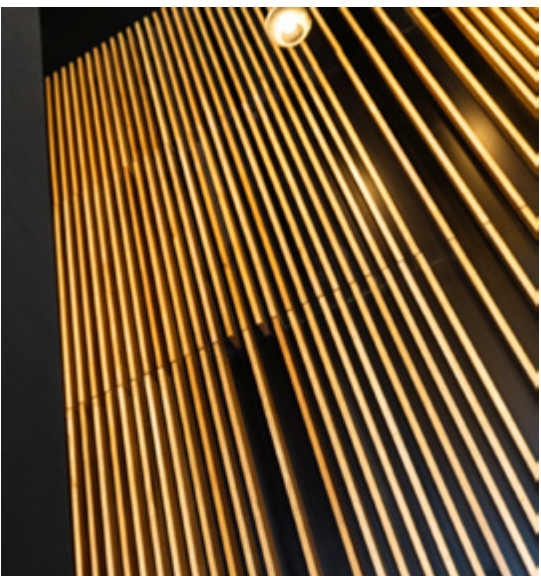




Rapport de développement durable 2021-2022.

iko.
next places

Sommaire.



Introduction.

Préface de Monsieur Eric Lux	06
Le mot du Comité de direction	08
À propos du rapport	10
Mégatendances 2021-2022	12
Chiffres clés 2021-2022	18



04 Informations générales. 20

Notre stratégie	22
Notre IKOsystème	24
Notre modèle d'entreprise	25



Rapport des performances environnementales, sociales et de gouvernance. 40

I. Environnement	46
Réduire notre empreinte carbone	49
Préserver la biodiversité et protéger les ressources naturelles	62
Réduire la consommation d'eau	71
II. Sociétal	72
Nos collaborateurs	74
Notre communauté	84
III. Gouvernance et économie	100
Promouvoir l'innovation dans nos réalisations	102
Assurer la perrénité économique	105
Garantir une conduite responsable des affaires	107



À propos du rapport. 110

Méthodologie de sélection des projets présentes dans ce rapport	112
Note méthodologique de l'analyse de double matérialité	113
Index de contenu gri standards 2021	116



Introduction.



Introduction.



Informations générales.



Rapport des performances environnementales, sociales et de gouvernance.

I. Environnement

II. Sociétal

III. Gouvernance & économie



À propos du rapport.

Préface de Monsieur Eric Lux.



Le secteur de l’immobilier joue un rôle clé dans le tissu social, l’avenir de nos communautés et du territoire.

En tant qu’acteur de ce secteur, nous sommes conscients de notre responsabilité éthique et de notre devoir de favoriser un développement urbain respectueux de l’Homme et de l’environnement. C’est dans cet esprit que notre rapport RSE témoigne de notre engagement de développer notre activité de manière durable et équilibrée.

Au fil des années, nous avons fait de grands progrès en intégrant des pratiques RSE dans tous les aspects de nos activités. Notre approche repose sur trois piliers fondamentaux : l’environnement, le social et la gouvernance.

Nous nous efforçons de minimiser notre empreinte sur l’environnement en adoptant une approche écologique, en favorisant l’efficacité énergétique et en promouvant l’utilisation de sources d’énergies renouvelables.

Notre engagement social est également ancré dans notre volonté de créer des communautés inclusives et dynamiques. Nous soutenons activement les initiatives locales et nous favorisons constamment la diversité et l’égalité des chances au sein de notre entreprise en encourageant un environnement de travail inclusif où chaque individu est respecté et valorisé.

En ce qui concerne la gouvernance, nous sommes fiers de promouvoir la transparence et l’éthique. Nous nous engageons à assurer une gestion responsable de nos opérations tout en veillant à la conformité réglementaire. Nous encourageons également une communication ouverte et transparente avec nos parties prenantes car nous croyons fermement à l’importance de la confiance mutuelle pour le succès respectif de nos projets.



Notre chemin vers la durabilité est un processus continu. Nous reconnaissons les défis qui se posent et nous nous engageons à apprendre, à nous améliorer et à innover en permanence. Nous cherchons constamment des moyens d’intégrer de nouvelles technologies et de repousser les limites de la durabilité dans notre secteur.

Je tiens à exprimer ma gratitude envers toutes les parties prenantes qui ont contribué à notre parcours RSE jusqu’à présent : nos équipes, nos partenaires, nos clients et les communautés qui nous entourent. Leur soutien et leur engagement sont essentiels pour continuer à progresser vers notre vision d’un immobilier plus durable.

Je m’engage personnellement à soutenir et à encourager les efforts de notre entreprise en matière de durabilité. Je suis convaincu que notre engagement profite non seulement à notre entreprise, mais aussi à l’ensemble de la société.

Je vous invite à parcourir ce rapport pour découvrir nos réalisations, nos défis et nos objectifs pour l’avenir. Ensemble, nous avons un rôle essentiel dans la transformation de notre secteur et notre engagement collectif est une opportunité précieuse de bâtir un héritage durable et de laisser une empreinte positive sur le monde qui nous entoure.



Introduction.



Informations générales.



Rapport des performances environnementales, sociales et de gouvernance.

I. Environnement

II. Sociétal

III. Gouvernance & économie



À propos du rapport.

Le mot du Comité de direction

GRI 2-22



Nous sommes fiers de vous présenter notre rapport de développement durable 2021-2022.

2021 et 2022 ont été des années marquées par des événements macroéconomiques majeurs. La guerre en Ukraine, le COVID-19, la pression sur nos chaînes d’approvisionnement, la hausse des taux d’intérêt, la hausse des coûts de construction et des prix des logements sont autant de défis qui ont touché la population dans son ensemble. Le changement climatique, la hausse démographique et l’urbanisation continuent d’être à l’agenda des priorités nationales et mondiales, et nous amènent à repenser nos manières de vivre, de construire, de se mouvoir et de travailler.

Face à ces enjeux, IKO a plus que jamais prouvé sa résilience et sa volonté de façonner un immobilier plus durable. Sur le plan environnemental, notre trajectoire carbone se veut progressive et effective dès 2025. En intégrant les sujets de mobilité douce, d’énergies vertes, de recyclage des déchets, de préservation de l’eau et de végétalisation nous façonnons des projets capables de répondre aux défis de notre secteur.

En interne également, nous nous efforçons de promouvoir des pratiques responsables et d’engager chaque collaborateur afin de réduire notre empreinte carbone.

Nos valeurs s’expriment au travers de notre culture d’entreprise forte où le bien-être de nos 53 collaborateurs, le développement professionnel et personnel de chacun et la collaboration sont les socles de nos pratiques. En 2022, nous avons installé nos bureaux au Well 22, bâtiment certifié WELL Building Standard, pour ses principes favorisant le bien-être et la santé de ses occupants. L’innovation est stimulée par une équipe diverse, où tous les collaborateurs apportent des perspectives variées grâce à leur nationalité, leur expérience et leur expertise.



De nos projets de bureaux à nos projets résidentiels, nous créons des lieux inclusifs en harmonie avec la nature et qui promeuvent l’inclusion sociale. Le magasin TT, bâtiment patrimonial du programme Rout Lëns à Esch-sur-Alzette, en est une belle illustration. Sur base d’une concertation citoyenne, il deviendra une micro-brasserie, mais aussi un lieu de marché.

Nous souhaitons laisser un impact positif sur les communautés. Ainsi, au travers de mécénats et dons à hauteur de plus 114.000 euros en 2022, nous avons soutenu les artisans et associations locales dans leur développement économique.

Notre stratégie nous permet également de soutenir la politique de développement durable du territoire en contribuant au 3^{ème} Plan National pour un Développement Durable (3^{ème} PNDD).

Nous tenions à remercier notre écosystème de parties prenantes (associations professionnelles, fournisseurs, architectes, chercheurs...) qui nous soutient quotidiennement dans la recherche des meilleures solutions d’innovation et de technologie en faveur du climat, du bien-être et de la sécurité des occupants.



À propos du rapport.

GRI 2-2, GRI 2-3, GRI 2-5, GRI 2-14

Périmètre et période

Le présent rapport de développement durable constitue la deuxième publication d’ IKO et couvre la période du 1er janvier 2021 au 31 décembre 2022. IKO s’engage à publier son rapport de façon biennale, puis annuelle dès 2025 sous l’obligation de la Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD). Ce rapport de développement durable 2021-2022 couvre le périmètre des activités de plusieurs entités d’IKODOMOS HOLDING au Luxembourg. Tous les indicateurs extra-financiers du premier chapitre sont relatifs aux sociétés suivantes : IKO Development S.A. (ex IKOGEST S.A.) et IKO Real Estate S.C.A. (ex PHAROS REAL ESTATE FUND S.C.A.).

Pratiques de reporting

Ce rapport a été élaboré en conformité avec les standards du Global Reporting Initiative (GRI) dans leur dernière version de 2021.

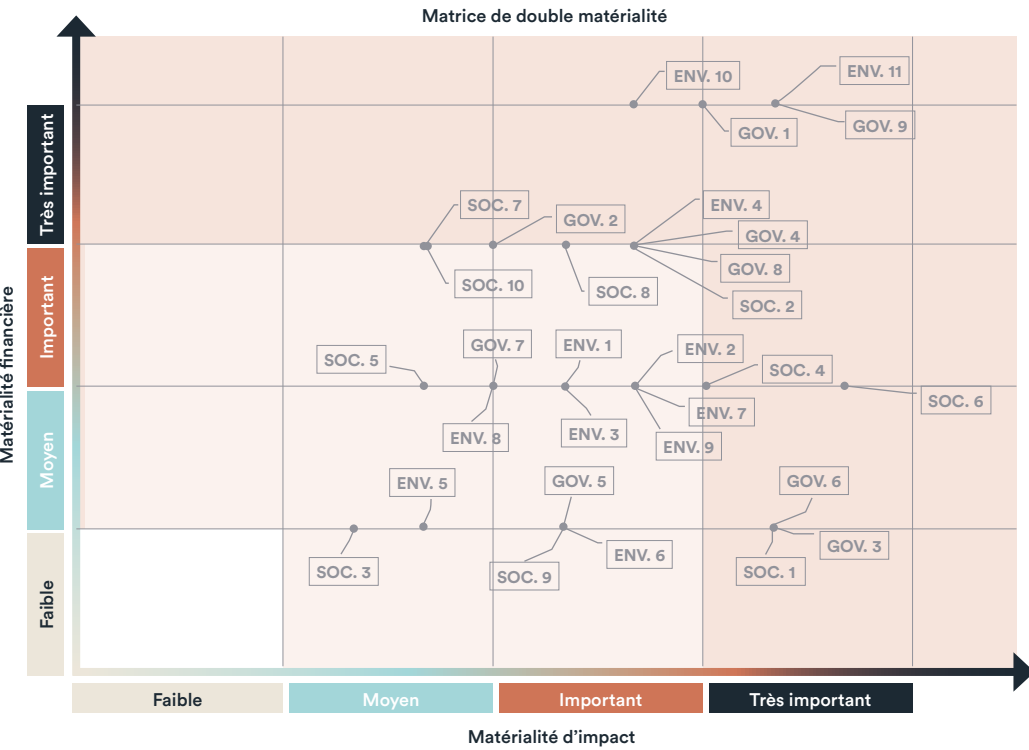
Contenu et double matérialité

Les thématiques environnementales, sociales et de gouvernance divulguées dans le présent rapport de développement durable sont issues d’une analyse de nos impacts sur notre chaîne de valeur selon le concept de la double matérialité, en référence à la méthodologie et aux principes des standards European Sustainability Reporting Standards (ESRS) de l’European Financial Reporting Advisory Group (EFRAG), exigés par la Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) :

- Une «matérialité d’impact» ou «inside-out», qui permet d’identifier et d’évaluer les enjeux représentant les impacts réels et potentiels les plus significatifs d’ IKO sur l’économie, l’environnement et la société, y compris les Droits Humains;
- Une «matérialité financière» ou «outside-in» qui met en évidence les enjeux qui génèrent des risques ou des opportunités pour IKO, influençant ses flux de trésorerie futurs et donc la valeur de l’entreprise à court, moyen ou long terme.

Matrice de double matérialité IKO

Nos thématiques extra-financières pertinentes sont les suivantes :



➤ Pour découvrir notre matrice de double matérialité et en savoir plus sur les éléments méthodologiques, veuillez vous référer à la page 114.

Assurance et contact

Les informations présentes dans ce rapport ont été revues en interne par le comité stratégique RSE et le Conseil d’Administration. Notre Group Chief Operating Officer est en charge de la validation finale du rapport RSE.

Le présent rapport n’a pas fait l’objet d’une vérification externe indépendante.

Pour toute question sur ce rapport, vous pouvez nous contacter :
communication@ikorealestate.eu.



Introduction.



Informations générales.



Rapport des performances environnementales, sociales et de gouvernance.

I. Environnement

II. Sociétal

III. Gouvernance & économie



À propos du rapport.

Mégatendances 2021-2022.

Risques & opportunités.



Changement climatique

Les conséquences du changement climatique sont désormais nombreuses et visibles partout dans le monde : perte de la biodiversité, sécheresse, hausse des températures, inondations, pénurie d'eau, etc. Représentant 40% des émissions de gaz à effet de serre en Europe, le secteur de l'immobilier et du bâtiment a un rôle important à jouer dans la transition vers un développement durable. Tout au long de la chaîne de valeur, de la conception à l'utilisation du bâtiment, les choix qui sont effectués en termes de matériaux, de résilience des bâtiments face aux menaces climatiques, d'efficacité et de sobriété énergétiques, d'économie circulaire ou encore de gestion de l'eau constituent des mesures nécessaires à la décarbonisation du secteur.



NOS ACTIONS CONCRÈTES :

Concevoir des projets respectueux de l'environnement, de la conception à l'utilisation, par exemple à travers la réhabilitation et le réemploi, l'intégration de nouveaux modes constructifs et l'anticipation des problématiques d'exploitation ainsi que la sensibilisation des usagers.



Crise sanitaire et tensions géopolitiques

La crise du COVID-19 a eu pour conséquences de nous adapter à de nouveaux modes de travail et de façon de vivre impliquant de repenser la conception des bâtiments pour maximiser la santé et le confort des occupants. De même en interne, les collaborateurs ont dû s'adapter à une gestion d'équipes à distance et une façon de travailler et collaborer plus flexible.

La relance de l'économie en 2022 fortement perturbée par la guerre en Ukraine a affecté significativement le secteur de l'immobilier : de nombreux retards dans les délais d'exécution des projets dus à la pénurie des matériaux et à la disruption de la chaîne d'approvisionnement. L'inflation a engendré une montée significative des prix des matériaux et une crise de l'énergie sans précédent, mais également une difficulté pour les particuliers et les développeurs à accéder à des crédits.



Nos actions concrètes : Assurer la résilience de notre modèle d'affaires avec une augmentation de la valeur économique générée de 16% entre 2021 et 2022 et un taux de recrutement de +8% entre 2021 et 2022, garantissant une diversité exemplaire des genres, des âges, des nationalités et des parcours professionnels.



Nouvelles technologies et digitalisation

Nouvelles technologies de la relation client, digitalisation de la conception à l'exécution, connectivité des bâtiments, ville intelligente, changements fondamentaux dans l'utilisation de différents types de biens immobiliers (centres commerciaux, coworking, logistique et chaînes d'approvisionnement), les évolutions technologiques sont en train de métamorphoser le secteur immobilier qui se doit d'innover en continu.



Nos actions concrètes : Se positionner en précurseur en termes d'innovation et intégrer de nouvelles technologies en s'entourant d'un écosystème partageant la même vision qu'IKO et en travaillant sur une offre de produits adaptés. Tous nos projets de bureaux présentent une infrastructure smart building permettant le déploiement d'applications de services et de gestion optimisée du bâtiment. Nos équipes de design s'appuient sur la modélisation 3D des bâtiments, le BIM, pour optimiser la collaboration et la traçabilité sur nos projets jusqu'à la livraison et la documentation asbuilt.



Introduction.



Informations générales.



Rapport des performances environnementales, sociales et de gouvernance.

- I. Environnement
- II. Sociétal
- III. Gouvernance & économie



À propos du rapport.



Crise du logement

Au Luxembourg, la population a fait face à une augmentation drastique des prix des logements couplée à un risque de pénurie réel durant l’année 2022. Le Luxembourg connaît ces dernières années une véritable explosion démographique qui accentue encore le risque d’exclusion par la pression qu’elle exerce sur les loyers et les prix immobiliers.



En alignement avec les objectifs du 3ème Plan National pour un Développement Durable (3°PNDD), IKO réalise des logements abordables dans ses projets de logements pour prévenir le risque d’exclusion sociale. Notre mission est de développer des logements centrés sur le bien-être et la santé des occupants.



Réglementations européennes et attentes des investisseurs

Le paysage des réglementations européennes en faveur du développement durable évolue à un rythme effréné. Ces dispositifs exigent une transparence extra-financière (Taxonomie Européenne, le Règlement SFDR et la Directive CSRD). De plus en plus d’investisseurs s’intéressent à orienter leurs capitaux vers des projets à impacts environnemental et social positifs. Ainsi, pour attirer des financements, il est crucial d’être transparent sur l’intégration des critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) dans ses activités. Les 10 priorités du gouvernement luxembourgeois mis en lumière dans son 3° Plan pour un Développement Durable (PNDD) cadrent la réalisation concrète des objectifs de développement durable au Luxembourg.



Sur base d’une méthodologie de double matérialité en conformité avec les exigences de la CSRD, nous élaborons une stratégie RSE avec une vision à long terme en déclinant ces enjeux de manière concrète sur nos projets et nos pratiques internes afin de répondre aux exigences réglementaires ainsi qu’à la demande des investisseurs et afin de créer de la valeur ajoutée.



Règlementations strictes : eau, énergie et inclusion sociale

Des exigences plus strictes émergent au niveau de l’efficacité énergétique, de la consommation d’eau et de l’inclusion sociale pour les nouveaux bâtiments.

Au vu des sécheresses répétées au Luxembourg, l’approvisionnement en eau est sous pression à travers le pays. Les projets de construction peuvent nécessiter de grandes quantités d’eau et, en cas de pénurie d’eau, les chantiers peuvent être contraints de limiter leur activité ou de trouver des sources d’eau alternatives entraînant des coûts additionnels et des retards.

Une attention particulière à la gestion de l’eau est portée dans les projets que ce soit en matière d’économie mais aussi de réutilisation pour l’arrosage automatique par exemple.

Les nouveaux bâtiments ont également des obligations en termes de performance énergétique, tant au niveau national qu’européen, pour assurer une efficience énergétique. Plusieurs réglementations cadrent les exigences en matière d’accessibilité des bâtiments aux personnes en situation de handicap, et à l’inclusion sociale pour les personnes à faible revenu.



Nos actions concrètes : Nous ancrons systématiquement les critères ESG dans nos projets afin d’être proactivement alignés sur les réglementations en matière de développement durable. Nous étudions également de nouvelles solutions pour une consommation rationnelle et optimisée des ressources et pour la réduction de nos consommations. Notre stratégie RSE comprend le pilier « Environnemental » et nos engagements se déclinent par des initiatives concrètes pour la préservation des ressources, la protection de la nature et la réduction de notre empreinte carbone. Pour ce dernier point, notre stratégie carbone établit une trajectoire robuste à long terme, tant au niveau de nos projets et réalisations que de nos pratiques internes.



Introduction.



Informations générales.



Rapport des performances environnementales, sociales et de gouvernance.

- I. Environnement
- II. Sociétal
- III. Gouvernance & économie



À propos du rapport.



Mobilité et urbanisation durable

L'urbanisation durable pousse à des changements de la mobilité au bénéfice d'une mobilité plus douce. Cela implique pour le secteur de l'immobilier de repenser les infrastructures (par exemple des recharges électriques pour accueillir des véhicules autonomes) et leur accessibilité (par exemple l'accessibilité via les transports en commun).



1. Nous développons et encourageons la mobilité verte et la mobilité douce dans nos projets aussi bien résidentiels que bureaux , par la proximité et l'accessibilité aux transports en commun des bâtiments, ainsi que la mise en place d'infrastructures de mobilité bas carbone (parking mutualisé, car & bike sharing, recharges électriques).
2. Nous promouvons et nous donnons les moyens à nos collaborateurs de minimiser leurs déplacements et d'opter pour des transports à faibles émissions (mise à disposition de vélos électriques, installation de bornes de recharge).





Introduction.



Informations générales.



Rapport des performances environnementales, sociales et de gouvernance.

I. Environnement

II. Sociétal

III. Gouvernance & économie



À propos du rapport.

Chiffres clés 2021-2022.



Environnement



WELL 22

IKO a pris ses quartiers au WELL 22, bureaux éco-responsables qui favorisent la santé et le bien-être de nos collaborateurs.



-30 %*

de poids carbone incorporé pour le bâtiment Wooden, en tant que premier bâtiment de bureau en bois du Luxembourg.

*Par rapport à un bâtiment de référence au Luxembourg selon la méthodologie carbon footprint



Social



10

recrutements
en 2021

14

recrutements
en 2022



En 2022



48 %

de femmes



52 %

d'hommes



Économie & gouvernance

IKO DEVELOPMENT S.A.



