Rapport de développement durable

2019-2020

iko.

Sommaire

Le mot du président 5

Notre raison d'être 6

1.1. La vision IKO 8
1.2. Notre expertise 10
1.3. Notre chaîne de valeur 12
1.4. Chiffres clés 14

L'approche IKO Responsable 16

2.1. Pourquoi un rapport RSE ? 18
2.2. Tendances majeures de notre métier 22
2.3. Les principaux risques de notre secteur 26
2.4. Nos parties prenantes 28
2.5. Notre stratégie 30
2.6. Notre contribution aux ODD 32

Mesure de notre performance 34

3.1. Introduction 36
3.2. IKO s'engage pour des réalisations écoresponsables 40
3.3. IKO s'engage pour des développements solidaires et inclusifs 46
3.4. Ensemble, nous cultivons la différence 58

Partenariats & mécénat 70

4.1. Introduction 72
4.2. Partenariats 74
4.3. Mécénat 77

À propos de ce rapport 84

5.1. Périmètre de ce rapport 86
5.2. Méthodologie 86
5.3. Attestation des principes de contenu GRI 87
5.4. Index de contenu GRI 92

Quentin Vercauteren Drubbel, Frank Thiel et Eric Lux au cours d'un workshop dédié à notre stratégie RSE

Le mot du président

GRI 102-14

« NOUS N'HÉRITONS PAS DE LA TERRE DE NOS PARENTS, NOUS L'EMPRUNTONS À NOS ENFANTS. »

Cette citation d'Antoine de Saint-Exupéry résonne particulièrement en moi et guide régulièrement mes choix. Je suis père de deux filles et il me tient à cœur qu'elles puissent être fières de ce que j'accomplis et de la trajectoire de l'entreprise familiale. C'est pourquoi j'insuffle mes valeurs au quotidien dans les activités IKO : excellence, innovation, responsabilité et intégrité.

Quel secteur professionnel, plus que l'immobilier, donne autant de sens à cette citation inspirée d'un proverbe indien ? Investi depuis près de 25 ans dans l'immobilier luxembourgeois et à l'international, j'ai compris à quel point nos projets dessinent les paysages pour plusieurs générations. Notre responsabilité est énorme. Je n'en ressens pas le poids, je perçois plutôt cette responsabilité comme une merveilleuse opportunité de faire bouger les lignes.

IKO a cette chance d'intervenir à tous les niveaux de la chaîne de valeur immobilière. Nous sommes donc en capacité d'influencer positivement chaque étape de la conception, de l'aménagement, de la construction et de l'exploitation. Par nos choix, nous impactons également nos parties prenantes et plus largement notre secteur d'activité. Je tiens à assumer pleinement ce rôle d'influenceur. La RSE s'est ainsi révélée être une précieuse alliée. C'est un outil très puissant qui nous permet de définir comment avoir un impact positif, l'évaluer, le mesurer dans le temps et de nous fixer des objectifs ambitieux pour l'avenir.

Pour atteindre ces objectifs, il est pour moi essentiel d'impliquer chacun des collaborateurs IKO dans la démarche. Pour inscrire les développements IKO dans notre vision, il est indispensable que chaque personne de l'entreprise s'imprègne de la logique RSE. La RSE est une attitude que nous vivons au jour le jour et qui doit s'intégrer naturellement dans la culture d'entreprise.

Aujourd'hui, je constate avec joie que notre démarche trouve de plus en plus d'écho auprès de nos partenaires, de nos sous-traitants, des financiers et bien sûr auprès des occupants de nos réalisations. Tous se sentent concernés et manifestent le désir de faire mieux. Je me réjouis de cet alignement car c'est tous ensemble que nous parviendrons à bâtir un monde meilleur.

Eric Lux,
Président

CHAPITRE 1.

Notre raison d'être

Immeuble de bureaux One on One à Luxembourg-Ville, lauréat du prix d'architecture Bauhärepräis en 2016

IKO est une entreprise familiale fondée en 1989 au Luxembourg. Depuis plus de trente ans, IKO exerce ses métiers de l'immobilier en adoptant une posture responsable et citoyenne.

Notre raison d'être ? IKO veille à toujours placer l'**Humain au cœur de ses projets**, en imaginant des solutions novatrices et durables, **pour bâtir les lieux de vie de demain**.

1. La vision IKO

GRI 102-11 | 102-16

Par sa capacité à identifier et catalyser avec justesse les usages et les comportements de demain, IKO conçoit des cadres de vie qui répondent aux besoins d'aujourd'hui, et qui auront toujours du sens pour les générations futures.

Notre mission s'appuie sur 4 piliers qui animent nos équipes au quotidien :

L'Humain comme unité de mesure de nos projets

Remettre l'Humain au cœur des projets, pour lui permettre de se réapproprier l'espace urbain.

Urbanisme & architecture écoresponsables

Une ville apaisée où le vivant évolue en harmonie avec son environnement, et des quartiers à vivre où Nature et Humain retrouvent leur place.

Des technologies au service de la qualité de vie

Des technologies intégrées, ergonomiques et intuitives, au service de l'Humain et de son confort au quotidien.

Ensemble, nous faisons la différence

Une équipe passionnée, aux compétences complémentaires et animée par l'ambition de faire toujours mieux, pour accompagner ses clients.

Build the future.

NOS VALEURS D'ENTREPRISE

Excellence

Innovation

Responsabilité

Intégrité

IKO est guidée par une volonté d'**excellence**, car l'aménagement urbain et l'immobilier sont exigeants, et parce que son équipe engagée se caractérise par son envie de toujours faire mieux.

Les autres valeurs qui animent IKO dans la conception de lieux de vie et le déploiement de sa vision sont : l'**innovation**, pour façonner l'avenir et offrir des espaces de vie qui répondent aux besoins actuels et futurs ; la **responsabilité** de s'inscrire dans une démarche durable qui vise à réconcilier la ville et la nature pour le bien-être Humain ; l'**intégrité**, valeur fondamentale qui définit son attitude professionnelle vis-à-vis de ses clients, partenaires et collaborateurs.

NOTRE IKOSYSTÈME

GRI 102-3 | 102-4 | 102-5 | 102-6 | 102-45

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 et au-delà, 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 de ses réalisations.

Le graphique ci-dessus est un extrait de l'organigramme interne.
Le périmètre du présent rapport se limite aux deux sociétés IKO Development et IKO Real Estate.

2. Notre expertise

GRI 102-2 I 102-6 | 103-1 | 103-2

IKO est active dans le secteur de l'immobilier en tant qu'aménageur urbain, promoteur et investisseur, maîtrisant ainsi toutes les étapes de la création de valeur. Elle a la particularité d'opérer sur les trois principales classes d'actifs : résidentiel, bureaux et commercial.

Aménageur urbain

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.

Promoteur immobilier

Le promoteur immobilier coordonne les expertises pluridisciplinaires 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.

NOTRE ÉVOLUTION

2022

Déménagement dans **Well 22**, premier immeuble enregistré dans le **WELL Building Standard** au Luxembourg
—
49 collaborateurs IKO

2016

Prix d'architecture *Bauhärepräis* pour l'immeuble **One on One** à Luxembourg et livraison du **Musée Chaplin's World** en Suisse — **27** collaborateurs IKO

lucron.

2009

Développement international en Slovaquie

2017

Lancement de **Rout Lëns**, projet de renconversion d'une friche industrielle, qui fait la fierté de l'entreprise familiale pour son engagement éco-responsable

2005

Atrium Business Park,le plus grand business park vu à ce jour au Luxembourg
—
14 collaborateurs IKO

2003

Lancement du 1er quartier mixte **Arboria**, avec notamment la **Tour Aurea** et le centre commercial **Opkorn**

2002

Livraison de l'immeuble **Laccolith**, vente immobilière la plus importante du Luxembourg
—
8 collaborateurs IKO

iko. DEVELOPMENT

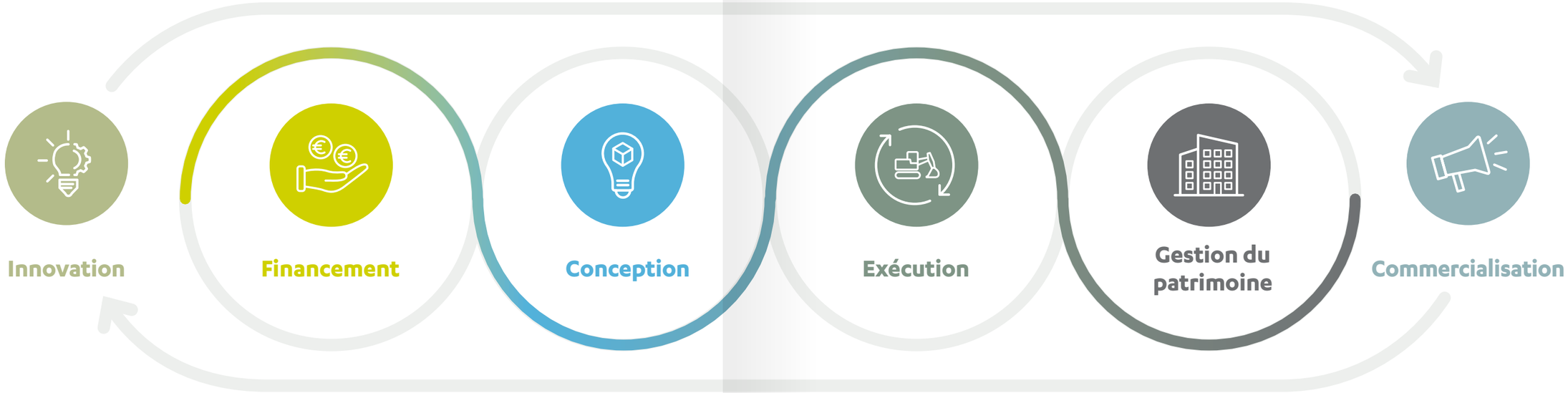
1989

Création d'**IKO Development** et d'**Ikodomos Holding**
—
1 collaborateur IKO

3. La chaîne de valeurs IKO

GRI 102-9 I 102-10

Les étapes de notre chaîne de valeur



	Innovation	Financement	Conception	Exécution	Gestion du patrimoine	Commercialisation
En quoi consiste chaque étape	Groupe de travail interne sur l'innovation et la durabilité pour nos projets	Études de faisabilité, achats de terrains, véhicules de financement	Etudes préalables, architecture, choix des matériaux et des certifications, autorisations urbanistiques et consultation citoyenne 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 déchets 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 partenaires principaux à chaque étape	Collaborateurs internes, partenaires recherche & développement (bureaux d'études et de conseil, think thank, incubateurs de start-up, etc.)	Partenaires de projets (co-développeurs), financiers, cabinets d'études, communes, administrations	Bureaux d'études, ingénieurs, cabinets d'architectes et d'urbanistes, administrations	Sociétés du BTP (constructeurs, gros-œuvre, différents corps de métiers, aménagements extérieurs), voiries et réseaux divers	Clients, syndics de copropriété, sociétés d'entretien et de maintenance des bâtiments et des abords	Prospects et clients, agents immobiliers, agences de communication
Les principaux enjeux de durabilité pour chaque étape	Porter une approche innovante de nos projets à toutes les étapes de la chaine de valeur, pour atteindre nos objectifs de développement durable	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	Evaluation des fournisseurs sur des critères environnementaux, santé et sécurité au travail, biodiversité sur le chantier et préservation de la nature, pratiques d'achats, 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 et bien-être
Les engagements de durabilité de IKO Real Estate traités dans ce rapport	Cultiver notre savoir-faire en recherchant et intégrant des innovations technologiques et d'usage dans nos projets afin d'apporter confort et bien-être à nos clients ; s'inscrire dans une démarche durable afin que nos réalisations répondent aux enjeux actuels, et qu'elles aient encore du sens pour les générations futures	Obtenir des financements durables, intégrer des critères ESG	Concevoir chaque projet dans une réflexion de quartier globale, inclusive des accès et modes de transport de proximité Créer des lieux de vie mixtes pour favoriser le lien social et la vie de quartier Avoir un impact territorial positif et citoyen inclusif	Choisir des partenaires qui permettront de réduire l'impact environnemental de nos projets immobiliers Etre conscient de notre consommation de ressources naturelles	Sensibiliser nos partenaires aux « gestes verts » afin de réduire l'impact environnemental de nos projets immobiliers lors de leur phase d'exploitation	Etre reconnu pour nos expertises et notre savoir-faire Diversité et égalité des chances dans l'accès au logement

En 2019, il n'y a pas eu de modification significative de l'organisation ou de la chaîne de valeur et d'approvisionnement de IKO Real Estate.

4. Chiffres clés 2019-2020

GRI 102-1 | 102-4 I 102-7 I 102-8 I 102-9 | 103-3 | 201-1

46
employés au Luxembourg*

48 %
de femmes

52 %
d'hommes

105
employés en Slovaquie*

47 %
de femmes

53 %
d'hommes

IKO DEVELOPMENT S.A.	IKO REAL ESTATE S.C.A.
Ventes **17.340 K€**	
314 Fournisseurs	**359** Fournisseurs
100 % Actionnaire principal	**97,5 %** Actionnaire principal

** Effectifs au 31 décembre 2020.*
Le périmètre du présent rapport se limite aux deux sociétés IKO Development et IKO Real Estate.

GRI 102-7

IMMEUBLES SOUS GESTION

Résidentiel **3.353 m²**	Résidentiel **116.028 m²**
Bureaux **17.226 m²**	Bureaux **0 m²**
Commercial **18.789 m²**	Commercial **4.453 m²**

PROJETS EN CONCEPTION

Résidentiel **86.536 m²**	Résidentiel **104.510 m²**
Bureaux **26.383 m²**	Bureaux **5.927 m²**
Commercial **553 m²**	Commercial **19.423 m²**

PROJETS EN CONSTRUCTION

Résidentiel **26.683 m²**	Résidentiel **42.664 m²**
Bureaux **15.795 m²**	Bureaux **0 m²**
Commercial **1.023 m²**	Commercial **2.155 m²**

POTENTIEL CONSTRUCTIBLE

Potentiel de développement **163.000 m²**	Potentiel de développement **818.587 m²**

CHAPITRE

2.

L'approche IKO Responsable

Le Comité de direction lors d'un workshop dédié à notre stratégie RSE

1. Pourquoi un rapport RSE ?

GRI 102-11

IKO S'ENGAGE DANS UNE DÉMARCHE RESPONSABLE

« Si le développement durable et la responsabilité sociétale passent pour un effet de mode aux yeux de certains, IKO perçoit au contraire la RSE comme une excellente opportunité de donner corps à sa vision d'entreprise. La RSE formalise la posture responsable et citoyenne depuis toujours ancrée dans l'ADN du groupe, qui se traduit dans nos choix d'investissement, dans la conception de nos projets, puis dans la gestion de notre patrimoine immobilier. »

Eric Lux,
Managing Director

Il s'agit pour nous d'une démarche volontaire et non réglementaire. Cet engagement constitue le meilleur appui pour traduire nos valeurs et notre vision d'entreprise en objectifs clairs, en actions concrètes et mesurables dans le temps.

Ces objectifs se traduisent sous trois catégories correspondantes aux trois piliers de la RSE :

Environnemental : dans nos projets qui visent l'excellence en termes d'environnement, de confort et d'innovation

Sociétal : dans les relations vertueuses avec nos parties prenantes

Social : dans les conditions de travail que nous souhaitons exemplaires pour nos collaborateurs

« L'ÉQUIPE IKO S'Y ENGAGE AVEC PLAISIR ET CONVICTION. NOUS INTÉGRONS LA RSE DANS LA CULTURE MÊME DE L'ENTREPRISE AFIN DE PORTER LA NOTION DE "PROMOTION IMMOBILIÈRE RESPONSABLE" EN CRÉANT DE LA VALEUR À LA FOIS POUR L'ENTREPRISE, POUR SES CLIENTS, SES PARTIES PRENANTES ET POUR LA SOCIÉTÉ.

Fanny Caldès,
After-sales Officer
& CSR Coordinator

UNE GOUVERNANCE RSE INTÉGRÉE

GRI 102-18

Chez IKO, la RSE est pleinement diffusée au sein des équipes, qui participent activement à la définition de la stratégie et à son déploiement. La gouvernance RSE est régie par une charte qui lui est spécifiquement dédiée, dont sont extraites les informations de ce chapitre.

