

The background of the top half of the page is a photograph of a large, modern industrial building with dark blue vertical siding and large glass windows. The building is set against a sunset sky with soft, golden light. In the foreground, there is a field of green plants with small purple flowers.

2025

A horizontal bar with a green gradient background, featuring a small section of the French flag (blue, white, and red) in the center.

**RAPPORT ESG**

**Stratégie ESG 2023 - 2030  
& bilan des actions 2024**

Édité en avril 2025

# Sommaire

<b>Editorial</b>	<b>3</b>	<b>La Politique Sociale et Sociétale</b>	<b>41</b>
<b>Essentiel ESG</b>	<b>5</b>	Des engagements précis, des objectifs clairs, des actions concrètes	42
<b>Qui sommes-nous ?</b>	<b>6</b>	<b>Axe 1 : Attractivité, fidélisation et montée en compétence</b>	42
<b>La stratégie ESG d'ARGAN</b>	<b>7</b>	<i>Ressources Humaines</i>	43
<b>Synthèse de la stratégie ESG</b>	<b>8</b>	<i>Rémunération</i>	43
<b>L'ESG chez ARGAN</b>	<b>11</b>	<i>Diversité et lutte contre les discriminations</i>	44
Les principales avancées réalisées en 2024	11	<i>Formation et coaching</i>	44
Les priorités pour 2025	13	<b>Axe 2 : Qualité de vie au travail</b>	45
<b>ARGAN en action</b>	<b>14</b>	<i>Qualité de vie au travail de nos salariés</i>	46
<b>Indicateurs extra-financiers 2024</b>	<b>15</b>	<i>Qualité de vie au travail des salariés de nos clients</i>	46
		<b>Axe 3 : Prévention, santé et sécurité</b>	47
		<b>Axe 4 : Actions citoyennes</b>	49
<b>Rapport ESG développé</b>	<b>17</b>		
<b>Avant-Propos</b>	<b>18</b>	<b>La Politique de Gouvernance</b>	<b>50</b>
<b>Informations générales</b>	<b>19</b>	Des engagements précis, des objectifs clairs, des actions concrètes	51
Enjeux et contexte	19	<b>Axe 1 : Gouvernance ESG</b>	51
Notre modèle d'affaires	20	<i>Nos structures de gouvernance</i>	52
Chiffres clés au 31 décembre 2024	21	<b>Axe 2 : Reporting et transparence</b>	54
		<i>Évolution de notre notation extra-financière</i>	55
<b>La stratégie ESG 2023 – 2030</b>	<b>23</b>	<b>Axe 3 : Achats responsables</b>	56
		<i>Évolution de notre politique d'achats responsables</i>	56
<b>La Politique Environnementale</b>	<b>24</b>	<b>Axe 4 : Développement des territoires et nouveaux formats logistiques</b>	57
Des engagements précis, des objectifs clairs, des actions concrètes	25	<i>Évolution de nos engagements en faveur des territoires</i>	57
<b>Axe 1 : Stratégie bas-carbone</b>	25	Objectifs de Développement Durable	58
<i>Bilan carbone et politique bas-carbone</i>	26		
<i>Plan d'action décarbonation</i>	29	<b>Cadre général et Gouvernance ESG</b>	<b>59</b>
<i>Projet de captation carbone</i>	30	Méthodologie	59
<b>Axe 2 : AUTONOM® et gestion de l'énergie</b>	31	Échanges avec les parties prenantes	60
<i>Plan climat 1.0</i>	32	Analyse et mitigation des risques	62
<i>Déploiement d'AUTONOM® et production photovoltaïque</i>	33	Matrice de double matérialité	66
<b>Axe 3 : Gestion durable des sites</b>	34	Détails des différents enjeux	68
<i>Construction et gestion durable des sites</i>	35	Préparation à la conformité CSRD	70
<i>Stratégie biodiversité</i>	35	Gouvernance ESG	71
<i>Gestion de l'eau</i>	37		
<i>Éléments réglementaires liés à l'Environnement</i>	38	<b>Glossaire</b>	<b>75</b>

# Éditorial



**JEAN-CLAUDE LE LAN**

FONDATEUR  
PRÉSIDENT DU CONSEIL  
DE SURVEILLANCE

**« Depuis 2023, ARGAN a mis en place une stratégie gagnante qui combine croissance durable, rigueur de gestion et progrès environnementaux importants en faveur de la décarbonation et de la biodiversité. »**

## **Depuis 2023, ARGAN a renforcé à la fois sa performance financière et extra-financière, pourquoi ce choix ?**

Nous sommes confrontés à un monde qui connaît de profondes mutations sociales, sociétales et même géopolitiques. Au-delà, chacun peut mesurer, aujourd'hui, les conséquences du changement climatique sur nos vies et celles des pays proches. En tant que Président d'une foncière familiale, française, leader sur son marché et cotée au SBF 120, j'ai toujours eu à cœur de construire une entreprise résiliente.

Cela passe d'abord par la force de notre business modèle, reposant depuis l'origine sur des actifs immobiliers logistiques PRIME, efficaces énergétiquement et durables dans la construction comme l'exploitation.

Cela passe aussi par une performance extra-financière à la hauteur des multiples enjeux ESG et des attentes de l'ensemble de nos parties prenantes. En nous projetant sur 2030, nous communiquons des informations précises et transparentes sur nos orientations pour l'avenir.

C'est enfin un véritable projet d'entreprise qui mobilise aussi bien la direction que l'ensemble des collaborateurs. A partir de 2025, nous intégrons d'ailleurs des critères ESG dans la rémunération variable de chacun, à travers un nouvel accord d'intéressement adopté à l'unanimité par les salariés d'ARGAN. Quant aux membres du Directoire, le critère ESG détermine désormais 20 % de leur attribution gratuite d'actions.

## **Que retenir-vous des 18 premiers mois de déploiement de cette nouvelle stratégie ESG ?**

Qu'en étant pragmatique sur ces thématiques, on arrive à créer de la valeur ESG, mais aussi économique.

L'accélération du déploiement des différents plans d'amélioration de notre parc (LED, Plan PAC, Plan GTC, photovoltaïque...) et la généralisation du label **AUTONOM** pour nos développements actuels et futurs ont des impacts réels, concrets et mesurables sur nos consommations

énergétiques comme sur nos émissions carbone. Tout en étant rentables économiquement.

Ces résultats sont très encourageants et se renforcent encore avec la mobilisation de nos clients autour des émissions liées à l'énergie. Nous avons en effet une communauté d'intérêts car nos « destins carbone » sont liés.

## **Que retenir-vous de 2024 concernant vos engagements environnementaux ?**

D'abord les livraisons de 7 nouveaux entrepôts **AUTONOM**, qui viennent confirmer l'intérêt du marché pour notre standard « Net Zéro » à l'usage.

Au-delà, nous continuons à enrichir nos différentes politiques et plans d'actions. Nous avons ainsi fait le choix volontaire de développer une première Stratégie Biodiversité, visant à agir sur les 5 pressions responsables de l'effondrement de la biodiversité. Le plan d'actions associé a été déposé auprès de l'Office Français de la Biodiversité dans le cadre de notre adhésion aux Entreprises Engagées pour la Nature.

Nos engagements ont également trouvé une concrétisation exemplaire à travers le projet développé à Mondeville sur une ancienne friche industrielle, labellisé Biodiversity, intégrant la plantation de plus de 11 000 arbres.

Nous avons également finalisé notre stratégie bas-carbone en ajoutant un axe dédié aux émissions liées à la construction grâce à un échange riche avec nos partenaires-construc-teurs avec un objectif ambitieux de réduire de 30% ces émissions d'ici à 2030.

Enfin, 2024 nous a permis de concrétiser notre projet de captation carbone, visant à compenser le solde des émissions « In-use » de nos entrepôts grâce à un partenariat avec OKLIMA, filiale d'EDF. Ce projet de plus de 39 hectares, situé sur la commune du Cestas en Gironde, permettra de planter, dès 2025, près de 52 000 arbres et de restaurer une forêt affectée par un dépérissement causé par un insecte ravageur.

## Et concernant la Gouvernance ?

Nous avons poursuivi le travail engagé en 2023 autour de l'élaboration et la diffusion d'un ensemble de documents internes (charte éthique, anti-corruption, etc.), notamment autour des Achats responsables, d'un Code de conduite ESG pour nos fournisseurs et d'une Charte de déontologie boursière.

Le rôle du Conseil de Surveillance sur les thématiques ESG a été renforcé notamment avec l'implication du Comité d'audit, des risques et de la durabilité, tout comme l'expertise du Directoire avec la nomination de notre Secrétaire Général, notamment en charge de l'ESG, au sein de cette instance.

Nous avons enfin décidé de garantir dans le futur un certain nombre d'heures de travail confiées à des entreprises d'insertion pour nos chantiers de construction, ainsi qu'une part croissante de chiffres d'affaires pour des entreprises locales, renforçant ainsi le bénéfice en termes d'emploi pour l'installation d'un entrepôt logistique sur un territoire.

## Enfin concernant le Social ?

2024 a vu s'opérer la dernière tranche de notre plan d'attribution d'actions. Au total, 55.000 actions ont été distribuées aux salariés et mandataires sociaux, permettant à l'ensemble des salariés de devenir actionnaires d'ARGAN.

Nous continuons ainsi à associer l'ensemble des collaborateurs à notre réussite collective par un juste partage de la richesse créée. Nous veillons également à leur équilibre de vie en ajoutant 8 jours de congés payés pour tous. Nous avons enfin déployé un programme de formation et de coaching personnalisé pour développer leurs compétences.

Autant d'éléments qui nous permettent d'attirer et de fidéliser les meilleurs talents 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.**



De gauche à droite : M. Christophe Greffet (Président de la Communauté de Communes de La Veyle), M. Ronan Le Lan (Président du Directoire d'Argan), Mme Agnès Renoud-Lyat (Maire de St-Jean-sur-Veyle), Mme Karen Richard (Présidente de U Proximité France) et M. Dominique Schelcher (Président Directeur Général de la Coopérative U)



2025



# ESSENTIEL ESG

Stratégie ESG 2023 - 2030  
& bilan des actions 2024

# 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 51% entre le 1<sup>er</sup> janvier 2018 et le 31 décembre 2024 alors que dans le même temps la hausse du CAC 40 était de 39%. 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 (77% du portefeuille) comme Carrefour, Decathlon, Amazon, L'Oréal,

Renault, BUT...

- Logisticiens opérant pour le compte de grandes entreprises (23% du portefeuille), comme FM Logistic, Geodis, DHL, Colis Privé, GXO...
- Nos douze premiers locataires représentent 71 % des loyers, répartis sur 58 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 ...).



Le Coudray

# 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.

Cette ambition a été complétée en 2024 par de nouveaux engagements spécifiques concernant la biodiversité, l'inclusion, l'emploi local ou encore les achats responsables. Pour ces prochaines années, **ARGAN** a décidé de concentrer ses efforts dans 3 domaines spécifiques :

- **Initier et déployer une stratégie environnementale ambitieuse, définie dans des plans d'actions décarbonation et biodiversité.**

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<sup>®</sup>** 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 (emploi local, etc.).

**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.**



# Synthèse de la stratégie ESG

## Engagements et objectifs environnementaux

Catégorie	Engagements	Indicateurs	Point d'étape 2024	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.	-25%	-	-70%
		Pourcentage de baisse des émissions GES Scope 2.	-55%	-	Net Zéro
		Pourcentage de baisse des émissions GES Scope 3. Émissions du bâtiment en opération.	-25%	-	-50%
		Pourcentage de baisse des émissions GES Scope 3. Construction des nouveaux bâtiments.	-9%	-	-30%

NB : Le point d'étape 2024 est en comparaison avec l'année de référence 2022, recalculée en 2025 pour intégrer les évolutions de périmètre opérationnel (plus de détails en page 26).

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.	30%	45%	65%
		Part des entrepôts ARGAN équipés de GTC / GTB.	83%	75%	100%
		Part des entrepôts ARGAN avec éclairage LED.	98%	98%	100%
		Nombre de MWh d'énergie renouvelable produits.	26 749	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.	Tous les développements initiés en 2025 visent cette certification	75%	100%
	Sobriété foncière et lutte contre l'artificialisation.	Pourcentage des nouveaux développements réalisés sur des friches, en m² développés lissés sur 3 ans.	18%	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.).	Un guide d'entretien durable des sites a été élaboré en 2024. Les sensibilisations commencent en 2025.	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 2024	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.	2,2	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.	48%	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.).	50%	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 2025	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 2024	Objectif 2025	Objectif 2030
Gouvernance ESG	Atteindre les meilleurs standards de pilotage pour notre politique ESG, en veillant au respect des droits humains tout au long de sa chaîne de valeur.	Pourcentage de fournisseurs ayant signé la charte ESG <b>ARGAN</b> , intégrant un volet droits humains.	Action lancée fin 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 fin 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.	100%	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.	Accord signé en 2024 pour 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 <b>ARGAN</b> .	Global Compact Entreprises Engagées pour la Nature (plan d'actions déposé) Sustainalytics Ethifinance GRESB ECOVALIDIS	+ Entreprises Engagées pour la Nature (plan d'actions validés) + GRESB (publication)	+ 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.	100%	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 2024

### ■ ARGAN, Acteur de référence du pilotage ESG

ARGAN a renforcé sa trajectoire de décarbonation alignée sur les Accords de Paris et la Science en ajoutant un objectif de réduction de 30% de ses émissions liées à la construction. ARGAN a également signé avec OKLIMA, filiale d'EDF, pour la mise en œuvre d'un projet forestier de 39 hectares sur la commune du Cestas en Gironde, visant à compenser les émissions irréductibles de ses entrepôts liées à l'énergie.



Parallèlement, ARGAN a défini et publié volontairement sa première Stratégie Biodiversité reposant sur 8 nouveaux engagements pour 2030, assortis de plans d'actions et d'indicateurs de suivi. Ce plan d'actions a été déposé auprès de l'Office Français de la Biodiversité dans le cadre des Entreprises Engagées pour la Nature.

ARGAN a conçu et diffusé en interne et en externe (versions française et anglaise) de nouvelles Chartes :

- Charte des achats responsables et Code ESG Fournisseurs ;
- Charte de déontologie boursière.

Notre Groupe a également fait entrer son Secrétaire Général, en charge notamment de l'ESG, au sein du Directoire.

Enfin, ARGAN a intégré le benchmark GRESB, dédié à la performance ESG des acteurs de l'immobilier et des infrastructures et a obtenu sa première notation ECOVADIS. A ce titre, le Groupe a reçu une médaille d'argent, positionnant ARGAN parmi le TOP 15% des entreprises répondantes.



ARGAN soutient les Objectifs de Développement Durables de l'ONU et a diffusé en 2024 sa première COP dans le cadre du Pacte mondial.