113

fournisseurs
en 2022



100 %

actionnariat
principal



4

valeurs fortes diffusées dans nos projets et auprès de nos collaborateurs



Luxembourg



474.000 m²

développés
depuis 1990



227.500 m²

en développement
jusque 2038



Slovaquie



205.000 m²

développés
depuis 2005



890.000 m²

en développement
jusque 2040

AUREA
by IKO



**Informations
générales.**



Introduction.



Informations générales.



Rapport des performances environnementales, sociales et de gouvernance.

I. Environnement

II. Sociétal

III. Gouvernance & économie



À propos du rapport.

Notre stratégie.

GRI 2-1



À propos d'IKO

IKO Development S.A. est une entreprise familiale fondée en 1989 au Luxembourg. Référence majeure de l'immobilier luxembourgeois et également active en Slovaquie (Lucron), IKO imagine et crée des espaces de vie anticipant les nouveaux modes d'habiter et de travailler. Nous créons les Next Places, des lieux de vie et de travail qui répondent aux enjeux d'aujourd'hui et de demain. Chaque concept est singulier, chaque projet est unique voire Ikonique.



La mission IKO

Proposer des lieux de vie et de travail respectueux des enjeux environnementaux, agiles, évolutifs, où l'occupant peut construire et maîtriser son équilibre de vie avec sa communauté.



La vision IKO

Notre vision avant-gardiste est portée par des choix exigeants et le déploiement de solutions performantes tournées vers les usages de demain. Nos projets promeuvent la sobriété énergétique et des modes de vie plus vertueux. Une approche innovante à l'impact positif, créatrice de valeur durable pour tous.

Les valeurs IKO

Nous avons choisi de fonder notre modèle sur un socle de valeurs fortes qui donne un sens à notre mission. Elles expriment notre identité et portent notre vision d'un immobilier inspirant et durable qui place la relation de l'Homme et de son espace de vie, au cœur de toutes nos attentions.



Responsabilité

Nous pensons que les espaces de vie que nous créons ont le pouvoir de **façonner un avenir plus durable**, en anticipant les défis environnementaux et sociétaux. Nous sommes **soucieux du monde qui nous entoure** et agissons toujours positivement pour **favoriser et soutenir toutes les communautés de notre écosystème**. C'est le cœur même de notre raison d'être.



Excellence

Nous visons l'excellence dans tout ce que nous entreprenons. Cette aspiration partagée par **des femmes et des hommes talentueux**, nous pousse à nous dépasser en permanence, pour **relever de nouveaux défis**. Elle est le fruit d'une recherche constante d'**efficacité** et de **qualité**, motivée par la passion de nous réinventer continuellement, pour **concevoir des environnements iconiques, performants et durables**.



Engagement

Nous croyons à la force de l'intelligence collective et mettons toute notre énergie dans la réussite de nos missions, en favorisant un **équilibre harmonieux entre performance de l'entreprise, responsabilité sociale et environnementale**. Parce que les enjeux à venir sont immenses, nous sommes engagés dans **une démarche volontaire, en quête de solutions efficaces pour un avenir meilleur**.



Innovation

Nous cultivons l'**innovation** et l'**agilité** avec **ouverture, imagination et liberté**. Cet esprit audacieux et curieux imprègne tous nos projets architecturaux et stimule notre créativité, pour faire bouger les lignes dans la recherche d'. Nous regardons **vers demain pour inventer aujourd'hui**, de nouvelles manières de vivre.



Introduction.



Informations générales.



Rapport des performances environnementales, sociales et de gouvernance.

- I. Environnement
- II. Sociétal
- III. Gouvernance & économie



À propos du rapport.

Notre IKOsystème.

IKO fait partie d'Ikodomos Holding, un groupe aux activités variées, dont l'ensemble des entités forment ce que l'on appelle notre Ikosystème. Agissant dans le domaine de l'immobilier en Europe, ses principales lignes métiers sont le développement et l'investissement. Cette diversité d'expertises anime les équipes IKO au quotidien, et leur donne l'opportunité d'enrichir l'expérience des usagers au sein de nos projets.

PÉRIMÈTRE DE CE RAPPORT

IKO Développement S.A.
Siège : Luxembourg
Créé en : 1989
Activités : Développement immobilier et urbain, conseil en investissement immobilier, gestion de projet, gestion de parc locatif

Siège : Bratislava, Slovaquie
Créé en : 2005
Activités : Développement immobilier et urbain

Siège : Séoul, Corée du Sud
Créé en : 2004 (Ikogest Asia)
Activités : Investissement et gestion d'actifs pour le compte de tiers

GENII KOREA

Siège : Luxembourg
Créé en : 2019
Activités : Investissement et gestion d'actifs pour le compte de tiers

IKO

Services immobiliers

IKODOMOS HOLDING

Siège : Luxembourg
Créé en : 1989
Activités : Holding

Investissement immobilier

Olofund

Siège : Luxembourg
Créé en : 2009
Activités : Développement et construction de projets résidentiels et bureaux, gestion locative

PÉRIMÈTRE DE CE RAPPORT

Siège : Luxembourg
Créé en : 2005
Activités : Développement et construction de projets résidentiels et bureaux, développement de projets urbains ou quartiers nouveaux gestion locative

Capital-Investissement

GENII KOREA

Siège : Luxembourg
Créé en : 2008
Activités : Société de Capital-Investissement, gestion d'actifs et de conseils financiers

MANGROVE CAPITAL PARTNERS

Siège : Luxembourg
Créé en : 2000
Activités : Capital-risque

Notre modèle d'entreprise.

GRI 2-6

Nos métiers

IKO est active dans le secteur de l'immobilier en tant qu'aménageur urbain, développeur et investisseur, maîtrisant ainsi toutes les étapes de la chaîne de valeur.

Elle opère principalement dans quatre catégories de classes d'actifs :

Résidentiel



Bureaux



Retail



Quartier





Introduction.



Informations générales.



Rapport des performances environnementales, sociales et de gouvernance.

I. Environnement

II. Sociétal

III. Gouvernance & économie



À propos du rapport.



Aménageur

L'aménageur urbain coordonne l'ensemble des spécialistes nécessaires afin d'assurer le développement d'un quartier depuis la maîtrise foncière jusqu'à l'arrivée des nouveaux occupants. Un projet d'aménagement urbain revêt donc des aspects très variés, et aborde des sujets d'actualité qui ont un impact significatif sur la société.



Développeur

Le développeur immobilier coordonne les expertises pluri-disciplinaires pour mener à bien le développement d'un immeuble, depuis l'élaboration d'un concept jusqu'au service après-vente. La valeur ajoutée d'IKO, c'est offrir plus que des mètres carrés, c'est implémenter des solutions immobilières sur mesure et accompagner ses clients à chaque étape du processus.



Investisseur

IKO valorise son patrimoine sur le long terme et gère ses immeubles avec efficience. Son portefeuille d'actifs inclut à la fois des terrains en attente d'autorisations, des projets en cours de développement et de commercialisation (location et vente), ainsi que des bâtiments loués sous gestion. Le groupe intègre également IKO AM qui accompagne les investisseurs institutionnels internationaux dans leurs opérations d'acquisition, de gestion et de vente de biens immobiliers à l'international.



Introduction.



Informations générales.



Rapport des performances environnementales, sociales et de gouvernance.

- I. Environnement
- II. Sociétal
- III. Gouvernance & économie



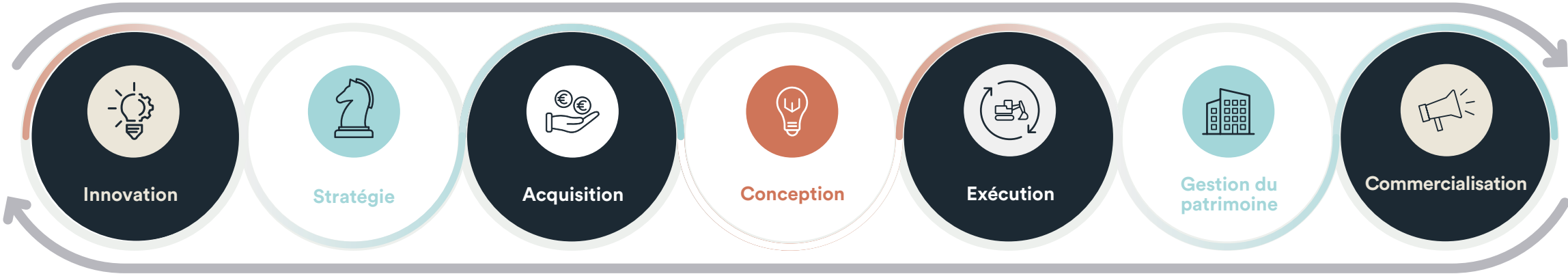
À propos du rapport.

Notre chaîne de valeur

GRI 2-6

De l'innovation à la commercialisation, nous sommes engagés dans une démarche responsable tout au long de notre chaîne de valeur. En tant qu'acteur immobilier important au Luxembourg et en Slovaquie, IKO s'engage à développer des projets qui ont un impact positif sur la société et respectent l'environnement. Notre chaîne de valeur est construite dans le but de créer de la valeur partagée à nos parties prenantes internes et externes au travers de nos engagements pour la durabilité.

Les étapes de notre chaîne de valeurs



	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
	Innovation	Stratégie	Acquisition	Conception	Exécution	Gestion du patrimoine	Commercialisation
En quoi consiste chaque étape	Mener une veille, construire des partenariats et développer une culture propice à l'innovation via des formations afin d'inspirer et générer les idées de projets qui sont ensuite qualifiés, tant en termes d'opportunités que de faisabilité, puis expérimentés avant d'être déployés.	Fixer nos objectifs ESG et les priorités stratégiques pour chaque étape de notre chaîne de valeur et pour l'ensemble de nos activités et définir les actions concrètes à mettre en place pour atteindre les objectifs fixés.	Études de faisabilité, achats de terrains, véhicules de financement.	Études préalables, architecture, choix des matériaux et des certifications, autorisations urbanistiques consultation citoyenne, co-création et recherche de nouveaux modes constructifs.	Appels d'offres, sélection des fournisseurs, suivi de construction de l'immeuble et suivi des travaux de viabilisation, gestion des nuisances de chantier, project management (budget, qualité, planning...), livraison.	Exploitation, gestion et maintenance de l'immeuble, service après-vente, relation clientèle et locataires.	Marketing et communication Vente, location Projets sur mesure pour certains de nos clients.
Nos parties prenantes principales à chaque étape	Écosystème d'innovation luxembourgeois (les entreprises, la recherche, les parties prenantes publiques comme la chambre de commerce, les acteurs innovants de la construction) Collaborateurs IKO.	Direction et Collaborateurs IKO.	Direction et Collaborateurs IKO, Partenaires de projets (co-développeurs), financiers, cabinets d'études, collectivités, particuliers, administrations.	Direction et Collaborateurs IKO, Bureaux d'études, ingénieurs, cabinets d'architectes et d'urbanistes, administrations, collectivités, particuliers.	Direction et Collaborateurs IKO, Sociétés du BTP (constructeurs, gros-œuvre, différents corps de métiers, aménagements extérieurs), voiries et réseaux divers.	Direction et collaborateurs IKO, Clients, syndicats de copropriété, sociétés d'entretien et de maintenance des bâtiments et des abords.	Direction et collaborateurs IKO, Prospects et clients, agents immobiliers, agences de communication.
Les principaux enjeux de durabilité pour chaque étape	L'innovation vient servir les enjeux de durabilité du métier en identifiant les solutions aux problèmes soulevés par les problématiques tant environnementales que sociétales.	La stratégie nous permet de nous positionner sur les thématiques stratégiques pour notre secteur tout en injectant des actions concrètes pour chaque étape de notre chaîne de valeur.	La pérennité économique durable, le comportement éthique dans les affaires, l'impact sur les communautés locales.	Exemplarité du projet sur le marché, approche innovante dès la conception, conformité environnementale, économie circulaire.	Évaluation des fournisseurs sur des critères environnementaux, santé et sécurité au travail, biodiversité sur le chantier et préservation de la nature, pratiques d'achats responsables et transparentes, emplois indirects.	Optimisation énergétique de l'immeuble, bien-être et sécurité des occupants, emploi et impact économique indirect.	Commercialisation et étiquetage responsables. Accompagner nos clients et être à leur écoute afin de leur proposer des biens en parfaite harmonie avec leurs besoins tout en conciliant confort bien-être et environnement
Les engagements de durabilité d'IKO Real Estate traités dans ce rapport	Innover constamment, être précurseur et rechercher les meilleures solutions en matière d'innovation au service de la performance environnementale et de la santé, la sécurité et le confort des occupants, entouré de notre écosystème d'innovation.	Être reconnu comme un acteur engagé du real estate et répondre aux enjeux de notre secteur avec des projets durables et innovants.	Concier et accompagner les parties prenantes, pour concevoir des environnements inspirants, iconiques, performants et durables, et pour offrir une qualité de vie qui répond aux enjeux de notre temps.	Concevoir chaque projet dans une réflexion de quartier éco-responsable, inclusif des accès et modes de transport de proximité. Créer des lieux de vie mixtes pour favoriser le lien social et la vie de quartier. Anticiper les évolutions sociétales. Avoir un impact territorial positif et citoyen inclusif.	Collaborer avec des partenaires qui adhèrent à nos principes à nos principes (ex : chartes chantiers) afin de réduire l'impact environnemental de nos projets immobiliers. Diminuer notre consommation de ressources naturelles. Favoriser la réhabilitation des lieux de notre patrimoine.	Sensibiliser nos partenaires et clients aux « gestes verts » afin de réduire l'impact environnemental de nos projets immobiliers lors de l'utilisation des bâtiments.Optimiser la consommation de nos actifs.	Être reconnu pour nos expertises et notre savoir-faire.Diversité et égalité des chances dans l'accès au logement.



Introduction.



Informations générales.



Rapport des performances environnementales, sociales et de gouvernance.

- I. Environnement
- II. Sociétal
- III. Gouvernance & économie



À propos du rapport.

Nos parties prenantes

GRI 2-29

Nous impliquons nos nombreuses parties prenantes internes et externes tout au long de notre chaîne de valeur. Nous garantissons avec celles-ci un dialogue constant et proactif, afin d’évoluer continuellement en phase avec les attentes de notre écosystème. Nous privilégions les contacts humains et la co-crédation pour développer des échanges de qualité. Nous sommes convaincus que l’implication de nos parties prenantes internes et externes stimule les valeurs que nous souhaitons refléter : la responsabilité, l’excellence, l’engagement pour un développement durable et l’innovation.

	Attentes et préoccupations	Méthode d'engagement
Nos parties prenantes internes		
Actionnaires Conseil d'administration Comité de Direction	<ul style="list-style-type: none">Pérennité économiqueDéfinition de nos stratégies (Trajectoire Carbone, Stratégie RSE)Conduite des affaires responsable et transparentePolitique RH et enjeux sociaux des équipes IKO	<ul style="list-style-type: none">Réunions, assemblée généraleCommunication sur les réseaux sociaux et site internetRapport annuel et de développement durableCommunications internes
Représentants du personnel	<ul style="list-style-type: none">Dialogue socialSanté et bien-être au travail	<ul style="list-style-type: none">Réunions régulières
Collaborateurs	<ul style="list-style-type: none">Santé et bien-être au travailFormations et éducation continuesImplication et sensibilisation aux sujets ESG	<ul style="list-style-type: none">Questionnaire de satisfactionCommunication et dialogue avec les managersCommunication sur les réseaux sociaux et site internetÉvénements ponctuels externes et internesIntranet
Fournisseurs	<ul style="list-style-type: none">Pratiques d'achatsÉthique des affaires	<ul style="list-style-type: none">Partenariats à long termeDialogue et contrats



Attentes et préoccupations



Méthode d'engagement

Nos parties prenantes externes en lien direct avec notre activité		
Clients Acquéreurs	<ul style="list-style-type: none">Performance environnementalePérennité et résilienceArchitectureAccessibilité et mobilité	<ul style="list-style-type: none">DialogueCommunication sur les réseaux sociaux et site internetContratsParcours clients – Enquête de satisfaction client
Locataires et occupants	<ul style="list-style-type: none">Bien-être, confort, sécuritéQualité de vie et services de proximitéEffizienz énergétique de mobilité	<ul style="list-style-type: none">Guide du locataireAG – Lien avec les syndicatsParcours clients – Enquête de satisfaction clientService après-vente
Ministères	<ul style="list-style-type: none">Dialogue et implicationSuivi des réglementations et lois	<ul style="list-style-type: none">Veille réglementaireCollaboration avec les Ministères
Administrations communales	<ul style="list-style-type: none">Dialogue et implicationSuivi des réglementations et lois	<ul style="list-style-type: none">Collaboration avec les administrations communalesAccompagnement sur les sujets d'innovationCo-crédationVeille réglementaireÉvénements ponctuels à destination des riverains et/ou futurs habitants
Riverains/ Particuliers	<ul style="list-style-type: none">Pollution (sonore, lumineuse, visuelle)Dialogue et concertation sur le développement des projets et implication en amont et au-delà de nos obligations réglementaires.Qualité de vieEnjeux environnementaux (énergie, biodiversité...)	<ul style="list-style-type: none">Concertation citoyenneInformations sur l'avancée des projetsCommunication sur les réseaux sociaux et site internetPresseÉvénements ponctuels à destination des riverains et/ou futurs habitants
Écosystème d'innovation	<ul style="list-style-type: none">Faire connaître les nouvelles technologiesExpérimenter et fournir des retours d'expérienceCoopérer au développement des innovations	<ul style="list-style-type: none">LobbyingContributions aux conférences, événements, forums WorkshopsSponsoringParticipation en Recherche & DéveloppementExpérimentations
Fournisseurs	<ul style="list-style-type: none">Pratiques d'achatsInnovationDialogueConformitéConditions de travail	<ul style="list-style-type: none">Clauses contractuellesVisites sur site



Introduction.



Informations générales.



Rapport des performances environnementales, sociales et de gouvernance.

- I. Environnement
- II. Sociétal
- III. Gouvernance & économie



À propos du rapport.

 Attentes et préoccupations	 Méthode d'engagement
--	--

Nos parties prenantes externes issues des communautés locales		
Organismes de certification d'administration	<ul style="list-style-type: none">Performance environnementaleBien-être, santé et sécurité des occupantsInnovation	<ul style="list-style-type: none">Rapports annuels et de développement durableSollicitation
Presse, réseaux sociaux	<ul style="list-style-type: none">Pratiques de développement durableDialogue et implication des parties prenantes	<ul style="list-style-type: none">Communication sur les réseaux sociaux et site internetEntretiensÉvénements ponctuels, conférence de presse.Sponsoring
Régulateur du secteur financier	<ul style="list-style-type: none">Conformité aux lois et réglementationsÉthique des affaires	<ul style="list-style-type: none">Veille réglementaire
Associations locales et ONGs	<ul style="list-style-type: none">Réduction de l'empreinte carboneProtection de la biodiversité et des ressources naturellesPratiques de mécénats et dons	<ul style="list-style-type: none">Bénévolat et mécénatCollaborations avec des associations localesPromotion des artistes locauxCommunication sur les réseaux sociaux et site internetSponsoringÉvénements ponctuels

Nos adhésions à des associations, certifications et labels

GRI 2-28

Labels corporate



Depuis janvier 2021, IKO est labélisée **Entreprise Socialement Responsable (ESR)** par l'Institut National pour le Développement durable et la Responsabilité sociale des entreprises (INDR).

Ce label distingue les pratiques exemplaires en matières environ-nementales, sociales et de gouvernance. L'avis objectif de l'INDR conforte notre volonté d'impulser une amélioration continue afin de créer de la valeur partagée. Il confirme notre statut d'acteur économique responsable qui **contribue au développement durable du pays**.



Les initiatives entreprises par IKO en matière de **gestion des déchets** ont été récompensées par l'obtention du Label **SuperDrecksKëscht**.

L'installation de blocs de poubelles permettant de procéder à un tri efficace des déchets, la mise en place de bacs à déchets spécifiques tels que ceux dédiés aux films plastiques ou polystyrène, la réduction du nombre de poubelles individuelles afin d'inciter les collaborateurs à se rendre aux poubelles collectives, ainsi que l'affichage informatif à proximité ont concouru à cette obtention.





Introduction.



Informations générales.



Rapport des performances environnementales, sociales et de gouvernance.

I. Environnement

II. Sociétal

III. Gouvernance & économie



À propos du rapport.

Adhésions à des associations



IKO est membre de l'association professionnelle **LuxReal**, un réseau des professionnels de l'immobilier à Luxembourg.



IKO est membre du **Delano Business Club**, qui organise des événements, des rencontres entre entreprises, et des formations sur des sujets inspirants.



IKO est partenaire de l'ASBL **Jonk Entrepreneuren** qui promeut l'entrepreneuriat, de l'innovation, de la création et du leadership auprès des jeunes.