La gouvernance fonctionne selon trois strates :

Comité de direction de l'entreprise

Eric Lux
Managing Director,
Actionnaire

Quentin Vercauteren Drubbel
Managing Director,
Président du Comité stratégique RSE

Romain Bontemps
Director

Brigitte Laschet
Head of Office Management
& People and Talent Management

Emmanuel La Fonta
Group Chief Financial
Officer

Frank Thiel
Head of Real Estate
Development

Sandra Huber
Head of Urban Development
and Concepts

Prochainement
Group Chief
Operating Officer

Comité stratégique « IKO Responsable »

Le Comité stratégique est composé de cinq collaborateurs aux profils complémentaires et représentants les différents départements IKO : direction, exécution-service après-vente, développement immobilier, ressources humaines et juridique. Son rôle est détaillé ci-après.

Fanny Caldès
After-sales Officer
& CSR Coordinator

Quentin Vercauteren Drubbel
Managing Director,
Président du Comité
stratégique RSE

Julie Sacré
Key Account Director
& Marketing Manager

Brigitte Laschet
Head of Office
Management
& People and Talent
Management

Aline Bortolamiol
Legal and Compliance
Manager

Comité opérationnel « IKO Responsable »

Ce Comité est composé d'une dizaine de collaborateurs IKO qui se sont portés volontaires pour participer à trois ateliers RSE. Lors de ces sessions, le Comité opérationnel a défini la chaîne de valeurs IKO et identifié les thématiques RSE prioritaires dans chacune des étapes de cette chaîne de valeur. Il a également identifié nos parties prenantes, ainsi que les Objectifs de Développement Durable (ODD) auxquels IKO contribue.

Le Comité de direction au cours d'un workshop dédié à notre stratégie RSE

Fanny Caldès coordonne les activités du Comité stratégique RSE sous la gouvernance de Quentin Vercauteren Drubbel, représentant du Comité de direction afin de porter la RSE dans les décisions stratégiques de l'organisation. Le Comité stratégique se réunit aussi souvent que nécessaire, et au moins quatre fois par an, pour accomplir collégialement ses tâches. Il est pleinement soutenu dans ses efforts par l'ensemble de l'équipe, notamment par le Comité de direction. Pour avancer agilement, le Comité stratégique RSE peut solliciter les collaborateurs dans le cadre d'ateliers de travail en vue de l'implémentation opérationnelle. Il s'agit alors du Comité opérationnel.

> **« La responsabilisation des collaborateurs est une étape clé en matière de stratégie RSE. Chez IKO, l'ensemble des collaborateurs est sensibilisé à des actions à mener à son échelle (limiter les impressions, éteindre lumière et ordinateur, trier ses déchets, refuser les couverts en plastique…) car nous croyons, comme le dit le proverbe, que les petits ruisseaux font les grandes rivières. »**
>
> **Fanny Caldès,**
> After-sales Officer & CSR Coordinator

LE RÔLE DU COMITÉ STRATÉGIQUE

GRI 102-12 | 102-13 | 102-18

Le Comité de direction a missionné le Comité stratégique pour qu'il incarne la RSE dans les orientations stratégiques de l'entreprise et qu'il la fasse vivre au quotidien. Plus précisément, le Comité vise à :

1 **Définir les priorités, les objectifs et la stratégie RSE**

- Evaluer les points d'amélioration RSE en impliquant les parties prenantes internes et externes concernées
- Identifier les opportunités RSE, leurs impacts significatifs et définir les remédiations
- Proposer au Comité de direction la stratégie pour atteindre nos objectifs
- Être en phase avec les évolutions sociétales et règlementaires et améliorer constamment l'impact de nos actions RSE

2 **Superviser et coordonner la performance RSE**

Le Comité surveille les progrès liés aux objectifs et assure une mesure approfondie de notre impact. Il se conforme également aux normes internationales pour assurer la comparabilité des rapports et des performances de la société.

3 **Présenter les résultats au Comité de direction**

Le Comité rend compte des progrès et émet des recommandations au Comité de direction.

4 **Fournir des informations internes et externes appropriées pour garantir la transparence RSE**

Le Comité est chargé de fournir des informations matérielles, accessibles, équilibrées, claires, fiables, comparables et ponctuelles, permettant aux parties prenantes de prendre les décisions appropriées.

IKO LABÉLISÉE ENTREPRISE SOCIALEMENT RESPONSABLE

ESR ENTREPRISE RESPONSABLE
Stratégie RSE • Gouvernance • Social • Environnement

Depuis janvier 2021, IKO Development 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 environnementales, sociales et de gouvernance. Son obtention valorise notre engagement RSE et nous encourage à poursuivre nos efforts. L'avis objectif de l'INDR conforte notre volonté d'impulser une amélioration continue afin de créer de la valeur partagée et confirme notre statut d'acteur économique responsable qui contribue au développement durable du pays.

Wooden est le premier immeuble de bureaux en bois de cette envergure au Luxembourg

2. Les tendances majeures de notre métier

Le développement durable au cœur du métier de promoteur

Le secteur de l'immobilier et plus spécifiquement celui de la construction concentre d'importants enjeux environnementaux, économiques, sociaux et sociétaux : consommation des ressources, santé, sécurité, qualité de vie, accessibilité, insertion sociale, mobilité, emploi, mixité, gestion des déchets... IKO a conscience que sa manière de concevoir ses projets impacte, directement ou indirectement, l'ensemble de ces thématiques, et contribue pleinement aux enjeux du développement durable.

Le développeur à la fois initiateur et chef d'orchestre des projets

Quelle fonction, sur quel terrain, à quel moment ? En amont des projets, IKO réalise un ensemble d'études afin de répondre au mieux aux besoins et aux priorités des communautés locales. Une fois ces éléments connus, le promoteur entre en phase de conception : il définit son projet, l'intègre dans un territoire existant, trouve les financements et adopte une "vision hélicoptère" afin d'orienter son projet dans la bonne direction, en coordonnant chaque spécialiste : architectes, techniciens, financiers, commerciaux, marketing... jusqu'au service après-vente.

« Le promoteur est un chef d'orchestre. Il ne joue pas de chaque instrument mais les connaît tous et sait quand chacun doit jouer pour créer une harmonie. Son rôle est à la fois central et global, il requiert de l'endurance, car le promoteur encadre l'ensemble des phases d'un projet, depuis la première idée jusqu'à la satisfaction client après-vente. »

Nicolas Clérin,
Project Director

Chaque projet s'inscrit dans une démarche à long terme

Le métier de promoteur s'inscrit dans un temps long. La concrétisation d'un projet, depuis ses études préalables jusqu'à sa livraison, prend du temps. IKO a depuis toujours saisi les responsabilités liées à cette temporalité : nos réalisations façonnent le paysage pour des décennies, et elles doivent permettre l'évolution des modes de vie des futurs occupants. Il est ainsi dans l'intérêt du promoteur de créer de la valeur à long terme, financière et non-financière, à la fois pour lui-même et pour la communauté. Cette vision à long terme s'inscrit dans le cadre des principes même du développement durable.

« Nous mettons les moyens pour créer de la qualité, du beau et du durable. Nous sommes animés par cette volonté d'offrir le meilleur produit possible à un prix qui reste accessible. On y voit de la création de valeur, pour nous-mêmes et pour les clients. C'est ainsi que nos projets resteront des références sur le marché durant des générations. Ils font la fierté des collaborateurs IKO et de leurs acquéreurs. »

Frank Thiel,
Head of Real Estate Development

Un projet immobilier implique et impacte de multiples parties prenantes

Chaque projet immobilier implique l'ensemble des partenaires, des prestataires et des fournisseurs nécessaires à sa réalisation. Avant que les usagers n'en profitent, de nombreux professionnels y auront contribué : administrations et ministères sont impliqués, les corps de métiers se seront succédés sur chantier, les riverains auront déjà été impactés, et par la suite, les spécialistes de la gérance et de la maintenance seront sollicités. IKO participe au développement du territoire et produit un impact sur de nombreux acteurs : sociétés privées, pouvoirs publics et citoyens. Cette vision collective fait écho au développement durable lorsqu'il définit l'influence des parties prenantes sur une organisation et la nécessité de les considérer dans un écosystème poursuivant un intérêt commun.

« Nous avons une responsabilité dans le choix de nos prestataires : bureaux d'études, architectes, entreprises de construction… afin que eux aussi prennent cet aspect social en considération. Nous sommes également responsables de la sécurité des personnes qui interviennent sur nos chantiers et sommes attentifs au bien-être des ouvriers, au fait que les installations de chantier soient adaptées pour qu'ils puissent se changer, manger et se reposer. »

Stéphane Valet,
Project Director

Notre responsabilité environnementale, économique et sociétale

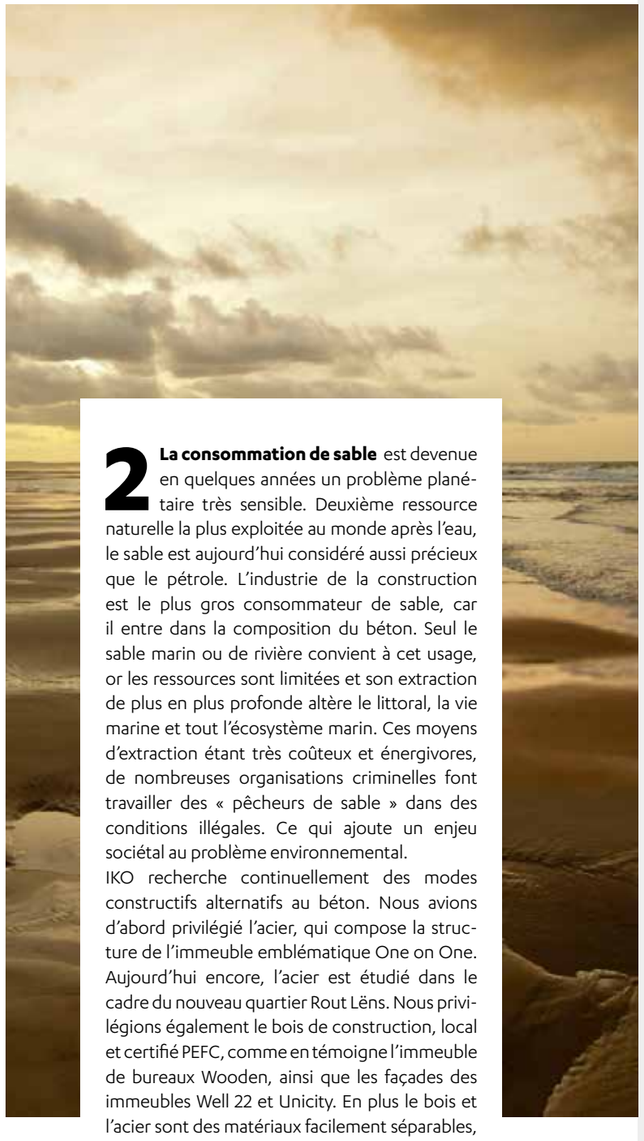
IKO désire laisser une empreinte positive sur son environnement, aussi bien à court qu'à long terme : apporter un plus à la localisation des projets, choisir des matériaux de construction et des équipements vertueux, puis optimiser les consommations et les émissions de ses bâtiments. En tant qu'aménageur et promoteur, nous avons également une responsabilité économique. Nous créons une nouvelle offre sur le marché, qui implique de nombreux fournisseurs et prestataires, qui doivent pouvoir vivre de leurs activités. Et nous avons une responsabilité sociétale, car nous contribuons à l'accès au logement et mettons à disposition de nouveaux espaces de vie, publics et privés.

La restauration et l'extension de l'ensemble mixte Unicity donnera le ton du nouveau quartier Hollerich fin 2024

3. Les principaux risques de notre secteur

Le secteur de l'immobilier et plus spécifiquement celui de la construction, tel qu'il fonctionnait jusqu'à récemment, fait peser un certain nombre de menaces sur l'environnement et ses ressources naturelles.

1 La pénurie d'eau est une menace majeure pour l'humanité. Il y a pénurie d'eau lorsque la demande en eau douce dépasse l'approvisionnement dans un lieu précis. Cette problématique est particulièrement préoccupante au Luxembourg du fait d'une concentration importante de population sur un très petit territoire. Beaucoup de sources exploitées ne se renouvellent pas au rythme de la consommation, ce qui s'aggrave chaque année.
IKO tient particulièrement à mettre en œuvre des solutions qui permettront de limiter la consommation d'eau potable notamment dans le nouveau quartier Rout Lëns : récupération des eaux grises (issues des bains et des douches) pour les réemployer dans les chasses d'eau après filtration, et récupération des eaux de pluie pour l'arrosage des plantations par exemple.



2 La consommation de sable est devenue en quelques années un problème planétaire très sensible. Deuxième ressource naturelle la plus exploitée au monde après l'eau, le sable est aujourd'hui considéré aussi précieux que le pétrole. L'industrie de la construction est le plus gros consommateur de sable, car il entre dans la composition du béton. Seul le sable marin ou de rivière convient à cet usage, or les ressources sont limitées et son extraction de plus en plus profonde altère le littoral, la vie marine et tout l'écosystème marin. Ces moyens d'extraction étant très coûteux et énergivores, de nombreuses organisations criminelles font travailler des « pêcheurs de sable » dans des conditions illégales. Ce qui ajoute un enjeu sociétal au problème environnemental.
IKO recherche continuellement des modes constructifs alternatifs au béton. Nous avions d'abord privilégié l'acier, qui compose la structure de l'immeuble emblématique One on One. Aujourd'hui encore, l'acier est étudié dans le cadre du nouveau quartier Rout Lëns. Nous privilégions également le bois de construction, local et certifié PEFC, comme en témoigne l'immeuble de bureaux Wooden, ainsi que les façades des immeubles Well 22 et Unicity. En plus le bois et l'acier sont des matériaux facilement séparables, triables et réemployables qui entrent parfaitement dans une logique d'économie circulaire.

3 La consommation d'énergies fossiles a un effet indiscutable sur la production de gaz à effet de serre. Il est donc primordial de concevoir de nouveaux bâtiments et quartiers faisant le meilleur usage des énergies renouvelables, comme l'énergie solaire, propre et inépuisable, ou le bois, lorsqu'il est issu d'exploitations forestières gérées durablement.
Au cas par cas pour chaque projet, IKO a déjà mis en place : un réseau de chauffage urbain alimenté de pellets de bois dans le quartier Arboria, une chaudière à pellets ainsi que des panneaux solaires thermiques au 1 boulevard Royal et des panneaux photovoltaïques en toiture des immeubles Well 22 et Wooden. Pour le nouveau quartier Rout Lëns, un réseau de chauffage urbain alimenté par des pompes à chaleur air / sol sera complété par de nombreux panneaux photovoltaïques. Ceci permettra d'atteindre le meilleur bilan carbone en réduisant la consommation d'énergies fossiles de toute la zone habitable. IKO pense en outre à la résilience et à l'adaptabilité de ses solutions, en suivant les évolutions technologiques et en envisageant l'implémentation future d'autres solutions comme l'hydrogène et la pile à combustible.

4 La biodiversité est lourdement impactée par les changements climatiques et l'augmentation rapide des températures. Par exemple au Luxembourg, le hêtre est amené à disparaître car il n'est plus adapté au climat (sauf en altitude). La chaleur altère ainsi les habitats naturels des espèces animales, qui font également face à l'urbanisation de terrains naturels.
IKO veut replacer l'humain et la nature au cœur de ses projets immobiliers. A l'échelle des immeubles, nous avons pris plusieurs initiatives comme installer des nichoirs à chauves-souris en façade arrière du centre commercial Borders, des ruches en toiture du centre commercial Opkorn, et prochainement sur la toiture végétalisée de l'immeuble Well 22. La réflexion va beaucoup plus loin à l'échelle des quartiers. Dans le quartier Arboria, IKO a renaturé la Chiers et aménagé ses abords en parc récréatif. Pour Rout Lëns, IKO s'est entourée d'experts pour aménager des ilots de fraîcheur dans l'espace public : sélectionner des plantes qui supportent les températures élevées tout en créant de l'ombre, des revêtements de sol perméables qui laissent l'eau s'infiltrer et qui ne réfléchissent pas la lumière, faire la part belle à l'eau par des cheminements et des bassins de rétention à ciel ouvert... La position des futurs bâtiments a également fait l'objet d'études d'ensoleillement et d'ombrage.

4. Nos parties prenantes

GRI 102-43

IKO est convaincue de l'importance de nouer des relations de confiance avec ses parties prenantes et de les entretenir activement. Cette propension au dialogue favorise le partage et la créativité, peut faire émerger des opportunités et permet globalement d'obtenir de meilleurs résultats sur base d'échanges constructifs. L'écoute attentive des parties prenantes permet également à IKO de mieux percevoir les évolutions de son environnement, de répondre avec agilité aux attentes et d'identifier des innovations possibles.

C'est pourquoi IKO a pour objectif d'améliorer continuellement le dialogue avec l'ensemble de ses parties prenantes, en dynamisant les outils de communication à disposition, en les adaptant à chacune, et surtout, en privilégiant la rencontre humaine. Les parties prenantes et leurs intérêts peuvent évoluer au fil du temps. Il est donc important de s'adapter en permanence, de sorte que le dialogue soit pertinent au cours des différentes étapes des projets.