United Nations  
Global Compact

### ■ ARGAN, Acteur leader des transitions énergétiques et écologiques

#### • Aux côtés de ses clients

ARGAN a poursuivi la sensibilisation de ses clients sur les thématiques « Energie », « Carbone » et « Gestion durable des espaces ». Ce travail en commun a permis de fortement améliorer la collecte des données environnementales du parc immobilier. ARGAN a élaboré à la fin 2024 un guide d'entretien durable des bâtiments qui sera partagé avec chaque client en 2025.

L'intensité énergétique au m<sup>2</sup> du parc a enregistré une nouvelle baisse en 2024, permettant d'atteindre les -9,2% vs 2022 !

#### Des entrepôts Net Zéro à l'usage

7 nouveaux entrepôts au standard AUTONOM\* ont intégré le parc immobilier d'ARGAN en 2024 ! Ces entrepôts permettent de réduire par 10 les émissions de gaz à effets de serre grâce à de nombreux outils d'efficacité énergétique et à la production d'énergie photovoltaïque autoconsommée en direct et en différé grâce à des batteries de stockage.

#### Des actions pour décarboner le parc existant

ARGAN poursuit, par ailleurs, ses actions visant à réduire l'intensité carbone de son parc existant et a accéléré le déploiement de ses plans d'actions en 2024 :

- Plus d'un million de m<sup>2</sup> supplémentaires sont couverts par un système de GTC/GTB ;
- 3 projets de PAC ont vu le jour en 2024 en remplacement du chauffage au gaz et 4 autres projets ont été initiés, représentant plus de 265 000 m<sup>2</sup> d'entrepôts au total.

#### • En faveur de la biodiversité

Au-delà de la publication de sa stratégie dédiée, ARGAN a amplifié ses actions en faveur de la préservation des ressources en eau et des ressources naturelles. Le Groupe a planté **plus de 15 500 arbres** sur l'ensemble de ses nouveaux projets.

### ■ ARGAN, au plus près des collaborateurs

ARGAN a poursuivi sa politique de partage de la valeur, avec 100% de collaborateurs actionnaires de l'entreprise et l'ajout de 8 jours de congés payés supplémentaires pour tous.

## Comparaison 2023-2024 du bilan carbone

Scope	Bilan 2024 (tCO <sub>2</sub> e)	Bilan 2023 (tCO <sub>2</sub> e)	Soit en %	Variation 2024 vs 2023	Précisions
<b>Scope 1</b>	65	690	< 0,1%	-91%	Changement de périmètre du scope 1 avec le basculement des 2 derniers entrepôts, désormais équipés de sous-compteurs, en scope 3. Diminution importante du nombre de kilomètres réalisés avec les véhicules de service de l'entreprise. Un basculement progressif de la flotte vers des véhicules plus vertueux permettra à <b>ARGAN</b> de respecter ses engagements.
<b>Scope 2 (location-based)</b>	1,9	3,6	< 0,1%	-48%	Sensibilisation renforcée des collaborateurs du siège au changement climatique et amélioration significative du facteur d'émission (redémarrage des centrales nucléaires françaises)
<b>Scope 2 (market-based)</b>	1,6	Nouvel indicateur	< 0,1%	Nouvel indicateur	La mise en place d'un contrat d'électricité issue de sources renouvelables avec Garantie d'Origine vient renforcer la décarbonation d' <b>ARGAN</b> .
<b>Scope 3</b> <i>(voir détail ci-dessous)</i>	121 684	66 117	<b>99%</b>	<b>+84%</b>	Nombreuses livraisons d'entrepôts en 2024 qui viennent impacter fortement les chiffres de la construction mais les émissions en opérations continuent de diminuer.
<b>3.1</b> Achats de produits ou services	5 879	5 861	4,8%	ISO	Les volumes d'achats de services et de maintenance sont globalement restés stables
<b>3.2</b> Capital Goods (correspondant aux nouvelles constructions)	94 161	38 661	77,4%	+143%	<b>ARGAN</b> a connu un fort développement en 2024, avec 7 nouvelles plateformes logistiques et 1 extension. L'intensité de la construction par m <sup>2</sup> a cependant baissé d'environ 9% par rapport à 2022.
<b>3.3</b> Émissions liées à l'énergie non incluses dans les scopes 1 et 2	15	30	<0,1%	-49%	Transfert des 2 entrepôts précédemment sans sous-compteurs du scope 1 vers le scope 3
<b>3.5</b> Déchets générés par la production	2	1	<0,1%	201%	Meilleure précision des données de collecte des déchets du siège
<b>3.6</b> Déplacements professionnels	15	16	<0,1%		Pas d'évolution notable
<b>3.7</b> Déplacements domicile-travail	3	3	<0,1%		Pas d'évolution notable
<b>3.13</b> Leasing aval (consommations énergétiques sur sites)	21 582	21 520	17,7%	ISO	Intégration des 7 nouvelles plateformes logistiques et d'1 extension et un meilleur niveau de collecte de données qui viennent compenser en absolu la baisse très sensible des consommations de gaz. Sur un périmètre électricité + gaz, les entrepôts <b>ARGAN</b> ont émis 9,4% de CO <sub>2</sub> e en moins en 2024 vs 2023.
<b>3.16</b> Autres (amont et aval)	26	26	<0,1%	ISO	Pas d'évolution notable
<b>TOTAL</b>	<b>121 750</b>	<b>66 811</b>	<b>100%</b>	<b>+82%</b>	Impact d'une année exceptionnelle de développement d' <b>ARGAN</b>
<b>TOTAL (hors construction)</b>	<b>27 589</b>	<b>28 150</b>	<b>NA</b>	<b>-2%</b>	

L'axe majeur d'**ARGAN** en termes de réduction des émissions de CO<sub>2</sub> 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 depuis (2024 vs 2022 = -25%) grâce au déploiement d' **AUTO-NOM**® pour tous nos développements récents et au remplacement des chaudières à gaz par des pompes à chaleur électriques pour notre parc existant (plan PAC). En complément, **ARGAN** annonce en 2024 un objectif de baisse de 30% de ses émissions de CO<sub>2</sub> liées à la phase construction d'ici à 2030.

NB : **ARGAN** a procédé lors du bilan carbone 2024 au recalcul de son année de référence 2022 pour prendre en compte la modification de son périmètre opérationnel et les avancées dans la collecte des données réalisées en 3 ans. Les détails de ce travail sont présentés en page 26.

# L' ESG chez ARGAN

## Les priorités pour 2025

### ■ ARGAN, acteur de référence du pilotage ESG

Si le calendrier de la Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) devrait être décalé, **ARGAN** reste en veille sur les évolutions réglementaires françaises, européennes et internationales et entend compléter son cadre d'analyse en 2025 par le lancement d'une étude sur les risques physiques de son parc immobilier et d'un premier plan de résilience, réalisée au premier semestre 2025, par le cabinet CARBONE 4.

Ce travail prendra en compte les conséquences potentielles du changement climatique et permettra de cartographier les risques de vulnérabilités de certains entrepôts en fonction de plusieurs scénarios et horizons climatiques.

Compte tenu de ses évolutions de périmètre opérationnel et notamment l'acquisition et la vente de certains entrepôts, **ARGAN** procédera au recalcul de l'année de référence de sa trajectoire de réduction de ses émissions de gaz à effet de serre. Le Groupe étudiera également les différents labels et certifications internationales dédiées à cette thématique pour améliorer encore son cadre de référence.

**ARGAN** compte déployer sa nouvelle charte ESG auprès de ses fournisseurs et présenter son guide d'entretien durable à ses clients, pour continuer d'engager sa chaîne de valeur.

Enfin, **ARGAN** amplifiera ses échanges avec les organismes de notation ESG : Sustainalytics, GRESB, ECOVADIS, ainsi que Ethifinance et publiera les notes correspondantes.

### ■ ARGAN, acteur leader des transitions énergétiques et écologiques

En 2025, **ARGAN** continue le déploiement de son plan PAC avec l'équipement de nouveaux sites. D'autres discussions sont prévues avec certains clients pour étudier l'évolution des entrepôts utilisés.

La décarbonation de la construction entrera dans une phase active avec l'évolution des cahiers des charges en fonction des solutions techniques partagées avec nos partenaires-constructeurs avec, en ligne de mire, une baisse de 30 % des émissions d'ici 2030 (par rapport à 2022).

De la même façon, la stratégie biodiversité d'**ARGAN** commencera son déploiement, à la fois sur les nouveaux projets et sur les projets existants.

**ARGAN** enfin poursuivra le travail de collecte des données environnementales (eau, déchets...) avec ses clients afin de se rapprocher d'un niveau d'exhaustivité lui permettant de renforcer son conseil aux locataires.

### ■ 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 poursuivra également son plan de formation et de coaching pour toucher 100% des cadres à potentiel d'ici fin 2025.



## ARGAN en action



Mondeville

© Slideshow

### ■ Mondeville, une réhabilitation environnementale exemplaire

**Le site de Mondeville aux portes de Caen, livré en 2024, est un site exemplaire qui redonne vie à une ancienne friche industrielle en développant une approche vertueuse pour l'environnement.**

La plateforme multi-température de 82 000 m<sup>2</sup> comprenant 2500 m<sup>2</sup> de bureaux et locaux sociaux a été réalisée pour le compte de CARREFOUR SUPPLY CHAIN sur une ancien site de STELLANTIS (ex-PSA) préalablement dépollué. Il limite ainsi l'artificialisation de nouveaux fonciers et l'impact écologique global de l'opération. Son emprise au sol est également très restreinte avec deux tiers des 30 hectares développés non bâtis.

L'entrepôt, au label **AUTOSOLAR NOM**<sup>®</sup>, bénéficie d'une centrale photovoltaïque en toiture, couplée à des batteries de stockage, qui pourra produire jusqu'à 1850 MWh/an. L'énergie verte ainsi produite permettra de couvrir les besoins du site en termes de chauffage, de rafraîchissement et d'éclairage. Le chauffage et le rafraîchissement du site seront assurés par des pompes à chaleur électriques air/eau beaucoup moins énergivores que les chaudières à gaz, permettant ainsi de diviser par 10 les émissions de CO<sub>2</sub>. Mondeville est ainsi le plus grand entrepôt **AUTOSOLAR NOM**<sup>®</sup> de France.



© Agence Franc

Ce projet également exemplaire d'un point de vue environnemental :

- Conservation des arbres existants et plantation de plus de 11 000 arbres, issus d'essences locales, selon le principe de la forêt Miyawaki;
- Création de nombreux habitats multi-strates (zones de prairies fleuries, micro-forêt, bassin de rétention végétalisé, patio végétalisé, haies, etc.) ;
- Renforcement de la trame verte intra-site et installation de passages pour la petite faune ;
- Limitation au maximum de la pollution lumineuse ;
- Intégration de 27 aménagements pour les espèces cibles identifiées par l'étude préalable d'un écologue (hôtels à insecte, gîtes pour abeilles ou chiroptères, nichoirs, abreuvoirs et mangeoires pour oiseaux, etc.) ;
- Installation de panneaux pédagogiques sur la biodiversité du site et réalisation d'animations à destination des salariés de CARREFOUR ;
- Définition d'un plan de gestion écologique pour l'exploitation du site.

Au total, 41% de l'assiette foncière sont dédiés aux espaces verts. Le bâtiment a reçu la certification BREAM VERY GOOD et le label BIODIVERCITY PERFORMANT.

# Indicateurs extra-financiers 2024

Environnement	2024	2023	Unité	Variation 2024 vs 2023	Périmètre	Équivalent GRI
Consommation électrique totale	232 538	212 816	MWh	+9%	100 % <b>ARGAN</b> + Conso locataires	302-1
Dont Energie renouvelable produite sur site	26 758	25 182	MWh	+6%	100% <b>ARGAN</b>	302-1
Consommation de gaz totale	37 326	50 625	MWh	-26%	100 % <b>ARGAN</b> + Conso locataires	302-1
Consommation de fioul totale	98 806	77 160	Litres	Non applicable changement de périmètre	100 % <b>ARGAN</b> + 81% sites locataires	302-1
Intensité énergétique moyenne	72	73,8	KWh/m <sup>2</sup>	-3%	100 % <b>ARGAN</b> + Conso locataires	302-3
Emissions GES Scope 1	65	690	tCO <sub>2</sub> e	Non applicable changement de périmètre	100% <b>ARGAN</b>	305-1
Emissions GES Scope 2	1,9 (location- based)	3,6	tCO <sub>2</sub> e	-48%	100% <b>ARGAN</b>	305-2
Emissions GES Scope 3	121 684	66 117	tCO <sub>2</sub> e	+84%	100% <b>ARGAN</b>	305-3
Emissions GES totales	121 750	66 811	tCO <sub>2</sub> e	+82%	100% <b>ARGAN</b>	-
Consommation totale d'eau	216 423	183 182	m <sup>3</sup>	Non applicable changement de périmètre	100% <b>ARGAN</b> + 84% sites locataires	303-3
Intensité en eau des bâtiments	Environ 8,7 m <sup>3</sup> / ETP <sup>1</sup>	Environ 11,1 m <sup>3</sup> / ETP <sup>1</sup>	m <sup>3</sup> /ETP <sup>1</sup>	Non applicable changement de périmètre	100% <b>ARGAN</b> + 75% sites locataires	-
Part du parc d'entrepôts certifiés	50	50	%	-	100% <b>ARGAN</b>	-
Poids total de déchets dangereux générés	880 dont 2,3 pour <b>ARGAN</b>	351 dont 0 pour <b>ARGAN</b>	Tonnes	Non applicable données 2022 non disponibles	100% <b>ARGAN</b> + 71% des sites locataires	306-3
Poids total de déchets non-dangereux générés	64 949 dont < 1t pour <b>ARGAN</b>	28 416 dont < 1t pour <b>ARGAN</b>	Tonnes	Non applicable données 2022 non disponibles	100% <b>ARGAN</b> + 71% des sites locataires	306-3
Taux moyen de recyclage des déchets	82	72	%	Non applicable données 2022 non disponibles	100% <b>ARGAN</b> + 53% des sites locataires	306-4
Nombre d'arbres plantés	15 500	363	#	Non applicable projet exceptionnel	100% <b>ARGAN</b>	-

1 ETP : Employé Temps Plein

Social	2024	2023	Unité	Variation 2024 vs 2023	Périmètre	Équivalent GRI
Nombre total d'employés	29	30	#	-3%	100% ARGAN	2-7 et 401-1
Taux de CDI	100	100	%	-	100% ARGAN	2-7
Ratio Femmes/Hommes cadres	19	19	%	-	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	%	-	100% ARGAN	-
Turnover	17	13	%	+ 4 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	2024	2023	Unité	Variation 2024 vs 2023	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	2,2	2,4	#	-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	-

The year "2025" is written in large, light green, rounded numerals. Below the numbers is a horizontal bar with a green top section and a bottom section divided into blue, white, and red segments, representing the French flag.