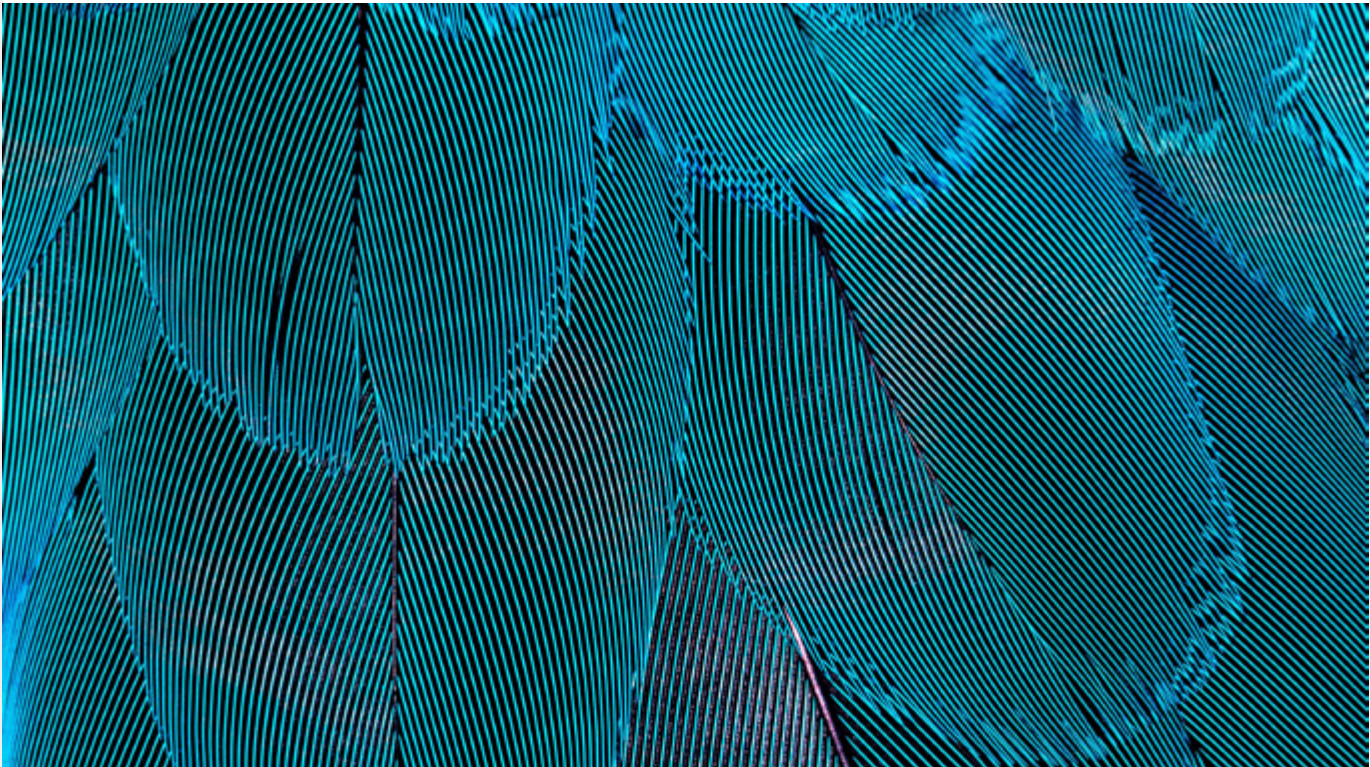
IKO est membre du **Smart Buildings Alliance for Smart Cities** qui a pour but d'organiser la promotion de la filière des Smart Buildings au sein des Smart Cities en associant un groupement de professionnels de l'offre.



IKO est membre de l'**Inspiring More Sustainability (IMS)** où nous partageons, avec les entreprises du territoire, les meilleures pratiques en matière de développement durable et responsabilité sociétale.



IKO fait partie du réseau de **LuxProp Tech** pour faire accélérer la transformation digitale et durable du secteur.



Certification et labels des projets IKO

Au travers de nos différents projets, nous avons recours à différentes certifications. Chez IKO, nous avons fait le choix de nous tourner vers des systèmes de certification parmi les plus fiables et les plus employés dans le monde. Leurs prérequis nous poussent parfois à nous dépasser et nous permettent toujours de mesurer de manière concrète le déploiement de notre vision d'entreprise au cœur de nos projets. Nous gérons les certifications toujours avec bon sens pour déployer les plus pertinentes en fonction du projet et des besoins de nos clients.

Veuillez vous référer à la page 44 pour découvrir les certifications par projet.



BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method) est le standard de référence en termes de construction durable. La certification BREEAM est délivrée selon l'évaluation des critères répertoriés sous dix catégories : gestion de l'énergie, valorisation des déchets, gestion de l'eau, matériaux du bâtiment, paysage et écologie autour du bâtiment, niveau de pollution des bâtiments, utilisation de processus innovants, santé et bien-être des occupants, management du bâtiment et accès à des transports durables près du bâtiment.

Depuis 2010, tous les nouveaux développements tertiaires et commerciaux IKO sont certifiés BREEAM. En 2012, la rénovation profonde de notre immeuble 1 boulevard Royal a même permis d'obtenir la première certification BREEAM Excellent pour un immeuble privé au Luxembourg.

Dans le périmètre du présent rapport :

- le bâtiment Well 22 est certifié BREEAM
- la conception du projet EKXO est basée sur la certification BREEAM.



À la différence des autres labels du secteur de la construction, le **WELL Building Standard®** s'intéresse exclusivement à la santé et au bien-être des occupants des bâtiments, plutôt qu'aux bâtiments eux-mêmes. L'International WELL Building Institute™ (IWBI™) a mis au point une norme visant à favoriser l'émergence de cadres bâtis contribuant à améliorer la forme physique, l'humeur, le sommeil, le confort et les performances de leurs occupants. La certification WELL Building Standard® est délivrée à l'issue d'un processus méticuleux et indépendant qui passe au crible 108 critères répartis sous dix concepts clés : l'air, l'eau, l'alimentation, la lumière, l'activité physique, la température, le bruit, les matériaux, l'esprit et la communauté. Les immeubles de bureaux Well 22 et Ekxo sont inscrits dans cette démarche de certification au Luxembourg.

Le quartier Rout Lëns est lui aussi le premier quartier européen pré-certifié WELL Community Standard®, le référentiel dédié aux quartiers.



Le label « **Carbon Footprint – Neutral** » est un label luxembourgeois octroyé aux acteurs qui ont participé au financement de projets de réduction des émissions de gaz à effet de serre hors de leur périmètre. Nous visons la certification sur l'ensemble du quartier Rout Lëns d'ici 2035, grâce au travail avec notre partenaire Energie Environnement.



Introduction.



Informations générales.



Rapport des performances environnementales, sociales et de gouvernance.

- I. Environnement
- II. Sociétal
- III. Gouvernance & économie



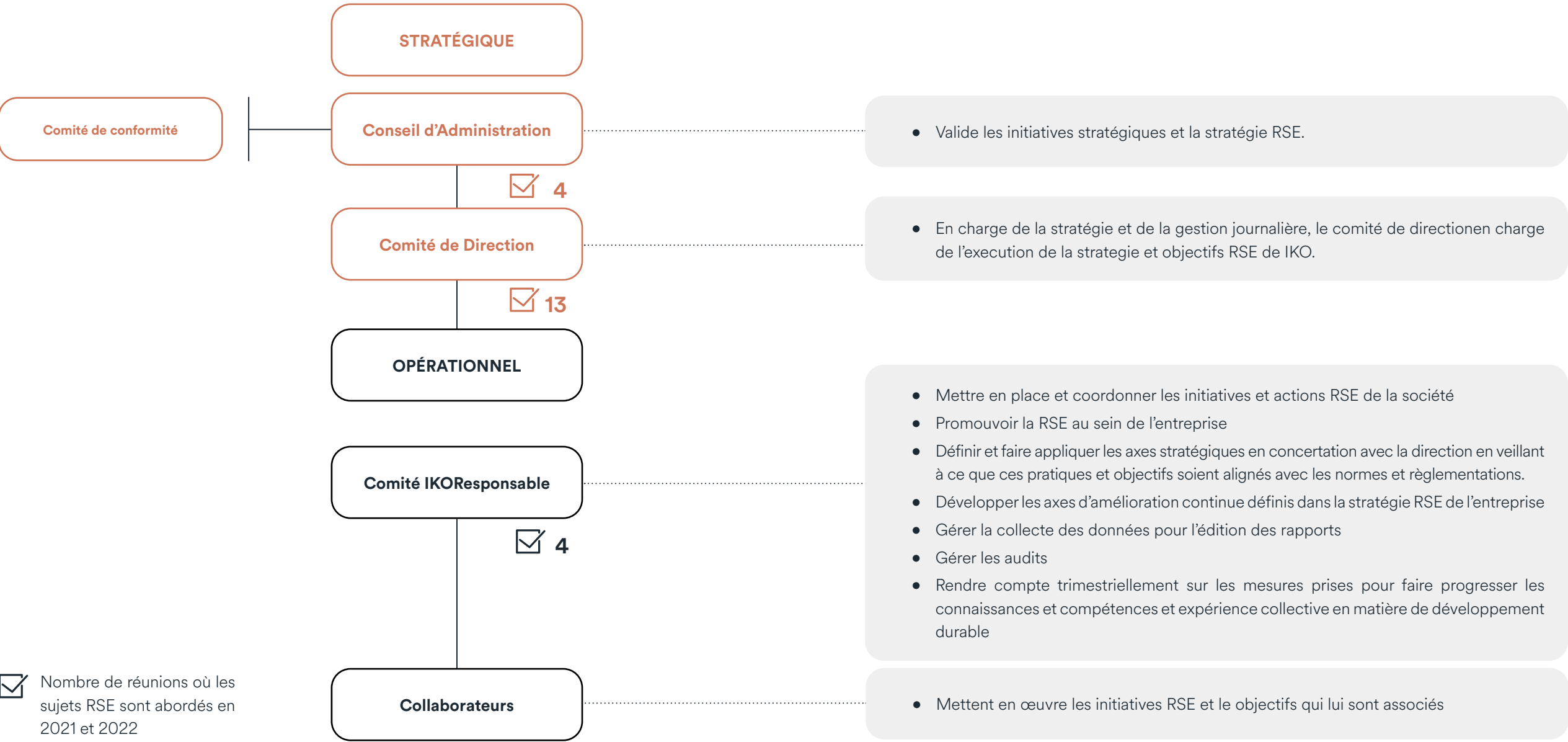
À propos du rapport.

Notre gouvernance

GRI 2-9, GRI 2-11, GRI 2-12, GRI 2-13, 2-14, GRI 2-17, GRI 2-18

Du niveau stratégique au niveau opérationnel, la durabilité et la RSE sont pleinement intégrées au sein de notre gouvernance pour une gestion efficace de nos impacts. Dans une démarche d’amélioration continue, IKO précise les rôles et responsabilités de chacun en interne dans le but de garantir l’intégration de la RSE dans les processus, politiques, et décisions quotidiennes. La durabilité est systématiquement ancrée dans la réalisation de nos projets, comme en témoigne la suite de ce rapport.

En 2022, la gouvernance IKO fonctionne comme suit :





Introduction.



Informations générales.



Rapport des performances environnementales, sociales et de gouvernance.

- I. Environnement
- II. Sociétal
- III. Gouvernance & économie



À propos du rapport.

Notre stratégie RSE

Notre stratégie de responsabilité sociétale s’appuie sur les trois piliers fondamentaux du développement durable que sont l’environnement, le social et la gouvernance. Notre stratégie RSE 2025 se déploie en engagements forts pour une création de valeur sociétale, et fait l’objet d’un plan d’action robuste. Nos engagements RSE reflètent nos valeurs et sont intégrés dans notre stratégie d’entreprise autant dans nos activités de promoteur et d’asset manager, que dans notre entité corporate, pour un impact positif sur l’environnement, l’économie et la société.

Nos 12 thématiques RSE prioritaires sont issues d’une étude de nos impacts prioritaires selon une analyse de double matérialité, c’est-à-dire les impacts d’IKO sur l’économie, l’environnement et la société, et les impacts économiques, environnementaux et sociétaux sur la stabilité financière d’IKO. Quatre thématiques supplémentaires ont été ajoutées, découlant de notre ADN.

Nous avons structuré nos priorités pour la réduction de notre empreinte carbone dans une stratégie carbone robuste, déployée en une trajectoire claire et ciblée, en alignement avec les objectifs européens de neutralité carbone.



SOCIAL

1. Nous préservons la santé et le bien-être
2. Nous assurons la cohésion sociale
3. Nous avons un impact territorial positif



ENVIRONNEMENT

1. Nous préservons les ressources
2. Nous protégeons la nature
3. Nous réduisons l’impact carbone



GOVERNANCE

1. Nous respectons les droits de l’homme
2. Nous assurons l’éthique dans nos pratiques
3. Nous fédérons un écosystème pour innover



Notre trajectoire Carbone

ACTIVITÉS DE PROMOTION

Modes constructifs

Trajectoire de réduction du poids carbone de nos modes constructifs par rapport au bâtiment de référence 2020 selon la méthodologie carbon footprint :



- 20 %
en 2025



- 30 %
en 2030



- 40 %
en 2035



- 50 %
en 2040

Performance énergétique



Répondre dès à présent aux exigences CRREM 2035



Production de photovoltaïque systématique



Neutralité carbone globale en 2040



Neutralité carbone Rout Lens dès 2026

ACTIVITÉS ASSET

Performance énergétique



Réduction de 50 % de nos émissions carbone liées aux actifs grâce à des projets d’énergies renouvelables et d’efficacité énergétique



Neutralité carbone dès 2025

CORPORATE



Neutralité carbone dès 2025



Maintenir le cap de stratégie de mobilité électrique



Rapport des performances environnementales, sociales et de gouvernance.



Introduction.



Informations
générales.



Rapport des
performances
environnementales,
sociales et de
gouvernance.

I. Environnement

II. Sociétal

III. Gouvernance
& économie



À propos
du rapport.



IKO invente les **NEXT PLACES**, des espaces de vie anticipant les nouveaux modes d’habiter et de travailler.

Afin de mettre en lumière des indicateurs et faits qui reflètent au mieux nos performances RSE 2021 et 2022, nous avons sélectionné un échantillon représentatif de nos projets, pour lesquels nous avons collecté les données. Il s’agit :

- De notre immeuble de bureaux dans lesquels nous avons pris nos quartiers en 2022 : le **Well 22**.
- D’**Ekxo**, premier bâtiment de bureaux en bois à la Cloche d’Or
- De **Rout Léns**, réhabilitation d’une ancienne friche industrielle à Esch-sur-Alzette et de ses deux projets :
 - le **Magasin TT**, future micro-brasserie
 - **D’Haus**, un projet résidentiel convivial et accueillant en bois



Introduction.



Informations générales.



Rapport des performances environnementales, sociales et de gouvernance.

I. Environnement

II. Sociétal

III. Gouvernance & économie



À propos du rapport.

WELL 22

Bien-être et innovation au travail



Financement - Conception - Exécution - Gestion du patrimoine

Localisation
22 rue des Bruyères à Howald

Surface
4.700 m²

Statut
Projet terminé et livré

Livraison
2021

Labels & certifications



Architectes
Steinmetzdemeyer

Site web
<https://www.ikorealestate.eu/fr/projet/well-22/>

Contribution aux ODD



Ekxo

Un lieu de travail, de vie et de rencontre



Financement - Conception- Exécution

Localisation
Cloche d'Or

Surface
3.500 m²

Statut
En cours d'étude.
Démarrage prévisionnel de la construction en 2024

Livraison
2025

Labels & certifications



Architectes
Baumschlager Eberle Architekten

Site web
<https://www.ikorealestate.eu/fr/projet/ekxo/>

Contribution aux ODD



Rout Lëns

Nouveau quartier durable, innovant et résilient



Financement - Conception - Exécution - Gestion du patrimoine

Localisation
Esch-sur-Alzette

Surface
164.000 m²

Statut
PAP et Convention d'Exécution finalisés. Consultation des entreprises pour la 1^{ère} phase des travaux d'infrastructures en 2023

Livraison
2025-2035

Labels & certifications



Architectes
Carta – Reichen & Robert Associés

Site web
<https://www.routlens.lu/>

Contribution aux ODD



Magasin TT

D'un magasin d'usine à une micro-brasserie et restauration locale



Financement - Conception - Exécution

Localisation
Esch-sur-Alzette, Rout Lëns

Surface
1.590 m²

Statut
Études en cours.
Démarrage prévisionnel de la Construction (réhabilitation) en 2024

Livraison
2026 (achèvement)

Labels & certifications
1^{er} bâtiment classé au patrimoine industriel du Luxembourg

Architectes
Carta – Reichen et Robert Associés

Site web
<https://www.routlens.lu/>

Contribution aux ODD



D'Haus

Repenser le collectif dans un bâtiment en bois



Financement - Conception

Localisation
Esch-sur-Alzette, Rout Lëns

Surface
8.900 m²

Statut
Études en cours, Démarrage prévisionnel de la construction en 2024

Livraison
2026

Labels & certifications



Architectes
Carta – Reichen et Robert Associés et Fabeck Architecture

Site web
<https://www.routlens.lu/>

Contribution aux ODD





I. Environnement



Introduction.



Informations générales.



Rapport des performances environnementales, sociales et de gouvernance.

I. Environnement

II. Sociétal

III. Gouvernance & économie



À propos du rapport.

IKO a un rôle important à jouer face aux enjeux qui pèsent sur le secteur de l’immobilier représentant 40 % des émissions globales.

En tant qu’aménageur et développeur responsable, IKO a une vision de l’immobilier **inclusif, flexible et responsable**. Intégrer tous les enjeux environnementaux et sociétaux dès la phase de conception s’avère crucial pour garantir un cycle de vie avec une **empreinte environnementale réduite** et une contribution à la **préservation des ressources naturelles**. Cette approche nous permet également d’atteindre les objectifs européens de neutralité carbone fixés pour 2050.

Nos **engagements** pour l’environnement sont déclinés dans notre stratégie RSE :



Réduire notre empreinte carbone



Préserver les ressources



Protéger la nature

1. Réduire notre empreinte carbone.

CONTRIBUTION AU 3^{ÈME} PLAN NATIONAL POUR UN DÉVELOPPEMENT DURABLE (PNDD) :

- Objectif national 6 : assurer une mobilité durable
- Objectif national 7 : arrêter la dégradation de notre environnement et respecter les capacités des ressources naturelles
- Objectif national 8 : protéger le climat, s’adapter au changement climatique et assurer une énergie durable

IKO promeut un mode de construction qui respecte notre planète, où la nature et l’Homme retrouvent harmonieusement leur place. Décarboner l’immobilier est un pilier fondamental de notre démarche RSE. Grâce à une stratégie carbone ambitieuse dans nos trois domaines d’activités (Promotion, Asset Management, Corporate), nous souhaitons nous aligner avec les objectifs européens en matière climatique, notamment à travers l’Accord de Paris sur le Climat ou encore les objectifs de développement durable des Nations Unies.





Introduction.



Informations générales.



Rapport des performances environnementales, sociales et de gouvernance.

- I. Environnement
- II. Sociétal
- III. Gouvernance & économie



À propos du rapport.

Notre bilan

GRI 3-3, GRI 305-1, GRI 305-2, GRI 305-3



Iko réalise son bilan carbone afin d’identifier les postes d’émissions les plus significatifs des scopes 1, 2 et 3, et ainsi définir un plan d’action pertinent et ambitieux pour la réduction de notre empreinte carbone.

Nos émissions de CO2 2021-2022 sont les suivantes :

Données de granularité 1	Données de granularité 2	Données de granularité 3	Données 2021		Données 2022		Données 2023
GRI 305-1 Emissions directes de GES (champ d'application 1)	TOTAL	Total en KGeq CO ₂	265,77	2,3%	245,23	4,1%	0,00
	Emissions directes des sources fixes de combustion de nos actifs	CO ₂	220,49	1,9 %	199,95	3,4 %	0
	Emissions directes fugitives (froid) de nos actifs	CO ₂	36,03	0,3 %	42,21	0,7 %	0
	sous- Total emissions directes Corporate de nos actifs ASSET MNGT		256,52	2,2 %	242,17	4,1 %	
	Emissions directes des sources fixes de combustion corporate - IKODEV	CO ₂	6,00	0,1%	0,00	0,0 %	0
	Emissions directes fugitives (froid) corporate - IKODEV	CO ₂	2,00	0,0 %	1,52	0,0 %	0
	Emissions directes des sources mobiles à moteur thermique corporate IKO DEV	CO ₂	1,25	0,0 %	1,54	0,0 %	0
	sous- Total emissions directes Corporate IKO DEV		9,25	0,1%	3,07	0,1%	
GRI 305-2 Emissions indirectes de GES (champ d'application 2)	TOTAL	Total en KGeq CO ₂	488,22	4,2 %	495,20	8,3 %	0
	Emissions indirectes liées à la consommation d'électricité de nos actifs ASSET MNGT	CO ₂	475,81	4,1%	475,44	8,0 %	0
	Emissions indirectes liées à la consommation d'électricité corporate - IKODEV	CO ₂	12,41	0,1%	19,76	0,3 %	0
GRI 305-3 Autres émissions indirectes de GES (champ d'application 3)	Total	Total en KGeq CO ₂	10742,15	93,4 %	5223,34	87,6 %	0
	Impact carbone de nos Biens vendus (production et utilisation produits vendus) , IKORE construction	CO ₂	10574,00	92,0 %	5028,00	84,3 %	0
	Voyages professionnels IKODEV	CO ₂	71,96	0,6 %	101,81	1,7 %	0
	Déplacements collaborateurs IKO DEV	CO ₂	96,20	0,8 %	93,53	1,6 %	0
	Sous-total emissions indirectes Corporate IKO DEV		168,15	1,5 %	195,34	3,3 %	
	Total	Total en KGeq CO ₂	11496,15	100 %	5963,77	100 %	0



Introduction.



