

# Nos engagements durables.

**iko.**  
next places



Téléchargez  
notre rapport intégral



**IKO est une entreprise familiale fondée en 1989 et compte parmi ses collaborateurs 52\* personnes.**

## Notre vision

Notre vision est portée par des choix exigeants et le déploiement de solutions performantes tournées vers les nouveaux usages. 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.

## Nos valeurs

-  Responsabilité
-  Excellence
-  Engagement
-  Innovation

## Nos métiers

-  Résidentiel
-  Bureaux
-  Commerces
-  Quartiers

## Chiffres



**210 000 m<sup>2</sup>**

réalisés et répartis depuis 1989 sur plus de 60 bâtiments au Luxembourg :

- 100 000 m<sup>2</sup> de bureaux
- 90 000 m<sup>2</sup> de logements (plus de 850 unités)
- 20 000 m<sup>2</sup> de commerces (dont 2 centres commerciaux)
- 160 000 m<sup>2</sup> de logements (plus de 1 800 unités)
- 35 000 m<sup>2</sup> de bureaux
- 5 000 m<sup>2</sup> de commerces



**200 000 m<sup>2</sup>**

de projets confirmés sur les 10 prochaines années au Luxembourg :



Plus d'infos

Surface : 163 775m<sup>2</sup>

Pré-certifications : Well Community et Carbon Footprint Neutral

Localisation : Esch-sur-Alzette

Date de livraison : 2026-2035

Surface : 6 100m<sup>2</sup>

Pré-certification : Carbon Footprint Optimised

Localisation : Hesperange

Classe énergétique : AAA+

Date de livraison : 2028

Surface : 3 300m<sup>2</sup>

Pré-certification : Carbon Footprint Optimised

Localisation : Hesperange

Classe énergétique : AAA+

Date de livraison : 2027

Surface : 3 500m<sup>2</sup>

Pré-certifications : BREEAM Outstanding, WELL Building Standard Gold, Carbon Footprint Optimised

Localisation : Cloche d'Or

Classe énergétique : AAA

Date de livraison : 2027



En signant la **Charte Qualité de la Chambre Immobilière du Grand-Duché de Luxembourg**, IKO s'engage à respecter des standards élevés en matière de transparence, qualité, et protection des acquéreurs pour les ventes de biens immobiliers en VEFA.



En avril 2024, IKO a été re-certifié « **Entreprise Responsable** » par l'INDR (Institut National pour le Développement durable et la Responsabilité sociale des entreprises)

avec un score de  
**87%**

\*Chiffre de 2024

## Notre démarche ESG

Depuis 2019, nous publions volontairement nos rapports de développement durable, dans une démarche de transparence et d'amélioration continue.

Notre rapport 2023-2024 s'appuie sur le cadre VSME, conçu pour les PME. Cependant, compte tenu de notre maturité sur les enjeux ESG et de notre engagement volontaire, nous avons fait le choix d'aller au-delà en intégrant également des indicateurs issus des standards ESRS et notre exercice de double matérialité.



## Notre stratégie ESG

Le pilotage de notre stratégie ESG est assuré par notre Comité ESG, créé en 2024.

Ce comité joue un rôle actif dans la définition, la diffusion et le suivi des objectifs extra-financiers, en lien étroit avec les départements opérationnels. Il se réunit trimestriellement pour assurer la cohérence et l'avancement de nos engagements.

Une refonte de notre stratégie ESG est actuellement à l'étude. Elle vise à définir des KPIs alignés sur nos engagements, à élaborer des feuilles de route par enjeu prioritaire et à mettre en place un dispositif structuré de suivi des actions et des résultats.

**Chaque département est représenté au sein du Comité ESG.**

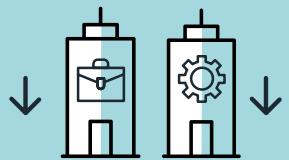


## Trajectoire carbone établie en 2024

### Plan de transition

Aligné sur l'objectif « well below 2°C ».