2025

# RAPPORT ESG DEVELOPPÉ

Stratégie ESG 2023 - 2030  
& bilan des actions 2024

# 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**.

À la suite des annonces de la Commission Européenne concernant l'évolution du cadre de reporting CSRD (Directives OMNIBUS), **ARGAN** ne serait plus directement concerné par les obligations de reporting précédentes. **ARGAN** reste en attente des dispositions revues définitives pour analyser et mettre en œuvre sa conformité au futur cadre dédié aux PME cotées ou au cadre de reporting volontaire. **ARGAN** confirme dans tous les cas ses engagements et sa volonté de continuer à améliorer ses futurs rapports ESG et à garantir la transparence de sa performance extra-financière. **ARGAN** reste convaincue qu'un modèle d'affaires performant ne peut s'entendre que s'il allie l'excellence financière aux exigences de développement durable.

## Périmètre de reporting

Le présent 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 2024, disponible sur le site internet [www.argan.fr](http://www.argan.fr), espace investisseurs.

Le périmètre de déclaration des informations extra-financières couvre l'ensemble des entités légales du Groupe consolidées par intégration globale selon les normes IFRS. Outre **ARGAN SA**, il comprend ainsi les activités couvertes par la SCI Avilog (détenue à 99,9%), la SCI CARGAN-LOG (détenue à 60%) et la SCI NEPTUNE (détenue à 99,9%). 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**.

Pour chacune des trois grandes catégories de déclaration d'information extra-financière, les périmètres d'information sont précisés ci-après :

Informations relatives à <b>ARGAN</b> en tant que siège social	100% du périmètre d' <b>ARGAN</b>
Bilan carbone	100% du périmètre d' <b>ARGAN</b>
Consommations énergétiques des clients-locataires	100% du périmètre d' <b>ARGAN</b> et de ses clients-locataires
Consommation d'eau des clients-locataires	84% du périmètre d' <b>ARGAN</b> et de ses clients-locataires
Déchets produits par les clients-locataires	69% du périmètre d' <b>ARGAN</b> et de ses clients-locataires
Informations sociales	100% du périmètre d' <b>ARGAN</b>
Informations liées à la Gouvernance	100% du périmètre d' <b>ARGAN</b>

Les données des clients-locataires sont issues des déclarations directes des clients. L'ensemble des données présentées ont été qualifiées et vérifiées en termes de cohérence. 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, alignés avec les meilleures pratiques.

Les différences de périmètre opérationnels notables par rapport à 2023 sont dues aux facteurs de croissance organique d'**ARGAN** (7 nouvelles plateformes logistiques développées et 1 extension) représentant environ 170 000 m<sup>2</sup> supplémentaires. Parallèlement **ARGAN** a cédé 2 sites (1 entrepôt logistique et 1 datacenter) soit environ 40 000 m<sup>2</sup>, pour un gain net d'environ 130 000 m<sup>2</sup>, représentant environ 3% 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 m<sup>2</sup> d'entrepôts de plus de 5 000 m<sup>2</sup> en France (données 2021), le secteur de la logistique et du transport a un rôle majeur à jouer dans cette démarche de transition vers une économie décarbonée. Pour protéger les écosystèmes face à l'urgence climatique, les réglementations qui s'imposent à nous s'accroissent, à travers le Décret Tertiaire, l'objectif Zéro Artificialisation Nette (ZAN), la Loi Climat et Résilience ou encore la Réglementation Environnementale « RE2020 », pour les plus récentes.

Les éléments à prendre en compte pour **ARGAN** relèvent notamment de :

- L'intégration croissante des énergies renouvelables dans le mix énergétique de nos entrepôts ;
- La limitation de l'artificialisation des sols ;
- De l'économie circulaire ;
- Du développement de projets préservant la biodiversité ;
- Ou encore de la prise en compte des impacts du changement climatique et de l'adaptation de nos entrepôts.

### ■ Enjeux sociaux et sociétaux

Le modèle d'**ARGAN** vise à concevoir des entrepôts qui répondent aux enjeux sociaux des clients-locataires et notamment l'attractivité et la fidélisation des salariés. Cela passe en particulier par la création d'espaces de travail harmonieux, mixant luminosité, ergonomie, confort acoustique, thermique, visuel, etc. pour renforcer le « bien-travailler » ensemble. Plus globalement, les clients d'**ARGAN** attendent de l'écoute, du conseil, de la réactivité et des solutions innovantes et personnalisées. Au-delà, pour ses propres enjeux sociaux et dans un contexte de concurrence forte pour les talents, **ARGAN** garantit un traitement égalitaire et équitable de ses salariés, indifféremment de leur genre ou de leurs origines sociales ou démographiques.

**ARGAN** doit également répondre à des enjeux sociétaux majeurs, dans un contexte de rareté des disponibilités foncières et de concurrence des usages, pour accompagner les collectivités locales dans le développement économique de leurs territoires.



Augny (pour Amazon)

© Mestre

### ■ Contexte 2024/2025 : une premiumisation du marché qui se confirme

En 2024, la demande placée pour les entrepôts en France a connu un recul de 23% atteignant environ 3 millions de m<sup>2</sup>, une normalisation de la demande après des années records, dans un contexte globalement attentiste lié au contexte politique et économique.

Malgré cette baisse de la demande, le marché de l'investissement logistique et industriel a observé une reprise significative avec un volume d'investissement de plus de 5 milliards d'euros. Ce dynamisme souligne la confiance des investisseurs dans la logistique.

L'utilisation croissante des données et de l'intelligence artificielle (IA) se renforce également, autour de plateformes numériques permettant d'améliorer le pilotage et la performance énergétique des entrepôts et venant répondre aux attentes croissantes de reporting environnementaux de la chaîne logistique.

Au-delà, les objectifs environnementaux des grands acteurs, notamment autour de la décarbonation et de la biodiversité, continuent de se renforcer et devraient conduire à des revues de portefeuille pour arbitrer en faveur des actifs présentant les meilleures performances environnementales. La saturation des zones logistiques traditionnelles et l'anticipation de la ZAN (Zéro Artificialisation Nette) modifient les dynamiques régionales et accentuent l'excentration vers des zones périphériques. La gestion des risques – notamment liés au changement climatique – se renforce pour gagner en agilité et répondre aux attentes des clients finaux.

Une prime à la fois au niveau des loyers et de la valorisation des actifs devrait ainsi se renforcer dans les prochaines années pour les actifs PREMIUM, entrepôts de classe A modernes et bien équipés, 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.

Dans ce contexte et en cohérence avec notre stratégie de désendettement, notre rythme de croissance restera soutenu dans les prochaines années 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.

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



## Chiffres clés au 31 décembre 2024

### ■ Nos ressources

#### Capital Humain

- Une équipe de 29 collaborateurs aux expertises multidisciplinaires
- 19% de femmes cadres
- 43 ans de moyenne d'âge
- Esprit entrepreneurial, écoute et innovation

#### Capital Immobilier

- 100 plateformes logistiques aux meilleurs standards sur des emplacements PRIME ;
- Un patrimoine de 3,7 millions de m<sup>2</sup> et une réserve foncière de 590 000 m<sup>2</sup>.

#### Notre socle de clients-locataires

- 66 clients fidèles, solvables, grandes signatures de leurs secteurs respectifs ;
- Une typologie diversifiée de chargeurs (77%), logisticiens multi-clients (17%) et logisticiens mono-client (6%), présents dans tous secteurs d'activité.

#### Capital Financier

- Structure familiale, vision patrimoniale de long terme ;
- Une structure financière solide :
  - capitaux propres de 2,3 Mds d'€
  - ratio d'endettement LTV HD de 43,1%
  - coût de la dette de 2,25%
  - maturité de la dette de 5 ans

#### Capital Environnemental

- 50% du parc certifié BREEAM ou HQE
- 100% des nouveaux développements désormais certifiés BREEAM niveau EXCELLENT
- Déploiement de GTC et pompes à chaleur sur les sites existants

#### Capital Sociétal

- Une forte connaissance et une implantation dans plus de 80 collectivités locales
- Une quinzaine de groupes bancaires partenaires



## ■ Valeur créée

### 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

- Revenus locatifs de 198 M€, +8% en 2024 (TCAM de +14% depuis 2016)
- Résultat net récurrent de 138 M€, +9% en 2024, (69% des revenus locatifs)
- Une valorisation du patrimoine de 3,9 Mds€, avec un taux de capitalisation de 5,20% (hors droits)
- Dividende de 3,30 € proposé pour 2024 (rendement de 5,4% vs. une référence de 61,6€ : cours moyen de décembre 2024)

### Pour la planète et l'environnement

- Production d'énergie verte de 27 000 MWh
- 4 M€ déjà investis pour remplacer les chaudières gaz par des pompes à chaleur électriques

### Pour nos fournisseurs et territoires

- Structure familiale, vision patrimoniale de long terme
- 25 000 salariés de nos clients travaillent dans nos plateformes logistiques
- 180 M€ d'investissements en plateformes logistiques livrées en 2024



# La stratégie ESG 2023 – 2030

## Les piliers de notre ambition

### 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.

# La Politique Environnementale

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

**ARGAN** a souhaité en 2023 renforcer ses engagements environnementaux et mettre en place une politique Environnementale globale, validée par le Directoire et matérialisée par un ensemble d'actions structurées à court et moyen terme.

## ■ Points clés de notre Politique Environnementale

**ARGAN** s'engage 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. **ARGAN** veille au respect de la législation mais aussi à l'intégration des meilleures pratiques environnementales par ses partenaires-constructeurs.

**Pour cela, ARGAN a défini un ensemble de politiques thématiques portant sur les sujets suivants :**

- En 2023, définition d'une stratégie bas-carbone, fortement liée à stratégie d'efficacité énergétique des bâtiments. Elle est complétée par des objectifs précis à 2030, permettant de positionner l'entreprise sur une trajectoire Net Zéro d'ici à 2050 au plus tard.
- En 2024, définition d'une stratégie 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, réalisation d'une étude de résilience physique du parc immobilier qui donnera lieu à une stratégie dédiée.

Des plans d'actions spécifiques en faveur de la gestion de l'eau ou des déchets complètent le dispositif imaginé pour réduire les impacts de notre activité, celle de nos partenaires et celle de nos clients.

## ■ 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.

En complément, **ARGAN** met en œuvre chaque année une collecte des principaux indicateurs de performance liés à l'environnement auprès de ses clients. Ce partage de la donnée est désormais inscrit dans les baux signés pour en garantir la plus forte exhaustivité.

Enfin, **ARGAN** a renforcé ses exigences de reporting et de contrôles auprès de ses fournisseurs, notamment ses partenaires constructeurs et mainteneurs.



Vendenheim



# Des engagements précis, des objectifs clairs, des actions concrètes

Pour sa politique environnementale, 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 ;
- Définir un plan de décarbonation spécifique sur la partie construction / réhabilitation, en lien avec nos partenaires constructeurs ;
- 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 la science 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)).
  - Une réduction de 30% des émissions moyennes liées à la construction de nouveaux entrepôts.

Nos Objectifs	Point d'étape 2024	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, Siège social et Émissions corporate (véhicules de service)	-25%	-	-70%
Pourcentage de baisse des émissions GES Scope 2 vs 2022 (année de référence). Périmètre : Émissions du bâtiment en opération liées aux consommations d'énergie	-55%	-	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. Périmètre : Émissions du bâtiment en opération liées aux consommations d'énergie	-25%	-	-50%
Pourcentage de baisse des émissions GES Scope 3 vs 2022 (année de référence) Construction des nouveaux bâtiments. Périmètre : Construction des nouveaux bâtiments	-9%	-	-30% soit 400 kg/m <sup>2</sup> pour un entrepôt à température ambiante



## ■ Bilan carbone et 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. C'est pourquoi **ARGAN** réalise depuis 2022 un bilan carbone annuel sur les 3 scopes, permettant d'évaluer, année après année, la bonne atteinte de nos objectifs. Les chiffres d'émissions de GES d'**ARGAN** sont vérifiés par un cabinet indépendant, membre de l'Open Carbon Practice et de l'ABC (Association Bilan Carbone) et maîtrisant les méthodologies GHG Protocol et Bilan carbone.

Compte tenu des modifications de périmètre qui sont intervenues entre 2022 et 2024 (acquisition et cession d'entrepôts) et conformément aux meilleures pratiques (SBTi / GHG Protocol), **ARGAN** a recalculé début 2025 son année de référence.

- **SCOPE 1**

<b>Valeur de départ</b>	<b>489,3 tCO<sub>2</sub>e</b>
Suppression des 2 entrepôts désormais équipés de sous-compteurs	- 410,6 tCO <sub>2</sub> e
Amélioration des données disponibles sur la répartition des déplacements professionnels / domicile-travail	+ 5,8 tCO <sub>2</sub> e
<b>Valeur finale</b>	<b>84,4 tCO<sub>2</sub>e</b>

- **SCOPE 2 – Pas de modification**

- **SCOPE 3**

<b>Valeur de départ</b>	<b>100 042 tCO<sub>2</sub>e</b>	
<b>Poste 3.2</b>	Homogénéisation du périmètre des ACV de la construction, sur une base commune conforme aux principaux référentiels	- 2 187 tCO <sub>2</sub> e
<b>Poste 3.3</b>	Bascule des entrepôts anciennement sans sous-compteurs du scope 1 vers 3, part amont de l'énergie	- 64 tCO <sub>2</sub> e
	Amont de l'énergie pour les déplacements professionnels basculés en scope 1	- 6 tCO <sub>2</sub> e
<b>Poste 3.6</b>	Mise à jour Facteur d'émission aviation trop incertain	- 97 tCO <sub>2</sub> e
<b>Poste 3.13</b>	Bascule des entrepôts anciennement sans sous-compteurs du scope 1 vers 3, part « in use »	+ 475 tCO <sub>2</sub> e
	Consommation des entrepôts livrés en 2023 et 2024	+ 526 tCO <sub>2</sub> e
	Consommation des entrepôts vendus en 2023 et 2024	- 340 tCO <sub>2</sub> e
	Reconstruction de la consommation de fuel 2022	+ 59 tCO <sub>2</sub> e
	Reconstruction de la consommation de fluides frigorigènes 2022	+ 1 798 tCO <sub>2</sub> e
	Reconstruction de la consommation de chaleur 2022	+ 335 tCO <sub>2</sub> e
<b>Valeur finale</b>	<b>100 541 tCO<sub>2</sub>e</b>	



Évolutions de l'année de référence 2022 par Scope

Scope	Année de référence 2022 initiale (tonnes CO <sub>2</sub> e)	Année de référence après recalcul (tonnes CO <sub>2</sub> e)
Scope 1	489	84
Scope 2	4	4
Scope 3	100 042	100 541
<b>TOTAL</b>	<b>100 535</b>	<b>100 629</b>

Les comparatifs des émissions 2024 prennent en compte cette nouvelle année de référence.