Dans sa démarche RSE, IKO considère le dialogue avec ses parties prenantes comme un enjeu fondamental. IKO a en effet compris que pour améliorer les impacts de ses activités, il est primordial de prendre en compte, en amont, la façon dont ses parties prenantes perçoivent ces activités. Nous avons ainsi établi une matrice d'identification de nos parties prenantes, afin de définir le niveau d'influence et de dépendance de chacune, et ainsi identifier celles qui ont le plus d'impact sur nos activités pour définir notre stratégie d'engagement.

Nos parties prenantes, qu'elles soient internes ou externes, sont constituées d'hommes et de femmes qui participent à une volonté commune : agir avec nous pour que les lieux de vie que nous concevons répondent aux besoins d'aujourd'hui, et qu'ils aient encore du sens pour les générations futures.

Informer

IKO a toujours eu à cœur de partager ses connaissances et de travailler en transparence. Ceci se traduit par la diffusion d'information *via* tous nos supports de communication (sites internet, réseaux sociaux, communiqués de presse, etc.), par la participation à des conférences, par des relations suivies avec nos clients par tous les moyens possibles. Cela se manifeste également lors d'événements plus ponctuels comme l'exposition des maquettes des projets, les permanences pour répondre aux questions des citoyens, ou la présentation publique du masterplan Rout Lëns lors d'un *livestream*.

Consulter

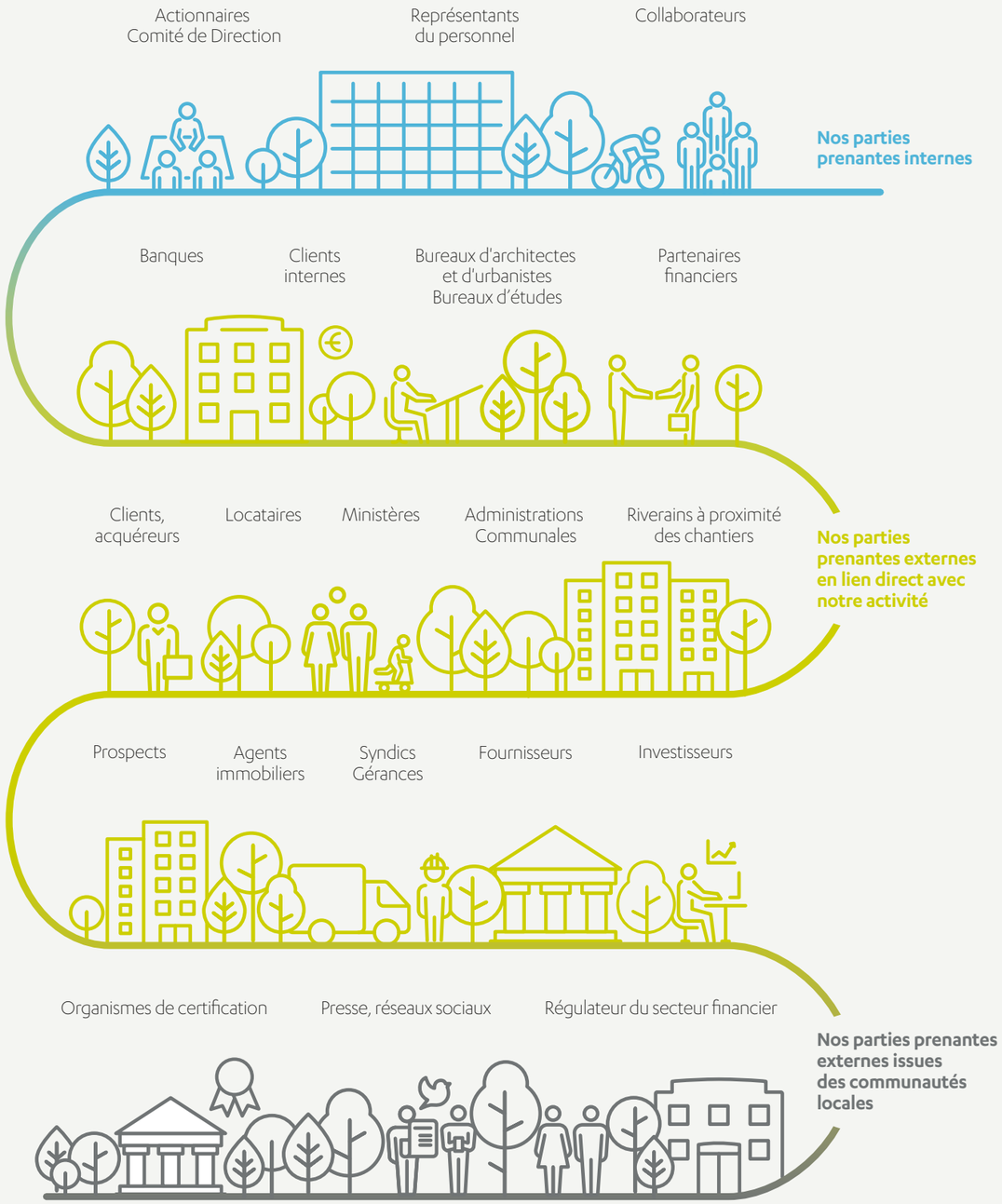
Pour IKO, des échanges constructifs sont surtout bidirectionnels, c'est-à-dire que les *feedback* permettent de s'assurer d'avancer dans la bonne direction. A plusieurs reprises déjà, IKO a fait voter ses collaborateurs dans le cadre de concours restreints d'architecture. D'autres pratiques ont émergé comme la boîte à idées à destination des riverains d'un projet, le concours d'appel à idées à destination des bureaux d'ingénieurs, l'enquête de concertation citoyenne, les workshops accessibles à la population, le sondage « Mon logement en confinement », etc.

Impliquer

« Seul on va plus vite, ensemble on va plus loin. » IKO l'a bien compris : impliquer nos parties prenantes nous amène à porter un nouveau regard sur nos activités. Les arguments de chacun nous remettent en question et nous *challengent*, et nous font grandir réciproquement. Ainsi dans le cas de co-développements avec des promoteurs partenaires, il faut trouver un cadre de compréhension mutuelle pour faire aboutir des projets communs. C'est également le cas dans le cadre du *build to suit*, comme avec Bâloise Assurances Luxembourg ou la Croix-Rouge luxembourgeoise, lorsque nous développons leurs sièges selon leurs besoins.

Les parties prenantes IKO peuvent être classées sous trois catégories distinctes :

GRI 102-40



5. Notre stratégie

NOS ENJEUX PRIORITAIRES

La durabilité d'une entreprise se détermine en considérant son propre impact environnemental, social, économique et territorial ; également en prenant en compte les attentes de ses parties prenantes, un point primordial pour IKO.

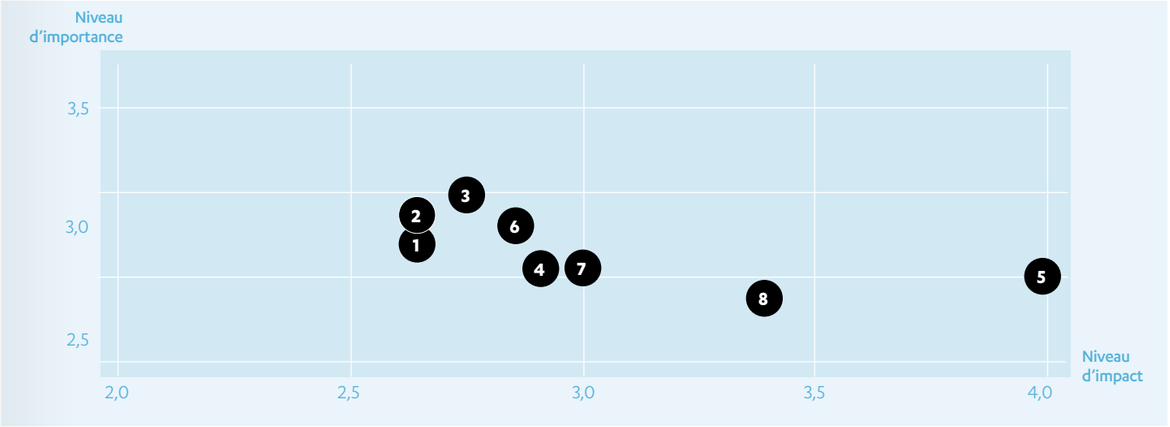
Pour intégrer les attentes de nos parties prenantes à nos enjeux de durabilité prioritaires, nous avons réalisé une analyse de matérialité en 2019, qui a permis de mesurer l'importance des impacts économiques, sociaux et environnementaux de nos activités, et d'évaluer l'influence de ces activités sur nos parties prenantes.

Les enjeux prioritaires qui sont ressortis de cette analyse sont développés dans le présent rapport en tant qu'enjeux principaux. C'est en intégrant ces enjeux à notre façon d'exercer notre métier que nous augmenterons nos impacts positifs, tout en innovant grâce à de nouvelles pistes de réflexion.

En tant qu'aménageur et promoteur, nous jouons un rôle de premier plan dans le développement des lieux de vie, de travail et de loisirs, et plus largement, dans le développement des villes. C'est pourquoi nous estimons qu'il est de notre devoir d'impulser une vision nouvelle, au cœur de laquelle l'Humain et la nature retrouvent leur place. Notre engagement, c'est d'offrir des lieux de vie qui répondent aux besoins d'aujourd'hui, et qui auront encore du sens pour les générations futures.

Le comité exécutif, accompagné du comité stratégique « IKO Responsable », définissent leurs axes de travail

Extrait de la matrice de matérialité définissant les enjeux prioritaires IKO :



NOS AXES DE TRAVAIL

Afin de nous assurer que ces enjeux prioritaires soient pleinement intégrés dans la stratégie de l'entreprise et mis au cœur du travail de nos équipes au quotidien, nous les développons selon trois grands axes de travail, directement liés à notre vision d'entreprise, à nos valeurs et à la manière dont celle-ci se déploie.

Ensemble, nous cultivons la différence

1. Traiter nos collaborateurs avec respect, dans la diversité et l'égalité des chances
2. Être reconnu pour nos expertises et cultiver nos savoir-faire

IKO s'engage pour des développements solidaires et inclusifs

3. Avoir un impact territorial et citoyen positif et inclusif
4. Créer des lieux de vie mixtes pour favoriser le lien social et la vie de quartier
5. Diversité et égalité des chances dans l'attribution des logements

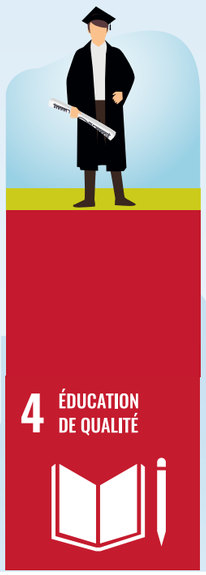
IKO s'engage pour des réalisations écoresponsables

6. Être conscient de notre consommation des ressources naturelles
7. Concevoir chaque projet dans une réflexion globale de quartier, faciliter ses accès et les modes de transports à proximité
8. Sélectionner des partenaires qui permettent de réduire l'impact environnemental de nos projets immobiliers

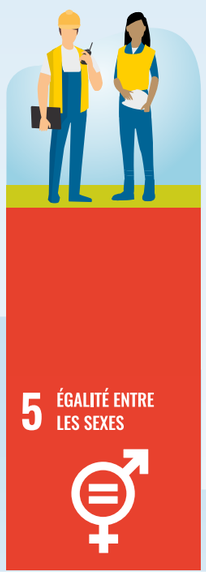
6. Notre contribution aux Objectifs de Développement Durable

L'ONU a défini en 2015 les 17 Objectifs de Développement Durable (ODD) pour un développement socialement équitable, un environnement durable, une économie prospère et un monde inclusif à l'horizon 2030. IKO contribue notamment aux 10 ODD suivants dans l'exercice de ses activités.

IKO veut replacer le bien-être humain au cœur de ses projets. IKO imagine une ville apaisée où le vivant évolue en harmonie dans son environnement, des quartiers à vivre « à la carte », selon les modes de vie de chacun.



Les collaborateurs IKO constituent la première richesse de l'entreprise. L'équipe se compose d'une diversité de talents, pluridisciplinaires, sans qualification ou diplômés jusqu'à bac +5. Pour l'émulation et l'épanouissement de chacun, la culture d'entreprise IKO encourage les initiatives personnelles et la formation continue.



L'égalité des sexes est un fondement nécessaire pour l'instauration d'un monde prospère et durable. IKO Real Estate emploie 48 % de femmes. IKO entretient avec elles, mais aussi avec ses partenaires, fournisseurs et clientes, des relations basées sur le respect et l'équité.

Fondée il y a plus de 30 ans, IKO connaît une stabilité économique et dispose de nombreux projets futurs, lui permettant de créer de l'emploi au sein du groupe, mais aussi chez ses partenaires et fournisseurs.

Depuis toujours à l'avant-garde, IKO continue à innover en permanence. Techniques, concepts, matériaux, certifications… IKO intègre les nouveautés à la source de ses développements, pour concevoir des projets précurseurs et contribuer à des infrastructures urbaines durables.

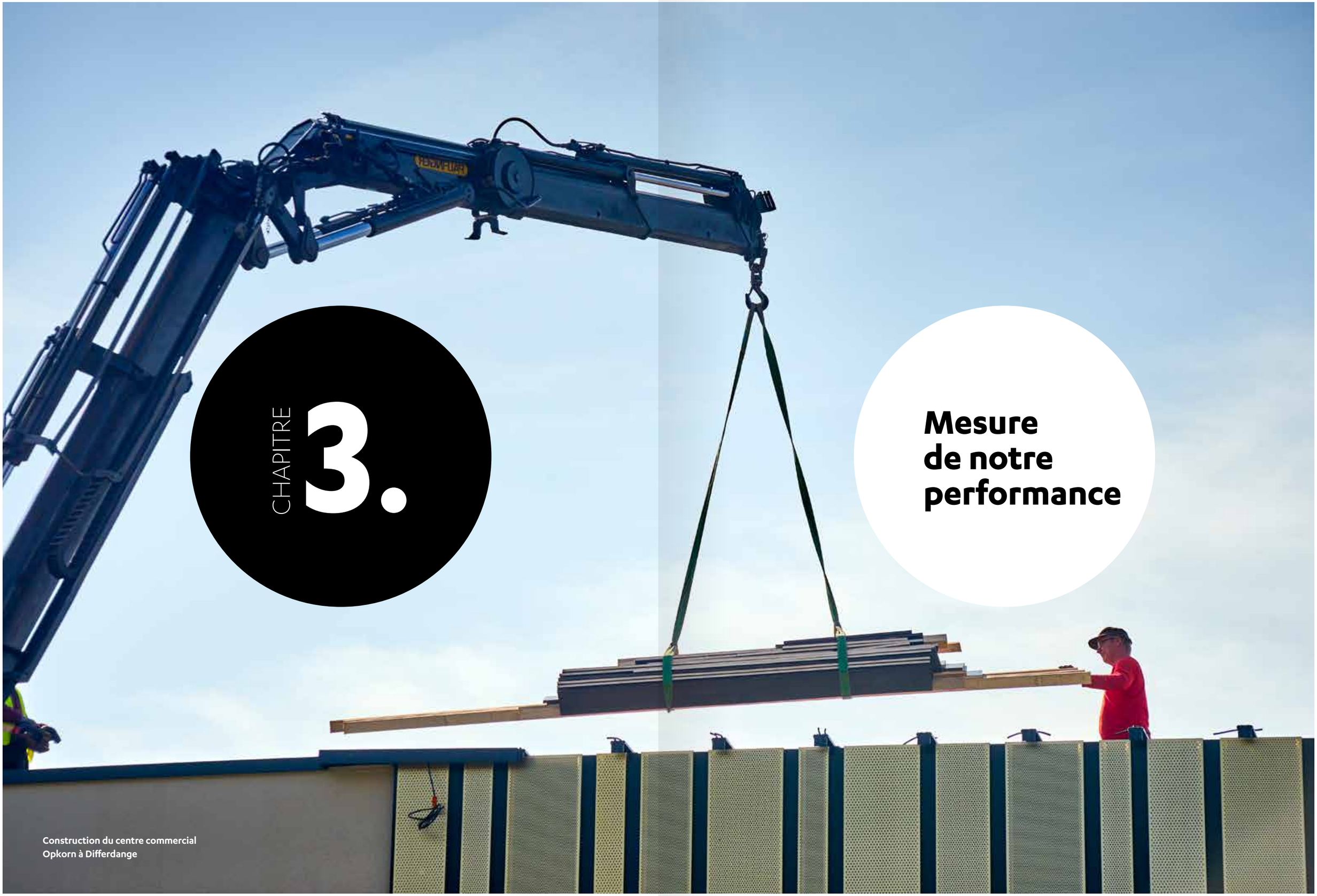
Se loger est un besoin primordial qui devrait être accessible à tous. Il est donc bienvenu de développer ou de renouveler de nouveaux quartiers de vie dans un pays en manque de logements. Pour rendre ces logements plus accessibles, IKO s'engage à accélérer le développement pour augmenter l'offre, à respecter la proportion d'habitats à coûts modérés et à définir une stratégie *built-to-rent*.

