'ici fin 2024

Axe 2 : AUTONOM[®] et gestion de l'énergie

Nos engagements à l'horizon 2030

- 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.

Nos actions pour 2025 et 2030

- 100% de nouveaux développements avec AUTONOM[®], l'entrepôt qui produit sa propre énergie verte ;
- Atteindre 45% d'ici 2025 d'entrepôts sans gaz, en m² 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).

Nos Objectifs	Point d'étape 2023	Objectif 2025	Objectif 2030
Pourcentage de nouveaux développements au standard AUTONOM [®]	100% (hors acquisitions)	100%	100%
Part de l'énergie produite localement et autoconsommée	23,6% en moyenne sur les sites équipés		100% équivalent chauffage, rafraîchissement et éclairage 35% total consommation
Part des entrepôts ARGAN sans gaz, en m ² développés	32%	45%	65%
Part des entrepôts ARGAN équipés de GTC / GTB	40%	75%	100%
Part des entrepôts ARGAN avec éclairage LED	97%	98%	100%
Nombre de MWh d'énergie renouvelable produits	25 182	35 000	200 000

Axe 3 : Gestion durable des sites

Nos engagements à l'horizon 2030

- 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, notamment en contribuant à sensibiliser nos clients et nos partenaires à cette thématique ;
- 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.

Nos actions pour 2025 et 2030

- Faire certifier 75% de nos nouveaux développements au niveau BREEAM Excellent au moins (100% pour les projets développés à partir de 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).

Nos Objectifs	Point d'étape 2023	Objectif 2025	Objectif 2030
Pourcentage des nouveaux développements certifiés au niveau BREEAM Excellent ou supérieurs, en nombre de sites	16%	75%	100%
Pourcentage des nouveaux développements réalisés sur des friches, en m ² développés lissés sur 3 ans	NA	10%	20%
Pourcentage des nouveaux développements intégrant des actions de préservation et de renforcement de la biodiversité	100%	100%	100%
Part des clients sensibilisés à la gestion durable des sites (gestion durable des espaces verts, meilleures pratiques de gestion des déchets, etc.)	2%	50%	100%
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.)	100 % des développement réalisés par ARGAN	50%	100%

■ Les sujets environnementaux non matériels pour ARGAN

Les volumes de déchets produits par **ARGAN** et la consommation d'eau du siège sont négligeables de par le nombre réduit de nos collaborateurs. Des actions spécifiques ont néanmoins été mises en place pour réduire au maximum notre impact (tri sélectif au siège, etc.).

Au-delà, une évaluation de la consommation d'eau de nos clients sur nos sites et des volumes de déchets produits ont conduit à considérer comme non matériel ces deux sujets pour **ARGAN**. Des actions d'amélioration de la performance sont néanmoins intégrées sur ces 2 sujets (mise en œuvre de robinets à économie d'eau, recyclage d'une part de l'eau des sprinklers, etc.).

ARGAN en action

■ Plan climat 1.0

ARGAN a continué le déploiement de son précédent plan climat :

- **ARGAN** a procédé depuis 5 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 (50 M€ d'investissement).
- En 2023, **ARGAN** a décidé de se concentrer en premier sur les sites les plus émetteurs. Des discussions fructueuses avec nos clients se sont enchaînées fin 2023 et début 2024 pour en étudier les modalités avec, pour résultat, la signature de plusieurs avenants permettant d'engager des travaux dès 2024.
- 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.

Grâce au travail mené aux côtés de ses clients, l'intensité énergétique au m² du parc a ainsi baissé de 7% en 2023 en comparaison de 2022 !

ARGAN réalise depuis 2022 un « bilan carbone » exhaustif, sur les 3 scopes. Pour le détail des émissions de Gaz à effets de serre 2023 le lecteur est invité à se référer à la page 47 du présent rapport.

■ 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 label.

Au-delà, à fin 2023, **ARGAN** comptait près de 58 000 m² de panneaux voltaïques installés, représentant plus de 10,7 MWc installés. **ARGAN** a produit plus 25 000 MWh en 2023.

En 2023, **ARGAN** a décidé de renforcer le standard AUTONOM® pour atteindre un niveau Net Zéro à l'usage, par la mise en place d'un projet de captation naturelle par le boisement d'une emprise foncière d'un minimum de 100 hectares en France et répondant au Label Bas-Carbone de l'Etat français. Depuis début 2024, **ARGAN** est en recherche active de terrains adaptés pour déployer rapidement ce programme.

■ Construction et gestion durable des sites

Tous les projets en développement chez **ARGAN** donnent lieu à des Analyses de Cycle de Vie (ACV) en amont de la construction, intégrant des recommandations pour diminuer l'impact de la construction.

ARGAN a également fait appel à des écologues pour procéder à des diagnostics écologiques sur chacun des projets lancés en développement en 2023. 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.).



ARGAN renforce 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.

Pour les 5 sites livrés en 2023, ce travail sur la biodiversité a permis :

- La plantation de plus de 360 arbres et plus de 2 560 arbustes ;
- L'installation de :
 - 6 gîtes abeilles ;
 - 25 nichoirs (dont 2 pour rouge-gorge, 2 pour mésange, 1 pour faucon, 4 à chauve-souris) ;
 - 6 pierriers ou équivalent ;
 - 1 hibernaculum ;
 - 2 hôtels à insecte ;
 - 1 gîte à chiroptères ;
 - Des passages hérisson ;
 - Etc.



■ Gestion de l'eau

ARGAN a pu récupérer en 2023 les données de consommation d'eau de ses clients pour environ 75% de ses sites. Il en ressort une consommation d'eau totale de 183 182 m³ d'eau, soit environ 11m³ par ETP par an.

Le volume total d'eau consommé reste ainsi limité, une fois rapporté au nombre de sites. La consommation d'eau se limite aux sanitaires et aux systèmes incendie. Aucun site d'**ARGAN** n'intègre de process fortement consommateurs d'eau. De la même façon, les risques de pollution de la ressource dus aux activités des sites est limitée et fortement encadrée.