#### Scopes 1 & 2



Objectifs de réduction en valeur absolue de  
**-47 %**  
d'ici 2030 (ref. 2021) sur nos activités corporate et asset

#### Scope 3

(90 % du bilan)

#### CARBONE OPÉRATIONNEL

réduction visée de

**-75 %**

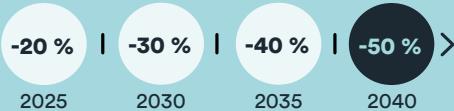
en valeur absolue d'ici à 2030, avec la mise en œuvre du bâtiment à émissions nulles suivant les directives DPEB



Suivi carbone  
via la courbe CRREM  
pour nos assets

#### CARBONE INCORPORÉ

réduction en intensité par m<sup>2</sup> UIA vs 2020 :



ACV dynamique systématique sur  
**100 %** des projets

### Construction bas carbone

Utilisation de matériaux bas carbone :



Bois



Béton bas carbone



Isolants biosourcés



Aluminium recyclé



Politique de réemploi intégrée dès la conception

### Adaptation au changement climatique

Gestion eaux pluviales, végétalisation, choix de matériaux adaptés.



NOS LOGEMENTS  
**100 %**  
avec espace extérieur  
(hors projets en co-développement)

### Innovation énergétique

**callisto**

1<sup>er</sup> réseau d'anergie au Luxembourg

**100 %**

des besoins en chaleur et en froid du futur quartier Rout Léns couverts par les pompes à chaleur géothermiques



L'IA **Foobot**, intégrée au Building Operating System (BOS) du Well 22, pilote en temps réel les équipements HVAC

**-12 %**

de consommation énergétique depuis septembre 2024

### Mobilité

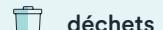


**100 %**

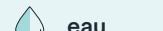
des transports en commun pour tous les collaborateurs pris en charge

### Charte Chantier Vert

Encadre les pratiques de chantier :



déchets



eau



nuisances environnementales

### Compensation carbone

Investissement dans un portefeuille de **9** projets de boisement/reboisement  
**STOOK**



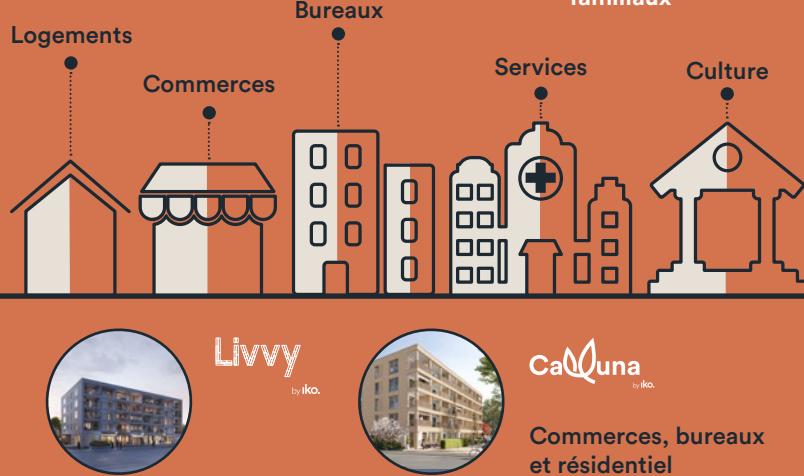
**11.039 TCO<sub>2</sub>**  
compensées

## Promotion

IKO conçoit des lieux de vie inclusifs, pour toutes et tous.



Un même projet peut combiner :



## Corporate



Politique de **non-discrimination**, formulée dans le **Code de conduite 2024**.



Procédures claires pour signaler toute atteinte aux droits des collaborateurs.

**Bien-être au travail**

Salle de sport

Salle de repos

Espace restauration

Baby-foot

Terrasse

Ateliers santé équilibre physique, mental, nutrition...