Pour IKO, l'urbanisation doit considérer la réalité écologique, et l'expansion des villes doit être raisonnée. C'est pourquoi la réhabilitation de friches industrielles est bien plus vertueuse que de bâtir sur des champs verts. Les quartiers IKO trouvent le point d'équilibre entre existant et nouveau, espace bâti et nature, public et privé.

Le modèle de l'économie circulaire invite à réfléchir à chaque étape du cycle de vie d'un bâtiment et d'un quartier. Modérer le recours aux ressources nécessaires à la construction et à l'exploitation, optimiser l'espace et son efficacité, anticiper la fin de vie par le recyclage ou le réemploi des matériaux sont autant d'enjeux clés.

La lutte contre le réchauffement climatique, mais aussi l'adaptation des villes pour préserver le confort par temps caniculaire, sont des enjeux prioritaires. IKO les considère à travers l'ensemble de ses processus. IKO veille aussi à aménager ses nouveaux quartiers urbains en y ménageant des îlots de fraîcheur, en poussant la réflexion sur les revêtements de sols, les végétaux et le cheminement de l'eau.

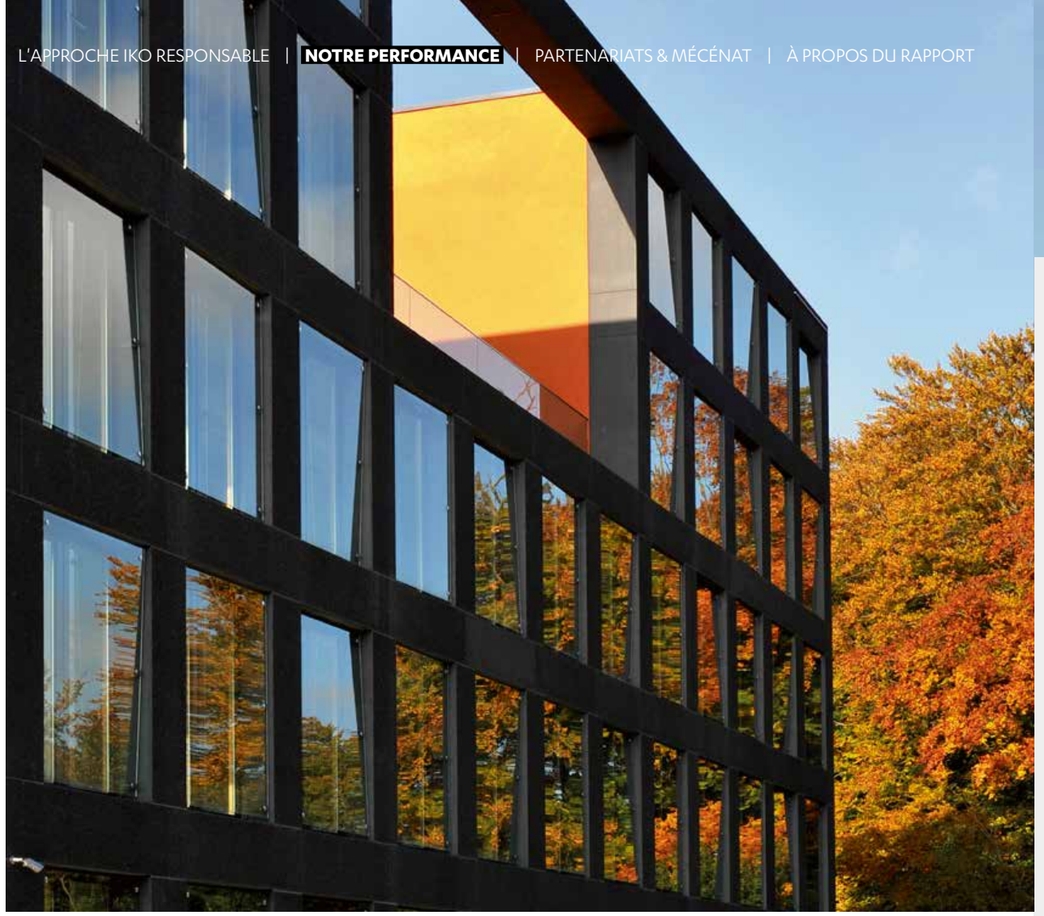
Parce que les développements IKO s'inscrivent en complémentarité de l'aménagement du territoire national et frontalier, IKO travaille en étroite collaboration avec les communes, les ministères et les pouvoirs publics concernés, dans un esprit de concertation avec les populations locales et toujours dans une logique de partage d'expertise avec ses partenaires.



CHAPITRE 3.

Mesure de notre performance

Construction du centre commercial Opkorn à Differdange



1. Introduction

Afin d'extraire des indicateurs de performances tangibles et comparables dans le temps, nous avons sélectionné un échantillon représentatif de quatre projets immobiliers pour lesquels nous avons collecté les données 2019-2020. Il s'agit des deux immeubles de bureaux Well 22 à Howald et Wooden à Leudelange, de la tour résidentielle Omnia Tower à Esch-Belval et du centre commercial Opkorn à Differdange. En complément, pour illustrer notre métier d'aménageur urbain et démontrer nos actions à une échelle plus large, nous avons également sélectionné les deux quartiers Rout Lëns à Esch-sur-Alzette et Vydrica à Bratislava, en Slovaquie.

Avant d'entrer dans le détail des projets, et de parcourir une fiche d'identité pour chacun, un tour d'horizon des différentes certifications auxquelles nous avons recours s'impose. Il existe dans les secteurs de la construction et de l'immobilier un très grand nombre de labels aux référentiels plus ou moins exigeants. 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 avons chez IKO cette culture de développer un projet comme on le voudrait pour soi-même. Nous sommes portés par notre vision d'entreprise qui nous oriente vers plus de qualité, de durabilité et de responsabilité. La notion d'exemplarité est très présente et nous différencie de beaucoup d'autres acteurs. »

Frank Thiel,
Head of Real Estate Development

À PROPOS DE LA CERTIFICATION

BREEAM

BREEAM est le standard de référence en termes de construction durable. Créé en 1990 en Grande-Bretagne, BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method) est historiquement la première méthode de certification et reste, aujourd'hui encore, l'une des plus utilisées dans le monde.

La certification BREEAM est délivrée après une analyse complète et indépendante, reposant sur l'étude et l'évaluation d'un large spectre de 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, les bâtiments Well 22, Wooden et Opkorn sont certifiés BREEAM.

> En savoir plus sur www.breeam.com

WELL BUILDING STANDARD®

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. Les occidentaux passent 90 % de leur temps en milieux clos (domicile, lieu de travail, transports...). C'est pourquoi en 2014, à l'issue de sept années de recherches scientifiques et médicales, 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 : 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 Wooden sont les deux premiers immeubles inscrits dans cette démarche de certification au Luxembourg.

Le quartier Rout Lëns est lui aussi le premier du pays à être enregistré dans la démarche de certification WELL Community Standard®, le référentiel dédié aux quartiers.

> En savoir plus sur www.wellcertified.com

DGNB

Créée en 2007 en Allemagne, la certification environnementale DGNB (Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen qui signifie « Société allemande pour la construction durable ») s'est étendue en 2011 afin d'évaluer les nouveaux quartiers urbains dans leur globalité. DGNB est aujourd'hui le référentiel le plus utilisé en Europe pour mesurer la qualité des quartiers neufs.

Ce système de certification prend en compte l'ensemble du cycle de vie d'un quartier à travers cinq familles de critères : qualité environnementale, économique, socioculturelle, technique et qualité des processus.

IKO a développé le quartier Arboria à Differdange, certifié DGNB Gold en 2013 et dans lequel s'insère le centre commercial Opkorn. La tour résidentielle Omnia Tower s'élève, quant à elle, dans le quartier Esch-Belval, déjà certifié DGNB Gold en 2011.

> En savoir plus sur www.dgnb.de/en

Well 22

Bien-être et innovation
au travail

Localisation
22 rue des Bruyères à Howald

Surface
5.200 m²

Statut
En construction

Livraison
2021

Architecte
Steinmetzdemeyer

Site internet
www.well22.lu

Labels et certifications

BREEAM® INTERNATIONAL WELL BUILDING INSTITUTE

Wooden

Le premier immeuble
de bureaux en bois de cette
envergure au Luxembourg

Localisation
Rue du Château d'Eau à Leudelange

Surface
9.500 m²

Statut
En construction

Livraison
2022

Partenaire
BPI Real Estate

Architecte
Art & Build Architect

Locataires
Bâloise Assurances Luxembourg , CLE

Site internet
www.wooden.lu

Labels et certifications

BREEAM® INTERNATIONAL WELL BUILDING INSTITUTE

Omnia Tower

Une nouvelle tour résidentielle
à Belval

Localisation
15 avenue du Rock'n'Roll à Esch-sur-Alzette

Surface
9.700 m² dont 106 appartements

Statut
En construction

Livraison
2022

Architecte
Moreno Architecture

Propriétaire
Agence bancaire Raiffeisen dans le socle commercial

Site internet
www.omnia-belval.lu

Labels et certifications

Classe AAA

DGNB

Quartier certifié DGNB Gold

Opkorn

Une nouvelle expérience
shopping à Differdange

Localisation
1 boulevard Emile Krieps à Differdange

Surface
13.800 m²

Statut
En exploitation

Livraison
2017

Architecte
Moreno Architecture

Locataires
Auchan, Mango, Marbaise, Salsa, restaurant Mio Mio, BIL, etc.

Site internet
www.opkorn.lu

Labels et certifications

BREEAM®

Rout Lëns

Un nouveau quartier innovant,
durable et exemplaire

Localisation
Rue d'Audun à Esch-sur-Alzette

Surface
164.500 m² dont 1.428 logements

Statut
En conception

Livraison
2024-2035

Urbaniste
Reichen et Robert & Associés

Site internet
www.routlens.lu

Labels et certifications

INTERNATIONAL WELL BUILDING INSTITUTE

Vydrica

Une pièce maîtresse du puzzle
urbain de Bratislava en Slovaquie

Localisation
Brastislava en Slovaquie

Surface
63.000 m²
400 logements et 9.000 m² de bureaux

Statut
En construction

Livraison
2027

Urbaniste et architectes
Compass Architects

Site internet
https://vydrica.com

2. IKO s'engage pour des réalisations écoresponsables

GRI 103-1 | 103-2 | 103-3 | 302-1 | 302-3 | 305-3

En tant qu'acteur de la ville de demain, IKO s'engage pour une ville apaisée où le vivant évolue en harmonie avec son environnement.

RÉDUIRE NOTRE EMPREINTE CARBONE

Consommation énergétique au sein de l'organisation

2019

2020

La crise sanitaire liée au Covid-19 et les mesures restrictives y relatives ont une influence entre les données 2019 (période non impactée par la crise sanitaire) et les données 2020 (période impactée par la crise sanitaire).

Consommation de carburants
(sources non renouvelables : essence et diesel)

613.676 Total (kWh)

491.544 Total (kWh)

Consommation énergétique
(gaz et électricité dont 100 % d'énergie électrique verte)

332.477 Total (kWh)

390.063 Total (kWh)

CONSOMMATION ÉNERGÉTIQUE TOTALE

946.153 Total (kWh)

881.607 Total (kWh)

RATIO D'INTENSITÉ ÉNERGÉTIQUE[1]

503 Total (kWh/m²)

469 Total (kWh/m²)

(1) Données obtenues en appliquant le prorata des surfaces occupées par IKO par rapport à la surface totale du bâtiment afin d'obtenir un prorata des données de consommation.

Note méthodologique :
- Cet indicateur s'applique au bâtiment du siège de IKO à Howald
- Les taux de conversion suivants ont été utilisés : 1 litre d'essence = 34 MJ = 9,4 kWh, 1 litre de fuel/diesel = 40 MJ = 11 kWh, 1m³ de gaz = 11kWh
- Pour le calcul du ratio d'intensité énergétique, l'unité de volume utilisée est de 1880M², surface du bâtiment du siège utilisée par IKO en 2019.
- Les chiffres ont été arrondis à l'unité supérieure ou inférieure

Emissions de gaz à effet de serre

Emissions indirectes de GES (scope 3)

24 Tonnes — **29** Trajets professionnels en avion, dont 9,5 tonnes en compensation

100 Tonnes — **84** Véhicules de leasing (Diesel)[2]

10 Tonnes — **18** Véhicules de leasing (Essence)[2]

133 **130** Total en Teq CO_2

(2) Données calculées sur base des émissions CO2 (g/km) de chaque véhicule par rapport au km calculé sur base d'une moyenne de 6L/100km pour un diesel et 7L/100km pour une essence.

Préserver l'utilisation des ressources naturelles

GRI 103-2 | 103-3 | 302-1 | 302-3

2019

2020

La crise sanitaire liée au Covid-19 et les mesures restrictives y relatives ont une influence entre les données 2019 (période non impactée par la crise sanitaire) et les données 2020 (période impactée par la crise sanitaire).

Well 22

Consommation énergétique totale : **126.245 KWH** / **123.175 KWH** (consommations relatives au chantier dans le cadre de la phase d'exécution)

Ratio d'intensité énergétique : **36 KWH/m²** / **24 KWH**

Wooden

Consommation énergétique totale : (pas de données, projet non démarré) / **20.996 KWH** (consommations relatives au chantier dans le cadre de la phase d'exécution)

Ratio d'intensité énergétique : (pas de données, projet non démarré) / Ratio au m² non déterminable pas de construction, seulement phase de terrassement

Omnia Tower

Consommation énergétique totale : **56 KWH** / **649.735 KWH** (consommations relatives au chantier dans le cadre de la phase d'exécution)

Ratio d'intensité énergétique : Pas de construction en 2019, consommation relative à l'installation de chantier, grue et démolition. / **67 KWH**

Opkorn

Consommation énergétique totale : **3.298 KWH[(1)]** / **2.923 KWH**

Ratio d'intensité énergétique : **101 KWH/m²** / **90 KWH**

(1) Suite à un problème technique, nous ne sommes pas en mesure de prendre en compte la consommation relative au système de refroidissement/climatisation. Ne sont donc reprises ici que les données électricité et chauffage. Les données collectées représentent les consommations réelles de l'ensemble du centre commercial (incluant donc les parties communes, les cellules commerciales ainsi que le supermarché).

9 certifications **BREEAM**
C2, C3, 10 Charlotte, 1 bd Royal, One on One, Opkorn, Well 22*, Wooden* et Unicity*

1 certification **DGNB**
Arboria

3 certifications **WELL Building Standard**
Well 22, Wooden et Unicity*

1 certification **WELL Community**
Rout Lëns*

** Les projets sont enregistrés dans la démarche de certification qui prendra effet à la livraison et mise en exploitation des immeubles.*

Les chiffres ont été arrondis à l'unité supérieure ou inférieure.

WOODEN À LEUDELANGE : S'ESSAYER À DE NOUVEAUX MODES CONSTRUCTIFS

GRI 103-1 | 103-2

Pour réduire son empreinte carbone, IKO a fait le choix de recourir au bois pour la construction de l'immeuble de bureaux Wooden. La structure portante du bâtiment (exosquelette, colonnes et dalles) est entièrement constituée de bois, un matériau biosourcé, une matière végétale vivante qui réunit à la fois des avantages constructifs, environnementaux et qui favorise le bien-être des occupants.

Pourquoi recourir au bois ?

Saviez-vous que le bois de construction est plus robuste que le béton ? Il est pourtant bien plus léger, un atout qui permet de le transporter plus facilement, avec moins de camions, donc en générant moins de nuisances et une empreinte carbone moindre.

Mais par-dessus tout, le bois présente de nombreux avantages environnementaux. Il s'agit d'une ressource naturelle, renouvelable et locale. Le bois de construction Wooden provient de forêts durables dans un rayon de 350 km autour du site de construction. On emploie des résineux pour leur résistance, ici de l'épicéa et du sapin blanc. Le bois est transformé sous forme lamellée collée (Cross Laminated Timber ou CLT) dans une usine de Marche-En-Famenne, dans les Ardennes Belges, puis préassemblés dans une usine de Moorslede, dans les Flandres. Ces étapes de préfabrication en usine offrent d'un point de vue social des conditions de travail plus confortables que sur chantier. Elles permettent également d'accélérer la construction sans consommer d'eau, et en générant peu de déchets, de poussière ou de nuisances sonores pour les riverains à proximité du chantier.