Informations générales.



Rapport des performances environnementales, sociales et de gouvernance.

I. Environnement

II. Sociétal

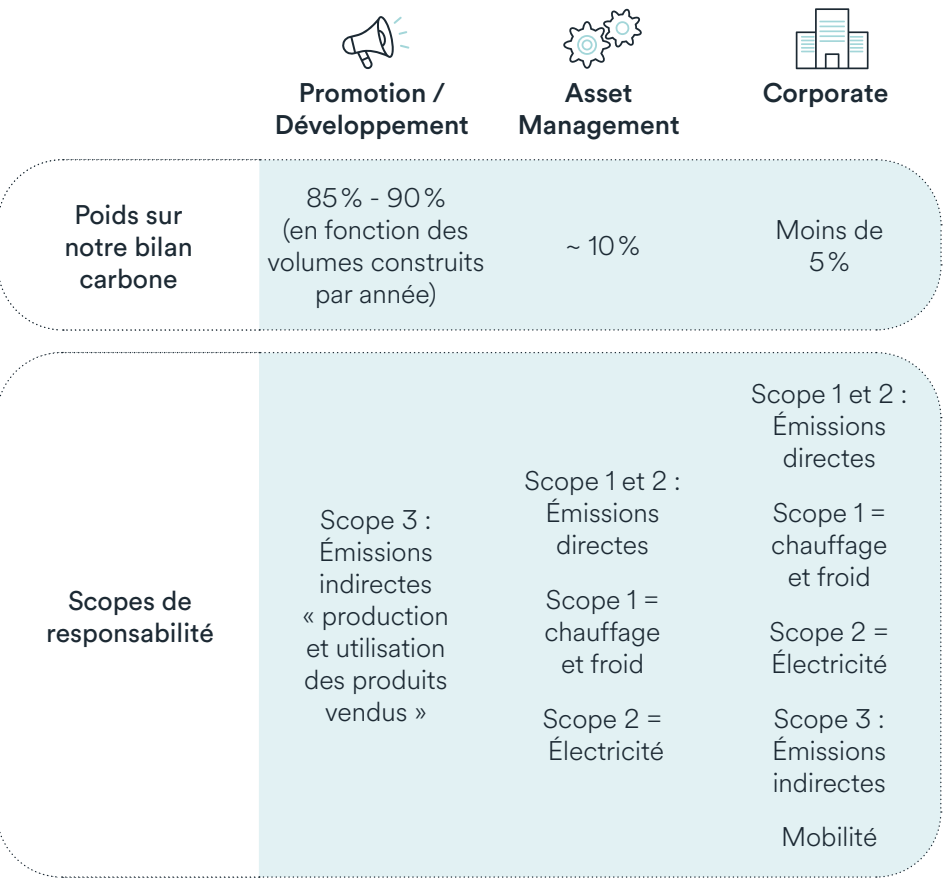
III. Gouvernance & économie



À propos du rapport.

Poids carbone de nos activités

Nos activités de développement immobilier en tant que promoteur s'avèrent être notre source d'impact indirect la plus significative de notre bilan carbone, suivies par nos activités d'asset management et d'exploitation des bâtiments, puis, dans une moindre mesure, nos activités internes corporate.



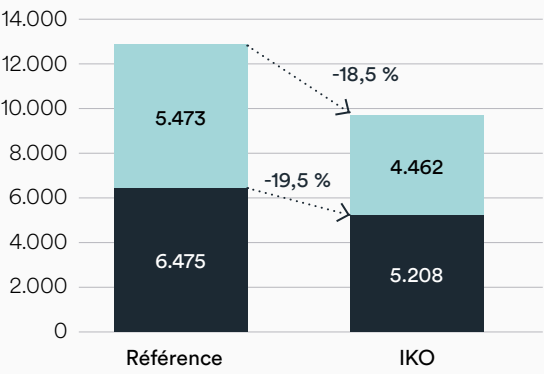
1.1 Réduction carbone de notre activité de promotion

De manière systématique, IKO réalise une analyse du cycle de vie (ACV) qui couvre l'ensemble du cycle de vie de nos projets immobiliers. La méthodologie suivie est celle de Carbon Footprint établie par le cabinet environnemental Energie et Environnement couvrant les différentes étapes du cycle de vie du bâtiment et basée sur un bâtiment de référence au Luxembourg.

L'empreinte carbone des bâtiments inclut :

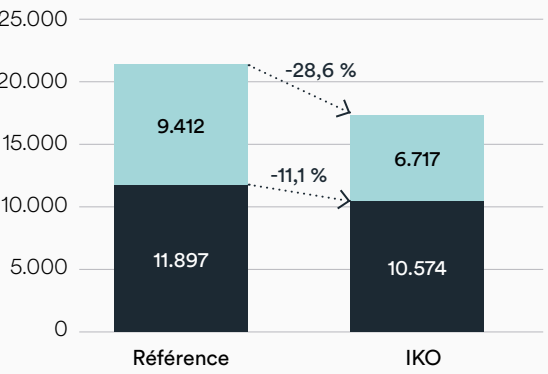
- Le carbone incorporé relatif aux émissions carbonées liées aux m² construits sur les périodes rendant compte des modes constructifs choisis : 10.574 tCO₂ en 2021 et 5.208 tCO₂ en 2022*.
- Le carbone opérationnel relatif aux modèles énergétiques déployés sur nos bâtiments et leur performance thermique : 6.717 tCO₂ en 2021 à 4.462 tCO₂ en 2022.
- La diminution des émissions entre 2021 et 2022, s'explique par la moindre activité de construction entre ces deux années.

Empreinte carbone des bâtiments – 2022



■ Incorporé
■ Opérationnel
.....> Écart par rapport à la référence

Empreinte carbone des bâtiments – 2021



■ Incorporé
■ Opérationnel
.....> Écart par rapport à la référence

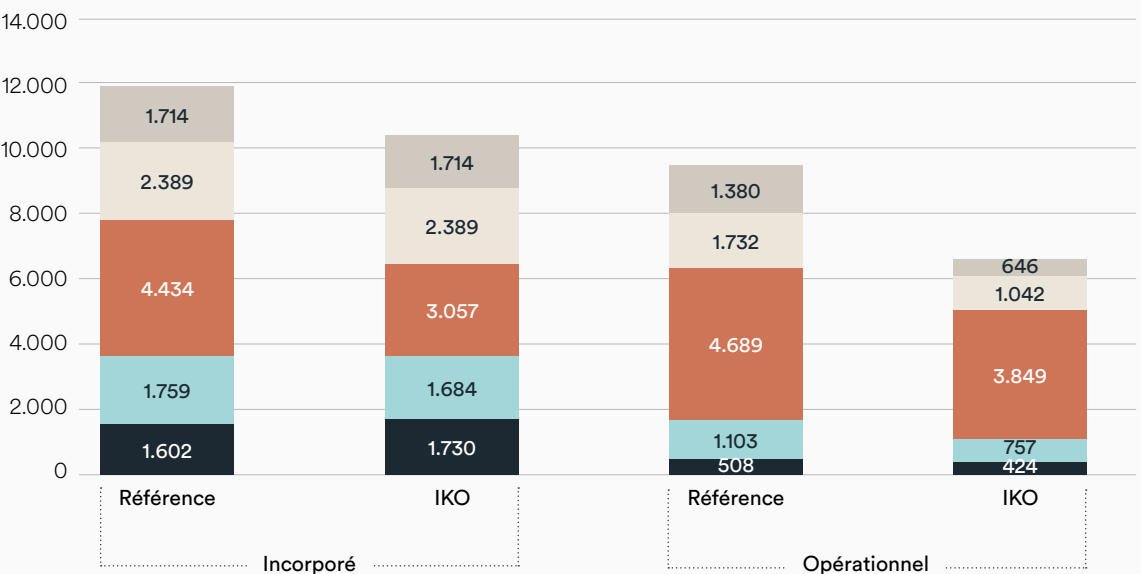
Analyse réalisée selon la méthodologie carbon footprint - Energie & Environnement

Carbone incorporé

Sur le total des m² construits par IKO, nous sommes 12% plus performants en 2021 et **24% plus performants au m² en 2022** que les bâtiments de référence au Luxembourg sur le carbone incorporé.

En tant qu'acteur précurseur et innovateur, IKO a réalisé en co-développement avec la société BPI le projet Wooden, plus grand bâtiment de bureaux en bois du Luxembourg permettant d'expérimenter un mode constructif bas carbone à grande échelle.

Empreinte carbone des bâtiments – 2021 (t CO₂)



■ Omnia ■ Well 22 ■ Wooden ■ Aurea ■ Arboria Lot 10.4-6

Analyse réalisée selon la méthodologie carbon footprint - Energie & Environnement



Introduction.



Informations générales.



Rapport des performances environnementales, sociales et de gouvernance.

I. Environnement

II. Sociétal




III. Gouvernance & économie



À propos du rapport.

Carbone opérationnel

Le carbone opérationnel émis est le résultat de l'efficacité énergétique du bâtiment et du poids des énergies renouvelables sur les consommations en énergie primaire. IKO réalise des projets systématiquement avec la meilleure performance énergétique possible, et a recours à des énergies renouvelables.

	 Performance énergétique	 Panneaux photovoltaïques	 Type de chauffage et refroidissement
WELL 22	AAA	✓	Pellet, Vitrage électrochromatique, Dalles actives
Ekxo	AAA	✓	Réseau de chauffage urbain
D'Haus	AAA	✓	Géothermie, pompes à chaleur
Magasin TT	AAA	✓	Géothermie, pompes à chaleur, récupération de chaleur à partir des eaux grises
Rout Lëns	AAA	✓	Géothermie, pompes à chaleur, récupération de chaleur à partir des eaux grises

Les bâtiments développés affichent une **performance nettement supérieure à ceux des bâtiments de référence**, notamment :

- **40 % plus performants** pour les bâtiments résidentiels alimentés au chauffage urbain aux pellets.
- **Well 22**, bâtiment passif, est **30 % plus performant** que les bâtiments de référence.

Neutralité carbone Rout Lëns



Avec Rout Lëns, nous visons la certification Carbon Footprint Neutrality sur l'ensemble du quartier (144 000m² de constructions neuves) d'ici 2035. Cela inclut non seulement la réduction des émissions de CO₂, mais également la compensation des émissions résiduelles liées aux mètres carrés construits.

En termes de carbone incorporé d'ici 2035 nous allons réduire de moitié l'intensité carbone de nos mètres carrés construits pour l'ensemble du quartier. Pour atteindre cet objectif, différents modes constructifs ont été identifiés, associant des bâtiments en béton bas carbone, des bâtiments en structure mixte béton-bois ou tout en bois.





Introduction.



Informations générales.



Rapport des performances environnementales, sociales et de gouvernance.

- I. Environnement
- II. Sociétal
- III. Gouvernance & économie



À propos du rapport.

En termes de carbone opérationnel

Le système de géothermie appliqué sur Rout Lëns va permettre d’apporter une solution durable pour le chauffage, mais également pour le rafraîchissement. En étant couplé à la production photovoltaïque venant alimenter les pompes à chaleur, le chauffage urbain en géothermie présente des performances bas carbone exceptionnelles.

Ainsi tous les immeubles (hors bâtiments patrimoniaux) de Rout Lëns seront positionnés sur la courbe CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor), comme des bâtiments compatibles à l’exigence européenne de décarbonisation du secteur de l’immobilier fixée pour 2050.

100 % des besoins énergétiques primaires électriques du quartier Rout Lëns seront fournis par des énergies renouvelables dont au moins 50% en production sur site en photovoltaïque. Le reste fera l’objet d’un power purchase agreement permettant d’assurer la livraison d’électricité avec un fournisseur identifié.

La neutralité carbone du quartier sera donc également effective sur le périmètre du carbone opérationnel du quartier.

Innovation technologique pour la durabilité

IKO s’appuie sur l’innovation et une approche agile pour déployer de nouvelles solutions qui réduisent notre empreinte carbone et permettent aux occupants de développer des comportements vertueux.

Le Well 22 est le 1^{er} bâtiment luxembourgeois équipé d’un BOS (Building Operating System). Celui-ci permet, entre autres, le pilotage de toute la gestion technique et des consommations énergétiques en fonction de l’occupation réelle des bureaux.

Nous avons développé une gamme smart pour l’ensemble de nos projets résidentiels. Unicity et EKXO seront également dotés d’une infrastructure Smart Building permettant de déployer des technologies de gestion et optimisation des consommations du bâtiment et des services pour les occupants.

Choix des matériaux

Le choix des matériaux est essentiel pour garantir une empreinte carbone réduite des bâtiments. IKO sélectionne minutieusement des matériaux innovants et respectueux de l’environnement (biosourcés, recyclés, éco-responsables, décarbonés, circulaires).

Notre approche est d’utiliser des matériaux durables qui ont un faible impact sur l’environnement. Les matériaux doivent être faciles à entretenir, à recycler et à réutiliser. Enfin, ils doivent être économiques et contribuer à la durabilité à long terme.



ekxo
by iko. REAL ESTATE

1^{er} immeuble de bureaux de la zone Cloche d’Or construit en bois

Ekxo a été pensé pour être résilient et s’adapter au changement climatique. Fort de son expérience dans la construction bois, IKO développe le 1^{er} immeuble de bureaux à ossature bois du quartier de la Cloche d’Or.

De plus, le concept bioclimatique fort de ce projet est renforcé par la présence d’un exosquelette métallique. En plus de lui conférer une identité unique, elle permet de mettre à distance l’enveloppe thermique du soleil et des intempéries. Les coursives périphériques, aux largeurs variables, ainsi que les stores extérieurs motorisés jouent le rôle de protections solaires passives et offrent aux usagers des espaces extérieurs sur les façades latérales Est et Ouest. La façade thermique du bâtiment, habillée d’un bardage en aluminium, est largement vitrée pour laisser passer la lumière et mettre en valeur l’ambiance intérieure bois des bureaux. Des matériaux recyclés viendront également s’ajouter dans la conception du projet.

Cette conception audacieuse a été élaborée dans le souci d’une empreinte carbone réduite.



Introduction.



Informations générales.



Rapport des performances environnementales, sociales et de gouvernance.

I. Environnement

II. Sociétal

III. Gouvernance & économie



À propos du rapport.

Trajectoire carbone : nos objectifs sur nos développements immobilier

Carbone incorporé

- Sur le périmètre de l'ensemble de nos développements immobiliers, la réduction du poids carbone incorporé de nos projets va atteindre -50% en 2040 par rapport au référent de construction Luxembourgeois établi par Energie Environnement en 2020.
- Pour répondre à ces défis, les projets en bois seront de plus en plus nombreux à l'exemple du projet D'Hauss sur Rout Lëns ou du projet de bureaux Ekxo. Le recours à des matériaux bas carbone comme le béton bas carbone et les matériaux biosourcés deviendra majoritaire
- Une démarche de compensation des émissions restantes sur le carbone incorporé à partir de 2040 sera réalisée par investissement dans des projets de reforestation.

Carbone opérationnel

- 100% de bâtiments intégreront une production d'énergie renouvelable sur site.
- Ainsi toutes les réalisations IKO seront positionnées sur la courbe CRREM comme des bâtiments compatibles au moins avec l'exigence européenne fixée pour 2035.

1.2 Réduction carbone de notre activité d'asset management

Le périmètre de nos actifs pris en compte dans notre bilan carbone comprend deux centres commerciaux, Borders et Opkorn, d'anciens actifs tertiaires, ainsi que notre siège Well 22.

La reprise des activités après les restrictions liées au COVID-19 en 2022 dans le centre commercial a entraîné une augmentation des émissions, ce qui se fait sentir notamment sur les émissions liées à la climatisation.

Malgré cela les émissions liées à nos assets sont restées stables, même avec ce nouveau bâtiment qui s'est ajouté dans notre bilan carbone en 2022, les émissions directes de sources de combustion ont diminué de 9%. En effet, le Well 22, nouvel asset présente un bilan nul en termes de sources de combustion.

	Émissions de CO ₂ des Assets Teq Co2	2021	2022
Scope 1	Émissions directes des sources de combustion de nos Assets	220,50	199,95
	Émissions directes fugitives de nos Assets	36,03	42,21
Scope 2	Émissions indirectes liées à la consommation d'électricité de nos Assets	475,81	475,44
TOTAL		732,33	717,60



0 % d'énergie fossile utilisée au Well 22.

Grâce à une approche environnementale dès la conception du projet, Well 22 fonctionne aujourd'hui sans aucune énergie fossile.

De même, la consommation d'électricité est restée relativement stable entre 2021 et 2022. Outillé en tant que smart building grâce au building operating system (BOS), le Well 22 a permis de gérer avec précision les consommations.

IKO s'engage par ailleurs au-delà de son scope direct de responsabilité à sensibiliser nos locataires aux bonnes pratiques en matière de gestion de l'environnement (gestion des déchets, de l'énergie).

Trajectoire carbone : nos objectifs sur la partie Asset Management

Sur le scope 1 et 2, en plus des démarches déjà engagées, le plan d'action à venir pour la période 2023-2025 comprendra :

- La déconstruction des bâtiments 23 et 25 Bruyères et leur remplacement par des bâtiments résidentiels à haute performance énergétique entraînant une réduction par 3 des émissions carbone au m2.
- La mise en marche de panneaux photovoltaïques au Well 22 et la montée en puissance du système de pilotage énergétique via un building operating system.
- L'installation de panneaux photovoltaïques sur le centre commercial Borders et la mise en place de systèmes de pilotage et d'optimisation énergétique.

Les émissions résiduelles suite à ces efforts seront compensées à partir de 2025, amenant à la neutralité carbone de nos actifs.





Introduction.



Informations générales.



Rapport des performances environnementales, sociales et de gouvernance.

I. Environnement

II. Sociétal

III. Gouvernance & économie



À propos du rapport.

1.3 Réduction carbone de notre activité Corporate

Le bilan carbone de nos émissions directes est significativement à la baisse en terme énergétique, passant d’un bâtiment chauffé au gaz à un bâtiment chauffé au pellet, le Well 22. Notre consommation d’énergie a augmenté en raison de l’installation et de l’utilisation de bornes électriques pour les véhicules et vélos. En plus du système de Smart Building, nous tentons de responsabiliser nos collaborateurs à des pratiques de consommation énergétique rationnelles et responsables.

À travers les certifications BREEAM et WELL BUILDING, qui attestent de caractéristiques optimales de préservation de l’environnement et de confort et bien-être de ses occupants, le Well 22 propose une alternative cohérente et écologique. La façade du Well 22 est habillée de bois brûlé selon la méthode ancestrale japonaise Shou Sugi Ban permettant la conservation du bois et la préservation de l’environnement. Il est important également d’évoquer le fait que le **Well 22 n’utilise aucune énergie fossile (chaudière à pellets) et que, grâce à un système de dalles thermoactives en plafond, le système de climatisation conventionnel a été totalement remplacé.**

	Émissions de CO² du siège social en Teq Co2	2021	2022
Scope 1	Émissions directes des sources de combustion de notre siège	6 ,00	0.00
	Émissions directes fugitives de notre siège	2,00	1,50
Scope 2	Émissions indirectes liées à la consommation d’électricité de notre siège	12,50	19,75
TOTAL		20,40	21,28

Pratiques internes IKOresponsables

La consommation d’électricité a fortement augmenté (+59%) du fait d’un usage accru de véhicules électriques. En effet, en matière de mobilité, IKO met un point d’honneur à promouvoir la mobilité douce en mettant à disposition des vélos électriques pour tous les collaborateurs et deux nouvelles voitures électriques de service au siège de la société.

De fait le bilan carbone de la flotte de véhicules de société fournis aux collaborateurs pour leurs déplacements privés et professionnels a baissé de 3% grâce à une politique de mobilité adaptée :


- Formaliser le télétravail dans les limites réglementaires pour les frontaliers et à hauteur de 2 jours par semaine pour les résidents
- Encourager la mobilité électrique menant à une légère baisse du poids CO2/ km parcouru : mise à disposition de 2 pools cars électriques pour l’ensemble des collaborateurs
- Encourager les déplacements en transports en commun en finançant à 50 % les abonnements de train
- Encourager le covoiturage en réduisant les places de parkings disponibles et en privilégiant la mise à disposition de places de parking à ceux qui covoiturent via l’application spécialisée.

		2021 Teq Co2	2022 Teq Co2	% CO ₂ par facteur 2022	Évolution du CO ₂ de 2021 à 2022
Scope 3	Aérien	71,95	101,75	52%	+30%
	Rail	0,01	0,5	0%	+98%
	Sous total déplacements professionnels	71,95	101,80	52%	+30%
	Véhicules de société	96,20	93,53	48%	-3%
Total scope 3		168,15	195,34	100%	+16%
Scope 1		1,25	1,55	100%	24%
Total scope 1		1,25	1,55	100%	24%

Les déplacements des collaborateurs se sont démultipliés post covid tant en train que via voie aérienne notamment vers notre filiale en Slovaquie. Les vols en avion pesant le plus sur le bilan font l’objet d’une compensation carbone spécifique auprès de la société avec laquelle nous volons.