Cours hebdomadaires

Coaching personnalisé

**Budget formations 2024**

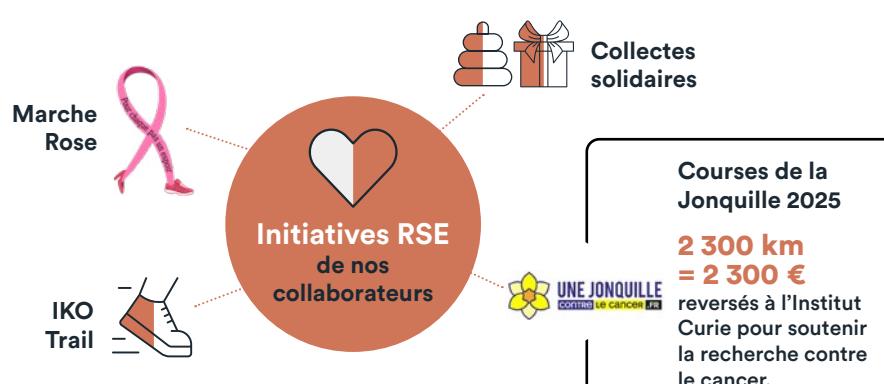
**2 500 €**  
par collaborateur

**± 33 h**  
de formation par collaborateur

## Engagement solidaire

Chez IKO, chaque collaborateur peut agir.

Congés bénévolat  
**2 jours/an**  
offerts pour les **actions solidaires**





## Lanceur d'alerte

IKO a mis en place une **politique de lanceur d'alerte**, conforme à la loi luxembourgeoise du 16 mai 2023 transposant la directive européenne 2019/1937. Elle permet à chaque collaborateur de signaler, de manière confidentielle, toute situation contraire aux principes éthiques ou aux droits fondamentaux. Ce dispositif est formalisé dans le code de conduite de l'entreprise.

## Code de conduite

En vigueur depuis le 1<sup>er</sup> avril 2024, le **Code de conduite** d'IKO constitue la politique centrale de l'entreprise. Il encadre les comportements professionnels, la conformité réglementaire, la lutte contre la corruption et les droits humains.

Ce Code s'applique à l'ensemble des collaborateurs, y compris les stagiaires, les membres du Comité de Direction et les administrateurs d'IKO.

## Un CA impliqué dans l'ESG

Le Conseil d'Administration joue un rôle décisionnel sur les sujets ESG, le comité ESG lui reportant directement. Il conserve la **responsabilité globale de la supervision des enjeux de durabilité**. Son mandat a été élargi pour inclure explicitement la revue régulière des risques et opportunités ESG significatifs, ainsi que le suivi de la stratégie associée.

## Notre Comité ESG

Mis en place en 2024, le Comité ESG assure la **coordination stratégique des enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance**. Il veille à l'intégration des critères de durabilité dans l'ensemble des décisions clés et constitue un relais entre les organes de gouvernance et les équipes opérationnelles.

Il joue un rôle clé dans le dispositif ESG d'IKO : il accompagne l'analyse des impacts matériels, suit la trajectoire carbone, formule des recommandations stratégiques, et prépare les décisions soumises au Conseil d'Administration. Il pilote également la mise à jour des politiques internes et veille à l'alignement aux exigences réglementaires de la CSRD.

### Les membres du comité ESG 2025



**Charlotte Hancart**  
Residential Development Director



**Stéphane Valet**  
Project Management Director



**Delphine Crozat**  
HR Senior Manager



**Julie Wattiaux**  
Marketing/ESG Director



**Romain Lequeux**  
Legal Director



**Sandrine Da Costa**  
Asset Manager Officer

## Critères ESG intégrés dès la conception

Chez IKO, au-delà de l'existence d'un Comité ESG, l'intégration des **critères ESG** se déploie de manière concrète et continue dès la conception notamment à travers les **concours d'architecture et d'urbanisme**.

Ces concours permettent de mobiliser des équipes pluridisciplinaires, favorisant une émulation constructive, un haut niveau de qualité architecturale et une réponse sensible aux enjeux ESG.

**IKO.**

22, rue des Bruyères

L-1274 Howald

Luxembourg

(+352) 26 18 87 1

[communication@ikorealestate.eu](mailto:communication@ikorealestate.eu)

[ikorealestate.eu](http://ikorealestate.eu)

**FOLLOW US**



**iko.**  
next places