Nos émissions par scope selon la méthodologie GHG protocol

Scope	Bilan 2024 (tonnes CO <sub>2</sub> e)	Année de référence 2022 (tonnes CO <sub>2</sub> e)	Soit en %	Variation 2024 vs 2022
Scope 1	64,8	84	<0,1%	-23%
Scope 2	1,89	4	< 0,1%	-55%
Scope 3	121 684	100 541	99%	+21%
<b>TOTAL</b>	<b>121 750</b>	<b>100 629</b>	<b>100%</b>	<b>+21%</b>
<b>TOTAL (hors construction)</b>	<b>27 589</b>	<b>37 828</b>	<b>NA</b>	<b>-27%</b>

- La baisse du scope 1 s'explique par :
  - La baisse du nombre de kilomètres réalisés entre 2024 et 2022 avec les véhicules de service.
  - Le remplacement de certains véhicules pas des alternatives moins émettrices.
  - 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 par :
  - La sensibilisation renforcée des collaborateurs du siège au changement climatique et à l'importance de la réduction des consommations énergétiques.
  - La baisse du facteur d'émission du mix électrique français consécutivement au redémarrage du parc nucléaire.

A noter que le siège social d'**ARGAN** est alimenté depuis novembre 2024 par de l'électricité verte certifiée avec Garantie d'Origine. Le bilan carbone

sera désormais présenté sous les 2 formes « location-based » et « market-based » (voir ci-après le détail des chiffres 2024).

- La hausse globale du scope 3 est liée à :
  - Un niveau de développement record en 2024 avec l'intégration de 7 nouveaux entrepôts.
  - **A noter que le total « In Use » lié à l'énergie a baissé de 25% entre 2024 et 2022.**
  - **Le coût carbone moyen de la construction par m<sup>2</sup> a quant à lui baissé de 9,2% entre 2024 et 2022, passant de 575 kgCO<sub>2</sub>e / m<sup>2</sup> à 522 kgCO<sub>2</sub>e / m<sup>2</sup>.**

Le cumul de nos scopes 1 & 2 représente moins de 0,1% 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 2024 (tonnes CO <sub>2</sub> e)	Soit en %	Rappel 2023 (tonnes CO <sub>2</sub> e)	Evolution 2024 / 2023
1.1 Emissions directes des sources fixes de combustion	0	0%	585	-100 %
1.2 Emissions directes des sources mobiles de combustion	60	<0,1%	100	-41%
1.3 Emissions directes des procédés	0	0%	0	NA
1.4 Emissions directes fugitives	5	<0,1%	5	ISO
<b>TOTAL SCOPE 1</b>	<b>65</b>	<b>&lt;0,1%</b>	<b>690</b>	<b>-91%</b>
2.1 Emissions indirectes liées à la consommation d'électricité	1,9	<0,1%	3,6	-48%
2.2 Emissions indirectes liées à la consommation de vapeur, chaleur ou froid	0	0%	0	NA
<b>TOTAL SCOPE 2 (location-based)</b>	<b>1,9</b>	<b>&lt;0,1%</b>	<b>3,6</b>	<b>-48%</b>
<b>TOTAL SCOPE 2 (market-based)</b>	<b>1,57</b>	<b>&lt;0,1%</b>	<b>NA</b>	<b>NA</b>
3.1 Produits et services achetés	5 879	5%	5 861	ISO
3.2 Biens immobilisés (correspondant principalement aux nouvelles constructions)	94 161	77%	36 661	+143%
3.3 Emissions liées aux combustibles et à l'énergie (non inclus dans le scope 1 ou le scope 2)	15	<0,1%	30	-49%
3.4 Transport de marchandise amont et distribution	0	0%	0	NA
3.5 Déchets générés	2	<0,1%	1	+201%
3.6 Déplacements professionnels	15	<0,1%	16	ISO
3.7 Déplacements domicile travail	3	<0,1%	3	ISO
3.8 Actifs en leasing amont (locations amont)	0	0%	0	NA
3.9 Transport de marchandise aval et distribution	0	0%	0	NA
3.10 Transformation des produits vendus	0	0%	0	NA
3.11 Utilisation des produits vendus	0	0%	0	NA
3.12 Fin de vie des produits vendus	0	0%	0	NA
3.13 Actifs en leasing aval (locations aval)	21 582	18%	21 520	ISO
3.14 Franchises	0	0%	0	NA
3.15 Investissements	0	0%	0	NA
3.16 Autres émissions indirectes	26	<0,1%	26	ISO
<b>TOTAL SCOPE 3</b>	<b>121 684</b>	<b>99%</b>	<b>66 117</b>	<b>+84%</b>
<b>TOTAL SCOPES 1+2+3</b>	<b>121 750</b>	<b>100%</b>	<b>66 811</b>	<b>+82%</b>

L'action d'ARGAN a également contribué à éviter près de 5 360 tCO<sub>2</sub>e grâce à l'injection d'énergie issue du photovoltaïque dans le réseau et à l'avancement du plan PAC.



**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.

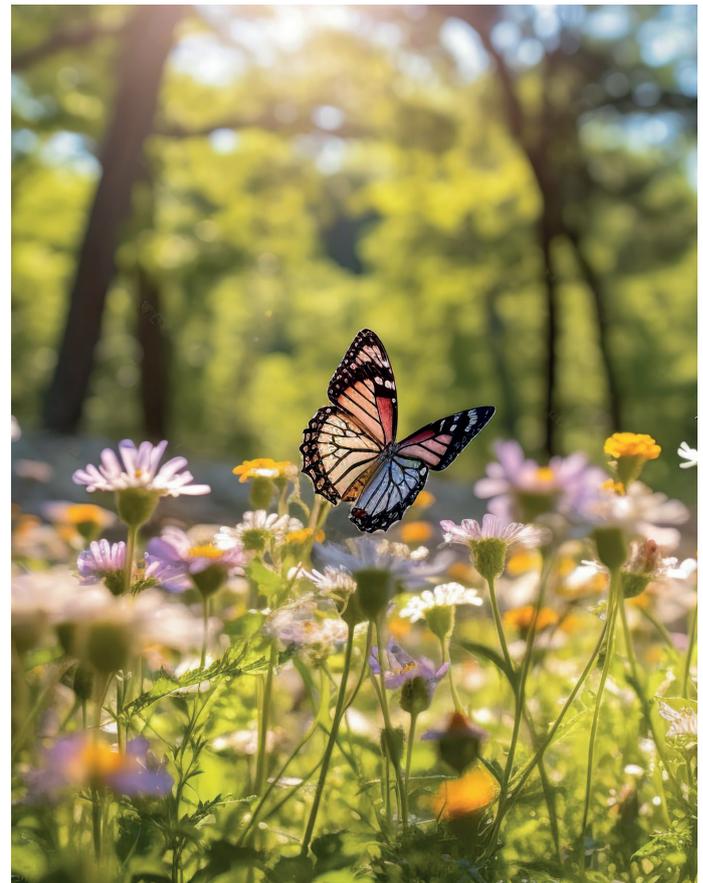
L'entreprise a ensuite réalisé un travail de projection, s'appuyant sur la science pour projeter ses émissions à 2030 et travailler à une trajectoire alignée avec les Accords de Paris (scénario 1,5°C).

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

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 market-based d'ici à 2030 (après réduction au maximum de sa consommation énergétique) ;
- Baisse de 50% des émissions de GES Scope 3 pour le périmètre Energie (dit « In-Use ») d'ici à 2030.

**ARGAN** a complété en 2024 ces objectifs initiaux avec un objectif de réduction de 30% des émissions de GES pour son Scope 3 lié à la construction de ses entrepôts (dit « Embedded-carbon »).



## ■ Plan d'action décarbonation

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 hybrides ;
  - 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 market-based)**
  - Mise en place d'un contrat d'achat d'électricité verte certifiée, répondant aux standards de qualité en matière d'origine et de décarbonation (contrat en place depuis novembre 2024) ;
  - Plan de sobriété des usages du siège social.
- **Périmètre Scope 3 – Energie (- 50 %)**
  - Accélération du plan climat (voir ci-après) ;
  - 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 – Construction (-30%)**
  - Utilisation progressive de béton bas carbone, notamment dans le dallage
  - Mise en place d'équipements froids et de PAC utilisant des gaz à faible GWP (Potentiel de Réchauffement Global)
  - Optimisation des isolants en toiture
  - Utilisation, lorsque cela est possible, de charpente et ossature mixte bois/béton ou 100% bois, de panneaux photovoltaïques bas-carbones et de métal bas carbone (charpente, armatures, etc.)
  - **ARGAN** et ses partenaires-constructeurs restent en veille constante et réaliseront des points réguliers pour intégrer de nouvelles solutions innovantes visant à compléter ces premières pistes d'actions.
- **Périmètre Scope 3 – Autres achats**
  - Mise en place depuis 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 progressivement pour les projets de réhabilitation et pour la maintenance du parc d'entrepôts.



## ■ Projet de captation carbone

**ARGAN** a décidé en 2024 de franchir une nouvelle étape dans ses engagements liés au carbone, au service de ses clients. L'objectif est de faire d'**AUTONOM** le premier concept d'entrepôt zéro carbone à l'usage. Au-delà des mesures de performance énergétique et de la production d'énergie renouvelable auto-consommée avec stockage qui ont permis de baisser de 90 % les émissions de CO<sub>2</sub> liées à l'usage, **ARGAN** va lancer à l'automne prochain un vaste programme de captation carbone reposant sur un projet forestier de reboisement sur la commune de Cestas, en Gironde.

Le projet de reboisement de Cestas vise à restaurer une forêt affectée par un dépérissement causé par un insecte ravageur, la Pissode. Ce projet repose sur la plantation majoritaire de Pin Maritime, une essence emblématique des Landes de Gascogne, reconnue pour sa résilience aux conditions climatiques locales. À ses côtés, le Chêne Sessile, espèce autochtone, est également introduit, ainsi que le Chêne pédonculé. L'aménagement prévoit la création de lisières linéaires de feuillus avec le Chêne Sessile, tout en conservant des arbres d'intérêt écologique pour la biodiversité. Une attention particulière est portée

à la préservation des fossés humides et des zones aquatiques de petite taille. Les travaux sont réalisés par des entreprises de proximité, situées à moins de 100 km de la parcelle, et toutes détiennent une certification de gestion forestière durable. L'entretien de la parcelle sera progressif et adapté chaque année, avec l'utilisation de matériel comme le malaxeur et la sous-saleuse pour maintenir la structure du sol, favoriser le développement racinaire des arbres, et améliorer la gestion de l'eau, tout en contribuant à la lutte contre la Pissode

Ce projet de plus de 39 hectares permettra de planter près de 52 000 arbres. Piloté par Oklima, filiale d'EDF dédiée aux projets de captation, il respectera l'ensemble des meilleures pratiques de gestion durable des forêts et de la biodiversité et a vocation à être labellisé bas-carbone par l'État français. Son exploitation sera certifiée PEFC.

**ARGAN** réaffirme sa volonté de continuer à réduire ses émissions de gaz à effet de serre selon les engagements pris. Ce projet vient bien compléter l'ensemble des plans d'actions climat et décarbonation du Groupe et n'a en aucune façon vocation à les remplacer.





## Axe 2 : AUTONOM® et gestion de l'énergie

Nos engagements à l'horizon 2030	Nos actions pour 2025 et 2030
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Appliquer le standard AUTONOM® sur l'ensemble des nouveaux projets de développement ;</li> <li>▪ Déployer sur le parc existant les plans PAC, GTC/ GTB et LED ;</li> <li>▪ Produire 200 000 MWh d'énergie renouvelable sur le périmètre d'ARGAN, utilisée en priorité en autoconsommation pour réduire les émissions de nos clients.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 100% de nouveaux développements avec AUTONOM®, l'entrepôt qui produit sa propre énergie verte ;</li> <li>▪ Atteindre 45% d'ici 2025 d'entrepôts sans gaz, en m² développés (65% d'ici 2030) ;</li> <li>▪ Déployer la GTC/GTB sur 75% de nos entrepôts (100% d'ici à 2030) ;</li> <li>▪ Atteindre 98% de nos entrepôts équipés en LEDs (100% d'ici à 2030).</li> </ul>

Nos Objectifs	Point d'étape 2024	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	NA	100% équivalent chauffage, rafraîchissement et éclairage 35% total consommation
Part des entrepôts ARGAN sans gaz, en m² développés	29,73%	45%	65%
Part des entrepôts ARGAN équipés de GTC / GTB	83%	75%	100%
Part des entrepôts ARGAN avec éclairage LED	98%	98%	100%
Nombre de MWh d'énergie renouvelable produits	26 759	35 000	200 000



Fleury-Mérogis

## ■ Plan climat 1.0

La stratégie bas-carbone d'**ARGAN** est en lien avec le plan climat lancé dès 2019. Celui-ci a été revu en 2023 afin d'en accélérer le déploiement :

- **PLAN LED - ARGAN** a procédé depuis 6 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 98 %.
- **PLAN PAC - 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 ont permis un début de déploiement dès 2024.
  - Au moins 265 000 m<sup>2</sup> d'entrepôts auront basculé d'un chauffage au gaz à une PAC d'ici la fin de l'année 2025. Cela représentera une réduction des émissions de gaz à effet de serre de plus de 2 500 tCO<sub>2</sub>e.
  - A noter notamment la livraison du site de Sens loué à RENAULT qui représentait 16,6% de la consommation totale de gaz du parc immobilier en 2023.
  - Les discussions continuent avec nos clients-locataires pour planifier les prochains investissements.

- **PLAN GTC** - Dans le cadre du décret tertiaire, **ARGAN** 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).
  - 27 sites ont été équipés de GTB/GTC depuis 2023, représentant plus d'un million de m<sup>2</sup> supplémentaires couverts.
  - 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 m<sup>2</sup> du parc continue de baisser année après année pour atteindre -9,2% en 2024 par rapport à 2022 !**

## ■ Déploiement d'AUTONOM® et production photovoltaïque

**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.

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 la 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 CO<sub>2</sub> 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.



Le label **AUTONOM®** vient ainsi récompenser des entrepôts dont les émissions de CO<sub>2</sub> sont drastiquement réduites par rapport à un bâtiment logistique traditionnel grâce à :

- de la production d'énergie photovoltaïque auto-consommée (y compris en différé à l'aide de batteries de stockage) ;
- des pompes à chaleur électriques pour assurer le chauffage et le rafraîchissement de l'entrepôt ;
- des LEDs intelligents associés à des détecteurs de luminosité ;
- un système de GTB (Gestion Technique du Bâtiment) qui 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 ;
- un projet de captation carbone associé pour compenser les émissions résiduelles.

Depuis le lancement de ce label, la société a mis en chantier ou à l'étude, plus d'une dizaine de projets. Rien qu'en 2024, 7 nouveaux entrepôts **AUTONOM®** ont rejoint le parc immobilier d'**ARGAN**.