Bien que notre consommation de papier ne soit pas intégrée dans notre calcul des émissions de scope 3, une démarche ambitieuse de réduction de papier dénommée « paperless » a été entreprise dans le cadre de notre déménagement. À cet égard, nous avons digitalisé nos archives, supprimé les imprimantes individuelles et sensibilisé nos collaborateurs aux éco-gestes.

		2021	2022
Volumes de papiers consommés	Nombre de feuilles de papier	529 516	125 940



-80% d’impressions papier entre 2021 et 2022

grâce à notre démarche paperless.

Une attention particulière est également accordée aux déchets opérationnels générés par nos activités d’entreprise. Tout en sachant que l’impact est minime par rapport à nos activités, nous faisons notre possible pour gérer nos déchets de manière responsable. Le label luxembourgeois SuperDrescksKëscht certifie nos bonnes pratiques en matière de gestion écologique et économique des déchets. Des gestes simples du quotidien sont ancrés dans les habitudes de chacun : gourdes pour boire l’eau du robinet, bacs à tri pour les déchets avec affichages pédagogiques, ...

Trajectoire carbone : nos objectifs sur la partie Corporate

- Nos émissions directes sur les scopes 1 et 2, dès à présent en phase d’optimisation, feront l’objet d’une compensation globale en 2025.
- La politique de mobilité continuera sa trajectoire favorisant les véhicules électriques et les transports en commun.



Le périmètre de comptabilité carbone va s’enrichir d’ici 2025 sur le scope 3 intégrant les achats marketing et communication et des consommations IT afin d’en piloter la performance et mener les actions à impact notamment en termes d’informatique verte.



Introduction.



Informations
générales.



Rapport des
performances
environnementales,
sociales et de
gouvernance.

I. Environnement

II. Sociétal

III. Gouvernance
& économie



À propos
du rapport.

2. Préserver la biodiversité et protéger les ressources naturelles.

CONTRIBUTION AU 3^{ÈME} PLAN NATIONAL POUR UN DÉVELOPPEMENT DURABLE (PNDD) :

- Objectif national 3 : promouvoir une consommation et une production durables
- Objectif national 7 : arrêter la dégradation de notre environnement et respecter les capacités des ressources naturelles
- Objectif national 8 : protéger le climat, s'adapter au changement climatique et assurer une énergie durable

Circularité

« Rien ne se perd, rien ne se crée,
tout se transforme ».

Cette citation de Lavoisier prend tout son sens pour les activités de IKO et nous inspire dans la conception de nos projets.



Introduction.



Informations générales.



Rapport des performances environnementales, sociales et de gouvernance.

I. Environnement

II. Sociétal

III. Gouvernance & économie



À propos du rapport.

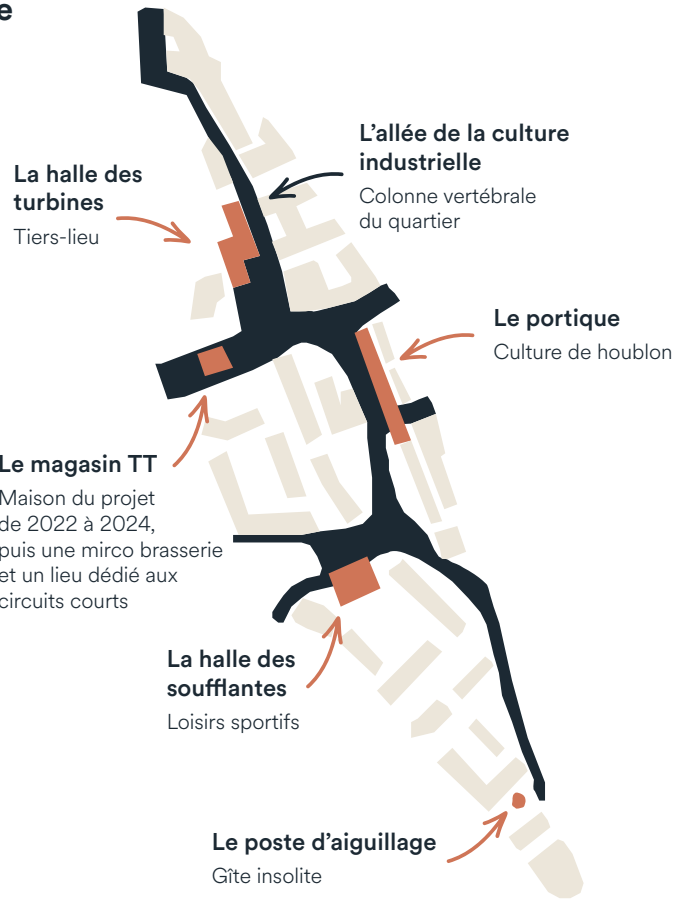
Réhabilitation résiliente de bâtiments patrimoniaux

La « Lentille Terres-Rouges » (Rout Lëns) est le plus ancien site industriel d’Esch-sur-Alzette, deuxième ville du Luxembourg. L’activité sidérurgique qui a fait l’âge d’or du pays s’y est déroulée pendant plus d’un siècle, de 1870 à 1977. À l’arrêt depuis 44 ans, le site de 10,5 hectares est une enclave chargée d’histoire qui n’attend qu’à être révélée et ouverte sur la ville. Suite à plusieurs projets successifs n’ayant pas abouti, c’est sous l’impulsion d’IKO et grâce aux efforts conjoints avec la ville d’Esch-sur-Alzette et ArcelorMittal que la friche industrielle amorce en 2017 sa reconversion en nouveau quartier durable, innovant et exemplaire.

IKO a décidé d’organiser le site “Lentille Terres-Rouges” autour de l’Allée de la Culture Industrielle et de ses bâtiments patrimoniaux que sont le magasin TT, la halle des turbines, le portique, la halle des soufflantes et le poste d’aiguillage. En cohérence avec nos valeurs sociétales, ceux-ci seront réhabilités en lieux de rencontre, de commerces locaux, de culture ou de sport. Valoriser l’existant plutôt que de démolir est à la base de ce projet innovant.

Dans le même esprit, plusieurs types de matériaux ont été récupérés dans le cadre de la réhabilitation ou lors des travaux de dépollution ou de pré-terrassement (terres inertes, argiles excavées, tomettes...), pour être réutilisés à d’autres endroits du site. La charpente en bois, structure portante existante du magasin TT, a été préservée, certains bétons ont été recyclés afin de servir de base à de futures voiries.

Patrimoine



Préservation et protection de la biodiversité

Étant donné la pression que l’augmentation démographique et la densification des villes entraînent sur la biodiversité, préserver et protéger les espaces est, plus que jamais, un enjeu important pour un acteur de l’immobilier. Les espaces verts dans la ville, autour des bâtiments, à l’intérieur des îlots, sur les façades et les toits, même petits et privés, sont des écosystèmes non négligeables et des opportunités pour renforcer la place de la nature.

Dans la majorité des projets d’IKO, la nature prend une part considérable dans l’approche usitée, pour améliorer la préservation de la biodiversité, et la santé et le bien-être des occupants.

La certification BREAM, détenue par Well 22 et Ekxo, inclut une évaluation de l’utilisation du site et de l’écologie sur plusieurs critères relatifs à la préservation de la biodiversité, notamment :

- La valeur écologique du site et protection de structures écologiques ;
- L’amélioration de l’écologie du site ;
- L’impact à long terme sur la biodiversité ;
- Un plan d’action en faveur de la biodiversité.

À cet égard, un écologue certifié réalise une étude écologique de la faune et flore.



Introduction.



Informations
générales.



Rapport des
performances
environnementales,
sociales et de
gouvernance.

I. Environnement

II. Sociétal

III. Gouvernance
& économie



À propos
du rapport.

ekxo

La nature au cœur de la Cloche d'Or

Préserver la biodiversité peut se faire par la végétalisation des projets. Ainsi, aux alentours d'Ekxo, une végétation intensive a été intégrée dès la conception, avec des arbustes et arbres d'origine locale, grâce aux conseils donnés par des paysagistes et écologues. Des terrasses végétalisées sont également prévues pour arborer les toits du bâtiment, y apporter de la fraîcheur et lutter contre la pollution.





Introduction.



Informations générales.



Rapport des performances environnementales, sociales et de gouvernance.

I. Environnement

II. Sociétal

III. Gouvernance & économie



À propos du rapport.



Projet phare de préservation et protection de la biodiversité

Végétalisation

Mélange harmonieux entre végétal et minéral au sein de Rout Lëns, un atlas paysager a été élaboré avec différentes strates paysagères complémentaires tant sur le plan esthétique qu'environnemental. Ici et là, la végétation locale a déjà repris ses droits et sera complétée par des plantations adaptées au milieu urbain et au changement climatique. Une luminosité simple et discrète a été pensée pour ne pas déranger la biodiversité.

D'Haus sera l'hôte d'une toiture partagée qui abritera des potagers, une serre et une grande terrasse solarium avec une vue imprenable sur le paysage. Un espace extérieur privatif généreux, loggia, terrasse ou jardin, accessible depuis son séjour, sera proposé pour chaque logement.



700

arbres seront plantés sur l'ensemble du quartier Rout Lëns pour redonner place à la nature dans cet ancien site industriel



50 %

des toitures seront végétalisées au sein du quartier Rout Lëns

Ferme urbaine

Une parcelle de près de 6.000 m² à cultiver sera aménagée afin de proposer des fruits et légumes à une partie de la population luxembourgeoise. Des experts de la société Microhumus, spécialisée dans la restauration des sols dégradés, ont procédé à des études pour revaloriser les terres. L'objectif est de créer un écosystème fertile permettant à un exploitant de nourrir un quartier dans une démarche de circuit-court. À terme, la production de la ferme urbaine pourrait être vendue au Magasin TT, y compris le houblon servant à la micro-brasserie. La ferme urbaine aura également un rôle pédagogique avec l'organisation d'ateliers et de formations.

Préservation des animaux présents sur le site

Les animaux habitant sur l'ancien site industriel font partie intégrante du paysage. Différents types d'insectes, reptiles, dont des lézards, ont été déplacés dans un espace protégé, pour être réintégrés après les travaux. Il est également prévu de recréer leur espace naturel en installant des murs gabions qui vont amener de la fraîcheur. De même des nichoirs seront placés à travers le quartier pour y accueillir des espèces d'oiseaux identifiés tels que le faucon crécerelle ou le rougequeue à front blanc.



596

reptiles collectés sur le site Rout Lëns et déplacés vers des terrains de compensation.



59

orchidées pyramidales prélevées et transplantées



1

platane déplacé vers le centre-ville pour le préserver et éviter son abattage



11

nichoirs en vert pour le rougequeue à front blanc installés sur le site



Objectifs

1. Minimiser l'imperméabilisation des sols
2. Végétaliser nos réalisations pour favoriser la biodiversité



Introduction.



Informations générales.



Rapport des performances environnementales, sociales et de gouvernance.

I. Environnement

II. Sociétal

III. Gouvernance & économie



À propos du rapport.

Gestion des déchets

Tout au long de son cycle de vie, un bâtiment génère d'importants flux de matières (déchets de construction, matériaux de construction, déchets d'exploitation, aménagement intérieur, mobilier, etc.). IKO sensibilise les parties prenantes intervenant dans les projets, mais également les occupants, à une gestion responsable des déchets générés.

De manière générale, notre approche de la gestion des déchets générés dans le cadre des projets se fait selon les principes de minimisation, de réduction, de tri sélectif, de recyclage et de valorisation des déchets. Les déchets issus du projet doivent être triés et sont collectés conformément aux réglementations locales. Dans le cadre du chantier lié à la réalisation des infrastructures sur Rout Lëns et des bâtiments intégrant ce quartier, IKO encourage les entreprises à tenir compte de ces problématiques et étudie des solutions telles que la préfabrication afin de limiter les déchets sur le chantier. Ayant été pré-certifiés neutre en carbone, la gestion et le tri sélectif des déchets doivent être exemplaires pour garantir l'impact faible du chantier.

Sur Rout Lëns, des points d'apport volontaire sur le domaine public seront mis en place avec une facturation au poids dans le respect du principe pollueur/payeur. Des locaux pour le tri des déchets sont également prévus dans les bâtiments. Lors du chantier de Rout Lëns et des bâtiments intégrant ce quartier, IKO a veillé à encourager les entreprises à préfabriquer les éléments afin d'éviter les déchets sur le chantier. La gestion responsable des déchets comprend un centre de recyclage de quartier, un compostage local et un repair café, ainsi que des points d'apport volontaire pour la gestion des déchets ménagers.



3. Réduire la consommation d'eau.

CONTRIBUTION AU 3^{ÈME} PLAN NATIONAL POUR UN DÉVELOPPEMENT DURABLE (PNDD) :



- **Objectif national 3** : promouvoir une consommation et une production durables
- **Objectif national 7** : arrêter la dégradation de notre environnement et respecter les capacités des ressources naturelles
- **Objectif national 8** : protéger le climat, s'adapter au changement climatique et assurer une énergie durable

L'eau est une ressource limitée et précieuse. Au Luxembourg, les conséquences du changement climatique sur l'eau entraînent un stress hydrique depuis plusieurs années. Malgré les pluies, les nappes phréatiques demeurent au plus bas. Pendant la phase d'exploitation, la majeure partie de la consommation d'eau dans les bâtiments est due aux sanitaires et à la climatisation.

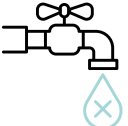
Pour lutter contre la pénurie d'eau, IKO accorde une importance particulière à l'intégration de système de récupération d'eau et de système pour une gestion rationnelle de celle-ci, dans chacun de ses projets. L'innovation technologique nous permet de réaliser un suivi régulier pour optimiser en permanence les consommations et de limiter les fuites.



Économie



Récupération



Gestion

Recyclage et économie d'eau dans nos réalisations

Rout Lëns, un projet phare dans le recyclage de l'eau

Le projet prévoit la création de 50% de toitures vertes qui retiennent et absorbent l'eau de pluie, qui s'écoule ensuite vers des cuves dans le sol et permet d'arroser les espaces verts. La surverse des eaux est acheminée vers un bassin de rétention ou s'infiltre via des noues et surfaces perméables dans les nappes phréatiques.



II. Sociétal



1. Nos collaborateurs.

1.1 Favoriser la diversité et l’inclusion

GRI 2-7, GRI 2-8, GRI 2-30, GRI 3-3, GRI 405-1

CONTRIBUTION AU 3^{ÈME} PLAN NATIONAL POUR UN DÉVELOPPEMENT DURABLE (PNDD) :



- Objectif national 1 : assurer une inclusion sociale et une éducation pour tous

Parce que des équipes diverses stimulent l’innovation, IKO met la diversité et l’inclusion, quel que soit l’âge, le genre, la nationalité ou la formation académique au cœur de son processus des ressources humaines, tout au long du cycle de vie professionnel des employés. Ainsi, du recrutement, à l’accès pour tous aux formations ou à la mobilité interne, IKO offre un environnement de travail inclusif et ouvert.

IKO compte aujourd’hui 53 collaborateurs engagés autour de nos valeurs fortes.

Nombre total d’employés (effectifs) au 31/12		2020	2021	2022
TOTAL		43	49	53
Nombre total d’employés permanents	Femmes	19	23	26
	Hommes	24	26	27
Nombre total d’employés à temps plein	Femmes	16	20	20
	Hommes	24	26	27
Nombre total d’employés à temps partiel	Femmes	3	3	6
	Hommes	0	0	0
Pourcentage du total des employés couverts par des conventions collectives		100 %	100 %	100 %

Cette diversité et inclusion se reflètent dans la parité exemplaire entre les femmes et les hommes au sein de l’organisation ainsi qu’à la représentation de neuf nationalités différentes.



Diversité hommes-femmes

20 %

de femmes au sein du Comité de Direction et Conseil d’Administration

29 %

de femmes au sein des Cadres

61 %

de femmes au sein des employés

TOTAL (effectif)		2021		2022	
Comité de Direction & Conseil d’Administration	TOTAL	6		6	
	Femmes	1	17%	1	20%
	Hommes	5	83%	4	80%
	Moins de 30 ans	0	0%	0	0%
	Entre 30 ans et 50 ans	3	50%	2	40%
	Plus de 50 ans	3	50%	3	60%
Cadres	TOTAL	17		17	
	Femmes	5	29%	5	29%
	Hommes	12	71%	12	71%
	Moins de 30 ans	0	0%	0	0%
	Entre 30 ans et 50 ans	12	71%	13	76%
	Plus de 50 ans	5	29%	4	24%
Employés	TOTAL	24		31	
	Femmes	16	67%	19	61%
	Hommes	8	33%	12	39%
	Moins de 30 ans	3	13%	6	19%
	Entre 30 ans et 50 ans	19	79%	22	71%
	Plus de 50 ans	2	8%	3	10%



Introduction.



Informations générales.



Rapport des performances environnementales, sociales et de gouvernance.

I. Environnement

II. Sociétal

III. Gouvernance & économie



À propos du rapport.

1.2 Promouvoir la santé, la sécurité et le bien-être au travail

GRI 3-3, GRI 403-1, GRI 403-2, GRI 403-3, GRI 403-4, GRI 403-5, GRI 403-6, GRI 403-7, GRI 403-8, GRI 403-9

CONTRIBUTION AU 3^{ÈME} PLAN NATIONAL POUR UN DÉVELOPPEMENT DURABLE (PNDD) :



- Objectif national 2 : assurer les conditions d’une population en bonne santé

Les employés sont au centre de l’attention de IKO. Garantir leur bien-être, leur santé et leur sécurité est dès lors crucial pour assurer la pérennité de l’entreprise. IKO tente de mettre tout œuvre pour développer un lieu de travail attrayant, où chacun et chacune peut s’épanouir professionnellement et trouver du sens à son travail au quotidien.



Sécurité



IKO veille à garantir des normes strictes en termes de sécurité des salariés sur les chantiers. À cet effet, un coordinateur Sécurité Santé est missionné et présent sur site pour assurer que les salariés respectent les règles de sécurité. Celui-ci suit régulièrement des formations pour rester à jour sur les dernières règles de sécurité en vigueur.

Chaque personne se rendant sur un chantier est systématiquement équipée de veste, **casque et chaussures de sécurité**. Lorsqu’un visiteur est amené à venir sur chantier, l’employé doit en avertir le project manager pour **redoubler de prudence**. En plus du coordinateur Sécurité Santé, des **affichages visibles rappellent les règles de sécurité** pour les salariés, fournisseurs et visiteurs. Des rappels réguliers et des **campagnes de sensibilisation** sont réalisés plusieurs fois par an à destination de tous les employés au sein de l’entreprise.

Si un accident venait à se produire, IKO met en place un système de remédiation avec des personnes référentes à prévenir selon le type d’incident survenu.

Des formations ont été déployées en 2021 et 2022 sur les thématiques des premiers secours dont l’utilisation d’un défibrillateur et des comportements responsables lors d’un incendie.

En interne, le bâtiment IKO Well 22, livré en 2022, est construit selon les dernières obligations en matière de sécurité, et des contrôles réguliers sont effectués. Une application permet de signaler tout problème identifié au sein du bâtiment.



Nombre d’accidents du travail

2021	0
2022	3*

Ceux-ci ne concernent pas des accidents directement liés au travail, mais sont survenus sur les trajets domicile-travail.

Santé

D’un point de vue de la santé, des visites médicales sont organisées, dès l’arrivée d’un nouveau collaborateur. IKO a également souscrit à une assurance qui permet aux collaborateurs de réduire la période de carence et les frais de dossier médical. Une campagne de sensibilisation a été lancée pour la prise en charge de vaccination par IKO. Les employés ont la possibilité de prendre deux heures d’absence non justifiées pour leurs rendez-vous médicaux, sans limites de fréquence et restriction horaire.



100 % des employés couverts
par un système de management de la santé au travail.



Introduction.



Informations générales.



Rapport des performances environnementales, sociales et de gouvernance.

I. Environnement

II. Sociétal

III. Gouvernance & économie



À propos du rapport.