Le bois de construction Wooden provient d'exploitations forestières certifiées PEFC™ et contrôlées. Dans ces forêts, lorsqu'un arbre est coupé, un ou deux autres sont nécessairement replantés. Durabilité et circularité sont les maîtres mots.

Le bois, un "piège à carbone"

« Un arbre absorbe beaucoup de CO2 au début de sa vie. Une gestion durable des forêts consiste à le prélever lorsqu'il arrive à maturité, avant qu'il ne commence à rejeter son carbone par dégradation naturelle. En utilisant le bois comme matériau de construction, on y piège le CO_2 absorbé. Le carbone y restera stocké jusqu'à la fin de son cycle de vie. Et en replantant de nouveaux arbres, assez jeunes pour absorber du CO2 à leur tour, on entretient alors le cercle vertueux de la forêt. »

Philippe Courtoy,
Timber Building Expert,
CFE Contracting nv

La construction d'un immeuble en bois nécessite 7x moins de charrois qu'un chantier classique.

3x

En construction bois, le gros œuvre hors-sol est 3x plus rapide que sur un chantier classique.

- 40 %

Le bois est 40 % plus léger que le béton.

1 à 2 %

Le CLT ne nécessite que 1 à 2 % de colle, des colles écologiques et sans COV (composé organique volatil). En comparaison un panneau MDF contient jusqu'à 40 % de colle.

12x

Le bois est un excellent isolant thermique, 11,78 fois plus isolant que le béton plein.

20 %

Le secteur de la construction n'utilise que 20 % de ce que la forêt produit en termes de résineux

Objectif > **Définir une stratégie bas carbone pour nos futurs projets**

Le rez-de-chaussée de l'immeuble Wooden est conçu comme un lieu de vie, d'accueil et d'échanges, ouvert sur des espaces de co-working et de restauration. Un large escalier invite aux déplacements et aux rencontres, pour plus de convivialité et moins de sédentarité.

L'ALUMINIUM RECYCLÉ BAS CARBONE : UNE PREMIÈRE MONDIALE DANS UN DÉVELOPPEMENT IKO

GRI 103-2

Dans le quartier Arboria à Differdange (voir page 50), IKO développe la tour Aurea : 13 étages résidentiels, soit 138 appartements, qui prennent appuis sur un socle commercial. Ce socle est habillé de murs-rideaux en aluminium. Pour les réaliser, IKO a fait appel au groupe Hydro Building Systems et à SAPA, qui produisent sur le sol luxembourgeois, à Clervaux, un aluminium composé d'au moins 75 % de matière recyclée. L'aluminium recyclé et réemployé sur la tour Aurea provient notamment de la déconstruction du bâtiment Jean Monnet 1 (ancien complexe de la Commission Européenne au Kirchberg), dont les matériaux avaient été récupérés et triés. La production de cet aluminium recyclé est 20 fois moins énergivore et émet 8 fois moins de carbone que la production d'un aluminium primaire, soit la plus faible empreinte CO_2 au monde. L'aluminium étant un matériau recyclable à l'infini, il garantit pour autant les mêmes propriétés de robustesse, de stabilité et de flexibilité qu'un aluminium « neuf ». La boucle est bouclée sur le territoire Grand-Ducal, un bel exemple pratique de cradle to cradle !

PRÉSERVER LA BIODIVERSITÉ

IKO veut avoir un impact positif sur les territoires dans lesquels elle intervient. Cet engagement prévaut pour tous nos projets, peut-être encore plus lorsqu'il s'agit d'aménagement urbain. À cet égard, la réhabilitation du site « Lentille Terres-Rouges » à Esch-sur-Alzette concentre tous les enjeux de la raison d'être IKO : imaginer des solutions nouvelles et durables, pour bâtir des lieux de vie qui préservent l'environnement, et où l'homme se réapproprie l'espace urbain.

La « Lentille Terres-Rouges » 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. Après que plusieurs projets successifs n'y aient pas abouti, c'est sous l'impulsion d'IKO et grâce aux efforts conjoints de la ville d'Esch-sur-Alzette et d'ArcelorMittal que la friche amorce en 2017 sa reconversion en nouveau quartier durable, innovant et exemplaire « Rout Lëns ».

> **« Le projet Rout Lëns me tient particulièrement à cœur car il va permettre de transformer un site important de l'histoire industrielle d'Esch-sur-Alzette en une nouvelle zone de ville exemplaire. Il s'agit de créer la ville du XXIème siècle sur celle du XIXème. Un quartier qui puise ses racines dans l'histoire, tout en incarnant la qualité de vie pour ses habitants et usagers, et répond aux enjeux environnementaux et sociétaux de demain. »**
>
> **Eric Lux,**
> Managing Director

Un quartier en harmonie avec la nature

Après 44 ans d'inactivité, la nature avait repris ses droits sur la friche Lentille Terres-Rouges. Afin de sauvegarder et de perpétuer la biodiversité qui s'était mise en place, IKO et son partenaire ArcelorMittal, accompagnés du bureau d'ingénieurs conseils LuxPlan, ont mis en œuvre un certain nombre de mesures compensatoires pour l'environnement, suivant les préconisations du Ministère de l'Environnement, du Climat et du Développement durable et de l'Administration de la nature et des forêts. La première étape a consisté à dresser un inventaire des espèces animales et végétales vivant sur le site. Les mesures compensatoires sont ensuite de deux types : soit relocaliser ces espèces sur des aires de protection (à aménager en conséquence), soit prendre des dispositions *in situ*.

ArcelorMittal a mis à disposition un terrain de compensation à l'arrière du plateau Barbourg, à 1 km environ du site Rout Lëns, afin d'y réinstaller les 596 reptiles collectés sur Rout Lëns, des lézards des murailles, des orvets fragiles, des coronelles lisses et des couleuvres à collier. Sur ce terrain, toutes les formes d'habitats naturels y ont été recréées pour que les conditions d'accueil soient idéales : tas de bois (tombé d'un pâturage voisin), espaces de pierre naturelle calcaire, de graviers à granulométrie appropriée, de sable et fosse profonde pour s'abriter en hiver. Outre les reptiles, 59 orchidées pyramidales ont été prélevées et replantées avec la meilleure attention. À Sanem, une commune voisine d'Esch, deux sites ont été aménagés afin de permettre aux rouges-queues de s'épanouir : sur le site Op Wäiterech, 184 arbres ont été plantés (fruitiers, noyers, aulnes, chênes et saules têtards) et 12 nichoirs installés, sur le site Laangfur, 50 pommiers ont été plantés et 6 nichoirs installés.

In situ, plusieurs dispositifs ont été mis en place pour offrir des espaces de vie à la petite faune en période de travaux : 16 nichoirs pour les rouges-queues à front blanc, 2 nichoirs pour les faucons crécerelle, 20 nichoirs pour les moineaux domestiques, 50 gîtes pour les chauves-souris. Surtout, IKO a à cœur de recréer les conditions d'accueil naturelles pour que la flore et la faune indigène prospèrent dans le nouveau quartier Rout Lëns. Et pour commencer, IKO y plantera près de 700 arbres.

234
arbres plantés sur des terrains de compensation

596
reptiles collectés sur le site Rout Lëns et déplacés vers des terrains de compensation

50
gîtes à chauves-souris sur Rout Lëns pendant les travaux

56
nichoirs mis à disposition des oiseaux dont 38 sur le site Rout Lëns

59
orchidées pyramidales prélevées et transplantées

700
arbres replantés dans le nouveau quartier Rout Lëns, adaptés aux conditions climatiques qui se réchauffent

Objectifs

- **Minimiser l'imperméabilisation des sols**
- **Végétaliser nos réalisations pour favoriser la biodiversité**

CONTRIBUER À L'ÉCONOMIE D'EAU

Les ressources naturelles ne sont pas inépuisables (voir page 28). Et parmi elles, la disponibilité d'eau est particulièrement inquiétante au Luxembourg, ceci étant dû à la forte concentration de population sur un très petit territoire. On constate pourtant qu'un tiers des consommations d'eau potable des ménages luxembourgeois est consacré à la toilette (douches et bains) et que la même proportion d'un tiers est, elle, engloutie dans les chasses d'eau. Il est urgent d'agir, et c'est pourquoi IKO veut contribuer à économiser cette ressource vitale.

Consommation d'eau au sein de l'organisation

2019	2020
478	**281**
Total (m^3)	Total (m^3)

Il est important de rappeler que le télétravail imposé par la crise sanitaire de 2020 a fortement impacté nos consommations.

(1) Données obtenues en appliquant le prorata des surfaces occupées par IKO par rapport à la surface totale du bâtiment afin d'obtenir un prorata des données de consommation.

Les chiffres ont été arrondis à l'unité supérieure ou inférieure.

Objectifs

- **Encourager la gestion alternative des eaux pluviales**
- **Expérimenter le recyclage des eaux grises**

IKO emménagera fin 2021 dans ses nouveaux bureaux au Well 22 à Howald

3. IKO s'engage pour des développements solidaires et inclusifs

GRI 103-1 | 103-2 | 103-3 | 413-1

Chaque projet se doit d'être à l'écoute des besoins des habitants et du territoire dans lequel il prend place. L'enjeu est grand, puisqu'il s'agit d'apporter des réponses spécifiques à des problématiques locales, pour accompagner au mieux les collectivités, en plaçant toujours l'humain et la nature au cœur de notre approche.

FAVORISER L'ACCESSIBILITÉ ET L'INCLUSIVITÉ DANS NOS RÉALISATIONS

Mesure de notre performance

ACTIVITES IMPLIQUANT LA COMMUNAUTÉ LOCALE, ÉVALUATION DES IMPACTS ET PROGRAMMES DE DÉVELOPPEMENT

	OMNIA TOWER	WELL 22	WOODEN	OPKORN
Nombre total d'unités de logements	106	0	0	0
Nombre total d'unités de bureaux	1	8	12	0
Nombre total d'unités de surfaces commerciales	1	1	0	36

GRI 103-2 | 103-3 | 413-1

MOBILITÉ

		OMNIA TOWER	WELL 22	WOODEN	OPKORN
Distance (en mètres) depuis l'entrée du bâtiment aux stations les plus proches	Arrêt de bus	30	350	250	50
	Gare ferroviaire	300	400	4.500	200
	Borne de vélos électriques	19.000	500	3.300	20
	Borne de partage de véhicules électriques	300	Inclues dans le projet	4.100	Inclues dans le projet
Fréquence de passage par heure aux arrêts (train, bus) les plus proches / nombre moyen de vélos et voitures disponibles par heure (bornes)	Arrêt de bus	2	5	3	12
	Gare ferroviaire	3	11	10	12
	Borne de vélos électriques	15	9	12	7
	Borne de partage de véhicules électriques	44	1	2	16

PART DU PATRIMOINE EN ACCESSIBILITÉ PERSONNES A MOBILITE RÉDUITE (PMR)
(en nombre de logements/surfaces commerciales/bureaux)

	OMNIA TOWER	WELL 22	WOODEN	OPKORN
Part du patrimoine en accessibilité PMR	100 %	100 %	100 %	100 %
Part du patrimoine non soumis aux normes réglementaires ayant fait l'objet de travaux de mise en accessibilité	80 %	100 %	100 %	100 %

Depuis ses 55 mètres de hauteur, le plus grand atout d'Omnia Tower reste les vues exceptionnelles et sans vis-à-vis qu'elle offre sur le paysage.

AVEC OMNIA TOWER, CRÉER DES LOGEMENTS DE QUALITÉ DANS UN CONTEXTE DE PÉNURIE

Omnia Tower est une tour résidentielle de 15 étages établie dans le cœur de Belval, un quartier dynamique d'Esch-sur-Alzette, la deuxième ville du Luxembourg. La tour accueille une agence bancaire au rez-de-chaussée, puis 106 appartements, du studio au 3 chambres, dans les niveaux supérieurs. Tous bénéficient d'espaces extérieurs privés et communautaires.

La création de 106 logements dans l'un des pôles d'activité du sud du pays n'a rien d'anodin. Depuis 2010 environ, le Luxembourg souffre d'une pénurie de logements. L'attractivité du pays et notamment sa croissance économique attirent de nouveaux résidents venus du monde entier. Ces arrivants dopent la croissance démographique et stimulent la demande de logements, alors que l'offre peine à suivre.

Dans ce contexte, il est important de souligner que, grâce à l'expertise technique et la pugnacité des équipes IKO, nous sommes parvenus à créer ces 106 appartements sur une parcelle de seulement 17,82 ares difficilement constructible. Omnia Tower tire en effet le meilleur parti d'un terrain aux multiples défis :

- Le terrain est partiellement situé sur le tunnel de Micheville qui relie Belval à Audun-le-Tiche en France.
- Le rez-de-chaussée Omnia Tower est en porte-à-faux sur la voie d'accès au parking BelvalPlaza.
- L'installation de chantier est délimitée à l'avant par l'avenue du Rock n' Roll, à l'arrière par la voie qui dessert les livraisons du centre commercial et une servitude vers la Rockhal, d'un côté par l'accès au parking et de l'autre par la mitoyenneté avec BelvalPlaza.

Du fait de la présence du tunnel de Micheville, la tour ne possède pas de parkings en sous-sol. Cette configuration ne prive pourtant pas les acquéreurs de stationnement. Plutôt que de créer de nouveaux parkings, IKO réutilise 124 places existantes mais sous-utilisées au troisième sous-sol du BelvalPlaza.

Enfin, la localisation d'Omnia Tower au cœur de Belval, une ancienne friche sidérurgique en reconversion depuis l'an 2000, permet de créer de nouveaux logements tout en préservant les espaces naturels et en évitant l'étalement urbain. Le quartier achèvera sa transformation à l'horizon 2027.

« Ce terrain est plein de contraintes ! Il est en zone urbanisée, cerné par des voies de fuite, des servitudes, un carrefour routier, la voie ferrée des CFL… Nous portons une attention très particulière à ne pas créer de nuisances sonores, de poussières ou de pollution visuelle pour les riverains, à ne pas bloquer le trafic et à informer régulièrement le voisinage. Aussi nous pouvons nous féliciter de créer autant de valeur ajoutée sur une telle parcelle qui par ses difficultés aurait pu être condamnée. »

Nicolas Clérin,
Project Director

LE CENTRE COMMERCIAL OPKORN, UN PIVOT POUR LE QUARTIER ARBORIA ET POUR DIFFERDANGE

En 2003, IKO fait l'acquisition du plateau du Funiculaire, un ancien site sidérurgique de 8 hectares au cœur de Differdange, un chaînon manquant à la croisée des quartiers Oberkorn, Fousbann, Niederkorn et du centre-ville. Durant 18 ans, IKO s'y est considérablement investie, métamorphosant cette friche industrielle en nouveau quartier de ville, axé sur la qualité de vie et la mixité de fonctions. Plusieurs étapes successives ont donné naissance au quartier Arboria : plan d'urbanisme, assainissement, réalisation des infrastructures, renaturation de la Chiers et aménagement d'un parc public de 5 hectares, développement de 725 logements ainsi que du centre commercial Opkorn.

Opkorn accueille en entrée de ville un hypermarché Auchan, 26 boutiques, 3 kiosques, 6 restaurants et des terrasses. Le quartier Arboria propose en outre une offre de services de proximité, répartis aux rez-de-chaussée de plusieurs résidences : pharmacie, crèche pouvant accueillir jusqu'à 80 enfants, agence de la Caisse Nationale de Santé (CNS).

Bien plus qu'un centre commercial, Opkorn tend à reconnecter entre eux les différents quartiers de la ville, il fait figure de pivot entre le centre historique et les nouveaux projets de développement urbain. Opkorn est un lieu de vie où convergent les flux d'habitants, d'employés, d'étudiants et même de lycéens de l'école internationale EIDD.