Au-delà, à fin 2024, **ARGAN** comptait près de 88 000 m<sup>2</sup> de panneaux voltaïques installés, représentant plus de 16,9 MWc installés. **ARGAN** a produit près de 27 000 MWh en 2024.



### 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 2024	Objectif 2025	Objectif 2030
Pourcentage des nouveaux développements certifiés au niveau BREEAM Excellent ou supérieurs, en nombre de sites	Tous les développements initiés à partir de 2025 ont vocation à être certifiés BREEAM Excellent	75%	100%
Pourcentage des nouveaux développements réalisés sur des friches, en m <sup>2</sup> développés lissés sur 3 ans	18%	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.)	Un guide d'entretien durable des sites a été élaboré en 2024. Les sensibilisations commencent en 2025.	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 <b>ARGAN</b>	50%	100%
Respect des engagements, objectifs et plans d'actions fixés dans le cadre de la Stratégie biodiversité (index de réalisation des objectifs)	58%	60%	100%

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



## ■ 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 2024. 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 les impacts (horaires, période de début des travaux, non éclairage la nuit, etc.).

**ARGAN** a mis au point en 2024 un guide d'entretien durable des bâtiments. Il donne un certain nombre de recommandations à nos clients-locataires sur des sujets comme l'efficacité énergétique, la gestion de l'eau, la gestion des espaces verts, la maintenance des équipements, la gestion des déchets ou encore la sensibilisation du personnel et de la chaîne de valeur. Ce guide a vocation à être présenté à chacun de nos clients en intégrant une synthèse des enjeux principaux du site.

## ■ Stratégie biodiversité

**ARGAN** a conscience que l'érosion rapide de la biodiversité représente une menace majeure pour les écosystèmes, affectant les ressources naturelles comme les bénéfices liés à notre environnement (comme la régulation climatique et la qualité de l'air) et impactant

directement les conditions de la vie humaine. En tant qu'acteur principal de l'immobilier logistique en France, **ARGAN** a, par son emprise foncière et les chantiers de construction ou de réhabilitation qu'elle conduit, un rôle essentiel à jouer dans la protection et la restauration de la biodiversité sur le territoire. C'est pourquoi, depuis déjà de nombreuses années, **ARGAN** a mis en place une démarche qui permet de renforcer le potentiel de biodiversité de certains de ses entrepôts par des actions ciblées concrètes. Plus globalement, le Groupe s'engage à minimiser les effets liés à son activité, voire à déployer des actions en faveur d'une contribution positive en termes de biodiversité, à chaque fois que cela est possible.

Cela signifie protéger les habitats naturels, restaurer les zones dégradées et intégrer des pratiques durables tout au long de notre chaîne de valeur.

Pour cela, **ARGAN** a décidé en 2024 de se doter d'une véritable stratégie Biodiversité pour formaliser et renforcer encore ses engagements, en s'alignant sur les objectifs nationaux et internationaux sur les 5 grandes pressions qui pèsent sur la biodiversité (l'artificialisation des sols, la surexploitation des ressources, le changement climatique, les pollutions, les espèces exotiques envahissantes).

**ARGAN** va ainsi travailler sur les chantiers suivants :

- Préservation des habitats naturels (études d'impact, aménagements écologiques, végétalisation et intégration paysagère, préservation des espaces locaux)
- Gestion écologique des espaces existants (gestion différenciée des espaces verts, suppression des pesticides, préservation et renforcement de la biodiversité, gestion vertueuse de l'eau)
- Mobilisation des parties prenantes (sensibilisation des locataires et de la chaîne de valeur, implication des collaborateurs, co-construction, innovation durable)

Ces chantiers donneront lieu à la mise en place et au suivi d'indicateurs clés, à une cartographie des espaces à enjeux, à un renforcement des certifications environnementales de nos entrepôts (BREEAM Excellent, Biodiversity, etc.) et à un reporting transparent sur l'atteinte de nos objectifs.





**ARGAN** se fixe 8 objectifs à cet horizon, répertoriés ci-après, et auxquels le Groupe se référera afin de présenter ses réalisations annuelles :

Principes	Indicateur	Réalisé 2024	Objectif 2030
Lutte contre l'artificialisation des sols	% des projets réalisés sur des friches industrielles (moyenne 3 ans)	18%	20%
Reboisement	Nombre d'arbres et d'arbustes plantés, pour les nouveaux projets livrés, pour 1 000 m <sup>2</sup> de terrain non imperméable (construction et voirie) *	40	60
Création de zones humides	% des nouveaux développements intégrant des bassins d'infiltration d'eau pouvant accueillir la faune locale (sous réserve des caractéristiques du sol et contraintes réglementaires)	74%	100%
Labellisation « Biodiversity »	% de nouveaux projets labellisés « Biodiversity » (moyenne sur 3 ans)	19%	75%
Préservation de la faune	% de nouveaux projets livrés comprenant l'intégration d'abris pour insectes et animaux (nichoirs, hôtels à insectes, etc.)	80%	100%
Économie circulaire	% des déchets valorisés sur les chantiers de l'année (livrés ou encore en cours)	75%	90%
Gestion durable des sites	% des clients ayant eu une visite dédiée aux enjeux de durabilité	0%	100%
Usage raisonné de l'eau	% des nouveaux développements intégrant un système de récupération et de réutilisation des eaux de pluie pour d'autres usages	50%	100%

\* Réalisations de 2024 pour cet indicateur excluant le projet mené à Mondeville pour Carrefour, déjà exemplaire en termes de préservation de la biodiversité et de végétalisation par la plantation de 11 000 arbres selon le principe de la forêt dite « Miyawaki ».

Cette stratégie est confortée par l'appartenance d'**ARGAN** à la démarche Entreprises Engagées pour la Nature, pilotée par l'Office français de la Biodiversité. Le plan d'action du Groupe est en cours d'évaluation par l'OFB. Il sera ensuite audité d'ici 2 ans pour en valider la portée.



La présentation complète de la Stratégie Biodiversité est disponible sur le site internet d'**ARGAN** rubrique Engagements ESG / Chartes d'**ARGAN**.

En 2024, **ARGAN** a notamment mis en œuvre les actions suivantes :

- Plantation d'espèces végétales locales diversifiées ;
- Lutte contre les espèces exotiques envahissantes ;
- Création de prairies de fauches / fleuries et de mares ;
- Aménagement de bassins pour qu'ils soient favorables à la biodiversité ;
- Mise en place de passages pour la petite faune ;
- Mesures de préservation spécifiques pour certains animaux ;

- 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 15 500 arbres ;
- Plantation de haies champêtre ;
- Mise en œuvre de parking végétalisé.

A noter que le site de MONDEVILLE a reçu le label Biodiversity PERFORMANT.



Le Coudray

## ■ Gestion de l'eau

**ARGAN** a pu récupérer en 2023 les données de consommation d'eau de ses clients pour environ 84% de ses sites. Il en ressort une consommation d'eau totale de 217 000 m<sup>3</sup> d'eau, soit environ 9 m<sup>3</sup> 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**.





## ■ 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.

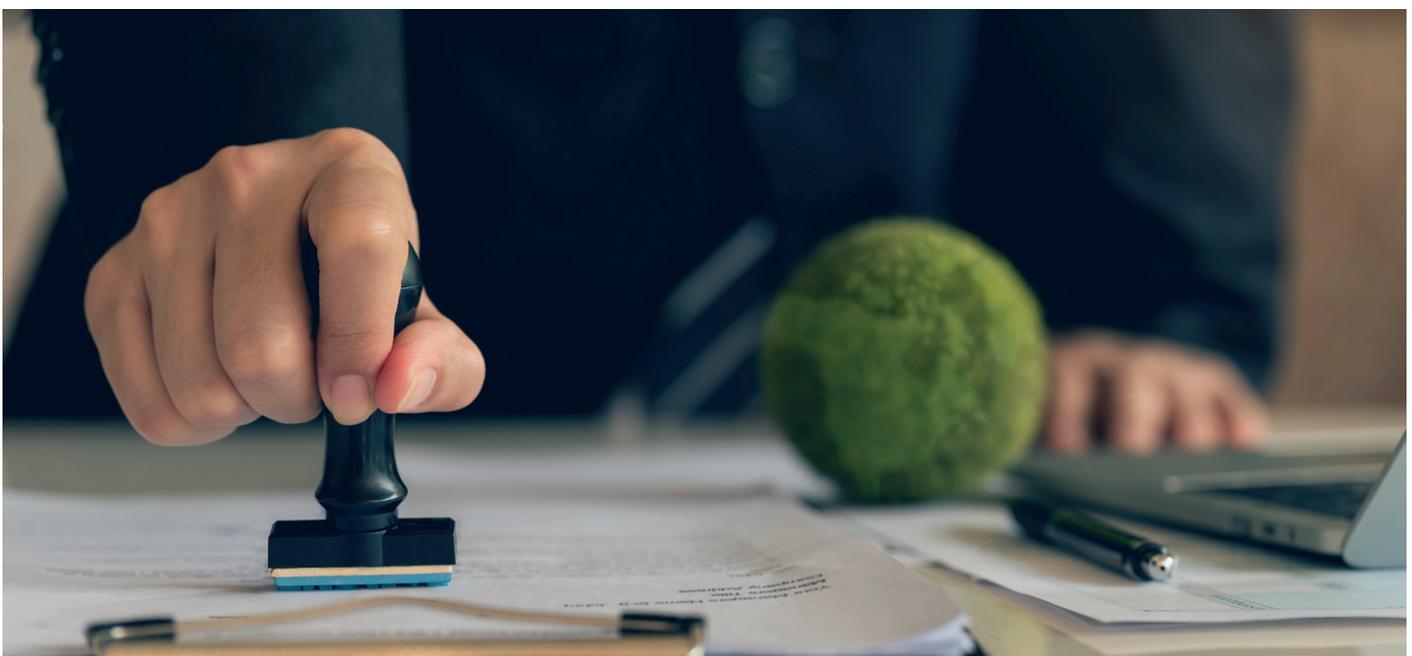
**ARGAN** possède des immeubles bénéficiant d'autorisations antérieures à l'arrêté du 11 avril 2017, mais qui – s'il le fallait – seraient éligibles aux critères dudit arrêté moyennant la réalisation éventuelle, le moment venu, de quelques aménagements.

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 m<sup>3</sup> ;
- Un régime Enregistrement pour le stockage de produits combustibles supérieur à 500 tonnes et un volume de l'entrepôt compris entre 50 000 m<sup>3</sup> et 900 000 m<sup>3</sup> ;
- Un régime Autorisation pour le stockage de produits combustibles supérieur à 500 tonnes et un volume de l'entrepôt supérieur à 900 000 m<sup>3</sup>.

**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 2024, 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 2024, 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<sup>er</sup> 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.

Les nouveaux bâtiments, industriels, commerciaux et artisanaux ou bien les entrepôts et hangars de plus de 500 m<sup>2</sup> et les bâtiments de bureaux de plus de 1 000 m<sup>2</sup> doivent ainsi végétaliser ou solariser 30 % de leur surface.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2024, les nouveaux parkings de plus de 500 m<sup>2</sup> doivent eux être végétalisés ou solarisés sur 50 % de leur surface, et 100 % des ombrières dès lors qu'il en existe.

Enfin les parkings existants de plus de 1500 m<sup>2</sup> devront être équipés sur au moins la moitié de leur superficie d'ombrières photovoltaïques d'ici à 2028.

Par ailleurs, est assortie une obligation de réduction des consommations d'énergie finale pour les bâtiments tertiaires existants au moment de la mise en application de la loi et dépassant 1 000 m<sup>2</sup> par étape :

- 40% d'ici 2030 ;
- 50 % d'ici 2040 ;
- 60 % d'ici 2050.

Certains décrets d'application sont encore en attente de publication et des simplifications potentielles ont été annoncées, notamment pour les sites ICPE. **ARGAN** reste en veille et revoit régulièrement les conditions d'application des différentes réglementations. Au-delà, **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 **AUTONOM**<sup>®</sup> pour tous nouveaux projets.



### 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> janvier 2012, pour les baux (notamment commerciaux) portant sur des locaux de bureaux ou commerces de plus de 2 000 m<sup>2</sup> 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 CO<sub>2</sub>, 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).

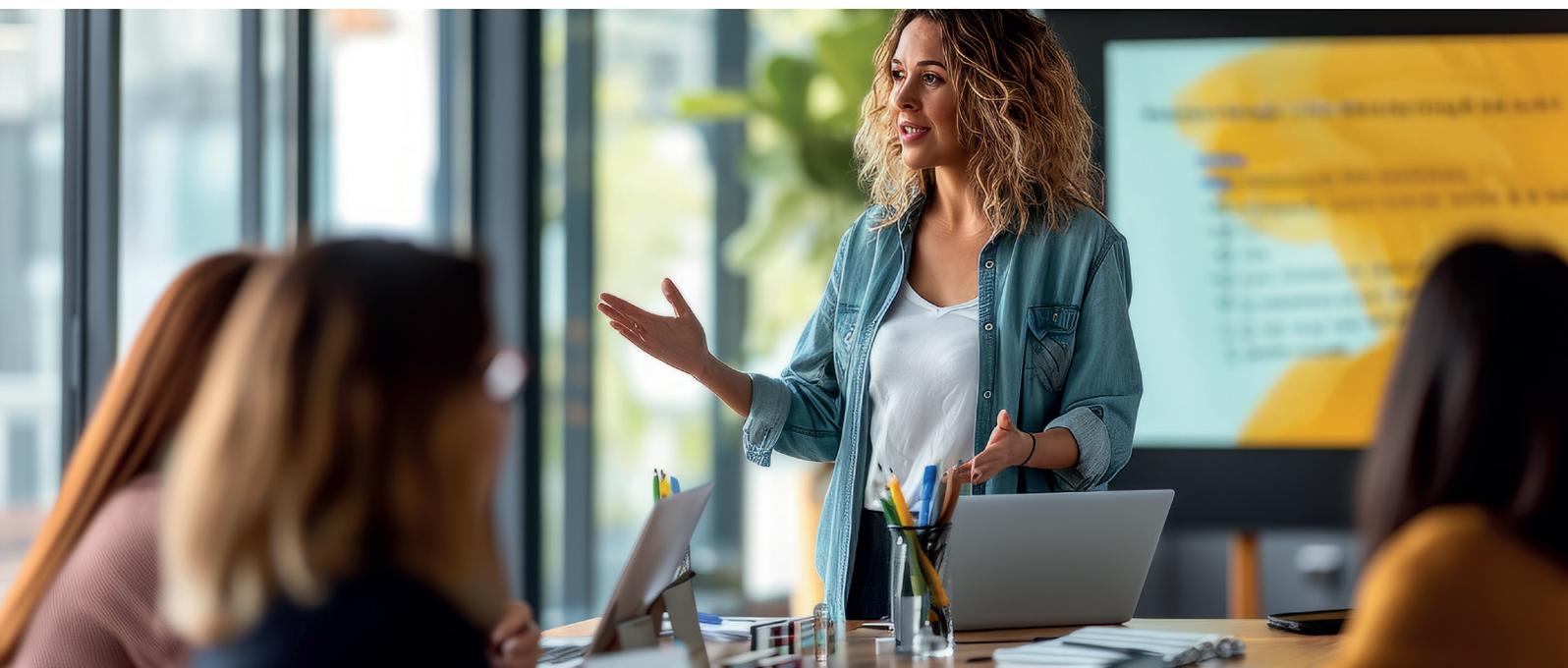
Entre 2022 et 2024, **ARGAN** a franchi une nouvelle étape en mettant en place un plan triennal d'attribution gratuite d'actions pour l'ensemble de ses collaborateurs, quels que soient leur fonction et leur niveau hiérarchique. 100% des collaborateurs sont aujourd'hui actionnaires de l'entreprise

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 dignes, 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).