Les sites d'**ARGAN** ne sont pas situés dans des aires protégées et ne sont que très peu concernés par des mesures de restriction d'eau.

Une attention particulière est toutefois portée à la conception pour optimiser les variétés de plantes et d'arbres afin de limiter la consommation d'eau. Les plantes sont choisies pour un climat local et un arrosage initial au cours de la première année uniquement. Elles n'ont besoin ensuite que de l'eau naturellement issue des précipitations. Les pelouses ne

sont pas systématiquement arrosées. Des systèmes de récupération d'eau de pluie sont installés sur certains sites. Des systèmes de recyclage d'une partie des eaux de sprinklage sont également installés sur les nouveaux sites. Ces différentes mesures de réduction de la consommation d'eau sont intégrées, toutes ou partie, sur plus de 50% des sites d'**ARGAN**.



■ Exemple du site de Montbartier

Le site de Montbartier, livré en 2023, est un bon exemple de l'attention portée par ARGAN à la biodiversité, à la construction et à la gestion durable de ses sites.

Conception

- Étude d'adaptation au changement climatique ;
- Prise en compte du rapport de l'écologue permettant notamment de protéger les éléments majeurs de biodiversité ;
- Un entrepôt au standard **AUTONOM[®]**, intégrant des panneaux solaires en toiture et en ombrières, dédiées à 100% à l'autoconsommation avec un objectif de couverture de 100% des consommations liées au chauffage / rafraîchissement / éclairage et 43% des besoins globaux du site (process inclus) ;
- 8 places de stationnement équipées de bornes de recharge pour véhicules électriques ;
- 1 Abri adapté pour 16 vélos avec, en complément, des douches et vestiaires pour les cyclistes ;
- Des lavabos et douches efficaces en eau (6L/min pour les douches vs 15L/min en moyenne), des détecteurs automatiques de fuites et un système de recyclage de l'eau du circuit de refroidissement du sprinkler ;
- Une charpente béton-bois, avec du bois certifié PEFC ou FSC ;
- Un éclairage 100% LED avec détecteurs de présence et de luminosité ;
- Des toitures claires pour réfléchir un maximum la lumière et limiter la température intérieure ;
- Pas de nécessité d'arrosage des espaces verts (hors première année de pousse) et des essences choisies pour leur adaptation au climat local.

Construction

- Un référent de la biodiversité nommé sur le chantier ;
- Signature par tous les intervenants de la Charte chantier vert ;
- Suivi des déchets de chantier avec Waste Marketplace et valorisation supérieure à 95% ;
- Planification de travaux à faible impact biodiversité (respect d'un calendrier annuel pour minimiser les impacts).

Focus biodiversité

- Perméabilité du site maintenue pour le passage de la faune ;
- Maintien de la trame noire (corridor écologique emprunté par les espèces nocturnes, caractérisé par un certain niveau d'obscurité,) au cœur des espaces verts ;
- Analyse des trames vertes et bleues (continuités écologiques terrestres et aquatiques pour la faune locale) ;
- Installation de 4 nichoirs, 3 chandelles à abeilles sauvages, 2 pierriers, 1 gîte à chiroptères, etc.
- Plantation de 90 arbres.

Gestion durable

- Bilan prévu après un an sur l'atteinte des niveaux prévus de performance environnementale ;
- Plan de gestion écologique du site permettant notamment un engagement pour :
 - Supprimer l'usage des produits phytosanitaires ;
 - Recouvrir systématiquement les sols à nu ;
 - Lutter contre les espèces exotiques envahissantes.



■ 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 en 2022 du premier bilan carbone d'ARGAN, réalisé sur les 3 scopes, exercice renouvelé en 2023.

Les chiffres d'émissions de GES d'ARGAN sont vérifiés par un cabinet indépendant, membre de l'Open Carbon Practice et maîtrisant les méthodologies GHG Protocol et Bilan carbone.

Nos émissions par scope selon la méthodologie GHG protocol

Scope	Bilan 2022 (tonnes CO ₂ e)	Bilan 2023 (tonnes CO ₂ e)	Soit en %	Variation 2023 vs 2022
Scope 1	489	690	1%	+41,1%
Scope 2	4	3,6	< 0,1%	-10%
Scope 3	100 042	66 117	99%	-33,9%
TOTAL	100 535	66 811	100%	-33,5%

- La hausse du scope 1 est principalement conjoncturelle. Elle concerne :
 - Deux entrepôts qui ont vu leur consommation de gaz s'accroître en 2023. Ces émissions sont, appelées à basculer en Scope 3 dès 2024 après la mise en place de sous-compteurs fin 2023 ;
 - Une augmentation du nombre de kilomètres avec les véhicules de service de l'entreprise. Des actions de sensibilisation et un basculement progressif de la flotte vers des transports bas-carbone permettra à **ARGAN** de respecter ses engagements.
- La baisse du scope 2 a été rendue possible notamment par la sensibilisation renforcée des collaborateurs du siège au changement climatique et à l'importance de la réduction des consommations énergétiques. Fin 2024, il est prévu de basculer le contrat de fourniture du siège social en électricité verte certifiée.
- La baisse du scope 3 est liée à deux facteurs :
 - Une approche uniformisée des émissions liées à la construction des nouveaux entrepôts ;
 - Une baisse de 26,5% des consommations de gaz de nos locataires. Le total « In Use » lié à l'énergie a ainsi baissé de 14,5% vs 2022.

Le cumul de nos scopes 1 & 2 représente environ 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 poste selon la méthodologie GHG protocol

Poste	Bilan 2023 (tonnes CO ₂ e)	Soit en %		Rappel 2022 (tonnes CO ₂ e)	Evolution 2023 / 2022
Entrepôts / Construction, réhabilitations, travaux et fin de vie	38 661	57,9%		67 396	-42,6 %
Maintenance et entretien	4 374	6,5%		2 881	+51,8%
Exploitation : Gaz	10 854	16,2%	32,1%	14 713	-26,2%
Exploitation : Électricité	10 011	15,0%		10 178	-1,6%
Exploitation : Autres énergies	585	0,9%		210	+178,6%
Achat de services	1 487	2,2%		4 152	-64,2%
Divers et déplacements	839	1,3%		1 005	-16,5%
TOTAL	66 811			100 535	-33,5%

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).