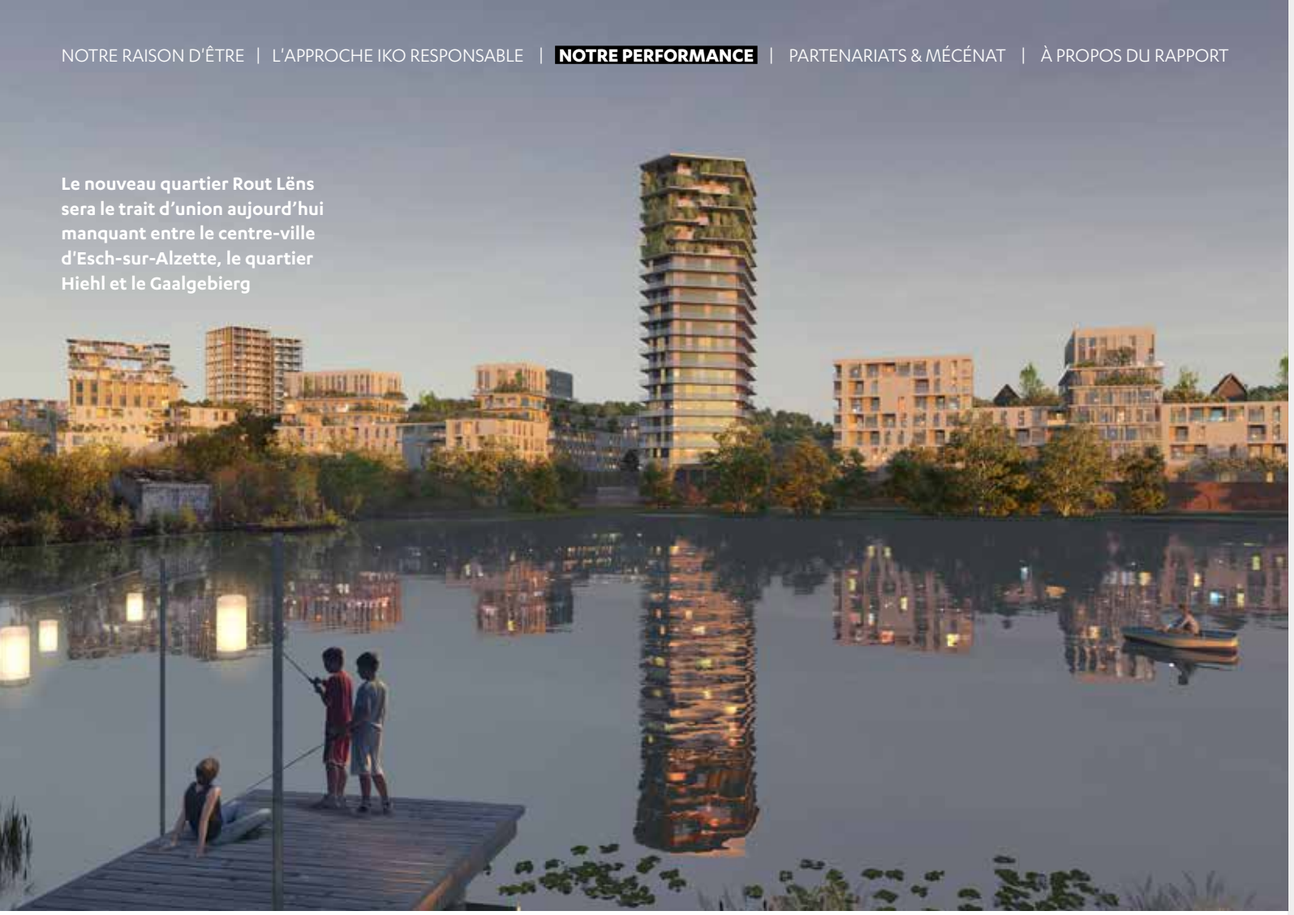
L'offre commerciale Opkorn complète celle qui était déjà présente à Differdange.

Le centre commercial Opkorn comme service à la communauté

Le centre commercial Opkorn répond à une réelle attente des Differdangeois. Avant son ouverture en octobre 2017, les 24.500 habitants de la troisième ville du pays n'avaient pas d'hypermarché, ce qui supposait pour eux d'emprunter un véhicule, de générer de la pollution, du trafic et du bruit pour faire leurs courses. En créant 725 nouveaux logements sur le plateau du Funiculaire, et en contribuant ainsi à une hausse démographique autour de 16 % de la population de Differdange, il était de la responsabilité d'IKO de penser à l'approvisionnement de ses résidents. Pour nous, il était important que les habitants du nouveau quartier Arboria puissent accéder à pied et en toute facilité (également les personnes à mobilité réduite) à une offre complète de commerces et de services. À l'heure où l'e-commerce bondit, au détriment des commerces physiques, IKO a tenu à réaliser un centre commercial de qualité, un objet architectural soigné et parfaitement intégré dans son paysage, comme service aux résidents du quartier Arboria et aux habitants de Differdange. L'opération relève de la réflexion globale de quartier et de notre responsabilité sociétale.

« Le centre commercial Opkorn est raccordé au réseau collectif de chauffage urbain du quartier Arboria, alimenté par des pellets de bois, une énergie renouvelable avec un faible impact carbone. En plus, dans l'hypermarché Auchan, on récupère la chaleur des circuits de froid alimentaire (chambres froides en réserve, réfrigérateurs et congélateurs en magasin) afin de préchauffer l'eau chaude sanitaire. »

François Dehon,
Senior Project Manager



Le nouveau quartier Rout Lëns sera le trait d'union aujourd'hui manquant entre le centre-ville d'Esch-sur-Alzette, le quartier Hiehl et le Gaalgebierg

ROUT LËNS, LE TRAIT D'UNION MANQUANT ENTRE LE CENTRE-VILLE ET LES QUARTIERS ENCLAVÉS

Avec la croissance que connaît le pays, la ville d'Esch-sur-Alzette fait face à des besoins importants en matière de logements, d'équipements publics et d'amélioration de son cadre de vie. Or la croissance de la ville a toujours été limitée au sud et à l'ouest par la présence de friches industrielles, notamment par la Lentille Terres-Rouges, située à proximité immédiate du centre-ville et de la frontière française. Sa reconversion en quartier durable et innovant permettra de créer le trait d'union aujourd'hui manquant entre le centre-ville, le quartier résidentiel Hiehl et le Gaalgebierg, une colline de verdure aménagée pour les loisirs de plein air.

En pensant le réaménagement du quartier Rout Lëns comme un espace de réconciliation avec ses alentours, il a été nécessaire de le contextualiser dans son environnement existant. Nos réflexions en ont amené d'autres et poussent IKO à s'inscrire en complémentarité de projets publics, en collaborant avec les différents Ministères, les Administrations, et avec la ville d'Esch-sur-Alzette, par exemple sur des questions de mobilité, de connexion aux quartiers voisins et à la France, de mise en valeur des espaces naturels et du patrimoine historique. C'est ainsi que le métier d'aménageur urbain revêt la notion d'intérêt général, dans le but de concevoir un quartier d'avenir qui dépasse ses propres limites dans l'intérêt de ses communautés.

« Il est nettement plus vertueux de redonner vie à un site préalablement bâti que d'urbaniser un terrain naturel. A fortiori dans le cas de cette reconversion, nous rétablissons une situation meilleure que la situation antérieure, en confiant l'assainissement des sols à ArcelorMittal et en œuvrant activement pour la régénération de la nature sur le site. »

Sandra Huber,
Head of Urban Development and Concepts

Un « nouveau quartier historique » organisé autour du patrimoine industriel

Il subsiste sur le site Rout Lëns un héritage unique et d'une grande richesse, cinq vestiges industriels que sont la halle des turbines, le magasin TT, la halle des soufflantes, les portiques de la Möllerei et le poste d'aiguillage. IKO met un point d'honneur à préserver ce patrimoine et à le réhabiliter. IKO souhaite lui donner de nouvelles fonctions accessibles au public, afin que chacun puisse redécouvrir ces lieux historiques qui habitent la mémoire collective.

Ces bâtiments patrimoniaux étaient reliés hier par un process industriel, ils seront reliés demain par un process urbain. Ils forment ensemble le fil conducteur du nouveau quartier, en ponctuant l'Allée de la Culture Industrielle, un axe central et piétonnier qui organise l'espace de ce « nouveau quartier historique ». Il est assez inattendu en urbanisme que la colonne vertébrale d'un lieu repose sur son histoire et ses vestiges, plutôt que sur ses circulations automobiles. C'est ici un autre axe fort du projet Rout Lëns : la voiture ne dessine plus la ville, elle n'est que l'invitée du quartier.

Des lieux de vie mixtes favorisant le lien social et la vie de quartier

Le nouveau quartier Rout Lëns accueillera un groupe scolaire, une maison relais, une crèche, des commerces et services de proximité, des espaces de travail flexibles et innovants, des logements aux typologies variées, des équipements de loisir (terrains de sport, cafés et restaurants), des espaces publics ainsi que des espaces verts. Soit une complémentarité de fonctions qui dynamiseront Rout Lëns du matin au soir, en semaine et les week-ends.

Du point de vue résidentiel, la mixité est également à l'honneur. IKO va développer 1.428 logements, dont 30 % à coûts modérés, en s'adressant à des catégories de population très diversifiées (par exemple de la résidence étudiante à la résidence senior) pour faciliter l'accès au logement et favoriser une vie de quartier harmonieuse.

En écho à notre projet Rout Lëns au Luxembourg, nos collègues Slovaques de la société sœur Lucron relèvent un défi comparable à Bratislava.

Objectif

Permettre l'accessibilité primaire aux personnes à mobilité réduite (PMR) dans nos futures réalisations

IKO met un point d'honneur à réhabiliter le patrimoine industriel, comme ici la halle des soufflantes, et à lui donner de nouvelles fonctions accessibles au public

Photo © Philippe Roguet

Entre le château et les rives du Danube, Vydrica complètera le puzzle urbain de Bratislava en 2027

VYDRICA, UNE PIÈCE MAÎTRESSE DU PUZZLE URBAIN DE BRATISLAVA EN SLOVAQUIE

Dans le centre historique de la capitale slovaque, le château de Bratislava se dresse sur les hauteurs d'une colline dominant le Danube. C'est aujourd'hui l'un des principaux sites touristiques de la ville, ainsi qu'un symbole fort. Pourtant, à quelques dizaines de mètres en contrebas du château, sur les rives du fleuve, le site Vydrica constitue la dernière pièce manquante d'un puzzle urbain inachevé. Lucron s'est engagée à revitaliser ce site stratégique en développant un nouveau quartier à taille humaine. À l'horizon 2027, Vydrica accueillera 400 logements, des bureaux, une offre de restauration, des espaces verts, ainsi que des boutiques le long de la promenade. Une fois ramené à la vie, le quartier remaillera le tissu urbain en réunifiant le centre historique et la colline du château, en passant par les rives du Danube.

Le centre historique de Bratislava a cette particularité d'être totalement piétonnier. La revitalisation du quartier Vydrica prolongera la promenade dans le respect de cette tradition, faisant des longues rues pavées et animées de la capitale le plus long réseau piétonnier d'Europe. En plus, Vydrica encourage le cyclisme, les transports publics, l'autopartage ainsi que la circulation fluviale par bateau, sur le Danube voisin. Le trafic automobile sera, lui, canalisé vers un parking souterrain.

Le site Vydrica abrite un patrimoine historique précieux, aujourd'hui peu mis en valeur. Sa pièce maîtresse est un château d'eau du XIème siècle, inscrit au patrimoine national de Slovaquie. Il sera réhabilité par les autorités locales, avec l'appui de Lucron, afin de devenir le cœur du nouveau quartier. D'autres objets historiques donnent un supplément d'âme au site : les vestiges d'un aqueduc, les vestiges de murs de soutènement médiévaux, ainsi que deux fosses à glace, qui remplissaient par le passé la fonction de réfrigérateurs. Les habitants y stockaient la glace recueillie sur les berges du Danube. Ces ouvrages seront préservés et la plupart seront accessibles au public. Vydrica est développé dans le respect de sa mémoire et veut symboliser tout à la fois l'histoire de Bratislava et son avenir.

« Les racines de ma famille se trouvent dans l'ancien quartier de Vydrica. C'est donc un plaisir pour moi de relever le défi de lui redonner vie. En tant que promoteur immobilier, nous savons qu'il s'agit d'une tâche difficile, qui engage beaucoup de responsabilités et nécessite une vision claire sur le long terme. »

Zoltán Müller,
Managing Director
Lucron

PROMOUVOIR L'INNOVATION TOUT EN METTANT LE BIEN-ÊTRE AU CŒUR DE NOS RÉALISATIONS

Mesure de notre performance

Nombre de projets enregistrés dans la démarche de certification WELL : **4**

« L'Humain comme unité de mesure de nos projets. »
Il s'agit du premier pilier IKO à guider nos réalisations, des réalisations où l'Homme est le point de départ de la réflexion, pour maximiser son bien-être. Pour donner corps à ses intentions, IKO est notamment le premier promoteur au Luxembourg à développer des immeubles de bureaux s'inscrivant dans la démarche de certification WELL Building Standard® (voir page 37). Ce premier projet, conçu selon les prescriptions du référentiel WELL, est l'immeuble de bureaux Well 22 à Howald.

Jusqu'à récemment, Howald, était considéré comme une zone industrielle. Grâce à la contribution d'IKO, dont c'est le berceau, Howald est aujourd'hui en passe de devenir un quartier d'affaires et résidentiel vibrant et agréable. Son cadre préservé donne un accès direct à la forêt et profite d'une connectivité exceptionnelle, en train, bus, voiture, vélo (avec des voies dédiées à la mobilité douce) et bientôt en tram. En s'élevant en lieu et place d'anciens halls artisanaux, l'immeuble Well 22 participe à ce grand projet de revitalisation urbaine.

UNE APPROCHE HOLISTIQUE POUR LE BIEN-ÊTRE ET LA SANTÉ DE SES OCCUPANTS

L'immeuble Well 22 est conçu pour créer une expérience humaine positive, améliorer la productivité des collaborateurs et leur attachement à l'entreprise. De multiples éléments sont pris en compte afin d'améliorer le bien-être et la santé :

- L'emploi de matériaux durables, sains et de qualité, tels que le bois qui habille la façade et se retrouve généreusement dans les aménagements intérieurs, où il apporte une chaleur inégalable.
- L'apport de lumière naturelle est maximisé par des fenêtres jusqu'au plafond et des stores extérieurs électriques, tandis que l'éclairage artificiel est optimisé afin de prendre en compte le rythme circadien des occupants.
- Le rapport à la nature est omniprésent, on peut parler de design biophilique : terrasses paysagères au rez-de-chaussée et en toiture, jardin, mur végétal dans le hall principal… La récupération des eaux de pluie permet d'arroser la végétation en toiture, composée d'essences indigènes afin de renforcer la biodiversité locale.
- L'air intérieur est monitoré par le dispositif de mesure de la qualité de l'air Sensilla Technologies. Ces capteurs résultent de 6 années de recherche menée par l'Université de Saarland et une société allemande spécialisée dans l'identification et la mesure des gaz. En outre, des biofiltres Airy seront installés dans l'immeuble. Développés sur base d'une découverte de la Nasa, il s'agit de plantes dont les racines ont des propriétés dépolluantes, disposées dans des jardinières ventilées et brevetées. Enfin les châssis du bâtiment sont ouvrants, afin de permettre à chacun de réguler son apport d'air extérieur.
- Le rez-de-chaussée de l'immeuble Well 22 est pensé comme un lieu de vie, offrant des espaces de travail collaboratifs et ouverts, ainsi qu'un espace de restauration ouvert sur une terrasse. Un escalier sculptural habille le hall avec élégance, tout en luttant contre la sédentarité en invitant à se mouvoir.
- Une salle fitness, un local vélo et des vestiaires avec douches encouragent également l'activité physique.

En remettant l'Humain au cœur de Well 22, IKO donne l'impulsion à l'intégration de nouveaux standards de confort et de bien-être pour les occupants.

Au rez-de-chaussée de l'immeuble Well 22, un espace restauration offrira une carte saine et variée, adaptée aux modes d'alimentation responsables. Ouvert toute la journée, le restaurant sera un lieu propice aux réunions informelles et aux échanges conviviaux.

Les façades du Well 22 sont habillées de bois brûlé selon la méthode ancestrale japonaise Shou Sugi Ban qui permet la protection du bois.