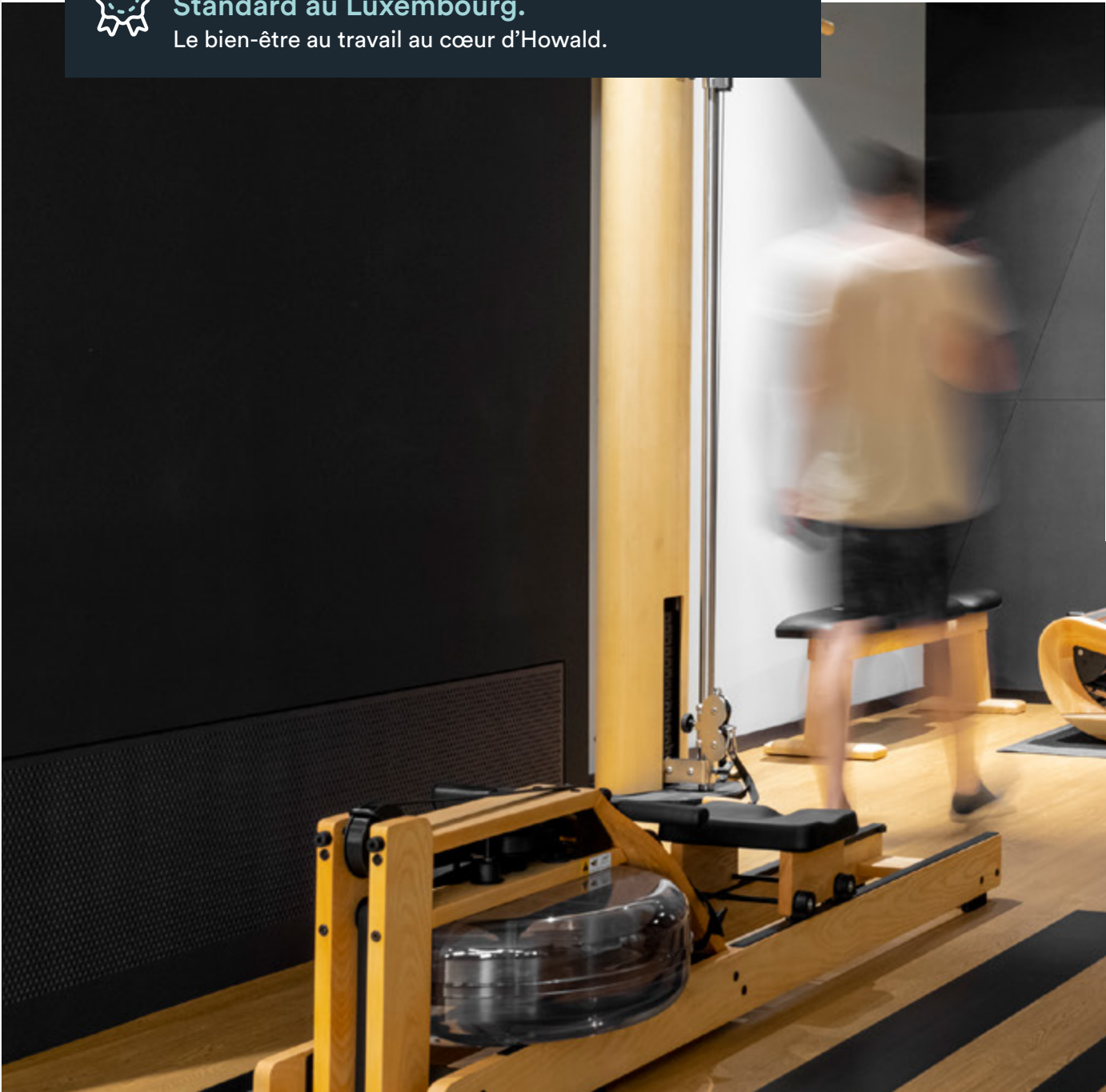
Bien-être

Nous nous assurons du bien-être de nos équipes et réduisons les risques psychosociaux en proposant un environnement de travail sain, flexible et propice à l'activité physique.

Afin de mesurer la satisfaction de nos collaborateurs, nous réalisons régulièrement une enquête de satisfaction. Cette approche d'amélioration continue nous permet de mettre en place des actions concrètes au profit du bien-être et de la santé de nos collaborateurs.











Well 22 : 1^{er} bâtiment certifié Well Buidling Standard au Luxembourg.
Le bien-être au travail au cœur d’Howald.



Depuis 2022, IKO a pris ses quartiers dans de nouveaux bureaux, inspirant le bien-être, l'épanouissement et la collaboration. La certification des bâtiments, Well Building Standard, inclut dix critères liés à la santé et au bien-être des employés, qui se reflètent notamment dans :

L'accès à une eau de qualité, filtrée quotidiennement et contrôlée de façon permanente.

-  Des niveaux élevés de débits et de qualité de l'air intérieur grâce à des centrales de traitement d'air performantes et à des systèmes de mesures précis.
-  Une offre de restauration variée et une transparence nutritionnelle s'adaptant aux nouveaux modes d'alimentation responsables et axés sur le bien-être comme des fruits frais à disposition chaque semaine.
-  La pratique d'activité physique avec la mise à disposition d'une salle de fitness et la présence de coachs sportifs pouvant procéder à l'évaluation par des bilans et l'élaboration de plans individuels. Des douches sont également disponibles.
-  L'exposition à la lumière naturelle et des éclairages optimaux pour la santé visuelle, mentale et biologique sur chaque poste de travail.
-  Un confort thermique maximal grâce à une conception et à une commande améliorée et automatisée du chauffage, de la ventilation et de la climatisation et au respect des préférences thermiques individuelles.
-  Pendant la construction et l'exploitation de Well 22, IKO a éliminé le recours à des matériaux toxiques en recourant à des alternatives plus sûres et un contrôle du choix des matériaux.
-  Un confort acoustique optimal et des espaces sans distraction, productifs, confortables et ergonomiques.
-  Espaces verts et forêts à proximité, murs et terrasses végétalisés, toiture terrasse et jardin accessible à tous... L'intégration dans son environnement et la conception de Well 22 sont réfléchies pour améliorer le bien-être cognitif et émotionnel de ses occupants. Le confort se reflète également par la mise à disposition d'une salle de sieste.





Introduction.



Informations générales.



Rapport des performances environnementales, sociales et de gouvernance.

I. Environnement

II. Sociétal

III. Gouvernance & économie



À propos du rapport.

Par sa situation au cœur même d’un nouveau quartier en pleine mutation proposant un panel de services adaptés à tous et ses services intégrés (espace de restauration avec terrasse, toiture-terrasse aménagée), Well 22 encourage les échanges entre les occupants et un bien-être maximal sur le lieu de travail.

En plus de ses aspects techniques, environnementaux et de sa localisation, le Well 22 présente une large diversité d’espaces de travail. Ceux-ci sont entièrement modulables selon les différents besoins des collaborateurs tout au long de la journée.

Une belle terrasse ouverte sur la nature invite à la détente préconisée par l’objectif santé et bien-être du lieu.



1.000 m² de vastes espaces extérieurs
pour le bien-être de chaque collaborateur et un accès direct à la forêt d’Howald.

Plusieurs événements sont organisés tout au long de l’année pour renforcer l’engagement des collaborateurs : IKO Trail (course en équipes), IKO Summer Party (barbecue à l’ambiance festive pour l’arrivée de l’été), cadeaux pour les enfants des collaborateurs à l’occasion de St-Nicolas, fêtes des anniversaires.

Le bien-être des employés passe par le développement personnel. Ainsi, IKO offre un équilibre vie privée-vie professionnelle à ses collaborateurs par une flexibilité dans les horaires de travail et deux jours de télétravail par semaine pour les résidents, dans les limites des réglementations en vigueur.




1.3 Garantir un apprentissage continu

GRI 3-3, GRI 404-1, GRI 404-3

CONTRIBUTION AU 3^{ÈME} PLAN NATIONAL POUR UN DÉVELOPPEMENT DURABLE (PNDD) :


- Objectif national 1 : assurer une inclusion sociale et une éducation pour tous



La formation continue, sur les hard skills et soft skills, permet à chaque collaborateur de se développer de manière professionnelle, mais également personnelle, et d’améliorer ses compétences, connaissances et expertises. Ainsi, nous minimisons les risques pour IKO, et sommes sûrs de rester toujours alignés aux dernières lois et réglementations (légal, environnemental, techniques de travail...) et de stimuler l’innovation.

IKO investit significativement dans les formations pour donner accès à tous les collaborateurs à un catalogue varié et adapté aux besoins pour assurer l’employabilité de nos collaborateurs. Après chaque formation, nous assurons le partage des connaissances entre collaborateurs pour favoriser l’intelligence collective.

Nombre moyen d’heures de formation par an par employé	2021	2022
TOTAL	23,52	22,73
Comité de Direction	18,3	28,5
Cadres	31,11	29,65
Employés	19,71	18,75
Femmes	27,19	27,55
Hommes	20,11	17,74



Investissements significatifs dans les formations, pour plus de 120.000 € par an.



Introduction.



Informations générales.



Rapport des performances environnementales, sociales et de gouvernance.

I. Environnement


II. Sociétal

III. Gouvernance & économie



À propos du rapport.


En 2022, un programme de formations à destination des managers a été déployé au sein d'IKO en quatre séances pour les guider de façon pratique et théorique dans un leadership collaboratif et responsable.



100 % des managers ont reçu une formation sur la gestion responsable des équipes en 2022.

Lors des évaluations annuelles (mi-année et fin d'année), les besoins en termes d'apprentissage sont revus afin d'offrir aux collaborateurs les formations adéquates. En plus des formations métiers obligatoires, chaque collaborateur est libre de façon proactive de proposer les formations de son choix, tant au niveau technique qu'interpersonnel ou linguistique. La majorité des formations suivies par les employés donnent lieu à des certifications. La rémunération est également revue durant les évaluations individuelles, avec fixation d'objectifs quantifiables et faisant l'objet de suivis réguliers entre les managers et les collaborateurs. Chaque membre est évalué, du Comité de Direction aux collaborateurs.

Le formulaire d'évaluation est revu régulièrement dans un objectif d'amélioration continue. Celui-ci couvre autant les compétences techniques que les compétences génériques. Les valeurs de la société font également partie de ces critères d'évaluation.



100 % des collaborateurs ont reçu un entretien individuel de carrière en 2021 et 2022 (hors congé maladie et préavis).

IKO assure un onboarding responsable pour favoriser l'intégration des nouveaux arrivants au sein de l'entreprise. L'arrivée d'une nouvelle recrue est préparée en amont et l'accueil se fait à travers l'octroi d'un livret d'accueil, la rencontre de chaque équipe et métier, un kit de bienvenue, ainsi qu'une communication interne à destination des autres collaborateurs pour présentation.

Objectifs

Objectifs	Indicateur	Échéance
Homogénéiser le parcours de formations pour les nouveaux collaborateurs	Développement d'un parcours mixte : standards IKO et spécificités métiers/position	2023
Inclure des critères RSE dans les objectifs des évaluations annuelles	Intégration des critères RSE dans le processus annuel d'évaluation	2023





Introduction.



Informations générales.



Rapport des performances environnementales, sociales et de gouvernance.

I. Environnement

II. Sociétal

III. Gouvernance & économie



À propos du rapport.



2. Notre communauté.

2.1 Favoriser l’accessibilité dans nos réalisations

CONTRIBUTION AU 3^{ÈME} PLAN NATIONAL POUR UN DÉVELOPPEMENT DURABLE (PNDD) :



- Objectif national 6 : assurer une mobilité durable

Dans son 3^{ème} Plan National Pour un Développement Durable (3^{ème} PNDD), le Luxembourg met en exergue le constat que 69% des déplacements se font aujourd’hui encore en voiture, causant d’innombrables problèmes de congestion, de pollution et de santé publique. Deux tiers des émissions de gaz à effet de serre du pays provenant du secteur des transports, il est urgent de réduire les émissions liées à la mobilité par la promotion des transports en commun, de l’électromobilité et de la mobilité active ainsi que par l’adaptation des taxes sur les carburants, mesures inscrites dans le Plan National intégré en matière d’énergie et de climat.

Mobilité douce et verte

Avec des bâtiments idéalement situés dans la ville, IKO offre des solutions de mobilité douce et la possibilité de limiter les trajets.

		Well 22	Ekxo	Rout Lëns
Nombre de bornes de recharge pour véhicules électriques et véhicules hybrides		16 bornes de charge rapide + 25 prises pour véhicules hybrides	4 bornes de charge rapide 18 prises pour véhicules hybrides	40 % des places globales de parking en sous-terrain (Jusque 1.900 places pouvant être équipées de bornes recharges électriques)
Nombre de bornes de recharge pour vélos électriques		12	10 + 2 stations Vel’OH à 5 minutes	2 Stations Vel’Oc (de la ville)
Car sharing		2 pool cars électriques à disposition de nos collaborateurs	Station Flex-Carsharing à proximité	2 Stations Vel’Oc (de la ville)
Distance depuis l’entrée du bâtiment aux stations les plus proches	Arrêt de bus	350 mètres	200 mètres	1 km
	Gare ferroviaire	400 mètres	1.5 km	1 km
	Tram	500 mètres	Le tracé du nouveau réseau de tram et du BHNS luxembourgeois passera par la Cloche d’Or	Le tracé du nouveau réseau de tram et du BHNS luxembourgeois passera par Esch-sur-Alzette



Aucun stationnement en surface

Rout Lëns est un quartier dédié prioritairement aux piétons, la circulation automobile n’a pas sa place en surface. Elle se limite aux véhicules de service (secours, poubelles, livraisons...).



Piste cyclable

Rout Lëns est accessible via la nouvelle piste de vélo express nationale « Véloexpresswee. »



2.2 Favoriser l’inclusion sociale dans nos réalisations

CONTRIBUTION AU 3^{ÈME} PLAN NATIONAL POUR UN DÉVELOPPEMENT DURABLE (PNDD) :



- Objectif national 1 : assurer une inclusion sociale et une éducation pour tous
- Objectif national 4 : diversifier et assurer une économie inclusive et porteuse d’avenir

Conscients du rôle que nous avons à jouer dans l’atteinte des objectifs nationaux, nous offrons des lieux de qualité, accessibles à tous et qui apportent des réponses aux besoins spécifiques des collectivités.

Logements à prix abordables

Dans le 3^{ème} PNDD, le gouvernement s’est fixé comme objectif de mettre en location abordable 70% des logements développés par les promoteurs publics pour prévenir le risque d’exclusion sociale.

IKO cède à la ville d’Esch 100% des surfaces dédiées au logement à coût modéré (ce qui représente 30% des surfaces totales développées) pour que cette dernière puisse ensuite les mettre en location, y inclus une résidence personnes âgées et une résidence étudiante. Cela est en application du Plan Sectoriel Logement qui identifie les zones prioritaires pour l’habitat.



30 % de logements de qualité à prix abordables au sein de Rout Lëns dans le cadre de l’application du Plan Sectoriel Logement.



Rendre la vie plus facile aux occupants passe également par un accès facilité pour tous.

Accès aux personnes vulnérables

IKO a à cœur de concevoir des lieux qui placent l’humain au centre des préoccupations, notamment à destination des personnes vulnérables. Cela s’inscrit dans des infrastructures conçues pour faciliter l’accès aux personnes malvoyantes, aux personnes à mobilité réduite, pour garantir l’intimité des femmes pendant l’allaitement, ou encore des résidences pour les seniors. Ainsi 100% de nos projets, de construction ou de rénovation, intègrent l’accès aux personnes à mobilité réduite.



1^{er} quartier pré-certifié WELL COMMUNITY en Europe, Rout Lëns porte une attention particulière à l’inclusion des personnes vulnérables (personnes handicapées, personnes à faibles revenus, personnes âgées, femmes enceintes, personnes malvoyantes...).

	Well 22	Ekxo	Rout Lëns	Magasin TT	D’Haus
Part du patrimoine en accessibilité PMR					
Part du patrimoine non soumis aux normes réglementaires ayant tout de même fait l’objet de travaux de mise en accessibilité			100 %		



Introduction.



Informations générales.



Rapport des performances environnementales, sociales et de gouvernance.

I. Environnement

II. Sociétal

III. Gouvernance & économie



À propos du rapport.

2.3 Créer des lieux de vivre ensemble et de bien-être

GRI 2-25, GRI 2-29

CONTRIBUTION AU 3^{ÈME} PLAN NATIONAL POUR UN DÉVELOPPEMENT DURABLE (PNDD) :



- Objectif national 2 : assurer les conditions d'une population en bonne santé
- Objectif national 5 : planifier et coordonner l'utilisation du territoire

Chaque bâtiment fait partie d'une communauté, d'un environnement. IKO vise à ce que chaque bâtiment s'intègre harmonieusement dans le quartier où il est situé, d'une part en réalisant des projets en dialogue avec ses parties prenantes, mais également en créant des lieux qui favorisent la mixité sociale, les rencontres multigénérationnelles et les interactions.

Le bien-être et le confort des occupants sont la pierre angulaire de la conception de nos projets : de l'architecture, l'innovation, les équipements à la performance environnementale.



Ekxo vise la certification la plus élevée, « Gold », du WELL Building Standard®.



Notre engagement est d'anticiper les évolutions sociétales, innover constamment, concerter et accompagner les parties prenantes, pour concevoir des environnements inspirants, iconiques, performants, durables, et offrir une qualité de vie qui répond aux enjeux de notre temps.

Derrière sa façade habillée de bois, Well 22 est **un lieu fédérateur**, un espace qui crée de l'unité tout en respectant la diversité, **une réponse aux nouveaux modes de vie et de travail**, axée sur le bien-être de ses occupants. Dans le même esprit, Ekxo, immeuble de **haut standing**, emblématique de la Cloche d'Or, offre de nombreux lieux de rencontres conçus de manière à favoriser les interactions. Ces deux bâtiments proposent des **espaces de travail modulables, chaleureux et conviviaux** qui stimulent l'émulation collective et la créativité.

Pour en savoir plus sur les aspects de santé et bien-être de notre bâtiment Well 22, veuillez vous référer à la section « 1.2. Promouvoir la santé, la sécurité et le bien-être au travail », page [x](#).

Pour les bâtiments de logements, chaque nouvel occupant reçoit un « guide du résident » où il trouve toutes les informations nécessaires telles que le plan du bâtiment, les spécificités de la commune (comment se déplacer, les magasins, les lieux culturels...), les écogestes, les entretiens à réaliser, etc.

Les certifications BREEAM et WELL Building Standard® témoignent des hauts standards en matière de bien-être et de confort des habitants. Confort thermique, visuel et acoustique performant, espaces de travail efficaces, spacieux et confortables, espaces de détente, proximité avec la nature : bien plus que des simples bureaux, ce sont de véritables lieux de vie.



100 % de nos projets de bureaux sont Smart Ready.

Les infrastructures en place permettent de déployer des applications de services comme la gestion des accès, la gestion du confort, la réservation d'espaces.



Introduction.



Informations générales.



Rapport des performances environnementales, sociales et de gouvernance.

I. Environnement

II. Sociétal

III. Gouvernance & économie



À propos du rapport.

Rout Lëns, à travers sa pré-certification WELL COMMUNITY, est pensé autour du vivre ensemble, ainsi que de la santé et du bien-être des habitants. Espaces de co-working, salles d'événementiel, espaces de loisirs et de sports, école, conciergerie de quartier, service de mobilité partagée, informations sur l'indice de qualité de l'air, tout est conçu autour de l'allée de la Culture industrielle pour une vie en collectivité harmonieuse et une qualité de vie optimale.

De surcroît, les matériaux sélectionnés lors de la phase de développement des projets doivent être sûrs et sains pour les personnes et ne pas contenir de substances nocives pour garantir la santé des occupants.



Au cœur de Rout Lëns, l'ancien magasin d'usine sera transformé en micro-brasserie et en un espace de restauration avec des produits locaux. L'idée est d'en faire un espace de rencontre chaleureux et convivial pour garder une trace des origines du bâtiment, lieu où les ouvriers venaient chercher leur matériel et prendre leur pause déjeuner.



D'Haus reflète le côté convivial, le vivre ensemble au cœur du projet ainsi que les maisons sur le toit spécifiques à ce bâtiment. Les « Lëns lounge » proposeront des espaces de vie supplémentaires en cursive, à partager. Des toitures partagées abriteront également des potagers, des serres et des terrasses solarium avec une vue imprenable sur le quartier.





Introduction.



Informations générales.



Rapport des performances environnementales, sociales et de gouvernance.

I. Environnement

II. Sociétal

III. Gouvernance & économie



À propos du rapport.

2.4 Inclure nos parties prenantes dans nos réalisations

CONTRIBUTION AU 3^{ÈME} PLAN NATIONAL POUR UN DÉVELOPPEMENT DURABLE (PNDD) :



- Objectif national 5 : planifier et coordonner l'utilisation du territoire

IKO adopte une approche collaborative et inclusive avec ses parties prenantes lors de la conception des projets et jusqu'à sa réalisation. Ainsi, les riverains et citoyens potentiellement impactés par les projets sont consultés afin de comprendre leurs attentes et préoccupations vis-à-vis du projet. Ceux-ci sont également informés sur les étapes d'avancement du projet.



100 % de nos projets impliquent les communautés locales.

« Elus, habitants, toutes les parties prenantes de Rout Lëns ont pu faire entendre leur voix et échanger afin de trouver un consensus sur l'avenir des anciennes friches Terres-Rouges. »

Rebecca Abdo,
Urban Development Project Manager,
IKO Real estate

Concertation citoyenne

Dans le cadre du projet Rout Lëns, IKO a sollicité les citoyens dès la phase d'élaboration du masterplan, en amont du projet. Visites du site, ateliers de concertation voire porte à porte, différents moyens de communication ont été mis en œuvre pour faire entendre la voix du plus grand nombre. Des thèmes comme le patrimoine, la mobilité, l'environnement ont été abordés lors de dialogues constructifs fondés sur l'écoute et la bienveillance, afin de créer un projet commun avec les habitants eschois. Cette concertation se poursuivra tout au long de la vie du projet avec les riverains, mais aussi demain avec les futurs habitants.

Qualité de vie



6.3/10

des répondants ont choisi les espaces verts comme étant un des éléments qui favorisent le plus la qualité de vie.

85%

des interviewés souhaiteraient que des parcs et espaces verts soient aménagés dans le quartier Rout Lëns.

Quartier durable

84 %

des interviewés portent un grand intérêt à vivre dans un quartier qui contribue à préserver l'environnement



8.2/10

des interviewés pensent que les transports en commun doivent être la principale solution de mobilité durable à développer dans le futur quartier

Vie de quartier

77%

des personnes interrogées pensent qu'il est important de rapprocher les personnes âgées des enfants.