L'année 2022 a été choisie comme année de référence. Les objectifs de réduction choisis s'entendent selon un scénario « Absolute Construction Approach¹ ».

L'entreprise a fait le choix de définir des objectifs ambitieux, allant au-delà du scénario étudié, exprimé :

- 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 par le biais de sous-compteurs 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 (plans LED, GTC et PAC) ;
 - Confirmation du label **AUTONOM®** pour les nouveaux développements ;
 - Déploiement complémentaire de capacités photovoltaïques en toiture et en ombrières, sur les sites existants, dédiées à l'autoconsommation.
- Périmètre Scope 3 – Autres achats
 - Mise en place en 2024 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.

¹ Approche par une baisse en valeur absolue

■ AUTONOM® et la politique énergétique d'ARGAN

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 Net Zéro à l'usage en produisant et en stockant sa propre énergie verte

Dès le lancement de son Plan Climat en 2018, **ARGAN** a fait le choix de dédier l'énergie renouvelable produite sur les toitures de ses nouveaux entrepôts à l'autoconsommation au lieu de la vendre sur le réseau. Ce choix assumé et original pour une Foncière est gagnant d'un point de vue économique, écologique et carbone. Produire de l'électricité sur les lieux de consommation est, en effet, le schéma le plus vertueux :

- Avec la production sur site, les pertes d'électricité sont limitées et les réseaux publics de distribution sont moins sollicités ce qui évite aux collectivités locales des dépenses lourdes de renforcement des réseaux.
- Environ 40 % des besoins globaux de l'entrepôt (et 100% pour le chauffage, le rafraîchissement et l'éclairage) sont couverts en énergie verte par la centrale photovoltaïque installée en toiture, soit en autoconsommation immédiate, soit en autoconsommation différée (grâce aux batteries de stockage). Le reste est assuré par le réseau.
- Pour le client-locataire, ce sont des économies à la clef. La facture acquittée auprès de son fournisseur tient compte d'un volume réduit grâce à l'autoconsommation. L'énergie produite sur place est facturée par Argan au client sous forme d'un loyer complémentaire. Grâce à AUTONOM®, le client-locataire diminue d'autant son exposition aux augmentations du coût de l'électricité en réseau.

- Ainsi les émissions de CO₂ sont divisées par dix par rapport à un entrepôt traditionnel grâce à l'effet conjugué du bannissement du chauffage au gaz et de l'autoconsommation d'une énergie décarbonée qui limite l'achat d'électricité sur le réseau.
- Cette réduction drastique des émissions, complétée par une démarche de compensation du résiduel par reboisement, fait d'AUTONOM®, l'entrepôt Net Zéro à l'usage.

■ AUTONOM®, des sites à faible-consommation sous contrôle

Outre la production et le stockage de l'énergie produite sur site :

- Les entrepôts AUTONOM® sont équipés de pompes à chaleur électriques qui assurent le chauffage et le rafraîchissement de l'entrepôt.
- Le traditionnel chauffage au gaz, principal émetteur de CO₂ et plus coûteux, est désormais banni.
- Des LEDs intelligents associés à des détecteurs de luminosité et de présence assurent l'éclairage.
- Un système de GTB (Gestion Technique du Bâtiment) permet de piloter, de mesurer et d'afficher en temps réel la consommation électrique totale du bâtiment, sa production d'électricité verte autoconsommée, ainsi que le pourcentage d'autonomie électrique.
- En complément, **ARGAN** met un place un vaste programme de captation carbone, répondant aux critères du Label Bas-Carbone délivré par l'État français à travers l'acquisition d'une emprise foncière d'un minimum de 100 hectares. Ce foncier permettra de mener des opérations de boisement et de compenser les émissions résiduelles de nos développements pour une décennie.

■ Éléments réglementaires liés à l'Environnement

Le Groupe veille au respect de l'ensemble de ces dispositions réglementaires.



▪ Réglementation ICPE

L'arrêté ministériel du 11 avril 2017 relatif à la prévention des sinistres dans les entrepôts couverts soumis à autorisation, enregistrement et déclaration sous la rubrique 1510, remplace l'arrêté du 5 août 2002. Il s'applique aux entrepôts couverts (stockage de matières, produits ou substances combustibles en quantité supérieure à 500 tonnes...) à l'exception des dépôts utilisés au stockage de catégorie de matières, produits ou substances relevant de la nomenclature établie par le Conseil d'État, des bâtiments destinés exclusivement au remisage de véhicules à moteur et de leur remorque et des établissements recevant du public.

Cette autorisation, accordée par le préfet, est instruite par les services de la DREAL (Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement) et vise à la protection de l'environnement, des personnes et des biens. Dans ce cadre, une enquête publique est notamment instruite auprès des populations riveraines et locales par un Commissaire enquêteur qui remet un rapport mentionnant son avis sur le projet d'implantation.

La Société fait appel à des entreprises spécialisées pour la construction de ses plateformes. Elle veille particulièrement à sélectionner des entreprises de qualité, disposant des compétences et de l'expérience nécessaires à garantir la qualité environnementale de ses projets.

Les entrepôts d'**ARGAN** sont tous autorisés dès lors que la taille et la nature des matériaux stockés le justifient. Les autorisations préfectorales délivrées avant la prise en compte de l'arrêté du 11 avril 2017 pourraient être remises en cause par les DREAL en cas de changement significatif de la nature et de la quantité des produits stockés ; dans cette hypothèse, il serait alors fait application dudit arrêté.

ARGAN possède des immeubles bénéficiant d'autorisations antérieures à l'arrêté du 11 avril 2017, mais qui – s'il le fallait – seraient éligibles aux critères dudit arrêté moyennant la réalisation éventuelle, le moment venu, de quelques aménagements.