Ces dispositions sont notamment traduites dans la Charte éthique et le Code de conduite ESG fournisseurs, mis en place en 2024 et disponibles sur le site internet d'**ARGAN**, rubrique Engagements ESG / Chartes **ARGAN**.



# 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 2024	Objectif 2025	Objectif 2030
Pourcentage de collaborateurs actionnaires de l'entreprise.	100%	100%	100%
Ratio d'équité.	2,2	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.	48%	50%	100%



## ■ Ressources Humaines

Au 31 décembre 2024, l'effectif total s'élevait à 29 salariés (29 CDI), dont 27 cadres (5 femmes et 22 hommes) et 2 non-cadres (2 hommes), tous basés au siège social de Neuilly sur seine (92). La moyenne d'âge s'établit à 43 ans.

Sur l'exercice 2024, la Société a réalisé 5 embauches en Contrat à Durée Indéterminée et constaté 6 départs, dont un départ à la retraite. 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).



Le Coudray

## ■ 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. Réserve 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. Au total, 55.000 actions ont été distribuées aux salariés et mandataires sociaux. Ce plan a pris fin en janvier 2025.

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

Un nouvel accord d'intéressement pour l'année 2025 a été approuvé à l'unanimité du personnel. Ce nouveau plan se base sur les résultats des départements promotion (marge promoteur liée aux développements notamment) et property / asset (résultat provenant de la gestion locative) en y intégrant des critères ESG, respectivement les nouveaux loyers provenant des entrepôts **AUTONOM®** et du plan PAC (Pompes à Chaleur).

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. **De plus, 20% des attributions d'actions réservées aux membres du Directoire sont désormais liés à des critères ESG, en l'occurrence la baisse des émissions de gaz à effets de serre en lien avec la stratégie bas-carbone.**

Ainsi le ratio d'équité, qui mesure le rapport entre la rémunération des dirigeants et la rémunération moyenne des salariés ressort à 2,2 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).

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.



### ■ 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.

100% des collaborateurs d'**ARGAN** ont été formés en 2024 aux thématiques liées aux différentes Chartes et en particulier aux règles d'éthique.



Siège social d'**ARGAN** à Neuilly-sur-Seine



### ■ 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 depuis 2024. Ce programme intègre, notamment, des formations en lien avec les thématiques ESG, sur les 3 volets.

En 2024, 14 collaborateurs (soit 48% des salariés) ont bénéficié de ce programme de formation et de coaching représentant plus de 315 heures de formation pour un montant de plus de 65 000 € (facturation des organismes de formation).



## Axe 2 : Qualité de vie au travail

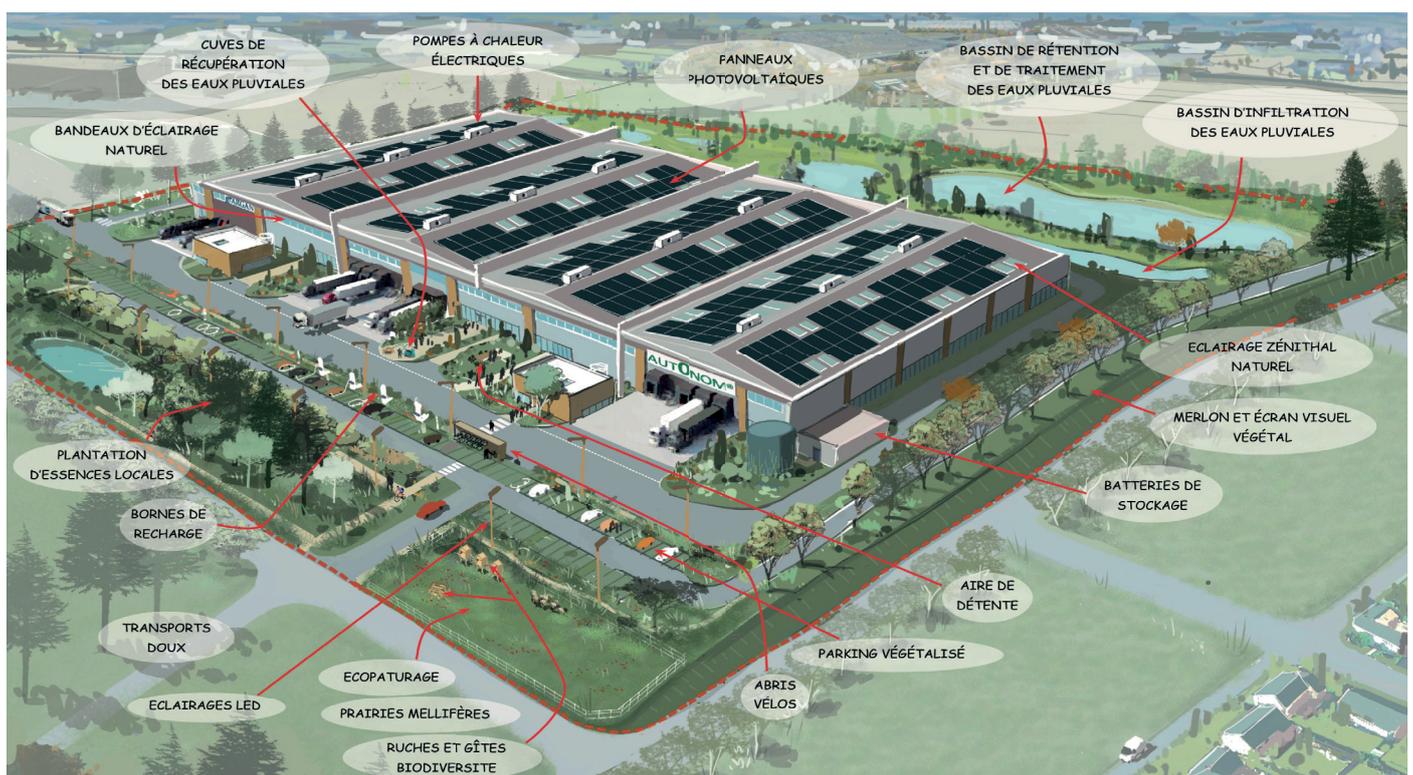
### Nos engagements à l'horizon 2030

- 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 2024	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%





Site de Montbartier, loué à Decathlon

© Agence Franc

## ■ Qualité de vie au travail de nos salariés

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.

En 2024, un livret d'accueil a été créé pour faciliter l'arrivée des nouveaux collaborateurs.

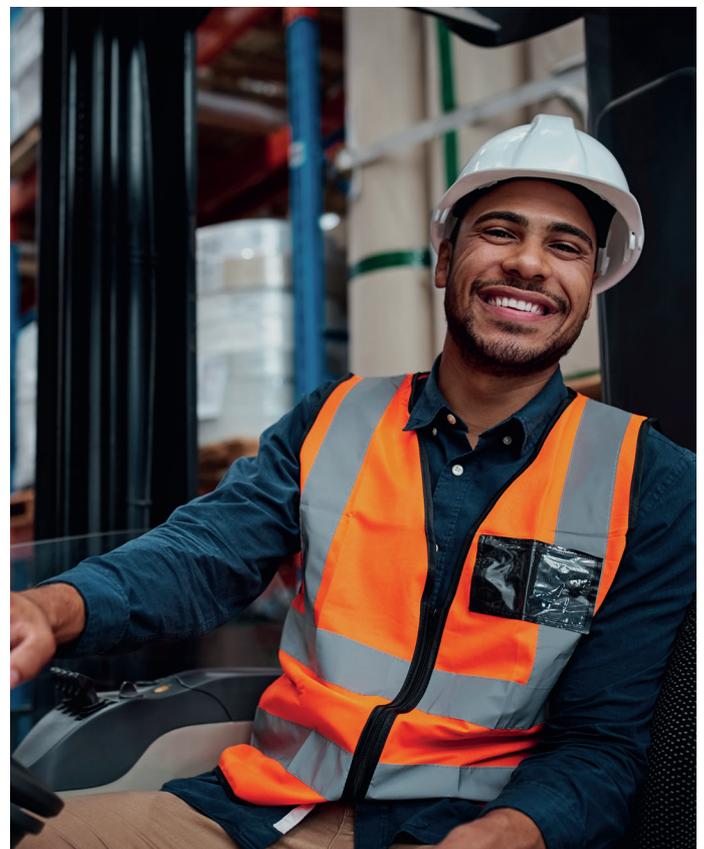
**8 jours de congés supplémentaires ont également été attribués à l'ensemble des collaborateurs afin de renforcer l'équilibre vie professionnelle / vie personnelle.**

## ■ Qualité de vie au travail des salariés de nos clients

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.





### 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’un code de conduite ESG Fournisseurs ;
- Mettre en place un plan de formation dédié à la sécurité.

Nos Objectifs	Point d’étape 2024	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.).	50%	75%	100%
Pourcentage de constructeurs ayant signé la charte ESG <b>ARGAN</b> , intégrant un volet sécurité.	Action lancée en 2025	100% (cible construction)	100% (cible construction et maintenance)





### ■ 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 2024, 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. **ARGAN** a ainsi publié en 2024 un code de conduite ESG Fournisseurs intégrant des clauses dédiées aux droits fondamentaux des travailleurs mais aussi à la santé et à la sécurité de leurs employés.

**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.).**



Castries



## 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.
- Favoriser l’emploi local en confiant une part croissante de l’activité à des entreprises proches de nos projets d’implantation.

### 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).
- Intégrer une clause de sous-traitance locale dans nos contrats de construction (30% d’ici 2030)

Nos Objectifs	Point d’étape 2024	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%
Nombre d’heures d’insertion par chantier de construction	Action lancée en 2025		250 heures par chantier en moyenne
% du Chiffre d’affaires d’un projet confié à des entreprises locales (distance inférieure à 180km)	Action lancée en 2025		30%

## ■ 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, en agissant sur 2 axes :

- La part des contrats construction, de maintenance et d’entretien intégrant une clause d’insertion et le volume d’heures d’insertion prévue en fonction de la surface bâtie ;
- La part de chiffre d’affaires liée à un projet qui sera confiée par les constructeurs à des entreprises locales.

Ces nouvelles actions, décidées en 2024, permettront d’améliorer encore le partage de la valeur créée avec les territoires accueillant un entrepôt **ARGAN**. Ces objectifs ont été partagés avec nos constructeurs à l’occasion d’ateliers organisés 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.

**La Société a également intégré la performance ESG dans la politique de rémunération de l'entreprise pour l'ensemble de ses collaborateurs à compter de l'exercice 2025.**





# 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 2024	Objectif 2025	Objectif 2030
Pourcentage de fournisseurs ayant signé la charte ESG ARGAN, intégrant un volet droits humains.	Action lancée fin 2024	100%	100%
Pourcentage des nouveaux documents contractuels intégrant des critères ESG et validés par nos parties prenantes.	Action lancée fin 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.	100%	100%	100%
Pourcentage de collaborateurs ayant une part de rémunération liée à des critères ESG.	Accord signé en 2024 pour 2025	100% des Collaborateurs	100% des Collaborateurs



### ■ Nos structures de gouvernance

Pour davantage de précisions sur nos organes de Gouvernance, se référer à la page 71.

#### ■ 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 60 896 € au titre de ses adhésions à ces 2 structures en 2024.

**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 2024, **ARGAN** n'a reçu aucune alerte sur des manquements à l'éthique.



Savigny-sur-Clairis

##### • 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 2024, aucun cas de corruption n'a été rapporté ou détecté.



- **Charte Informatique et des données personnelle**

**ARGAN** a remis à jour en janvier 2024 sa Charte Informatique. 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.

**100% des collaborateurs d'ARGAN ont suivi en 2024 une formation visant à les sensibiliser autour des engagements ESG de l'entreprise et de l'application de ces chartes.**

- **Charte de déontologie boursière**

Publiée en juin 2024, la charte de déontologie boursière vise à expliciter le corpus de règles de déontologie boursière, en interne mais également vis-à-vis de tout tiers, en vigueur en France afin d'éviter tout risque de délit d'initié ou de traitement inégal des actionnaires, notamment concernant les catégories d'informations dites privilégiées.

- **Charte des Achats Responsables & Code de conduite ESG Fournisseurs**

**ARGAN** a renforcé en novembre 2024 sa politique Achats avec la publication d'une Charte des Achats responsables et d'un Code de conduite ESG visant ses fournisseurs.

Cette Charte régit la relation d'**ARGAN** à ses fournisseurs dans un cadre volontariste d'un point de vue ESG. Elle fait référence au Pacte Mondial de l'ONU avec 10 principes autour du Droit du travail, de l'Environnement et de la Lutte contre la corruption et elle inclut et rappelle les engagements ESG d'Argan, notamment en matière climatique pour la réduction du bilan carbone de la chaîne de valeur.

**Ce corpus de chartes ainsi que les documents directeurs en matière d'ESG sont accessibles publiquement sur le site argan.fr sous la rubrique « engagements ESG ».**





## 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 2024	Objectif 2025	Objectif 2030
<p>Nombre de référentiels et benchmarks intégrés par <b>ARGAN</b>.</p>	<p>ECOVADIS - Global Compact -Entreprises Engagées pour la Nature (plan d'actions déposé)- Sustainalytics -Ethifinance- GRESB</p>	<p>Global Compact Entreprises Engagées pour la Nature (plan d'actions validé) Sustainalytics + GRESB (publication) + Ethifinance + ECOVADIS</p>	<p>+ CDP + SBTi (validation)</p>



 <p><b>United Nations</b> Global Compact</p>	<p><b>ARGAN</b> soutient le Pacte mondial des Nations Unies</p>
	<p><b>ARGAN</b> a obtenu la médaille d'argent ECOVADIS</p>
	<p><b>ARGAN</b> a déposé son plan d'actions en faveur de la biodiversité en 2024, avec un retour escompté au premier semestre 2025. Le Groupe est membre des Entreprises Engagées pour la Nature. (sous réserve du retour de l'OFB)</p>

## ■ Évolution de notre notation extra-financière

**ARGAN** prépare par ailleurs activement les futures échéances réglementaires (CSRD, Taxonomie, etc.) en répondant aux enjeux sous-jacents (Fit for 55, etc.). À la suite des annonces de la Commission Européenne de février 2025 (Directives OMNIBUS), le calendrier et le périmètre de reporting extra-financier réglementaire d'**ARGAN** est susceptible d'être modifié durant l'année 2025. **ARGAN** suit avec attention les évolutions réglementaires et continue ses travaux préparatoires pour pouvoir remplir ses futures obligations.