« Tous les éléments de parachèvement répondent à des critères exigeants pour une bonne qualité de l'air, sont sans COV et vérifiés par l'assesseur WELL Building Standard®. Pour y satisfaire, nous travaillons avec une peinture luxembourgeoise écologique, fabriquée à partir d'huile de tall, une résine de pin entièrement naturelle. La même attention est accordée aux lasures des habillages muraux en bois. »

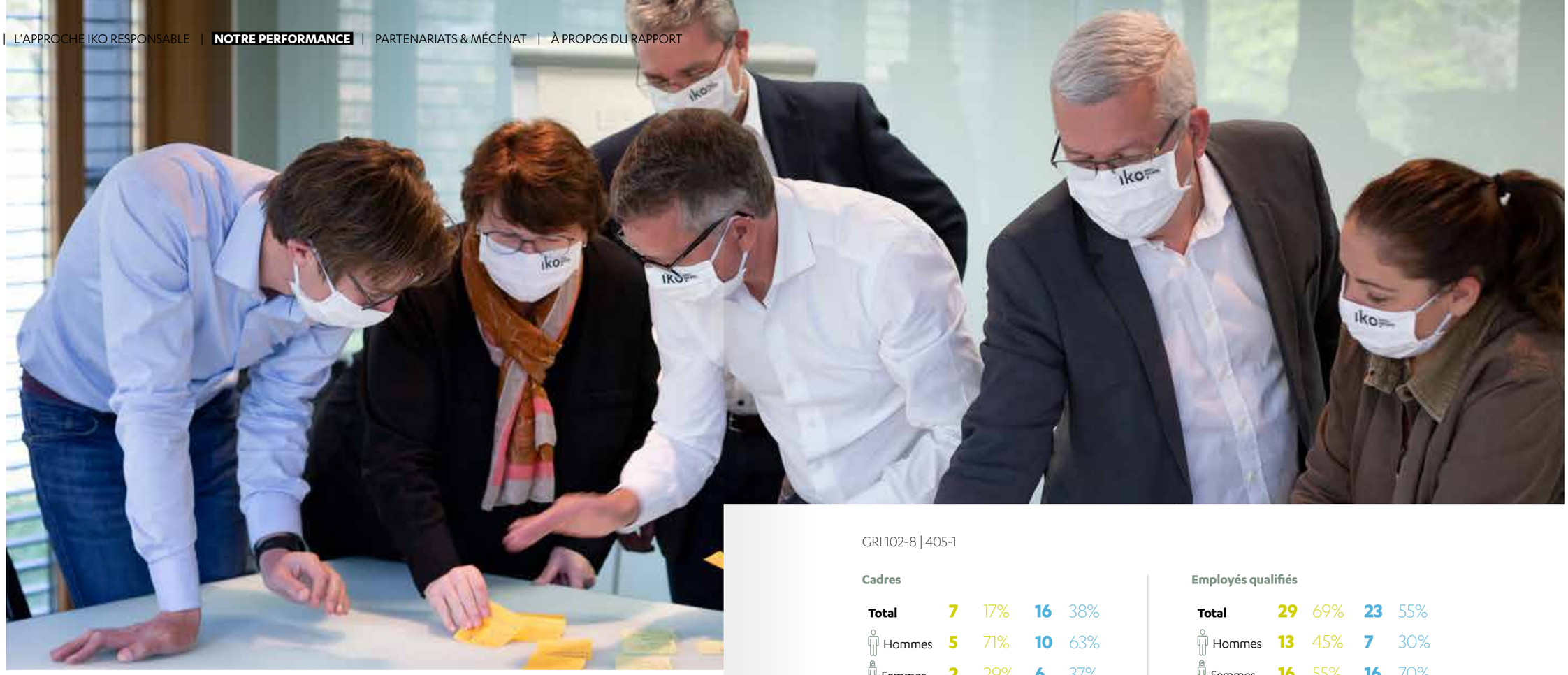
Xavier Dubois,
Senior Project Manager

L'innovation au service de la qualité de vie au travail
Plus qu'un bâtiment intelligent, Well 22 propose des services qui concourent au bien-être de ses usagers. Les utilisateurs pourront interagir avec le bâtiment via une application dédiée sur smartphone. L'application vise à faciliter le quotidien des collaborateurs et à contribuer efficacement à un meilleur équilibre entre le temps de travail et de loisir. Elle permettra, par exemple, la gestion intelligente des emplacements de parking, la réservation de salles de réunion, d'une table au restaurant, ou de la salle de *fitness*, ainsi que d'autres services selon les besoins des occupants. Celle-ci permettra en plus de gérer la domotique intégrée à l'immeuble.

La domotique intégrée associée à la régulation du chauffage, de la ventilation et de la climatisation, permettront à chaque occupant d'agir sur les paramètres de son confort : température ambiante, apport de lumière naturelle et éclairage. Les fonctionnalités smart informeront également les utilisateurs de leurs consommations par plateau (électricité, eau, froid) afin de les sensibiliser à la consommation des ressources et à observer leur évolution dans le temps.

Plus spécifiquement sur les questions de mobilité, l'application donne un aperçu en temps réel du parc de véhicules partagés, permet de réserver une place de parking pour les visiteurs, de donner accès aux bornes de recharge de véhicules électriques et d'en surveiller la recharge, pour le plus grand confort des occupants.

Objectif > **Monitorer et améliorer le confort et le bien-être des occupants dans nos réalisations**



4. Ensemble, nous cultivons la différence

GRI 103-1 | 405-1

En tant que promoteur et chef d'orchestre, notre rôle est avant tout d'impulser une vision durable pour l'avenir, de sensibiliser et d'épauler l'ensemble de nos parties prenantes pour que les lieux de vie que nous concevons répondent aux besoins d'aujourd'hui, et qu'ils aient encore du sens pour les générations futures.

VIVRE NOS VALEURS AU QUOTIDIEN

Mesure de notre performance

2019
2020

Effectif total (employés)

	2019		2020	
Total	42		46	
Hommes	24	57%	24	52%
Femmes	18	43%	22	48%

Dirigeants

	2019		2020	
Total	4	10%	5	12%
Hommes	4	10%	5	12%
Femmes	0	0%	0	0%

GRI 102-8 | 405-1

Cadres

	2019		2020	
Total	7	17%	16	38%
Hommes	5	71%	10	63%
Femmes	2	29%	6	37%

Employés qualifiés

	2019		2020	
Total	29	69%	23	55%
Hommes	13	45%	7	30%
Femmes	16	55%	16	70%

Employés non qualifiés

	2019		2020	
Total	2	5%	2	5%
Hommes	2	100%	2	100%
Femmes	0	0%	0	0%

Nombre total d'employés et autres travailleurs par contrat de travail

Contrats de travail à durée indéterminée

	2019	2020
Hommes	24	24
Femmes	18	22

Contrats de travail à durée déterminée

	2019	2020
Hommes	0	0
Femmes	0	0

Contrats à temps plein

	2019	2020
Hommes	23	24
Femmes	15	18

Contrats à temps partiel

	2019	2020
Hommes	1	0
Femmes	3	4

Étudiants

	2019	2020
Hommes	1	1
Femmes	2	0

Le périmètre du présent rapport se limite aux deux sociétés IKO Development et IKO Real Estate.

Mesure de notre performance

GRI 103-3 | 404-1 | 404-2

Nombre moyen d'heures de formation par an par employé			
		2019	**2020**
Nombre moyen d'heures de formation par employé	Total	29,5	24
	Homme	29	26
	Femme	30	22
Nombre total d'heures de formation par genre	Total Homme	705	626
	Total Femme	534	492
Nombre d'heures moyen Dirigeants		9	11
Nombre d'heures moyen Cadres		24	24
Nombre d'heures moyen employés qualifiés		35	29
Nombre d'heures moyen employés non qualifiés		6	6

** Nombre d'heures arrondis à la décimale inférieure ou supérieure*

Programmes de formation des employés visant à mettre à niveau leurs compétences			
		2019	**2020**
Total		**74**	**40**
Nombre de employés ayant bénéficié de séances de formation internes	Total	41	0
Nombre de employés ayant bénéficié de financement de formations externes	Total	32	40
Nombre de employés ayant bénéficié de l'octroi de congés sabbatiques avec garantie de retour à l'emploi	Total	0	0
Nombre de employés ayant bénéficié d'autres types de programmes de formation	Total	1	0

GRI 102-41 | 103-3 | 404-2 | 404-3

Programmes d'aide à la transition fournis pour faciliter l'employabilité future et la gestion de la fin de carrière due à la retraite ou au licenciement		
	2019	**2020**
Nombre de employés ayant bénéficié de programmes de préparation à la retraite pour les départs en retraite volontaires	0	0
Nombre de employés ayant bénéficié d'un repositionnement pour les personnes souhaitant continuer à travailler	0	0
Nombre de employés ayant bénéficié d'un appui des services de placement	0	0
Nombre de employés ayant bénéficié d'aide (telle que la formation, le conseil) à la transition vers la vie non active	0	0
Total	0,00 €	0,00 €

Employés bénéficiant de revues de performance et d'évolution de carrière			
		2019	**2020**
Pourcentage d'employés bénéficiant de revues de performance et d'évolution de carrière	Total	100%	100%
	Homme	100%	100%
	Femme	100%	100%
Dirigeants	Pourcentage	100%	100%
Cadres	Pourcentage	100%	100%
Employés qualifiés / Employés de catégorie professionnelle "technique"	Pourcentage	100%	100%
Employés non qualifiés / Employés de catégorie professionnelle "administrative"	Pourcentage	100%	100%

IKO ne dispose pas d'accord de négociation collective en interne.
Le périmètre du présent rapport se limite aux deux sociétés IKO Development et IKO Real Estate.

GRI 103-1 | 103-2

Chez IKO, chaque collaborateur est un acteur clé, un créateur de valeur. Sous l'impulsion de la direction, tous les départements de l'entreprise travaillent en symbiose, dans l'intérêt commun des projets (Urban Development and Concepts, Real Estate Development, Corporate Sales and Marketing, Finance, Legal and Property Management, Organization and People and Talent Management). Différents leviers permettent aux équipes d'évoluer et de s'enrichir tout en favorisant la convivialité :

- **Politique de formations externes (via organismes de formation) :** pour toujours conserver une longueur d'avance, IKO propose un programme de formation continue très ouvert, de sorte à faire évoluer ses collaborateurs, anticiper les nouvelles tendances et leur apporter de nouvelles connaissances bénéfiques au développement des projets.

- **Politique de formations internes :** IKO favorise un partage de connaissances en interne, soit par le biais de partenaires (comme les tables rondes du *think tank* FAAST), soit par le biais de réunions internes comme « les midis de la RSE » par exemple, qui permettent de sensibiliser et d'impliquer les collaborateurs dans la vie de la société.

- **Partage d'expériences :** les équipes IKO échangent avec les équipes de notre société sœur Lucron en Slovaquie. Le partage d'informations dans les deux sens permet aux uns de bénéficier des connaissances des autres.

- **Intégration des nouvelles recrues :** pour que les nouveaux collaborateurs IKO se sentent bien intégrés dès leur arrivée, un process d'intégration a été mis en place. Des entretiens d'intégration ainsi qu'un manuel d'accueil permettent de mieux cerner les métiers de l'entreprise, son organisation et ses orientations stratégiques. Un affichage télévisé ainsi que des présentations dans la newsletter interne permettent d'informer les équipes de l'arrivée de nouveaux collègues.

- **Évaluations annuelles :** un rendez-vous annuel est fixé en début d'année afin de permettre à chaque collaborateur de faire un point avec sa hiérarchie sur l'année écoulée et bénéficier d'un accompagnement individuel en termes de formation et de gestion des carrières afin de permettre des opportunités d'évolution en interne.

- **Activités récréatives et *incentive* :** pour renforcer les liens et l'esprit d'équipe entre les collaborateurs, notre service marketing et communication se charge d'élaborer un calendrier d'événements internes. En octobre 2019 nous avons célébré les 30 ans d'IKO lors d'un week-end d'exception au Château d'Urspelt, lors duquel les conjoints été conviés. Durant la période, il y a également eu un atelier terrarium, une dégustation de bières à l'aveugle et des *random* lunches visant à mixer les équipes à l'occasion de déjeuners décontractés. À cela s'ajoute un calendrier de rendez-vous traditionnels ponctué par le *summer dinner*, la Saint-Nicolas, le *Christmas dinner*, le concours du pull moche de Noël… Et l'organisation périodique de voyages de découverte, comme le dernier à Copenhague en 2018.

Dans l'entreprise, des espaces de rencontre permettent aux collaborateurs d'échanger en toute convivialité

GRI 103-2

En prévision de notre déménagement fin 2021, nous avons, fin 2019, initié un processus participatif interne pour ouvrir le dialogue sur nos futurs modes de travail et nous assurer de la bonne prise en compte des besoins et aspirations des collaborateurs. Ce processus a pris la forme de deux enquêtes. La première consistait à dresser un état des lieux de l'environnement de travail mis à disposition des collaborateurs, et de leurs suggestions d'amélioration.

La seconde enquête, réalisée sur base de la méthode internationale Leesmann, a permis de mesurer « l'expérience employé ». L'enquête produit un indicateur simple et transférable de l'efficacité du lieu de travail appelé le Lmi, calculé à partir de l'évaluation des domaines clés ci-dessous. Un score est alors établi sur une échelle de 0 à 100. Les résultats sont comparés à la base de données centrale Leesman Index Benchmark et au groupe d'élite Leesman+ comprenant les organisations qui ont obtenu un score Lmi de 70 ou plus.

Les quatre domaines clés de mesure et d'analyse sont les suivants :

- **L'impact du lieu de travail** c'est-à-dire l'impact de l'aménagement global du lieu de travail sur le sentiment personnel de productivité, de collaboration, de fierté, etc.
- **Les activités** importantes pour les employés et dans quelle mesure le lieu de travail convient à ces activités
- **Les éléments physiques** considérés importants pour créer un environnement de travail efficace
- **Les services** considérés importants pour créer un environnement de travail efficace

**« Les nouveaux modes de travail qui seront mis en place au Well 22 ont pour vocation de nous faire "vivre nos valeurs ". Dans ce cadre, nous avons déployé l'Activity Based Working dans nos futurs bureaux. Cet outil vise notamment à offrir aux collaborateurs la possibilité de choisir l'environnement de travail le plus adapté pour mener à bien leur mission dans les meilleures conditions possibles. Pour y parvenir, il faut assimiler une notion de mobilité et d'agilité pour agencer sa journée en fonction de ses besoins, et que l'organisation de l'entreprise le rende possible. Le management d'IKO souhaite offrir à ses collaborateurs un environnement de travail le plus riche et le plus épanouissant possible : qualité de l'air intérieur, espaces de détente, salle de fitness, mobilier de qualité…
et plus d'opportunités pour se rencontrer, favoriser les échanges et la collaboration au quotidien. »**

Julie Sacré,
Key Account Director
& Marketing Manager

Survol de l'enquête

11.10.2019 > **22.10.2019**
Début de l'enquête — Fin de l'enquête

68,5 %
Score de notre expérience employé

46 / 46
Nombre de réponses / personnes invitées à participer

100%
Taux de participation

	IKO Luxembourg	Leesman Benchmark*	Leesman+*
Lmi score global d'efficacité	**68.5**	**62.6**	**74.1**

Le Leesman Index rassemble des données provenant de plus de 900 lieux de travail d'entreprises situées dans plus de 50 pays différents et fournit une mesure cohérente de l'efficacité du travail en entreprise.

Leesman+ est un groupe de lieux de travail d'élite atteignant un Lmi Leesman de 70 ou plus, ils constituent un objectif à atteindre en matière de haute performance.

Bien-être au travail

IKO offre à ses collaborateurs un environnement de travail en ligne avec sa vision d'entreprise et ses valeurs. Voici quelques points concrets qui témoignent de la volonté de maximiser leur bien-être et d'agir positivement sur leur santé.

Les bureaux IKO permettent aux collaborateurs de se retrouver et d'échanger dans un cadre formel aussi bien qu'informel

Cadre de travail
Les bureaux IKO sont installés depuis 2009 dans l'immeuble C1 à Howald. Situé en bordure de forêt, les collaborateurs peuvent se balader ou pratiquer une activité sportive en pleine nature sur le temps de midi. Des douches et des vestiaires leur permettent de se rafraîchir à leur retour. Deux terrasses sont également accessibles pour une pause au soleil. Les plateaux sont grands, aérés et bénéficient d'une bonne lumière naturelle. Fin 2021, IKO déménagera dans l'immeuble Well 22, également à Howald. Le premier au Luxembourg à s'inscrire dans la démarche de certification WELL Building Standard®.

Choix du mobilier
Bureaux ajustables en hauteur et permettant de travailler debout, chaises de qualité, mise à disposition de swiss balls... Un effort particulier a été fait sur le choix du mobilier, afin que la posture de travail soit confortable pour tous. Pour tirer le meilleur parti de ce mobilier, un ergonome est venu expliquer aux collaborateurs comment bien s'installer.

Qualité de l'air intérieur
IKO a expérimenté l'efficacité des biofiltres Airy dans ses bureaux du C1 et prévoit déjà d'en installer au Well 22. Développés sur base d'une découverte de la Nasa, il s'agit de plantes dont les racines ont des propriétés dépolluantes, disposées dans des jardinières ventilées et brevetées. Les collaborateurs IKO ont assemblés eux-mêmes les pots (jardinières, substrat minéral, plantes) ce qui a été l'occasion de réaliser une activité extra-professionnelle en équipe.

Promotion d'une alimentation saine et équilibrée
Des fruits frais, des machines à café de qualité (à grains) et des robinets d'eau filtrée sont mis à disposition des collaborateurs IKO.