Il existe à ce jour 3 régimes ICPE différents, à savoir :

- Un régime Déclaratif pour le stockage de produits combustibles supérieur à 500 tonnes et un volume de l'entrepôt inférieur à 50 000 m³ ;
- Un régime Enregistrement pour le stockage de produits combustibles supérieur à 500 tonnes et un volume de l'entrepôt compris entre 50 000 m³ et 900 000 m³ ;
- Un régime Autorisation pour le stockage de produits combustibles supérieur à 500 tonnes et un volume de l'entrepôt supérieur à 900 000 m³.

ARGAN apporte une attention toute particulière au respect de cette réglementation, primordiale dans son secteur d'activité. Elle se charge elle-même, avec le concours d'un bureau d'études externe spécialisé, de la constitution du dossier, en liaison et, pour le compte du locataire, assiste aux réunions préparatoires jusqu'à l'obtention de l'arrêté préfectoral délivré au nom du locataire.

Au 31 décembre 2023, le Groupe est propriétaire d'immeubles comportant des installations classées répertoriées au tableau présentant les localisations, les modalités de détention et les surfaces des actifs du patrimoine, dans un ordre chronologique, inséré au Document d'Enregistrement Universel 2023, sous la section information réglementée du site argan.fr.

▪ Loi Climat et Résilience

Adoptée le 24 août 2021, la loi Climat et Résilience est le relais de la Loi Biodiversité de 2018, puis de la Loi Energie et Climat de 2019, et vise à lutter contre le dérèglement climatique et à renforcer la résilience face à ses effets. Elle a pris effet à compter du 1^{er} janvier 2023.

Cette loi concerne les bâtiments à vocation commerciale et tertiaire, et notamment les entrepôts, avec pour objectif de développer la production d'énergie solaire par le biais de l'emprise foncière de ces bâtiments. A ce titre, les entrepôts nouvellement construits et rejoignant le patrimoine d'**ARGAN** sont concernés puisqu'elle définit la solarisation des nouvelles constructions. Elle prévoit que les permis de construire des nouveaux bâtiments ou des projets d'extension intègrent un procédé de production d'énergie renouvelable ou un système de végétalisation.

Trois étapes majeures sont définies :

- A partir du 1^{er} janvier 2023 : Les nouveaux bâtiments, industriels, commerciaux et artisanaux ou bien les entrepôts et hangars de plus de 500 m² et les bâtiments de bureaux de plus de 1 000 m² devront végétaliser ou solariser 30 % de leur surface ;
- A partir du 1^{er} juillet 2023 : les parkings existants de plus de 1500 m² devront être équipés sur au moins la moitié de leur superficie d'ombrières photovoltaïques (avec un délai maximum de mise en place compris entre 2026 et 2028) ;
- A partir du 1^{er} janvier 2024 : Les nouveaux parkings de plus de 500 m² devront végétaliser ou solariser 50 % de leur surface, et 100 % des ombrières dès lors qu'il en existe.

La Loi Climat et Résilience a également instauré l'obligation, à compter du 1^{er} juillet 2023, d'intégrer sur les parkings associés aux nouveaux bâtiments des dispositifs favorisant l'infiltration des eaux de ruissellement (revêtements perméables, noues d'infiltrations, etc.). Cette loi a été complétée par la loi du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production des énergies renouvelables.

ARGAN intègre ces obligations à l'ensemble de ses développements et a accéléré sa stratégie de production d'énergie verte sur ses sites au cours des dernières années en systématisant la livraison d'entrepôts **AUT:NOM** pour tous nouveaux projets. Ces entrepôts dont le principe est de produire de l'énergie verte localement par le biais de panneaux photovoltaïques en toiture et de les stocker grâce à des batteries, permet d'assurer une autoconsommation pour les besoins de chauffage, rafraîchissement et d'éclairage. À fin 2023, une dizaine de sites labellisés **AUT:NOM** étaient livrés ou en cours de développement. Nous avons par ailleurs entamé le

déploiement d'ombrières photovoltaïques sur certains projets, à l'exemple du site livré en 2023 à Decathlon sur la commune de Montbartier.

▪ État des risques et pollutions (ERP)

Les acquéreurs ou les locataires de biens immobiliers (habitation ou autres) situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques naturels, miniers et technologiques, ou dans les zones de sismicité définies par décret, ou dans les zones réglementaires à potentiel radon ou encore sur des terrains situés en secteur d'information sur les sols (SIS), devront être informés par le vendeur ou par le bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret. L'information se fait en annexant au contrat de location ou à toute promesse unilatérale de vente, d'achat, et à tout contrat réalisant ou constatant la vente, un état des risques et pollutions (ERP) fondé sur les informations mises à disposition par le préfet. Le décret n°2018-434 du 4 juin 2018 précise les modalités de cette information et le contenu de cet état des risques et pollutions.

Cette information concerne les biens situés dans :

- Le périmètre d'exposition aux risques délimité par un plan de prévention des risques technologiques approuvé ;
- Une zone exposée aux risques délimitée par un plan de prévention des risques naturels prévisibles approuvé ou dont certaines dispositions ont été rendues immédiatement opposables en application de l'article L. 562-2 du Code de l'environnement ;
- Le périmètre mis à l'étude dans le cadre de l'élaboration d'un plan de prévention des risques technologiques ou d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles prescrit ;
- Une des zones de sismicité 2, 3, 4 ou 5 mentionnées à l'article R 563-4 du Code de l'environnement ;
- Une zone exposée aux risques délimitée par un plan de prévention des risques miniers approuvé ou dont certaines dispositions ont été rendues immédiatement opposables en application de l'article L.562-2 du Code de l'environnement ;
- Une zone à potentiel radon de niveau 3 définies à l'article R.1333-29 du code de la santé publique ;
- Une commune figurant sur la liste des terrains répertoriés en secteur d'information sur les sols (SIS) prévus à l'article L.125-6.