71%

des répondants estiment qu'il est important d'intégrer de la mixité de fonctions dans un nouveau quartier.

Valorisation du patrimoine

90%

des interviewés portent un intérêt au patrimoine Luxembourgeois et pensent qu'il est important de conserver le patrimoine industriel sur le site Rout Lëns.



Implication dans le développement du secteur de l'immobilier

IKO s'implique de manière proactive dans le développement du secteur immobilier luxembourgeois. Nous participons et soutenons divers événements tels que le salon ReSmart (Salon des Nouvelles Technologies de l'Immobilier) ou encore le Real Estate Seated Dinner qui regroupe tous les acteurs luxembourgeois de l'immobilier et pour lequel nous avons été Gold Sponsor.

IKO a pour volonté de soutenir les jeunes architectes en s'inspirant de leurs projets les plus innovants. Ainsi, nous avons soutenu la réalisation du festival YEAH (Young European Architecture Happening) dans le cadre de ESCH 2022 – European Capital of Culture. YEAH! rassemble une génération émergente d'architectes, de créateurs et de penseurs de l'environnement bâti à l'échelle européenne, afin d'échanger et de partager des idées, des visions et des expériences dans un cadre décontracté. Des conférences, débats et partages d'expérience dédiés à l'architecture émergente et à la nouvelle génération d'architectes ont été orchestrés sur trois jours.



Introduction.



Informations générales.



Rapport des performances environnementales, sociales et de gouvernance.

I. Environnement

II. Sociétal

III. Gouvernance & économie



À propos du rapport.

2.5 Impact territorial positif sur les communautés locales

En tant qu'acteur économique local, IKO a à cœur de soutenir des acteurs locaux qui partagent ses valeurs fondamentales. Le mécénat nous permet de développer des impacts positifs sur les communautés locales et notre écosystème de parties prenantes tout en fédérant nos collaborateurs autour de causes importantes. Promouvoir la culture et les artistes locaux dans nos projets est également un axe majeur de l'impact positif que nous voulons avoir sur notre écosystème.

Afin d'encourager ses collaborateurs à s'engager dans des initiatives de bénévolat, IKO offre deux jours de congés supplémentaires à chaque collaborateur.



Promotion des artistes et événements locaux



Le volet artistique est important dans la stratégie IKO. Pour cela, nous mettons un point d'honneur à valoriser, dès que cela est possible, le savoir-faire des artistes locaux et à privilégier la collaboration avec des entreprises luxembourgeoises.

Dans le cadre du projet OMNIA, l'artiste luxembourgeois, Henri Schoetter a réalisé une première édition de coffret inspiré de l'architecture emblématique de la tour. Ce coffret destiné aux futurs occupants contient une sélection de gourmandises locales soigneusement préparées par la maison Kaempff-Kohler ainsi qu'une bougie, réalisée en série limitée pour OMNIA par la créatrice Virginie Depoorter dans son atelier à Bridel.



Dans le cadre de l'inauguration du quartier Rout Lëns, IKO a lancé un événement éphémère « Summer Rout Lëns » à Esch/Alzette. Mêlant concerts, apéros et afterworks, jeux sportifs, babyfoot, terrain de pétanque, panier de basket, Mölkky, jeux d'arcade et animations culturelles (projections lumineuses de l'artiste Clément Lesaffre sur la Hall des Turbines), le Summer Rout Lëns a créé un réel lieu de rencontres pour les familles, les jeunes et les entrepreneurs dans un environnement artistique et culturel. L'ensemble de l'événement a été pensé dans un esprit vert, avec des éléments upcyclés ou recyclés.

Deux containers transformés pour l'occasion par l'artiste Morgane Kauffmann, mettent en scène le symbole du lézard. Les lézards étaient présents sur l'ancienne friche industrielle laissée à l'abandon et, quand IKO Real Estate a lancé les travaux, ces petits habitants ont été prélevés et déplacés vers une zone verte. De nouveaux habitats sous forme de murs gabions seront créés dans le cadre de l'aménagement du quartier pour accueillir de nouvelles populations de lézards à l'avenir.

En matière d'innovation, une exposition « Notre Patrimoine : le Socle de Demain » a également été organisée, pensée en 2 dimensions : une dimension physique grâce au travail photographique de Philippe Roguet et une dimension virtuelle à l'aide de la réalité augmentée. Fruit d'une rencontre avec Virtual Rangers, société luxembourgeoise de création d'expériences virtuelles et immersives, cette exposition a permis d'immortaliser le patrimoine industriel du site Rout Lëns de manière vivante en faisant apparaître les bâtiments et d'y découvrir leurs fonctions, avant 1977, lors de l'essor de l'industrie sidérurgique.

L'application IKO AR permet, grâce à la réalité augmentée, de se plonger dans les futurs projets :





Introduction.



Informations générales.



Rapport des performances environnementales, sociales et de gouvernance.

I. Environnement

II. Sociétal

III. Gouvernance & économie



À propos du rapport.

Soutien à des associations locales et impact international



+2 jours de congé supplémentaires en plus des congés légaux pour participer à des projets caritatifs ou associatifs.



IKO soutient les associations locales à impact social et environnemental positif, de manière financière et en nature. À titre d'exemple, nous avons contribué aux actions réalisées par la Croix-Rouge luxembourgeoise en mettant à disposition des appartements pour quatre familles ukrainiennes à Luxembourg. Une action qui prend tout son sens au regard de nos activités.

Nous avons également invité nos collaborateurs à prendre part au projet en les impliquant dans l'aménagement des appartements, et dans la prise de connaissance avec les familles accueillies et/ou associations pour l'accueil des réfugiés.

IKO a aussi proposé, sur la base du volontariat, de constituer une cagnotte dont la société doublerait le montant collecté.



2 journées de bénévolat ont été octroyées aux collaborateurs IKO en 2022 pendant leurs heures de travail pour aménager des appartements pour l'accueil de familles ukrainiennes.

De manière annuelle et depuis 2021, IKO s'est engagée, dans le cadre de la Journée Mondiale de l'Enfance, dans une collecte de jouets auprès de ses collaborateurs à destination des enfants en situation de précarité, de dénuement et d'handicap, avec l'association Support Young Lives via Pinsent Masons. À une date définie et communiquée en interne, les collaborateurs sont invités à donner des jouets encore en bon état que nous transmettons ensuite à l'association.



Nombre d'enfants et jeunes ayant bénéficié de jeux, jouets, livres et équipements :

en 2021 : 3.000 enfants et 66 m³ de jeux, jouets, livres et équipements grâce à **13 associations de la Grande Région,**

en 2022 : 2.500 enfants et 40 m³ de jeux, jouets, livres et équipements grâce à **11 associations de la Grande Région.**

IKO a fait don de matériel informatique comprenant 8 ordinateurs portables et 4 stations d'accueil à la Fondation Follereau. Cette donation s'inscrit dans le cadre de l'initiative «Mind the Gap» dont l'objectif est de combler la fracture numérique persistante. Grâce à ce projet, les élèves d'écoles sélectionnées au Bénin et au Togo auront la chance de recevoir des cours d'informatique en utilisant du matériel de qualité. Cela permettra de renforcer leurs compétences numériques et de leur offrir de nouvelles opportunités pour l'avenir.



Introduction.



Informations
générales.



Rapport des
performances
environnementales,
sociales et de
gouvernance.

I. Environnement

II. Sociétal

III. Gouvernance
& économie



À propos
du rapport.

Accompagnement des jeunes générations

Le groupe soutient l'association Jonk Entrepreneuren Luxembourg depuis 2011. En 2018, IKO reprend le partenariat, convaincue que cette approche décroisée des sphères scolaires et professionnelles facilite l'orientation des jeunes et leur entrée dans la vie active. De plus, leur programme démystifie l'entrepreneuriat, pour que, l'âge venu, les jeunes osent se lancer.

L'association fédère des représentants du milieu scolaire et du monde économique, afin de perpétuer et de dynamiser le mouvement « esprit d'entreprendre » dans l'enseignement luxembourgeois. L'ASBL Jonk Entrepreneuren Luxembourg poursuit deux objectifs majeurs :

- Inculquer aux jeunes, tout au long de leur cursus scolaire, que le statut d'indépendant est une alternative concrète à l'emploi salarié
- Stimuler le goût d'entreprendre, d'innover, de créer et de prendre des initiatives dans le but d'atteindre ces objectifs, l'association familiarise les jeunes au monde de l'entreprise et à l'entrepreneuriat, en les initiant par des projets organisés à chaque niveau de l'enseignement luxembourgeois : fondamental, secondaire et supérieur. Elle renforce les liens entre le monde scolaire et celui des entreprises, et souhaite revaloriser la « culture entrepreneuriale » au Luxembourg.

Dans le cadre de ce partenariat, IKO accueille chaque année depuis 2019 des lycéens à l'occasion du « Job Shadow Day ». Ce jour spécial permet aux lycéens de participer activement à une journée type en entreprise. C'est avec plaisir que l'ensemble des collaborateurs IKO accueille les jeunes afin de partager leur expérience professionnelle et de leur transmettre la culture d'entreprise, en les sensibilisant notamment au travail d'équipe.



16 heures de bénévolat des collaborateurs ont été réalisées pour l'accueil de jeunes lycéens dans la découverte de la vie professionnelle chez IKO en 2022.



III. Gouvernance & économie



Introduction.



Informations générales.



Rapport des performances environnementales, sociales et de gouvernance.

I. Environnement

II. Sociétal

III. Gouvernance & économie



À propos du rapport.

1. Promouvoir l’innovation dans nos réalisations.

GRI 308-1



L’innovation fait partie intégrante de nos valeurs fondamentales. Du bureau à la maison, l’innovation doit faciliter la vie quotidienne, répondre à nos modes de vie qui évoluent et soutenir la transition durable. IKO imagine de nouvelles expériences pour tous. Toutes les équipes IKO sont constamment à la recherche de nouvelles pistes d’innovation.

Que ce soit sur l’aspect énergétique, sur la mobilité ou sur la mise en place de nouvelles technologies, IKO recherche en permanence des solutions efficaces et agiles qui répondent aux besoins de l’occupant et aux enjeux de notre planète. Nous aimons relever les défis, expérimenter de nouvelles technologies, mettre en place de nouvelles approches pour créer des espaces uniques qui auront encore du sens pour les générations futures.

Notre écosystème d’innovation

IKO s’entoure d’un large écosystème de partenaires responsables dans ses missions. En collaborant avec les start-ups, les associations d’innovation, les universités et les acteurs locaux qui partagent la même vision qu’IKO, nous développons des technologies avancées, des services et produits innovants. Cette collaboration nous permet de couvrir aussi bien les sujets d’environnement, de logistique, de mobilité que de gestion efficace des ressources dans chacun de nos projets .



Lux PropTech est une passerelle entre le secteur immobilier et les startups et scale-ups de la PropTech.

En tant que membre de la LuxPropTech, cela nous permet de relier notre secteur de l’immobilier aux start-ups et de développer ensemble des outils et services en phase avec la digitalisation afin de proposer dans nos projets des démarches et outils pertinents pour tous.



L’association **SBA (Smart Buildings Alliance for Smart Cities)** a pour but d’organiser la promotion de la filière des Smart Buildings au sein des Smart Cities en associant un groupement de professionnels de l’offre.

En partenariat avec la Smart Building Alliance, IKO construit le nouvel écosystème luxembourgeois dédié au développement des infrastructures et services du Smart Building. Une approche innovante qui se concrétise aussi bien dans les projets résidentiels que dans les bâtiments de bureaux.

Le Well 22 en est un exemple concret puisqu’il est le premier bâtiment de bureaux équipé d’un BOS (Building Operating System) au Luxembourg.



Smart Cube est un créateur de « Smart Home/Smart Building » et des services associés à travers un concept innovant.

Nous avons par exemple en 2022 une collaboration avec la start-up SMART Cube qui a débouché sur la mise en place de compteurs connectés dans la tour résidentielle OMNIA située à Belval. L’objectif de ces compteurs est d’encourager les comportements vertueux sur les consommations énergétiques. Ainsi, chaque occupant peut suivre, maîtriser et adapter ses consommations.



AMAVI est un véhicule d’investissement qui agit pour la transformation numérisée et axée sur l’innovation de la chaîne de valeur du «monde bâti», qui modifie la façon dont nous recherchons, concevons, finançons, achetons, commercialisons, construisons, louons, vendons, gérons, exploitons et vivons l’immobilier



Axeleo Capital et **Amavi** sont des fonds d’investissement en capital risque dans lesquels IKO est investisseur afin de contribuer au financement des startups de la proptech.



Neobuild est le pôle d’innovation technologique du secteur de la construction durable.



Le **Luxembourg Institute of Science and Technology (LIST)** est un organisme de recherche et de technologie (RTO) actif dans les domaines des matériaux, de l’environnement et des technologies de l’information.

Nous avons signé en 2022 un partenariat avec le LIST pour différents projets de Recherche et Développement. L’objectif de cette collaboration est de développer ensemble des technologies avancées, des produits et services innovants dans les domaines de l’environnement, de l’utilisation efficace des ressources, de la logistique et de la mobilité. Une association de compétences pour concrétiser les sujets d’innovation au cœur de nos projets.



Afin de concevoir des bâtiments qui répondent au mieux aux défis de ce développement d’envergure, nous avons recours à des concours d’architecture. Cette démarche permet de pousser plus loin les réflexions et d’augmenter la qualité des projets et des futures constructions.



Introduction.



Informations générales.



Rapport des performances environnementales, sociales et de gouvernance.

I. Environnement

II. Sociétal

III. Gouvernance & économie



À propos du rapport.

Gestion responsable des fournisseurs

À ce jour, IKO n’a pas établi de grille de critères harmonisés et formalisés destinée à guider notre sélection de fournisseurs pouvant soutenir notre démarche RSE lors des différentes phases des projets. Néanmoins, nous veillons d’ores et déjà à sélectionner, dans la mesure du possible, des fournisseurs locaux et promouvant des pratiques responsables en termes de responsabilité sociétale.

Au sein d’ IKO Real Estate, il existe un questionnaire soumis aux prestataires de nos centres commerciaux afin d’adopter une approche plus durable autant dans la gestion que dans les partenariats. Ainsi des critères comme l’utilisation de matériaux, produits et techniques sains, la gestion des déchets et des consommations, l’économie circulaire, les rejets de substances chimiques, et le recours à des fournisseurs et sous-traitants locaux, sont pris en compte lors de la sélection des fournisseurs.

IKO sélectionne des entreprises et start-ups qualifiées. La durabilité et l’innovation étant pleinement intégrées au sein de la conception et du développement de nos projets, nous choisissons des fournisseurs qui peuvent assurer une performance environnementale à la pointe de la technologie pour les bâtiments (matériaux éco-responsables, outils digitaux...).

Afin de rester précurseur sur le marché, IKO s’entoure de nombreux fournisseurs dans le cadre de ses activités, pour le développement des bâtiments et projets (architectes, gros-œuvre, prestations intérieures et extérieures, fournisseurs de matériaux, équipements, luminaires). Face aux crises que nous avons connues ces deux dernières années (crises économique, sanitaire, géopolitique), les prix sont devenus volatils et les délais d’approvisionnement allongés. IKO a donc dû assurer la pérennité des activités et la continuité des projets en trouvant de nouveaux fournisseurs et experts dans les domaines souhaités.

Nos clauses contractuelles engagent les fournisseurs sur leur responsabilité à suivre les réglementations en vigueur notamment en ce qui concerne le droit du travail, y compris les conditions de travail et la santé et la sécurité de leurs employés.

Au niveau de notre gestion interne, nous avons recours à des fournisseurs dans le cadre du facility management (nettoyage, électricité, fournitures de bureau, sécurité...) et de notre marketing (événementiel, agences, digital). Avec une volonté de refléter nos valeurs dans nos pratiques, nous privilégions les fournisseurs locaux. Nous favorisons une approche raisonnable lors de nos événements, en choisissant des aliments locaux et des produits éco-responsables, dans la mesure du possible.

	2021	2022
Nombre de fournisseurs	82	113



Objectif
Formaliser une évaluation des fournisseurs au niveau environnemental.

2. Assurer la pérennité économique.

GRI 3-3, GRI 201-1

CONTRIBUTION AU 3^{ÈME} PLAN NATIONAL POUR UN DÉVELOPPEMENT DURABLE (PNDD) :



- Objectif national 4 : diversifier et assurer une économie inclusive et porteuse d’avenir

Ayant fait face à plusieurs crises au cours de ces deux dernières années, IKO a bâti un futur résilient et assure une croissance économique durable et responsable de l’entreprise. Ancrés dans l’économie locale, nous veillons à renforcer la valeur partagée pour nos parties prenantes internes et externes, nos collaborateurs, nos fournisseurs, les communautés locales et partenaires.

La création de valeur économique permet à IKO de pérenniser sur le long terme ses performances financières, économiques, sociales et environnementales de même que d’être résiliente face aux crises économiques et climatiques. Ainsi, IKO a augmenté sa performance économique de 16% entre 2021 et 2022. La redistribution équilibrée de la valeur générée pour les parties prenantes internes (les collaborateurs via les salaires et avantages sociaux, les actionnaires via la création de valeur), et externes (les fournisseurs via les paiements, les communautés locales via les dons et sponsoring, ainsi que l’État luxembourgeois via les impôts) permet d’entretenir une relation durable avec notre écosystème et d’alimenter son développement. Une mise en réserve raisonnable permet de stimuler le développement de l’entreprise par des investissements, en garantissant sa pérennité à long terme.

	2021	2022
Valeur économique directe générée	11,1 MEUR	13,0 M EUR
Valeur économique distribuée aux parties prenantes	11,1 M EUR 99%	12,7M EUR 98%
Coûts opérationnels	3,9M EUR	5,0 M EUR
Versements à l'État	24.000 EUR	21.000 EUR
Versements aux apporteurs de capitaux	444.000 EUR	499.000 EUR
Salaires et avantages sociaux des salariés	6,6 M EUR	7,0 M EUR
Investissements communautaires	40.000 EUR	106.000 EUR
Valeur économique mise en réserve	86.000 EUR	273.000 EUR



Introduction.



Informations générales.



Rapport des performances environnementales, sociales et de gouvernance.

I. Environnement

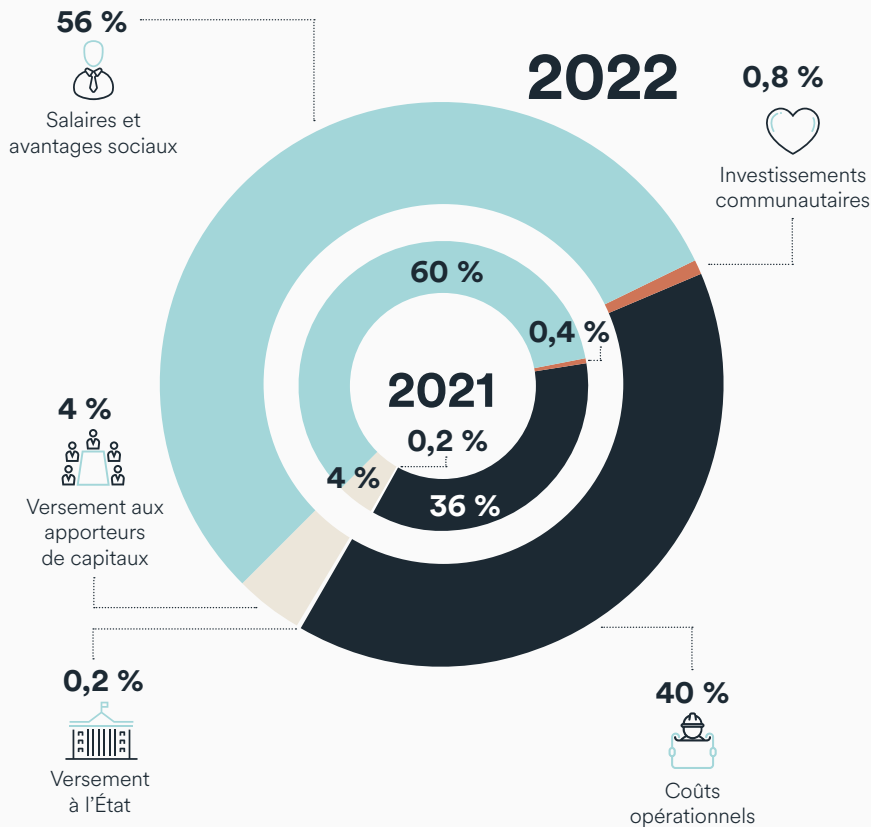
II. Sociétal

III. Gouvernance & économie



À propos du rapport.

Valeur économique distribuée



3. Garantir une conduite responsable des affaires.

GRI 2-15, GRI 2-16, GRI 2-19, GRI 2-20, GRI 2-23, GRI 2-24, GRI 2-27

En tant qu'entreprise responsable, IKO garantit une éthique et une conduite exemplaire de ses affaires. Nos valeurs et notre culture d'entreprise forte mènent nos collaborateurs à des comportements intègres et éthiques, dans toutes nos relations avec nos parties prenantes.