Parallèlement, le Groupe s'est fixé de définir et d'intégrer les référentiels et benchmarks clés pour permettre une transparence et une comparaison de sa performance ESG. C'est pourquoi **ARGAN** entend accroître le nombre de référentiels et benchmarks qu'il intègre pour la notation ESG (Sustainalytics, GRESB...), mais aussi pour la certification de sa démarche par des organismes indépendants.

2024 marque une année de progrès d'ores et déjà solides en termes de notation des réalisations et de la stratégie extra-financière d'**ARGAN** par les organismes Sustainalytics et Ethifinance. Par ailleurs, **ARGAN** a, comme annoncé, engagé le processus de notation avec le GRESB et a également obtenu une première notation de la part d'ECOVADIS.

Organisme	Résultats 2024 sur l'année 2023	Rappel 2022	Évolution
 <p><b>SUSTAINALYTICS</b></p>	<p>16,7 Risque faible</p>	<p>17,4 Risque moyen</p>	<p>PROGRES</p>
 <p><b>Ethifinance</b></p>	<p>Statut or (75/100)</p>	<p>Statut argent (64/100)</p>	<p>PROGRES</p>
	<p>Statut argent (Top 15%)</p>	<p>NA</p>	<p>Nouveau benchmark</p>



### Axe 3 : Achats responsables

#### Nos engagements à l’horizon 2030

- 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.

#### Nos actions pour 2025 et 2030

- 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 2024	Objectif 2025	Objectif 2030
Pourcentage de collaborateurs acheteurs formés aux achats responsables.	100%	100%	100%

### ■ Évolution de notre politique d’achats responsables

**ARGAN** a publié en 2024 une charte des achats responsables, intégrant ainsi ses fournisseurs dans la démarche, et a formé ses collaborateurs concernés. Plus spécifiquement, le Groupe a défini également un nouveau format d’entrepôt durable, résilient et net zéro carbone à l’usage (avec un programme de compensation par reforestation en France) avec ses partenaires-constructeurs, dont **AUTONOM®**, déployé depuis 2022, est une étape clé. L’objectif d’**ARGAN** avec ce standard est d’intégrer les considérations ESG sur l’ensemble du cycle de vie, de la définition du projet avec ses clients et avec les territoires jusqu’à l’exploitation en passant par la construction et la maintenance.

**100% des collaborateurs d’ARGAN en situation d’achats ont été formés aux achats responsables en 2024**



## Axe 4 : Développement des territoires et nouveaux formats logistiques

### Nos engagements à l'horizon 2030

- 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.

### Nos actions pour 2025 et 2030

- 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 2024	Objectif 2025	Objectif 2030
Pourcentage des nouveaux projets intégrant un processus de co-construction avec les territoires.	100%	100%	100%

### ■ Évolution de nos engagements en faveur des territoires

Notre entrepôt de Mondeville, livré en 2024, est une première brique venant concrétiser et renforcer nos engagements envers des schémas de développement territoriaux vertueux, autour d'une vaste friche industrielle (voir la description du projet page 14).

En 2024, 180 millions d'euros ont d'investissements ont été livrés par **ARGAN** dans les territoires français. Environ 25 000 salariés de nos clients travaillent dans nos plateformes logistiques.

## 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 a publié 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.**

# Cadre général et gouvernance ESG

Acteur français familial animé par une vision à long terme, ARGAN a développé une stratégie ESG ambitieuse, venant renforcer ses engagements sur les trois composantes. Cette stratégie a volontairement pris comme cadre de référence les attendus de la Directive CSRD. Des stratégies thématiques complémentaires sur le climat ou encore la biodiversité sont venues compléter le travail initial pour correspondre aux meilleures pratiques. ARGAN réaffirme ainsi ses priorités :

- La mise en œuvre de plans d'actions volontaristes en faveur de la décarbonation, de la production d'énergies renouvelables et de la biodiversité
- Un juste partage de la valeur créée pour l'ensemble de nos parties prenantes et notamment nos salariés
- La satisfaction de nos clients-locataires et leur accompagnement face aux nouveaux enjeux
- Le soutien aux territoires qui accueillent nos entrepôts

## Méthodologie

ARGAN a mené une large mise à jour de sa stratégie ESG en 2023. Les travaux préparatoires réalisés ont été complétés en 2024 pour intégrer un ensemble de thématiques nouvelles, prises en compte dans les normes ESRS.

A l'occasion de ces travaux, ARGAN a volontairement intégré les grands principes directeurs permettant de réaliser une analyse de double matérialité. Sous réserve de la confirmation de l'évolution des normes européennes de reporting annoncée en février 2025, ARGAN ne serait plus concerné par l'obligation de reporting CSRD. ARGAN reste toutefois en attente des éléments réglementaires nécessaires pour mettre à jour son cadre de reporting ESG.

Pour la définition de sa stratégie ESG, ARGAN a :

- identifié, via un ensemble d'interviews et d'ateliers internes, ses impacts potentiels sur son environnement et ses parties prenantes – 2023
- mesuré l'impact potentiel des évolutions de son environnement sur son activité, en respectant les sujets potentiels de matérialité d'impact identifiés dans les normes ESRS – 2024
- confronté ces éléments à un benchmark sectoriel couvrant ses principaux concurrents et intégrant des études de références (CBRE, ADEME, etc.) – 2023 & 2024
- mené une analyse de risques et d'opportunités intégrant les thématiques ESG (cf. page 62) – 2023 & 2024

ARGAN prévoit de compléter ces éléments en 2025 par une étude de résilience (risques physiques) de son parc immobilier.

L'équipe ESG, assistée d'un consultant indépendant, a dirigé le processus de collecte des données et évalué les informations afin de tirer des conclusions sur l'importance relative des différents impacts. Tous les thèmes, sous-thèmes et sous-sous-thèmes ont été évalués sur la base du même système de notation et des mêmes seuils. Les experts internes en la matière ont joué un rôle clé dans ce processus.

Les conclusions de ce travail ont été revues par le Secrétaire Général d'ARGAN, membre du Directoire avant une validation par le Directoire d'ARGAN. Elles ont servi de base à la stratégie ESG publiée en 2023 et à son enrichissement en 2024.

L'analyse des risques ESG et la matrice de double matérialité seront mis à jour courant 2025 pour intégrer les résultats de l'étude complète de résilience planifiée au 1<sup>er</sup> semestre 2025.

Ces documents donneront lieu ensuite à une présentation et une validation par le Conseil de Surveillance après avis du Comité d'Audit, des Risques et de la Durabilité.

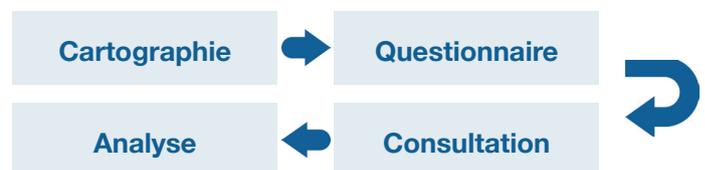
## Échanges avec les parties prenantes

Dans le cadre de cette démarche, **ARGAN** a également 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.



Albon

Au-delà, ces échanges ont également permis de valider la perception des parties prenantes sur les principaux impacts potentiels d'ARGAN pouvant les affecter. Un dialogue continu avec nos parties prenantes éclaire nos décisions stratégiques, nos opérations quotidiennes, notre modèle d'affaires et nos efforts en matière de développement durable. En ce qui concerne nos clients en particulier, nous évaluons en permanence leurs besoins afin de nous adapter à l'évolution des demandes du marché. Les points de vue et les intérêts de nos principales parties prenantes sont continuellement discutés en interne lors de réunions de suivi dédiées organisées chaque mois, en présence de tout ou partie des membres du Directoire. Le Conseil de Surveillance est informé régulièrement afin de garantir une action rapide et une évolution continue de notre stratégie et de notre modèle économique.



Notre approche de l'engagement des parties prenantes varie en fonction du groupe de parties prenantes, et nous utilisons un mélange de canaux et de méthodes informels et formels pour maintenir ce dialogue, tout au long du cycle de vie d'un projet :

- Nos clients disposent, une fois le bâtiment livré, d'une équipe asset et property dédiée, garantissant un contact régulier et une disponibilité permanente au quotidien et en cas de besoins spécifiques d'accompagnement (résolution de sinistres, projets d'extension, travaux d'amélioration énergétique, etc.)
- Nos actionnaires ont accès à des publications régulières d'informations sur les développements en cours et les résultats financiers et extra-financiers en français et en anglais. Au-delà, des conférences et des roadshows leur sont dédiés en complément de l'Assemblée Générale annuelle, ouverte au public.
- Les représentants des territoires partenaires sont en dialogue permanent avec nos équipes pour garantir la meilleure insertion possible de nos projets selon leurs enjeux (qualité du bâti, emplois créés, maîtrise de l'impact environnemental, etc.)

Au-delà, nous faisons appel à des experts internes et externes pour comprendre au mieux les évolutions de notre secteur d'activité et les attentes des parties prenantes. Ces experts comprennent des employés clés exerçant des responsabilités et ayant des connaissances sur des aspects spécifiques de notre modèle d'entreprise et de nos opérations. En ce qui concerne les questions de développement durable, nous faisons appel à des conseillers externes ayant une connaissance approfondie de domaines tels que les questions environnementales liées à notre modèle d'affaires.

## 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, et engagé des discussions concrètes avec ses partenaires pour limiter ses impacts dans le futur.

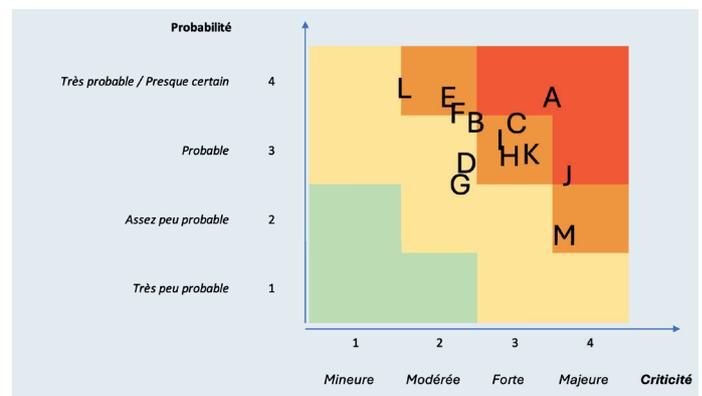
La chaîne de valeur amont d'ARGAN intègre notamment ses partenaires constructeurs et leurs salariés.

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 29% 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 2024, 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

*NB : Une étude de résilience portant principalement sur les risques physiques est prévue au premier semestre 2025 pour venir enrichir encore cette analyse.*

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

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

## 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.

### ■ Processus décisionnel

Pour l'ensemble des ESRS et des thématiques associées :

- La formalisation de la matrice de double matérialité a été réalisée par les équipes ESG avec le soutien d'un consultant externe, en s'appuyant sur les experts internes pertinents.
- Cette formalisation s'est appuyée sur l'analyse d'impact, de risques et d'opportunités réalisée et s'appuie sur les documents internes relatifs aux procédures opérationnelles, les politiques ESG, des questionnaires et le suivi des indicateurs ESG.
- Une première version a été revue lors d'ateliers avec l'équipe ESG. La version finale a été revue par le Secrétaire Général d'ARGAN.
- La version finale a été validée par le Directoire, sous réserve de la mise à jour prévue en 2025 autour des risques de résilience.

### ■ 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 :

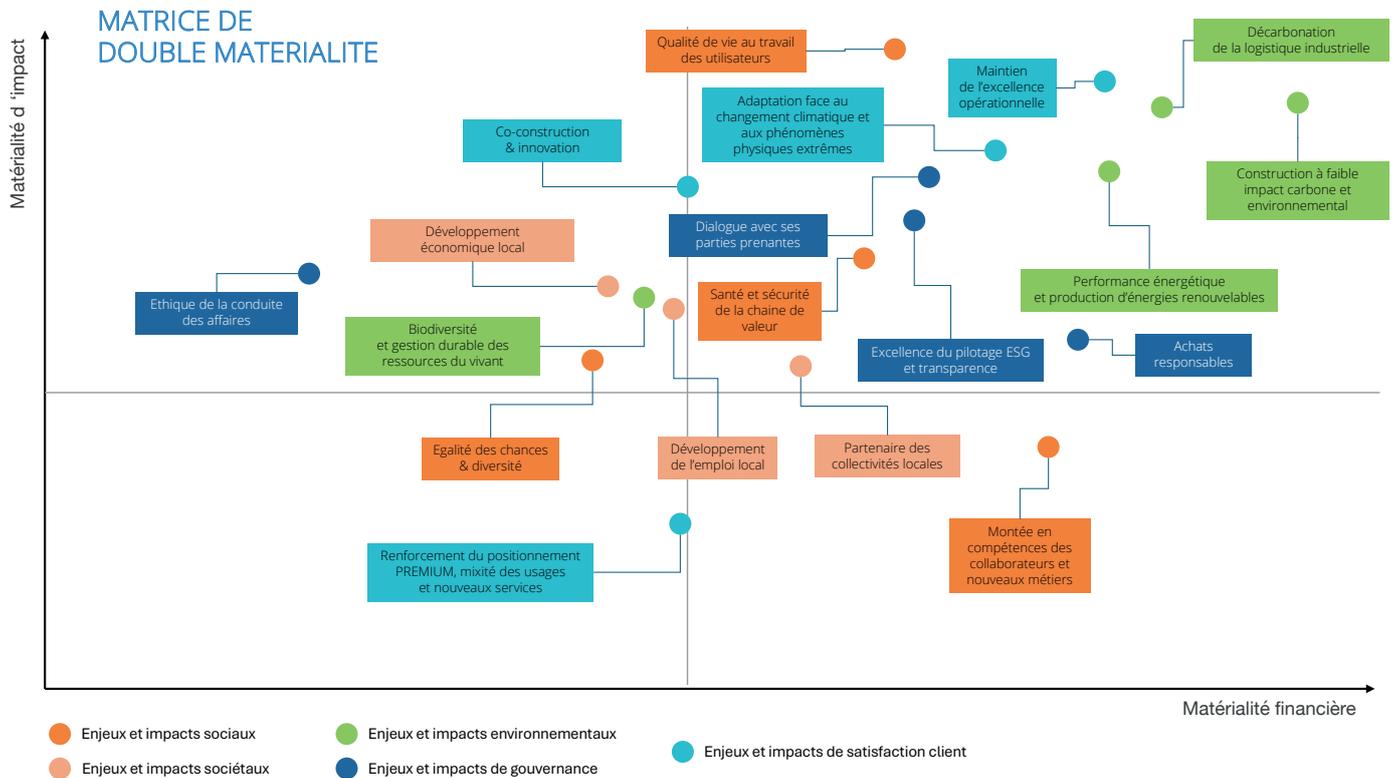
Parties Prenantes	Attentes principales ESG et perceptions
Clients.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Une relation de long terme, de très grande qualité grâce à l'agilité et la réactivité que ce soit en cas de problème ou en amont lors des prises de décision ;</li> <li>• La performance ESG réelle des entrepôts est recherchée, notamment en lien avec l'énergie et les émissions de GES ;</li> <li>• Asset management et property management intégrés.</li> </ul>
Acteurs locaux et notamment les collectivités locales.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Se préparent à la Zéro artificialisation Nette avec réduction de l'emprise ;</li> <li>• Les enjeux : la neutralité carbone + la rénovation &amp; réhabilitation ;</li> <li>• Sont attentifs à la dynamisation du tissu économique local, à la densification et à la mixité des usages ;</li> <li>• Une relation de long terme saluée, avec un acteur français stable doté d'une vision patrimoniale et territoriale.</li> </ul>
Fournisseurs et notamment constructeurs.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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.</li> </ul>
Actionnaires, Financeurs, Analystes.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• En 2023, formalisation des stratégies ESG, notamment bas-carbone ;</li> <li>• Des engagements avec des indicateurs précis, notamment environnementaux ;</li> <li>• La recherche de labels, benchmark et référentiels internationaux ;</li> <li>• Perception                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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 ;</li> <li>- 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).</li> </ul> </li> </ul>

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 AUTONOM®, 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.