L'état des risques et pollution annexé au contrat de location ou à toute promesse unilatérale de vente, d'achat, et à tout contrat réalisant ou constatant la vente doit mentionner les risques dont font état les documents mentionnés et le dossier annexé à l'arrêté préfectoral et auxquels l'immeuble faisant l'objet de la vente ou de la location est exposé. Cet état est accompagné des extraits de ces documents et dossier permettant de localiser cet immeuble au regard des risques encourus. L'état des risques et pollution (ERP) est établi par le

vendeur ou le bailleur conformément à un modèle défini par arrêté ministériel. Cet état doit être établi moins de six mois avant la date de conclusion du contrat de location écrit, de la promesse de vente ou de l'acte réalisant ou constatant la vente du bien immobilier.

L'obligation d'information sur les risques et pollutions qui incombe aux vendeurs et aux bailleurs est applicable (sous différentes formes) à compter du 1^{er} juin 2006. Pour les locataires, cette obligation d'annexer l'état des risques concerne les contrats de location écrits « constatant l'entrée dans les lieux du nouveau locataire ».

▪ Annexe Environnementale

La loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement et son décret d'application du 30 décembre 2011 (la « Loi Grenelle 2 ») a introduit l'obligation, à compter du 1^{er} janvier 2012, pour les baux (notamment commerciaux) portant sur des locaux de bureaux ou commerces de plus de 2 000 m² de comporter une annexe environnementale ; cette disposition s'applique à tous les baux en cours depuis le 14 juillet 2013 (article L 125-9 du Code de l'Environnement).

Cette annexe environnementale retranscrit les informations que se doivent mutuellement le Bailleur et le Preneur sur les caractéristiques du bâtiment et des locaux loués afin de mettre en œuvre, ensemble, une politique ayant pour objectifs de limiter les consommations d'énergies et d'eau, les émissions de CO₂, de mieux valoriser les déchets, de promouvoir des modes de transports collectifs ou doux et d'utiliser des matériaux de construction plus respectueux de l'environnement.

▪ Performance énergétique

Aux termes des articles L.134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, un diagnostic de performance énergétique est établi par le maître d'ouvrage d'un bâtiment à construire pour remise à son propriétaire ou par le propriétaire d'un immeuble bâti lors de sa vente ainsi que, s'il est à usage d'habitation, de sa location.

Par application de la Loi Grenelle 2, cette disposition est obligatoire lors de la conclusion d'un bail commercial portant sur tout ou partie d'un immeuble bâti auquel il doit être joint à des fins d'information. Lorsque le bail commercial porte sur un immeuble à construire, le diagnostic doit être fourni au locataire au plus tard lors de la réception du bien.

Ce diagnostic comprend la quantité d'énergie consommée ou estimée et une classification, selon une échelle de référence, permettant d'évaluer la performance énergétique de l'immeuble. Il comprend en outre des recommandations destinées à améliorer cette performance.

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.

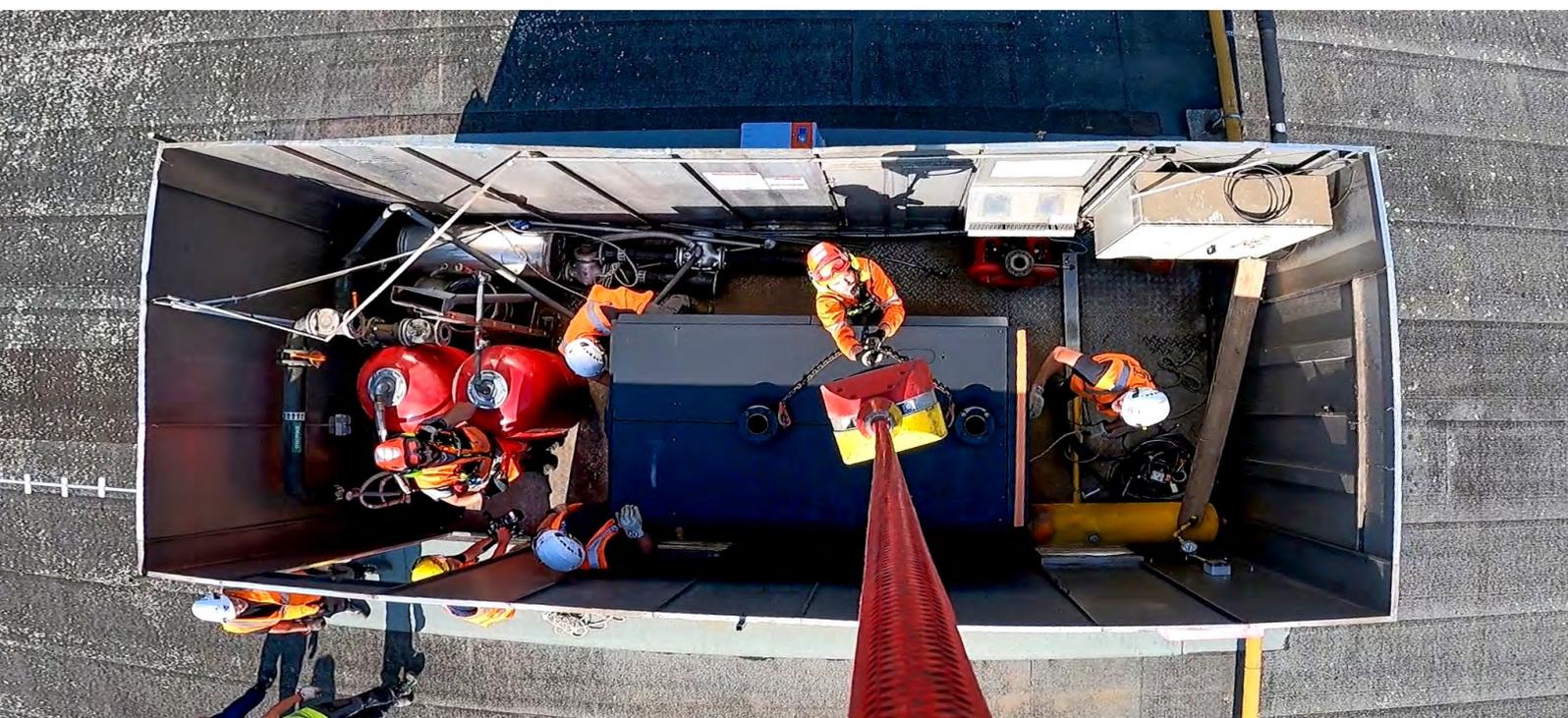
ARGAN s'engage ainsi pour un lieu de travail positif et inclusif, une stricte égalité salariale entre les femmes et les hommes qui travaillent pour l'entreprise (à fonction égale).