Éthique des affaires : déontologie, intégrité, non-corruption ou conflits d'intérêts

IKO suit les exigences des lois et réglementations du secteur immobilier en matière de conduite des affaires responsable (par exemple, la loi anti-blanchiment d'argent du 12 novembre 2004 applicable aux agents immobiliers et promoteurs immobiliers). Nos collaborateurs reçoivent fréquemment des newsletters du régulateur et des cabinets d'avocats spécialisés concernant les comportements à adopter en alignement avec les lois et réglementations en vigueur. Des formations continues sont également organisées sur le thème de la lutte contre le blanchiment d'argent et le financement du terrorisme.



163,5 heures de formation sur la lutte contre le blanchiment d'argent et le financement du terrorisme en 2021 et 2022.

De même, nous tenons une veille réglementaire accrue des lois et règlements applicables au Grand-Duché du Luxembourg auxquels nous sommes confrontés en matière principalement de droit immobilier au sens large (droit de la construction, droit de l'urbanisme et de l'aménagement), droit des sociétés (loi du 10 août 2015), droit des obligations (Code Civil) et droit des baux commerciaux (loi du 3 février 2018). Nous prenons en considération des règlements et directives communautaires transposés en droit luxembourgeois. À titre accessoire, en cas d'activité le requérant, sont également suivies les législations et réglementations françaises dans le cadre de concours auxquels nous sommes susceptibles de participer, ainsi que la jurisprudence et la doctrine dans tous les domaines qui nous impactent.



0 cas de non-conformité aux lois et règlements en 2021 et 2022.



Introduction.



Informations générales.



Rapport des performances environnementales, sociales et de gouvernance.

I. Environnement

II. Sociétal

III. Gouvernance & économie



À propos du rapport.

Conflits d'intérêts

Un processus de communication des conflits d'intérêts est en cours de formalisation au sein de IKO. Néanmoins, à ce jour, lors d'un potentiel conflit d'intérêts lors des réunions du Conseil d'Administration et du Comité de Direction, celui-ci est déclaré et le vote des personnes concernées abstenu.

Rémunération équitable

Notre politique de rémunération est basée sur un système d'évaluations individuelles (mi-année et fin d'année) avec fixation d'objectifs quantifiables et faisant l'objet de suivis réguliers entre les managers et les collaborateurs. Chaque collaborateur de tous les niveaux hiérarchiques est évalué.

Protection des données

IKO garantit une gestion des données responsable. La Politique de confidentialité des données régit la manière dont nous traitons les données personnelles de nos parties prenantes, en conformité avec les exigences du Règlement Général sur la Protection des Données (RGPD). La Politique de gestion des cookies met en lumière le droit à un traitement légitime et sécurisé des données personnelles des utilisateurs de notre site internet.

De plus, nos collaborateurs reçoivent régulièrement des newsletters sur les enjeux liés au RGPD, ainsi que des formations animées par des cabinets d'avocats spécialisés sur le sujet.

Un suivi rigoureux est assuré pour les dispositions applicables en matière de droit de la propriété intellectuelle (intégrant des sujets tels que le droit d'auteur et la protection des marques).



100 % des projets digitalisés entrent dans le cadre réglementé du RGPD.





**À propos
du rapport.**



1. Méthodologie de sélection des projets présentés dans ce rapport.

Pour définir les projets présentés au cours de ce rapport RSE, nous avons utilisé les critères suivants :

- Des projets représentatifs de toutes les étapes de notre chaîne de valeur
- Des projets représentatifs de l'ensemble des classes d'actifs dont font partie des activités d'IKO Development S.A. (ex IKOGEST S.A.) et IKO Real Estate S.C.A. (ex PHAROS REAL ESTATE FUND S.C.A.)

Notre démarche responsable nous encourage vers une démarche de transparence, nous souhaitons donc intégrer progressivement d'autres projets et entités du groupe dans nos prochains rapports.



2. Note méthodologique de l'analyse de double matérialité

GRI 3-1, GRI 3-2

Dans le cadre de l'alignement progressif d'IKO à la directive européenne de la CSRD, la préparation du présent rapport a fait l'objet d'une analyse de pertinence issue d'une analyse de double matérialité :

- Une « matérialité d'impact » ou vue « inside-out », qui permet d'identifier et d'évaluer les impacts réels et potentiels les plus significatifs de l'entreprise sur l'économie, l'environnement et la société, y compris les Droits de l'Homme ;
- Une « matérialité financière » ou « outside-in » qui met en évidence les enjeux qui génèrent des risques ou des opportunités pour l'entreprise, influençant ses flux de trésorerie futurs et donc la valeur de l'entreprise à court, moyen ou long terme.

Soutenue méthodologiquement par Forethix, cabinet de conseil spécialisé en investissements responsables et responsabilité sociétale à Luxembourg, l'analyse est composée des étapes suivantes :

A. Identification des thématiques

Afin de réaliser l'inventaire des thématiques de développement durable à prendre en compte dans la consultation des parties prenantes, notre approche méthodologique s'est basée sur :

1. Une analyse comparative sectorielle, constituée des rapports annuels et de développement durable des acteurs du secteur la construction et promotion immobilière ; ainsi que
2. Des standards et supplément sectoriel « Real Estate » du Global Reporting Initiative, des standards TCFD, SASB et UNPRI ; et enfin
3. Des matrices de matérialité sectorielles internationales de SASB et MSCI.



31 thématiques ont été identifiées et ont fait par la suite l'objet d'une analyse d'impacts.



Introduction.



Informations générales.



Rapport des performances environnementales, sociales et de gouvernance.

- I. Environnement
- II. Sociétal
- III. Gouvernance & économie



À propos du rapport.

B. Analyse de l'importance des impacts économiques, sociaux et environnementaux des activités

Pour la matérialité d'impact :

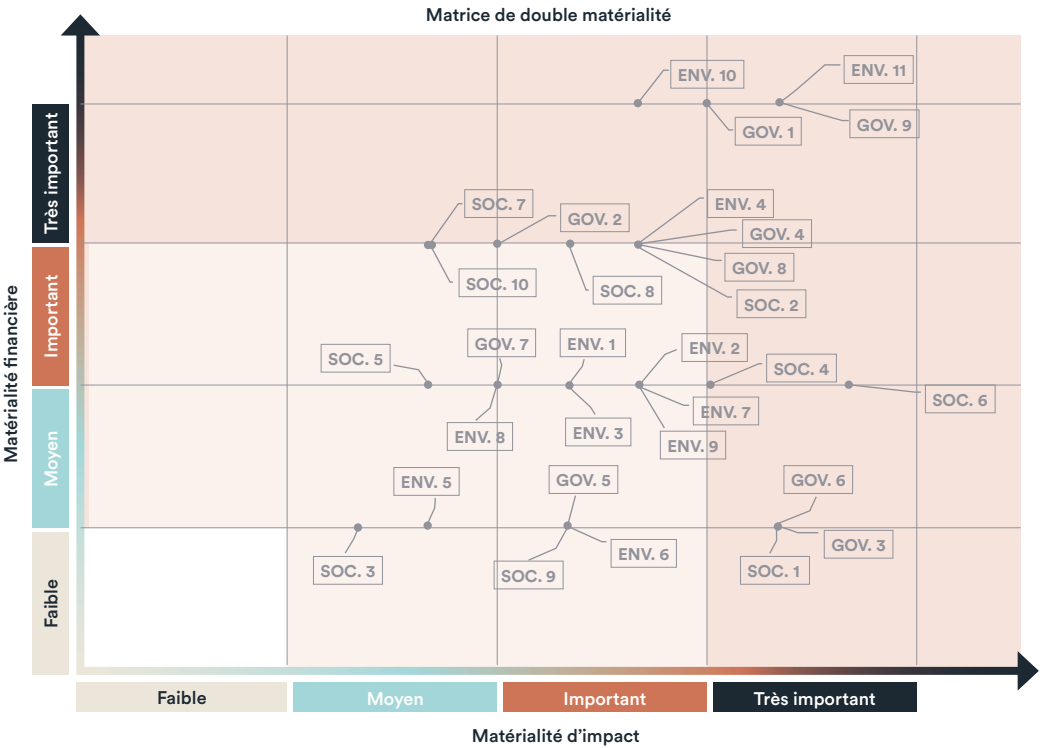
Lors de l'atelier dédié en présence du comité IKOResponsable, chacune des thématiques a été évaluée selon les trois critères d'impact : la gravité (ou l'importance de l'impact), la probabilité et l'urgence. Chacun de ces trois critères détermine une cotation sur une échelle de 1 à 4, avec 4 étant le niveau le plus élevé d'impact (très significatif/très important).

Pour la matérialité financière :

Durant ce même atelier, il a été demandé aux collaborateurs de coter les mêmes thématiques, mais du point de vue de l'impact sur la valeur financière de IKO. Ce critère a été déterminé sur une échelle de 1 à 4, avec 4 étant le niveau le plus élevé d'impact (impact très important).

C. Sélection des thématiques

À la suite de l'analyse de double matérialité, la matrice suivante a été dressée :



Par ordre de priorité, les thématiques extra-financières pour IKO sont les suivantes, celles en gras constituant nos thématiques pertinentes :

- ENV. 11 : Mesurer l'empreinte carbone et durabilité des matériaux
- GOV.9 : Recherche & Innovation responsables
- GOV. 1 : Assurer la pérennité et la durabilité
- ENV. 10 : Résilience et durabilité du bâtiment
- ENV.4 : Lutter contre la pollution et réduire les émissions de CO2
- GOV.4 : Développer la vision et stratégie RSE
- GOV.8 : Garantir la transparence sur les investissements
- SOC.2 : Identifier et gérer les risques dans la chaîne d'approvisionnement
- SOC.4 : Favoriser la satisfaction des collaborateurs
- SOC.6 : Promouvoir la santé, la sécurité et le bien-être au travail
- GOV.6 : Engager et consulter nos parties prenantes
- GOV.3 : Garantir la transparence de la gouvernance
- SOC.1 : Favoriser la diversité et l'inclusion
- SOC.8 : Promouvoir le confort, la santé et la sécurité des occupants
- GOV.2 : Garantir la proximité avec les occupants
- SOC.7 : Instaurer un dialogue social avec les parties prenantes
- SOC.10 : Développer le sens du vivre ensemble au sein des bâtiments
- ENV.2 : Protéger les écosystèmes et la biodiversité
- ENV.7 : Protéger les ressources en eau et consommation responsable d'eau
- ENV.9 : Gérer les déchets et les pollutions
- ENV.3 : Identifier et gérer les risques climatiques
- ENV.1 : Développer des pratiques durables pour la transition
- GOV.7 : Favoriser et développer l'ancrage territorial et l'engagement local
- ENV.8 : Encourager la digitalisation
- GOV.5 : Conformer et encourager les bonnes pratiques sur les sujets réglementaires
- ENV.6 : Recycler les matériaux
- SOC.9 : Diversité et inclusion au niveau occupants
- ENV.5 : Gérer les déchets
- SOC.3 : Garantir la flexibilité au travail

D. Prochaines étapes

Ancrée dans une démarche d'amélioration continue et de dialogue avec ses parties prenantes, l'approche de durabilité d'IKO s'appuie sur un programme d'engagement des parties prenantes progressif. Ce programme d'engagement des parties prenantes sera approfondi et reconduit périodiquement afin d'impliquer continuellement de nouvelles catégories de parties prenantes.



Introduction.



Informations générales.



Rapport des performances environnementales, sociales et de gouvernance.

I. Environnement

II. Sociétal

III. Gouvernance & économie



À propos du rapport.

Index du contenu GRI



IKO a communiqué ses données conformément aux normes GRI pour la période du 21 janvier 2021 au 31 décembre 2022.

Pour *Content Index - Essentials Service*, GRI Services a vérifié que l'index du contenu des standards GRI est clairement présenté, d'une manière conforme aux normes, et que les références aux informations 2-1 à 2-5, 3-1 et 3-2 sont alignées sur les sections appropriées du corps du rapport.

Éléments d'information		Omission	Page
Éléments généraux d'information 2021			
GRI 1 : Fondation 2021 utilisé			
GRI 2 : Informations générales 2021			
GRI 2-1	Détails sur l'organisation		22
GRI 2-2	Entités de l'organisation incluses dans le rapport de durabilité		10
GRI 2-3	Période du reporting, fréquence et point de contact point pour les questions relatives au rapport		10
GRI 2-4	Assurance externe	Premier rapport d'IKO, aucune reformulation n'a été effectué	
GRI 2-5	Assurance externe		10
GRI 2-6	Activités, chaîne de valeur et autres relations commerciales		25, 28
GRI 2-7	Employés		74
GRI 2-8	Travailleurs qui ne sont pas des employés		74
GRI 2-9	Structure de gouvernance et composition		36
GRI 2-10	Nomination et sélection des membres l'organe de gouvernance le plus élevé	Contrainte de confidentialité	
GRI 2-11	Présidence de l'organe de gouvernance le plus élevé		36
GRI 2-12	Rôle de l'organe de gouvernance le plus élevé dans la supervision de la gestion des impacts		36
GRI 2-13	Délégation de la responsabilité de la gestion des impacts		36
GRI 2-14	Rôle de l'organe de gouvernance le plus élevé dans le reporting de développement durable		10, 36
GRI 2-15	Conflits d'intérêts		107
GRI 2-16	Communication des préoccupations majeures		107
GRI 2-17	Connaissance partagée de l'organe de gouvernance le plus élevé		36
GRI 2-18	Évaluation de la performance de l'organe de gouvernance le plus élevé		36
GRI 2-19	Politiques de rémunération		107
GRI 2-20	Procédure de détermination de la rémunération		107
GRI 2-21	Ratio de rémunération totale annuelle	Contrainte de confidentialité	

Éléments d'information		Omission	Page
GRI 2-22	Déclaration sur la stratégie de développement durable		8
GRI 2-23	Politiques d'engagements		107
GRI 2-24	Intégration des politiques d'engagements		107
GRI 2-25	Processus de remédiation des impacts négatifs		88
GRI 2-26	Mécanismes permettant de demander conseil et de faire part de préoccupations	Information non disponible ou incomplète	
GRI 2-27	Respect des lois et des règlements		107
GRI 2-28	Adhésion à des associations		33
GRI 2-29	Approche de l'implication des parties prenantes		30, 88
GRI 2-30	Accord de négociation collective		74

Enjeux pertinents			
GRI 3 : Thèmes pertinents 2021			
GRI 3-1	Processus pour déterminer les enjeux pertinents		113
GRI 3-2	Liste des enjeux pertinents		113

ASSURER LA PÉRENNITÉ ET LA DURABILITÉ

GRI 3 : Thèmes pertinents 2021			
GRI 3-3	Gestion des enjeux pertinents		50, 74, 76, 81, 105
GRI 201 : Performance économique 2016			
GRI 201-1	Valeur économique directe générée et distribuée		105

MESURER L'EMPREINTE CARBONE ET DURABILITÉ DES MATÉRIAUX

GRI 3 : Thèmes pertinents 2021			
GRI 3-3	Gestion des enjeux pertinents		50, 74, 76, 81, 105
GRI 302 : Energie 2016			
GRI 302-3	Intensité énergétique	Information non disponible/ Incomplète	
GRI 302-4	Réduction de la consommation énergétique	Information non disponible/ Incomplète	
GRI 302-5	Réduction des besoins énergétiques des produits et des services	Information non disponible/ Incomplète	
GRI 305 : Émissions 2016			
GRI 305-1	Émissions directes de GES (champ d'application 1)		50
GRI 305-2	Émissions indirectes de GES (champ d'application 2)		50
GRI 305-3	Autres émissions indirectes de GES (champ d'application 3)		50
GRI 305-4	Intensité des émissions de GES	Information non disponible/ Incomplète	
GRI 305-5	Réduction des émissions de GES	Information non disponible/ Incomplète	
GRI 305-6	Émissions de substances appauvrissant la couche d'ozone (SACO)	Information non disponible/ Incomplète	
GRI 305-7	Émissions d'oxydes d'azote (NOx), d'oxydes de soufre (SOx) et autres émissions atmosphériques significatives	Information non disponible/ Incomplète	

RECHERCHE & INNOVATION RESPONSABLES

GRI 3 : Thèmes pertinents 2021			
GRI 3-3	Gestion des enjeux pertinents		50, 74, 76, 81, 105
GRI 308 : Évaluation environnementale des fournisseurs 2016			
GRI 308-1	Nouveaux fournisseurs analysés à l'aide de critères environnementaux		102
GRI 308-2	Impacts environnementaux négatifs sur la chaîne d'approvisionnement et mesures prises	Information non disponible/ Incomplète	



Introduction.



Informations générales.



Rapport des performances environnementales, sociales et de gouvernance.

- I. Environnement
- II. Sociétal
- III. Gouvernance & économie



À propos du rapport.

Éléments d'information	Omission	Page
PROMOUVOIR LA SANTÉ, LA SÉCURITÉ ET LE BIEN-ÊTRE AU TRAVAIL		
GRI 3 : Thèmes pertinents 2021		
GRI 3-3	Gestion des enjeux pertinents	50, 74, 76, 81, 105
GRI 403 : Santé et sécurité au travail 2018		
GRI 403-1	Système de mangement de la santé et de la sécurité au travail	76
GRI 403-2	Identification des dangers, évaluation des risques et investigation des évènements indésirables	76
GRI 403-3	Services de santé au travail	76
GRI 403-4	Participation et consultation des travailleurs et communication relative à la santé et à la sécurité au travail	76
GRI 403-5	Formation des travailleurs à la santé et à la sécurité au travail	76
GRI 403-6	Promotion de la santé des travailleurs	76
GRI 403-7	Prévention et réduction des impacts sur la santé et la sécurité au travail directement liés aux relations d'affaires	76
GRI 403-8	Travailleurs couverts par un système de management de la santé et de la sécurité au travail	76
GRI 403-9	Accidents du travail	76
FAVORISER LA SATISFACTION DES COLLABORATEURS		
GRI 3 : Thèmes pertinents 2021		
GRI 3-3	Gestion des enjeux pertinents	50, 74, 76, 81, 105
GRI 404 : Formation et éducation 2016		
GRI 404-1	Nombre moyen d'heures de formation par an par employé	81
GRI 404-3	Pourcentage d'employés bénéficiant de revues de performances et d'évolution de carrière	81
FAVORISER LA DIVERSITÉ ET L'INCLUSION		
GRI 3 : Thèmes pertinents 2021		
GRI 3-3	Gestion des enjeux pertinents	50, 74, 76, 81, 105
GRI 405 : Diversité et égalité des chances 2016		
GRI 405-1	Diversité des organes de gouvernance et des employés	74, 76
RÉSILIENCE ET DURABILITÉ DU BÂTIMENT		
GRI 3 : Thèmes pertinents 2021		
GRI 3-3	Gestion des enjeux pertinents	46
LUTTER CONTRE LA POLLUTION ET RÉDUIRE LES ÉMISSIONS DE CO ₂		
GRI 3 : Thèmes pertinents 2021		
GRI 3-3	Gestion des enjeux pertinents	46
DÉVELOPPER LA VISION ET STRATÉGIE RSE		
GRI 3 : Thèmes pertinents 2021		
GRI 3-3	Gestion des enjeux pertinents	102
GARANTIR LA TRANSPARENCE SUR LES INVESTISSEMENTS		
GRI 3 : Thèmes pertinents 2021		
GRI 3-3	Gestion des enjeux pertinents	102

Éléments d'information	Omission	Page
IDENTIFIER ET GÉRER LES RISQUES DANS LA CHAÎNE D'APPROVISIONNEMENT		
GRI 3 : Thèmes pertinents 2021		
GRI 3-3	Gestion des enjeux pertinents	72
ENGAGER ET CONSULTER NOS PARTIES PRENANTES		
GRI 3 : Thèmes pertinents 2021		
GRI 3-3	Gestion des enjeux pertinents	102
GARANTIR LA TRANSPARENCE DE LA GOUVERNANCE		
GRI 3 : Thèmes pertinents 2021		
GRI 3-3	Gestion des enjeux pertinents	46
PROMOUVOIR LE CONFORT, LA SANTÉ ET LA SÉCURITÉ DES OCCUPANTS		
GRI 3 : Thèmes pertinents 2021		
GRI 3-3	Gestion des enjeux pertinents	72
GARANTIR LA PROXIMITÉ AVEC LES OCCUPANTS		
GRI 3 : Thèmes pertinents 2021		
GRI 3-3	Gestion des enjeux pertinents	102
INSTAURER UN DIALOGUE SOCIAL AVEC LES PARTIES PRENANTES		
GRI 3 : Thèmes pertinents 2021		
GRI 3-3	Gestion des enjeux pertinents	72
DÉVELOPPER LE SENS DU VIVRE ENSEMBLE AU SEIN DES BÂTIMENTS		
GRI 3 : Thèmes pertinents 2021		
GRI 3-3	Gestion des enjeux pertinents	72



next places.

Crédits photos

- Copyright Caroline Gash
- Copyright Fabeck Architectes
- Copyright Carta - Reichen et Robert Associés
- Copyright Philippe Roguet
- Copyright Yo Studio

Pour les versions imprimées de ce rapport, nous avons travaillé avec un imprimeur luxembourgeois en utilisant du **papier 100 % recyclé** Circle offset Premium White 135CIE.

Création graphique et mise en page : **So Graphiste**

IKO.

22, rue des Bruyères
L-1274 Howald
Luxembourg

(+352) 26 18 87 1
communication@ikorealestate.eu

ikorealestate.eu

FOLLOW US



iko.
next places