Montbartier

## ■ 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 plante 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 environ 25 000 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"> <li>Décarbonation de la logistique industrielle ;</li> <li>Construction à faible impact carbone et environnemental ;</li> <li>Adaptation face au changement climatique et aux phénomènes physiques extrêmes ;</li> <li>Performance énergétique et production d'énergies renouvelables.</li> </ul>
Pollution	Non	
Eau et ressources marines	Non	
	<p>Si le volume total d'eau consommé est supérieur à 216 000 m<sup>3</sup>, 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'<b>ARGAN</b> n'intègre de process fortement consommateurs d'eau. De la même façon, les risques de pollution de la ressource dus aux activités des sites sont limités et fortement encadrés. Les sites d'<b>ARGAN</b> 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"> <li>Biodiversité et gestion durable des ressources du vivant.</li> </ul>
Ressources et économie circulaire	Oui	<ul style="list-style-type: none"> <li>Construction à faible impact carbone et environnemental.</li> </ul>
Main d'œuvre propre à l'entreprise	Oui	<ul style="list-style-type: none"> <li>Santé et sécurité de la chaîne de valeur ;</li> <li>Montée en compétences des collaborateurs et nouveaux métiers ;</li> <li>Égalité des chances et diversité.</li> </ul>
Travailleurs dans la chaîne de valeur	Oui	<ul style="list-style-type: none"> <li>Santé et sécurité de la chaîne de valeur ;</li> <li>Égalité des chances et diversité ;</li> <li>Dialogue avec nos parties prenantes ;</li> <li>Achats responsables.</li> </ul>
Communautés affectées	Non	
Consommateurs et utilisateurs finaux	Non	
Conduite des affaires	Oui	<ul style="list-style-type: none"> <li>Éthique de la conduite des affaires ;</li> <li>Dialogue avec nos parties prenantes ;</li> <li>Excellence du pilotage ESG et transparence de l'information ;</li> <li>Achats responsables.</li> </ul>

**ARGAN** s'est préparé à intégrer le reporting des différents ESRS matériels et des points de donnée associés, en conduisant notamment un gap analysis sur les données quantitatives. Le nombre de salariés d'**ARGAN** étant inférieur au seuil de 1 000 évoqué dans le projet de révision et de simplification de la Directive CSRD, **ARGAN** reste attentif à l'évolution des exigences réglementaires et saura s'adapter aux évolutions de calendrier et de cadre de reporting.

## Gouvernance ESG

### ■ Nos structures de gouvernance

#### ■ Le Directoire

Composé d'une équipe resserrée de 4 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** a la 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 déploiement de la stratégie Biodiversité.

#### ■ Le Conseil de Surveillance

Le Conseil de Surveillance est une instance collégiale composée de 6 membres dont 2 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.

- 33% de femmes au sein du Conseil de Surveillance ;
- 33 % de membres indépendants au sein du Conseil de Surveillance<sup>1</sup>.

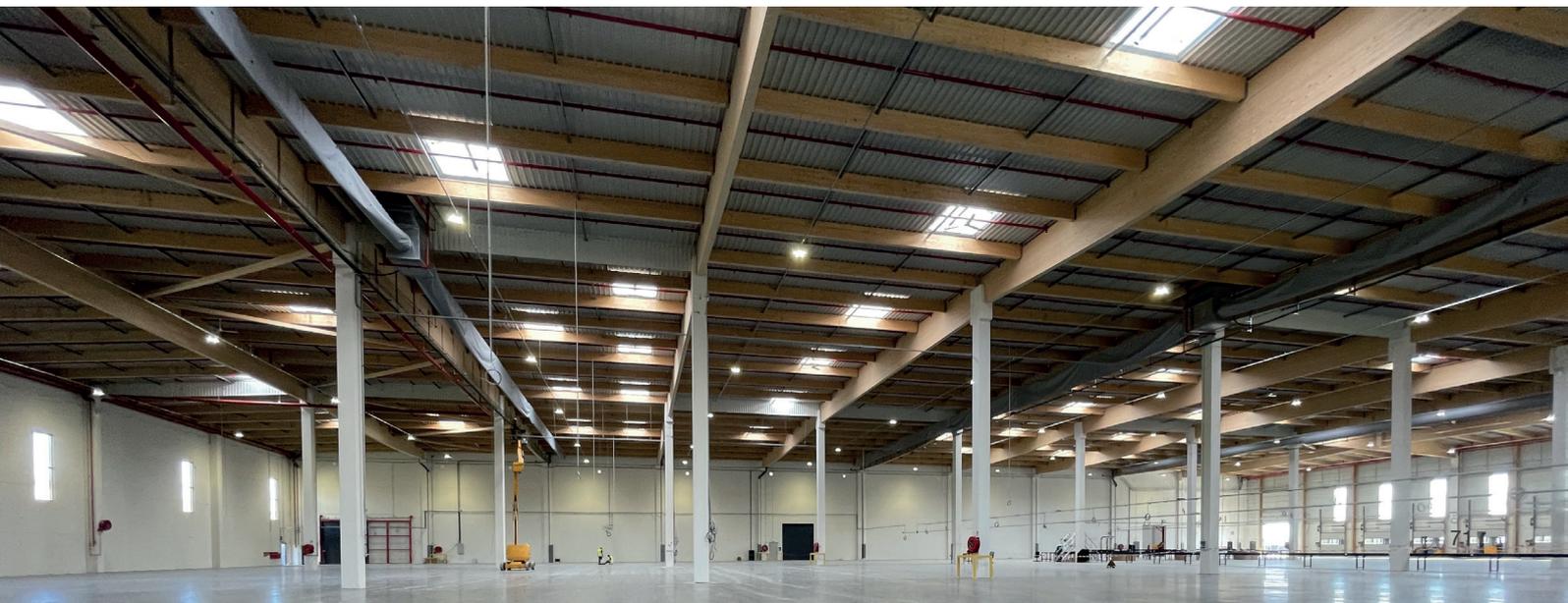
Composée de femmes et d'hommes disposant d'une forte expérience, sa diversité garantit sa qualité de jugement, sa capacité d'anticipation ainsi que son intégrité dans l'exercice de ses fonctions de supervision et de contrôle.

Depuis 2023, les sujets ESG sont spécifiquement abordés en Conseil de Surveillance dans le cadre du compte rendu d'activité du 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**.

<sup>1</sup> Indépendance définie au sens du Code Middle Next.



- **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) ;
- La stratégie et 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](http://argan.fr).

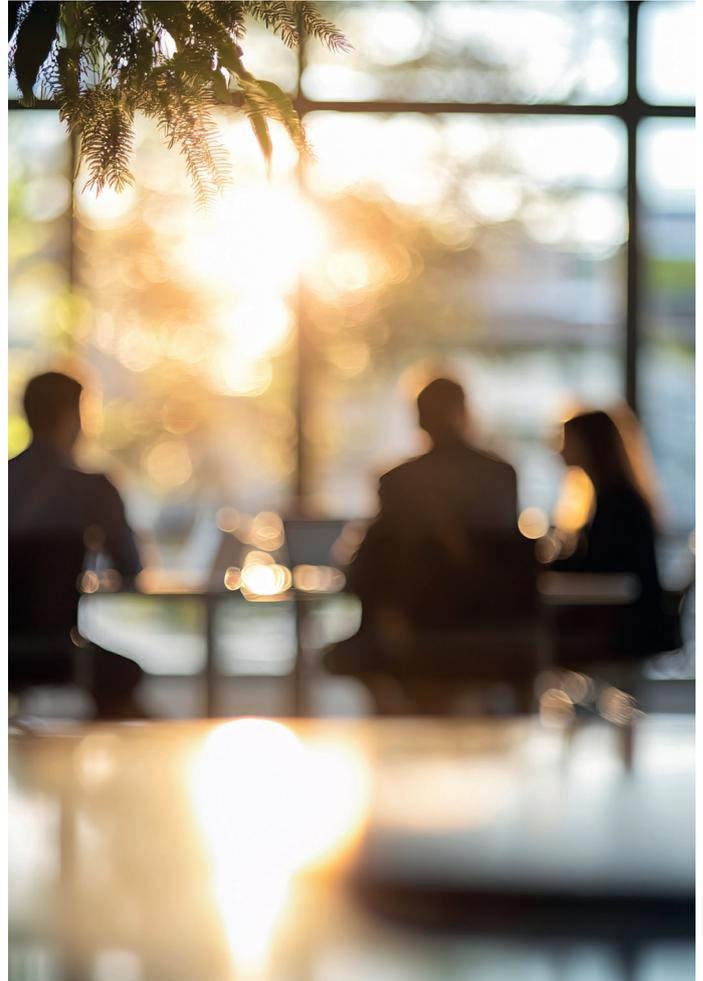


## ■ Le Comité des Nominations et Rémunérations

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](http://argan.fr).



Saint-Jean-sur-Veyle

## ■ 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** met en place en 2025 un nouvel accord d'intéressement, concernant 100% de ses collaborateurs. Il intègre désormais des critères ESG, liés au déploiement des entrepôts **AUTONOM®** et à la réalisation du plan PAC (Pompes à Chaleur). Par ailleurs, s'agissant des membres du Directoire, il est prévu, à partir de 2025, qu'un critère ESG (à savoir la diminution des émissions carbone « in use ») détermine 20 % de leur attribution gratuite d'actions.



# 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 guides 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.

### ▪ BIODIVERCITY

Le label Biodiversity atteste des actions menées pour prendre en compte tous les sujets liés à la biodiversité aux différentes étapes d'un projet immobilier. Biodiversity est particulièrement indiqué pour les bâtiments qui ont (ou auront, à terme) d'importants espaces extérieurs au sol ou sur le bâtiment. Il s'applique pour la construction et la rénovation. Il inclut dans son champ d'analyse la diversité des écosystèmes, la diversité des espèces et la relation à l'Humain.

### ▪ BREEAM

La Building Research Establishment Environmental Assessment Method ou BREEAM est une méthode britannique d'évaluation de la performance environnementale des bâtiments. Il s'agit d'un label similaire au Haute Qualité Environnementale (HQE) français. La certification BREEAM est attribuée à la suite d'un audit effectué par un expert assermenté BREEAM, et prend en compte de nombreux critères (gestion de l'immeuble, consommation énergétique, niveau de pollution de l'air et de l'eau, localisation par rapport aux moyens de transports (et leur consommation en CO<sub>2</sub>), le niveau des consommations de ressources, etc.).

### ▪ CSRD

Applicable partiellement depuis le 1er janvier 2024, la directive européenne Corporate Sustainability Reporting Directive, fixe de nouvelles normes et obligations de reporting extra-financier. Si **ARGAN** devait être originellement concernée dès 2025, les projets de Directives européennes dites Omnibus repousseraient de 2 ans l'applicabilité de ce reporting, avec de nouveaux critères d'éligibilité. **ARGAN** reste en veille constante pour préparer au mieux ses futures potentielles obligations.

### ▪ 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

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.

## ▪ Scopes 1, 2 & 3 (émissions de GES)

En fonction de leur origine, on classe les émissions de gaz à effet de serre (GES) dans les scopes 1, 2 et 3. Cette classification permet d'établir le bilan carbone d'une entreprise ou d'un produit. Le Scope 1 concerne les émissions directes de gaz à effet de serre issues de combustibles fossiles (pétrole, gaz, charbon...), le Scope 2 englobe les émissions indirectes résultant de la production d'énergie achetée et consommée par l'organisation (électricité et réseaux de chaleur / froid) et le Scope 3 relève des émissions couvrant une gamme plus large et incluent les émissions indirectes qui résultent des activités de la Société, mais qui se situent en dehors de son contrôle direct (produits et services achetés, transport et logistique, émissions provenant des activités des clients-locataires, etc.).

## ▪ Scope 2 location-based vs market-based

Les scopes 2 market-based et location-based sont deux méthodes différentes utilisées pour calculer les émissions de gaz à effet de serre liées à l'achat d'énergie (électricité, chaleur, vapeur) par une entreprise. La méthode « location-based » repose sur le mix énergétique moyen du réseau électrique local dans lequel l'entreprise est située. Cette méthode est généralement utilisée pour évaluer les émissions en fonction des caractéristiques du réseau d'électricité local. A contrario, la méthode « market-based » calcule les émissions en fonction des choix spécifiques de l'entreprise concernant l'approvisionnement en énergie. Cela inclut l'achat d'énergie provenant de sources spécifiques, telles que des contrats d'énergie renouvelable (avec des garanties d'origine ou RECs) ou des Power Purchase Agreement (ou PPA). Chaque approche donne une perspective différente des émissions de Scope 2 d'une entreprise.



**Pour prendre contact :**

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

Crédits photographiques : Mestre / Damien Bresson / Agence Franc / OXXO Studio / Adobe Stock  
Les logos utilisés dans ce document sont la propriété exclusive des entreprises mentionnées.  
L'utilisation des labels est soumise aux licences accordées par leurs propriétaires respectifs.  
Conçu avec le soutien méthodologique de SPITHA PYXIDA / Rédaction : SPITHA PYXIDA