Depuis 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.

ARGAN respecte le droit français et l'ensemble des conventions fondamentales de l'Organisation Internationale du Travail (OIT) qui lui sont applicables. Au-delà, **ARGAN** s'engage résolument, à travers notamment ses documents contractuels, en faveur des droits humains universels :

- Lutte contre le travail des enfants ;
- Lutte contre le travail forcé ou illégal ;
- Conditions de travail digne, rémunération juste et partage de la valeur ;
- Santé, sécurité et bien-être au travail de ses collaborateurs, de ses sous-traitants, de ses locataires ;
- Santé et sécurité des communautés locales d'implantation de ses entrepôts ;
- Liberté d'association ;
- Diversité, égalité femme/homme et inclusion (partenariats avec des entreprises d'insertion par exemple).



Des engagements précis, des objectifs clairs, des actions concrètes

Le Directoire d'ARGAN s'est engagé autour de 4 axes majeurs, accompagnés d'objectifs précis et de plans d'actions concrets. ARGAN suivra chaque année et rendra compte de ses progrès en matière sociale et sociétale.

Axe 1 : Attractivité, fidélisation et montée en compétence

Nos engagements à l'horizon 2030

- 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.

Nos actions pour 2025 et 2030

- 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% à poste équivalent 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).

Nos Objectifs	Point d'étape 2023	Objectif 2025	Objectif 2030
Pourcentage de collaborateurs actionnaires de l'entreprise.	100%	100%	100%
Ratio d'équité.	2,4	Ratio minimal maintenu et bien inférieur à 10	Ratio minimal maintenu et bien inférieur à 10
Pourcentage de collaborateurs concernés par la prime commerciale collective et l'intéressement (conditionnés à l'atteinte des objectifs).	100%	100%	100%
Écart salarial Femme / Homme pour un poste équivalent.	0%	0%	0%
Nombre de cas de harcèlement ou de discrimination.	0	0	0
Pourcentage de cadres à potentiel pour lesquels a été mis en place un programme de formation et de coaching personnalisé.	17%	50%	100%

Axe 2 : Qualité de vie au travail

Nos engagements à l'horizon 2030

- 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 ;
- Garantir l'inclusivité de l'entreprise pour les personnes en situation de handicap, y compris pour nos visiteurs.

Nos actions pour 2025 et 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.

Nos Objectifs	Point d'étape 2023	Objectif 2025	Objectif 2030
Pourcentage des nouveaux projets intégrant un processus de co-construction dédié à la qualité de vie au travail.	100%	100%	100%
Part des locaux d'activité accessibles aux personnes en situation de handicap (siège social).	100%	100%	100%

Axe 3 : Prévention, santé et sécurité

Nos engagements à l'horizon 2030

- 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.

Nos actions pour 2025 et 2030

- 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 ;
- Mettre en place un plan de formation dédié à la sécurité.

Nos Objectifs	Point d'étape 2023	Objectif 2025	Objectif 2030
Pourcentage des collaborateurs intervenant sur le terrain ayant complété un parcours de sensibilisation et de formation dédié sécurité (habilitation électrique, sécurité routière, etc.).	Action lancée en 2024	75%	100%
Pourcentage de constructeurs ayant signé la charte ESG ARGAN , intégrant un volet sécurité.	Action lancée en 2024	100% (cible construction)	100% (cible construction et maintenance)

Axe 4 : Actions citoyennes

Nos engagements à l'horizon 2030

- 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.

Nos actions pour 2025 et 2030

- Intégrer une clause d'insertion dans 10% de nos contrats de construction, de maintenance et d'entretien (25% d'ici 2030).

Nos Objectifs	Point d'étape 2023	Objectif 2025	Objectif 2030
Part des contrats de construction, de maintenance et d'entretien intégrant une clause d'insertion.	Action lancée en 2025	10%	25%



ARGAN en action

■ Ressources Humaines

Au 31 décembre 2023, l'effectif total s'élevait à 30 salariés (30 CDI), dont 27 cadres (5 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 2023, la Société a réalisé 5 embauches en Contrat à Durée Indéterminée et constaté 4 départs. Elle n'a pas été confrontée à des problèmes d'absentéisme de son personnel. Il n'y a eu aucun accident du travail.

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 (le droit français étant mieux disant que l'OIT en termes de réglementation du travail).

■ 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) et un PERCOI ;
- Un plan d'attribution gratuite d'actions. Réservé auparavant 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 bénéficie 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 0,22% du total des actions de la société au 30 juin 2024. Une première série de création d'actions a été concrétisée en janvier 2024 au profit de l'ensemble des collaborateurs.



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 2,4 pour les membres du directoire (contre environ 50 pour les entreprises du SBF 120 et même environ 100 pour les 100 plus grandes entreprises françaises).

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 éthique a été mise en place fin 2023 pour adresser tous signalement, remarque ou question sur ces enjeux d'égalité, de discrimination et d'inclusion. Le dispositif de signalement est intégré à la charte éthique d'**ARGAN** disponible sur argan.fr.

■ 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.



■ 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. L'Académie ARGAN, programme de formation et de coaching des collaborateurs, est en place 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 2023, 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.



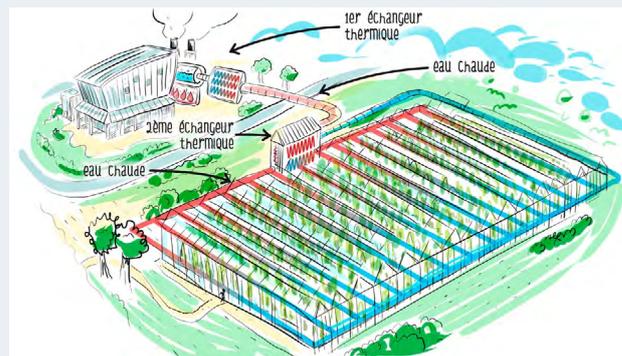
Alexandre Besnard est un ancien collaborateur d'**ARGAN**. Fils et petit-fils d'agriculteur, il décide au bout de quelques années de changer de vie et de rejoindre l'exploitation familiale. Avec son frère, il développe un projet de production de tomates cerises de qualité, sous serre mais de manière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



Un projet d'extension du site de production est à l'étude en 2024.

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 décembre 2022.

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, chartes et des procédures rigoureuses pour prévenir la corruption et les conflits d'intérêts. Elle s'engage résolument, avec une tolérance zéro sur des faits liés à la corruption.

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, des objectifs clairs, des actions concrètes

Le Directoire d'**ARGAN** s'est engagé autour de 4 axes majeurs, accompagnés d'objectifs précis et de plans d'actions concrets. **ARGAN** suivra chaque année et rendra compte de ses progrès en matière de gouvernance.

Axe 1 : Gouvernance ESG

Nos engagements à l'horizon 2030

- 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.) ;
- Sensibiliser les collaborateurs au changement climatique ;
- Renforcer encore notre approche éthique et la lutte contre toute forme de corruption ;
- Intégrer la performance ESG dans la politique de rémunération de l'entreprise, notamment pour le Directoire.

Nos actions pour 2025 et 2030

- Sensibiliser 100% de nos collaborateurs à l'ESG et au changement climatique ;
- Intégrer des critères ESG dans la rémunération de 100% de nos collaborateurs (plan d'intéressement) ;
- Former 100% des collaborateurs décisionnaires à la lutte anti-corruption et aux achats responsables.

Nos Objectifs	Point d'étape 2023	Objectif 2025	Objectif 2030
Pourcentage de fournisseurs ayant signé la charte ESG ARGAN , intégrant un volet droits humains.	Action lancée en 2024	100%	100%
Pourcentage des nouveaux documents contractuels intégrant des critères ESG et validés par nos parties prenantes.	Action lancée en 2024	100%	100%
Part des collaborateurs formés et/ ou sensibilisés au changement climatique.	100%	100%	100%
Part des collaborateurs décisionnaires formés à la lutte anti-corruption avec signature de notre charte éthique.	Charte publiée en 2023, commentée et distribuée à tous les collaborateurs	100%	100%
Pourcentage de collaborateurs ayant une part de rémunération liée à des critères ESG.	Nouveau dispositif d'intéressement intégrant un critère Energie / ESG début 2025	100% des Collaborateurs	100% des Collaborateurs

Axe 2 : Reporting et transparence

Nos engagements à l'horizon 2030

- 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.

Nos actions pour 2025 et 2030

- Intégrer le benchmark GRESB ;
- Devenir une Entreprise engagée pour la nature, avec dépôt d'un plan d'actions biodiversité.

Nos Objectifs	Point d'étape 2023	Objectif 2025	Objectif 2030
Nombre de référentiels et benchmarks intégrés par ARGAN .	Global Compact Entreprises Engagées pour la Nature (signataire) Sustainalytics Ethifinance	Global Compact Entreprises Engagées pour la Nature (plan d'actions déposé) Sustainalytics + GRESB + Ethifinance	CDP SBTi (validation)

Axe 3 : Achats responsables

Nos engagements à l'horizon 2030	Nos actions pour 2025 et 2030
<ul style="list-style-type: none"> Élaborer notre politique d'achats responsables, intégrer nos fournisseurs dans la démarche et former les collaborateurs concernés ; Définir et intégrer les référentiels et benchmarks clés pour permettre une transparence et une comparaison de notre performance ESG. 	<ul style="list-style-type: none"> Élaborer notre politique d'achats responsables, former les collaborateurs concernés et intégrer nos fournisseurs dans la démarche en leur faisant signer notre future charte ESG, intégrant un volet droits humains ; Intégrer des engagements ESG concrets (lutte contre le travail illégal, respect des droits humains, etc.) dans 100% de nos nouveaux documents contractuels (CPI notamment) ; Définir plus spécifiquement un nouveau format d'entrepôt durable, résilient et bas-carbone avec nos partenaires-constructeurs.

Nos Objectifs	Point d'étape 2023	Objectif 2025	Objectif 2030
Pourcentage de collaborateurs acheteurs formés aux achats responsables.	100%	100%	100%

Axe 4 : Développement des territoires et nouveaux formats logistiques

Nos engagements à l'horizon 2030	Nos actions pour 2025 et 2030
<ul style="list-style-type: none"> 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. 	<ul style="list-style-type: none"> Intégrer un processus de co-construction systématique avec les collectivités locales, visant à optimiser les co-bénéfices de nos nouveaux projets.

Nos Objectifs	Point d'étape 2023	Objectif 2025	Objectif 2030
Pourcentage des nouveaux projets intégrant un processus de co-construction avec les territoires.	75%	100%	100%

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 m², qui sera louée à la division supply chain du distributeur dans le cadre d'un bail d'une durée ferme de 9 ans, sera livrée début juillet 2024 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. Ainsi, grâce aux équipements d'**AUTONOM**[®], 33% des besoins énergétiques du site sont couverts par autoconsommation.

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

Pour davantage de précisions, se référer à la page 36.

■ Activités de lobbying et participation politique

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.

ARGAN a dépensé 60 512 € au titre de ses adhésions à ces 2 structures en 2023.

ARGAN s'interdit toute intervention, participation ou lobbying politique. Elle interdit toute implication politique, de quelque sorte, en son nom. L'entreprise en précise les limites dans sa charte éthique.

■ Éthique, risques et achats responsables

• Charte Éthique

ARGAN a élaboré et publié fin 2023 une nouvelle Charte éthique. Elle souligne notre respect de la loi et des personnes, ainsi que nos responsabilités vis-à-vis de nos clients et de l'ensemble des parties prenantes d'**ARGAN**. La Charte éthique définit, explique et formalise les valeurs, les règles de conduite et de comportement, ainsi que les principes d'action que nous attendons de nous-mêmes et qu'exigent de nous nos relations avec les parties prenantes d'**ARGAN**.

Elle précise notamment :

- Le dispositif d'alerte mis en place, avec la possibilité de déposer une alerte de manière anonyme, de manière confidentielle ;
- Les mesures de soutien et de protection des lanceurs d'alerte ;
- L'organisation du contrôle interne ;
- Les mesures en faveur de l'égalité, la diversité et l'insertion ;
- La politique de lutte contre le harcèlement ;
- La participation de l'entreprise à des activités politiques ;
- Les principes de relations avec nos parties prenantes.

Le mécanisme d'alerte est également accessible aux autres parties prenantes de l'entreprise et notamment ses fournisseurs.

En 2023, **ARGAN** n'a reçu aucune alerte sur des manquements à l'éthique.

• Charte Anti-corrruption

Fin 2023, **ARGAN** a publié et diffusé auprès de ses collaborateurs une charte anti-corrruption 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.

Celle-ci adresse notamment les thématiques de :

- Corruption ;
- Trafic d'influence ;
- Conflits d'intérêt ;
- Cadeaux invitations.

Elle prévoit un ensemble de sanctions en cas d'acte contraire aux règles édictées.

La charte anti-corrruption a été communiquée à l'ensemble des collaborateurs d'**ARGAN** qui s'engagent à la respecter. Chaque collaborateur signe cette Charte chaque année.

En cas de dilemme regardant une tentative potentielle de corruption, chaque employé peut demander un avis auprès du Secrétaire Général de l'entreprise, en charge de l'Éthique.

En 2023, aucun cas de corruption n'a été rapporté ou détecté.



- **Charte Informatique et des données personnelle**

Cette Charte comprend deux volets :

- Informatique, avec 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. Ce volet permet ainsi de renforcer la cybersécurité de l'entreprise ;
- Protection de la vie privée et des données relatives aux collaborateurs. L'entreprise veille à adopter et respecter une politique de confidentialité rigoureuse et conforme à la réglementation en vigueur, en particulier au Règlement Général européen sur la Protection des Données Personnelles n°2016/679 du 27 avril 2016 (dit RGPD) ainsi qu'à toutes les règles de droit national prises en application de celui-ci, à titre subsidiaire.

Concernant la protection des données personnelles, la Charte publiée décrit de manière claire, simple et complète la façon dont **ARGAN** en sa qualité de responsable de traitement, collecte et utilise les Données Personnelles et les moyens dont dispose chaque collaborateur pour contrôler cette utilisation et exercer les droits s'y rapportant.

ARGAN met, par ailleurs, en place en 2024 :

- Une charte de déontologie boursière (juin 2024) ;
- Ainsi qu'une Charte ESG Fournisseurs qu'il 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.



Glossaire

▪ AMF

L'Autorité des marchés financiers régule la place financière française, ses acteurs et les produits d'épargne qui y sont commercialisés. Elle veille également à la bonne information des investisseurs. Dans le cadre de la CSRD, l'AMF propose un ensemble de guide d'applications pour cadrer la mise en œuvre des normes extra-financières par les entreprises françaises.

▪ ANC

L'Autorité des Normes Comptables établit notamment, sous forme de règlements, « les prescriptions comptables générales et sectorielles que doivent respecter les personnes physiques ou morales soumises à l'obligation légale d'établir des documents comptables conformes aux normes de la comptabilité privée ». Elle contribue également « à l'application homogène des normes et veille à la coordination et à la synthèse des travaux théoriques et méthodologiques conduits dans ses domaines de compétence, notamment sous forme d'études et de recommandations. » Dans le cadre de la CSRD, l'ANC a émis un ensemble de documents de référence pour faciliter la mise en œuvre des normes extra-financières par les entreprises françaises.

▪ CSRD

Applicable depuis le 1^{er} janvier 2024, la directive européenne Corporate Sustainability Reporting Directive, fixe de nouvelles normes et obligations de reporting extra-financier. **ARGAN** remplit 2 des 3 critères d'application (chiffre d'affaires et total bilan) pour une première publication en 2026 sur la base des données 2025.

▪ EFRAG

L'European Financial Reporting Advisory Group, Groupe consultatif européen sur l'information financière, est une association internationale sans but lucratif notamment chargée de l'élaboration des normes communes d'informations extra-financières (ou ESRS, European Sustainability Reporting Standards).

▪ ESRS

ESRS : European Sustainability Reporting Standards. L'objectif des normes ESRS est de préciser les informations qu'une entreprise doit publier en matière de durabilité. Il existe au total 12 normes ESRS.

▪ GES

Gaz à Effet de Serre. Gaz d'origine naturelle ou anthropique (lié aux activités humaines) absorbant et réémettant une partie des rayons solaires (rayonnement infrarouge), phénomènes à l'origine de l'effet de serre.

▪ IRO

La CSRD étend la notion d'analyse de risques à la gestion des Impacts, Risques et Opportunités ESG de l'entreprise. L'entreprise doit ainsi déterminer quels IRO sont « matériels » pour son activité future.

▪ SBTi

Les « Objectifs fondés sur la science », aussi appelé initiative SBT ou SBTi est un partenariat créé en 2015, entre le Carbon Disclosure Project (CDP), le Pacte mondial des Nations unies, le World Resources Institute (WRI) et le Fonds mondial pour la nature (WWF). Cette organisation définit et promeut les meilleures pratiques en matière de réduction des émissions de gaz à effet de serre et d'objectifs zéro émission nette, conformément aux sciences du climat. Elle propose aujourd'hui le standard de référence pour les trajectoires de décarbonation.

Pour prendre contact :

ARGAN - 21, rue Beffroy - 92200 Neuilly-sur-Seine - Tél. : 01 47 47 05 46 - www.argan.fr - contact@argan.fr
RCS Nanterre B 393 430 608