Adaptation face à la crise du Covid-19
En mars 2020, IKO s'est très vite adaptée aux nouvelles conditions de travail imposées par la pandémie qui frappait subitement le monde. Généralisation du télétravail, mise à disposition du matériel bureautique à domicile, paramétrage et formation à l'application de communication collaborative Microsoft Teams... Cette crise exceptionnelle nous a amenés à revoir nos modes de fonctionnement dans un esprit d'entraide. En outre, le service marketing et communication a déployé des trésors d'imagination pour entretenir le lien social entre collaborateurs, en organisant plusieurs fois par semaine des animations incitant au partage et aux échanges ludiques via la plateforme Teams.

L'accompagnement de Bâloise Assurances Luxembourg

Favoriser les échanges et le partage entre collègues, c'est bien, l'encourager avec nos partenaires et clients, c'est encore mieux. L'immeuble de bureaux en bois Wooden est le premier build to suit d'IKO, littéralement une « construction sur mesure ». Ceci consiste à développer un immeuble selon les besoins spécifiques de son futur occupant, Bâloise Assurances Luxembourg.

Actuellement installé dans l'Atrium Business Park à Bertrange, un développement IKO, Bâloise recherchait un nouveau siège dans lequel il serait le seul occupant. L'ensemble des promoteurs de la place ont répondu à leur appel d'offres, mais c'est IKO, en co-développement avec BPI Real Estate, qui a remporté le projet. La vision IKO a fait la différence, notamment le parti pris du bois et la volonté de pousser la réflexion sur le bien-être des employés, en étant les premiers à s'inscrire dans la démarche de certification WELL Building Standard® au Luxembourg.

Aujourd'hui IKO accompagne Bâloise Assurances Luxembourg sur tous les aspects de son projet. Nous avons établi une relation de confiance pour comprendre les besoins au plus juste et pour les conseiller sur les nouveaux modes de travail ou sur les dispositions environnementales à entreprendre afin d'assurer une transition optimale jusqu'à leur entrée dans Wooden.

« J'accompagnerai Bâloise Assurances jusqu'à leur emménagement dans Wooden et même au-delà. Mon rôle consiste à écouter leurs besoins, à faciliter leur compréhension des sujets techniques en binôme avec le Project Developer Xavier Dubois, à s'accorder sur les aspects WELL et smart, ainsi qu'à veiller à la concertation des communications de chacun en phase construction. »

Nadia Djenadi,
Commercial Director

La durabilité appliquée à nous-mêmes
Les petits ruisseaux font les grandes rivières. C'est le sens de la légende amérindienne du colibri, narrée par Pierre Rabhi. C'est pourquoi, en plus des mesures que nous prenons dans la conception, l'exécution et l'exploitation de nos projets, IKO prend aussi des mesures, dans son fonctionnement interne.

- **Consommation des ressources**
  L'équipe IKO est sensibilisée aux bonnes pratiques et a ainsi adopté des gestes simples, qui sont pour autant essentiels dans le cadre de la réduction de notre empreinte écologique : réduction des impressions, ou impression en noir et blanc, recto verso et en mode brouillon quand cela est possible, extinction systématique des lumières et des ordinateurs en quittant son poste de travail, etc.

- **Suppression des bouteilles en plastique**
  La production d'une bouteille en plastique nécessite 10 centilitres de pétrole, 80 grammes de charbon, 42 litres de gaz et 2 litres d'eau... Une absurdité ! Or en 2018, IKO avait consommé 6.800 bouteilles d'eau. C'est pourquoi en décembre 2018, IKO a fait le choix de bannir les bouteilles en plastique de ses bureaux. Grâce à l'installation de robinets d'eau filtrée Grohe, les employés, ainsi que les invités en réunion, peuvent désormais boire de l'eau du robinet plate, finement pétillante ou pétillante servies dans des carafes en verre indéfiniment réutilisables.

- **Sensibilisation au tri sélectif**
  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 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.

- **Sensibilisation des parties prenantes externes**
  IKO sensibilise ses fournisseurs aux « gestes verts », en procédant régulièrement à des rappels sur la bonne tenue de ses chantiers, en termes de nettoyage des chantiers et de gestion des déchets, pour le bien-être et le confort visuel des habitants alentours. En outre sur le chantier Arboria à Differdange, de nombreuses communications ont été faites aux entreprises afin qu'elles portent une attention toute particulière à l'intégrité de la rivière Chiers située à proximité directe du chantier.

- **Promotion de la sécurité sur le lieu de travail et sur les chantiers**
  IKO veille sur la sécurité de ses salariés, et a notamment proposé des formations internes en matière de sécurité / santé, comme la formation aux premiers secours et la formation à l'utilisation d'un défibrillateur. Sur ses chantiers et en plus du Coordinateur Sécurité Santé missionné, IKO veille à faire de nombreux rappels des règles de sécurité aux différents fournisseurs.

Objectifs

- **Mesurer et améliorer la satisfaction de nos clients**
- **Mesurer et améliorer la satisfaction de nos employés**

EMBARQUER NOS PARTIES PRENANTES DANS NOTRE DÉMARCHE DURABLE

GRI 103-1 | 103-2 | 103-3 | 308-2

Mesure de notre performance

À ce jour, IKO n'a pas encore établi de grille de critères destinée à guider notre sélection de fournisseurs pouvant soutenir notre démarche RSE en phase soumission. Nous avons néanmoins procédé à une évaluation post-contrat en interrogeant les bureaux d'études, les entreprises d'exécution et les entreprises de maintenance sur les projets Well 22, Wooden, Opkorn et Omnia Tower et voici les résultats.

ANNÉE 2019

Nombre total de fournisseurs consultés sur les quatre projets objets de notre périmètre* : **22**

Sur les 22 fournisseurs consultés, 15 ont répondu à notre demande, soit **68%**

Critères		Nombre d'entreprises impliquées sur base des 15 entreprises ayant répondu	Pourcentage d'entreprises impliquées sur base des 15 entreprises ayant répondu
1	ISO 14.001	4	27 %
2	Utilisation de matériaux, techniques et produits sains	13	87 %
3	Politique de gestion des déchets	13	87 %
4	Relevé des consommations (carburant, électricité, gaz...)	9	60 %
5	Réutilisation matériaux et matériaux économie circulaire	8	53 %
6	Réduction consommation d'eau	8	53 %
7	Limitation rejet substances toxiques	9	60 %
8	Réalisations démontables, recyclées...	6	40 %
9	Main d'œuvre locale, sous-traitants locaux, fournisseurs locaux	13	87 %

* (bureaux d'études, entreprises d'exécution, entreprises de maintenance ; pas d'entreprises consultées dans le cadre du projet Wooden en 2019 car le projet n'était qu'en phase d'études/développement).

GRI 103-2 | 103-3 | 308-2

ANNÉE 2020

Nombre total de fournisseurs consultés sur les quatre projets objets de notre périmètre* : **42**

Sur les 42 fournisseurs consultés, 35 ont répondu à notre demande, soit **83%**

Critères		Nombre d'entreprises impliquées sur base des 35 entreprises ayant répondu	Pourcentage d'entreprises impliquées sur base des 15 entreprises ayant répondu
1	ISO 14.001	11	31 %
2	Utilisation de matériaux, techniques et produits sains	28	80 %
3	Politique de gestion des déchets	25	71 %
4	Relevé des consommations (carburant, électricité, gaz...)	17	49 %
5	Réutilisation matériaux et matériaux économie circulaire	14	40 %
6	Réduction consommation d'eau	20	57 %
7	Limitation rejet substances toxiques	17	49 %
8	Réalisations démontables, recyclées...	17	49 %
9	Main d'œuvre locale, sous-traitants locaux, fournisseurs locaux	35	100 %

Avant même de penser à formaliser un outil de sélection de partenaires en phase avec notre vision, nous avions déjà relevé plusieurs points d'attention. Voici l'exemple du chantier de notre tour résidentielle Omnia Tower à Esch-Belval.

Certification ISO 14001

Les deux sociétés sous contrat avec IKO pour la construction d'Omnia Tower sont soit certifiées ISO 14001, soit en passe de l'être. L'entreprise générale de construction CLE, qui représente ± 88 % du montant total des travaux, est en effet certifiée. L'entreprise de chauffage sanitaire Rollinger, qui représente ± 12 % du montant total des travaux, est en cours de certification ISO 14001 et agit déjà en adéquation avec la norme. La norme ISO 14001 définit une série d'exigences auquel le système de management environnemental d'une organisation doit se conformer pour être certifiée (par un organisme extérieur et pour une durée limitée). La norme ISO 14001 promeut le développement durable et repose sur une démarche volontaire d'amélioration continue.

* (bureaux d'études, entreprises d'exécution, entreprises de maintenance).

GRI 103-2 | 103-3 | 413-1

Un chantier Lean

L'entreprise générale de construction CLE et le Luxembourg Institute of Science and Technology (LIST) expérimentent le Lean sur le chantier de construction Omnia Tower. Il s'agit d'une méthode qui vise à gérer les projets « au plus juste ». La chaîne logistique de construction est optimisée grâce à la mise en place d'un Construction Consolidation Centres (CCC) à Bettembourg avec le concours de CFL Logistics. Tous les matériaux de construction y sont centralisés, répertoriés puis palettisés par destination et par usage, comme des kits « clé en main ». On leur attribue des QR-Code pour les acheminer « in-time » à l'étage ou dans l'appartement exact où ils seront mis en œuvre. Cette solution innovante permet de réduire le transport de matériel, d'économiser de l'espace de stockage sur site, d'améliorer l'efficience de chaque intervenant sur chantier, tout en maîtrisant la chaîne de valeur. De cette expérience, la seconde après le chantier pilote de la tour Aurea à Differdange, CLE tire des enseignements afin d'établir des solutions reproductibles et testées, pour créer un nouveau modèle d'entreprise durable. IKO participe ainsi à la création de processus collaboratifs au service de l'innovation et de la durabilité.

Gestion des déchets

Nos fournisseurs du chantier Omnia Tower trient leurs déchets (ménagers, bois, papier, métal) et collaborent avec la société Lamesch pour leur collecte et traitement, une référence au Luxembourg. Les déchets inertes comme les laitances et surplus de béton sont eux collectés sur le chantier pour être retraités en centrale à béton. Enfin, plusieurs mesures ont été mises en place sur le chantier Omnia Tower afin de faire un usage raisonné des matériaux, par exemple : réemploi à chaque étage des mêmes panneaux de coffrages de plancher et des mêmes mannequins aluminium pour réaliser les réservations des fenêtres.

Après avoir examiné comment nous embarquons nos fournisseurs dans notre démarche durable, voyons comment nous impliquons une autre de nos parties prenantes, les citoyens directement concernés par nos projets.

Le processus de participation citoyenne Rout Lëns

Vu l'envergure du projet Rout Lëns et les enjeux encourus à l'échelle de la ville d'Esch-sur-Alzette, IKO a souhaité associer la population à la réflexion en organisant très tôt un processus de participation citoyenne. Il s'agit d'apporter des réponses ciblées à des problématiques spécifiques et locales rencontrées par les communautés, et d'accompagner au mieux les collectivités. À ce jour, cette consultation s'est appuyée sur plusieurs outils à plusieurs étapes d'avancement :

- **Au printemps 2019 :** une grande enquête « Votre avis compte ! » était accessible durant un mois sur le site internet Rout Lëns en quatre langues pour permettre au plus grand nombre de s'exprimer. Les citoyens ont répondu à l'appel puisque 227 personnes ont participé.

- **Au printemps 2019 :** pour échanger plus finement en petits groupes, deux matinées de workshops ont permis aux participants de s'exprimer et de brainstormer sur leur vision du quartier Rout Lëns, selon les quatre thématiques « Qualité de vie », « Environnement », « Mobilité » et « Patrimoine ». Une soixantaine de personnes ont assisté à chaque matinée. Leur réflexion a fortement orientée nos choix afin de constituer l'équipe d'auteurs de projet (urbaniste, paysagiste, bureau d'études voiries et réseaux divers (VRD)).

- **Au printemps 2020 :** à la sortie d'une situation inédite de confinement, la population venait de tester les avantages et les limites de son logement. Nous avons saisi l'opportunité de réaliser le sondage « Votre logement en confinement » afin de comprendre comment leur idée du logement idéal avait pu évoluer. Un échantillon de 135 personnes a répondu aux 25 questions balayant les thèmes « Travail et confinement », « Logement et confinement », « Votre logement idéal » et « Votre quartier et le confinement » et a ainsi alimenté notre réflexion sur les modes d'habiter.

- **À l'automne 2020 :** afin de restituer aux participants de la consultation citoyenne le fruit de leurs réflexions, et pour informer le plus grand nombre, IKO a publiquement présenté le masterplan du nouveau quartier Rout Lëns lors d'un livestream, format imposé par le contexte sanitaire. Quelque 300 spectateurs ont assisté au direct, le replay reste disponible sur YouTube. La présentation a laissé place à une séance de questions réponses, lors de laquelle chaque spectateur pouvait envoyer ses interrogations par mail. Les orateurs y répondaient en direct. Une retranscription écrite est lisible sur le site Rout Lëns.

GRI 103-2 | 103-3 | 413-1

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

144
des 227 répondants ont choisi les espaces verts comme étant un des éléments qui favorisent le plus la qualité de vie

70 %
considèrent qu'un espace extérieur est indispensable pour améliorer le confort de façon permanente

77 %
des interviewés pensent qu'il est important de rapprocher les personnes âgées des enfants

84 %
des personnes interrogées portent un grand intérêt à vivre dans un quartier qui contribue à préserver l'environnement

Extrait des résultats de la grande enquête « Votre avis compte ! »

79
des 135 participants aimeraient qu'il y ait plus d'espaces verts de proximité dans leur quartier

Extrait du sondage « Votre logement en confinement »

Notre initiative de solliciter le public dans le cadre de ce processus participatif nous permet d'identifier au plus juste leurs attentes afin de concevoir un quartier adapté à leurs besoins actuels et à venir.

De la même façon qu'il y a un processus participatif pour impliquer les citoyens dans le développement Rout Lëns, IKO a lancé en 2019 un appel à idées aux professionnels de la gestion des eaux et des énergies. La vingtaine d'entreprises ayant concouru, toutes luxembourgeoises, ont proposé des solutions innovantes et ingénieuses. De par sa dimension et son potentiel, 10,5 hectares à proximité immédiate du centre-ville d'Esch-sur-Alzette, Rout Lëns atteint la masse critique permettant d'expérimenter les solutions les plus prometteuses en termes d'aménagement, tel un mini-laboratoire d'urbanisation durable.

Objectifs

- **Promouvoir la concertation et la participation dans nos projets**
- **Sensibiliser nos parties prenantes internes et externes**

En mai 2019, des workshops ont permis aux citoyens de s'exprimer sur leur vision du nouveau quartier Rout Lëns

CHAPITRE 4.

Partenariats & mécénat

Journée « Innovation Camp » lors de laquelle des lycéens ont réfléchi à la place des jeunes dans la ville de demain

1. Introduction

GRI 103-1 | 103-2 | 103-3 | 201-1 | 203-1

Consciente de l'impact qu'elle peut avoir sur le territoire et sur les populations, à la fois par l'empreinte laissée par ses projets, mais aussi par sa posture d'acteur économique, IKO prend son engagement RSE à cœur. Elle exerce son métier de manière efficiente et responsable, et complète sa vision d'entreprise au travers de partenariats et de *sponsorships* soigneusement choisis.

IKO veut s'entourer de partenaires et soutenir des causes qui ont du sens, soit parce qu'ils partagent ses valeurs, soit parce qu'ils élargissent ses horizons, tant dans la conception de ses projets que sur le plan humain.

Vous verrez dans les prochaines pages que cette ambition prend plusieurs formes : assumer notre responsabilité sociale vis-à-vis des jeunes générations, rejoindre des associations et des *think tanks* inspirants, partager nos expertises et soutenir des projets artistiques, culturels et caritatifs et en faveur de l'environnement.

INDICATEURS

Montant financier dédié annuellement au mécénat :

En 2019 :

160.800 EUROS

En 2020 :

71.000 EUROS

La différence de montants alloués entre 2019 et 2020 est directement liée à l'impact du Covid sur les événements professionnels, culturels et sur la rencontre d'éventuels nouveaux partenaires.

Objectifs

Forte de son engagement mécénal et de ses partenariats locaux, IKO encourage ses collaborateurs à s'engager dans cette même direction, pour porter ses valeurs au quotidien. Dans ce cadre, IKO met en place une initiative qui prévoit :

un budget annuel de

10.000
EUROS

pour financer des projets à vocation caritative de ses employés, à l'image de ce qui a été fait par les collaboratrices IKO'L lors du Trek "Elles Marchent", au profit de la Fondation Autisme Luxembourg.

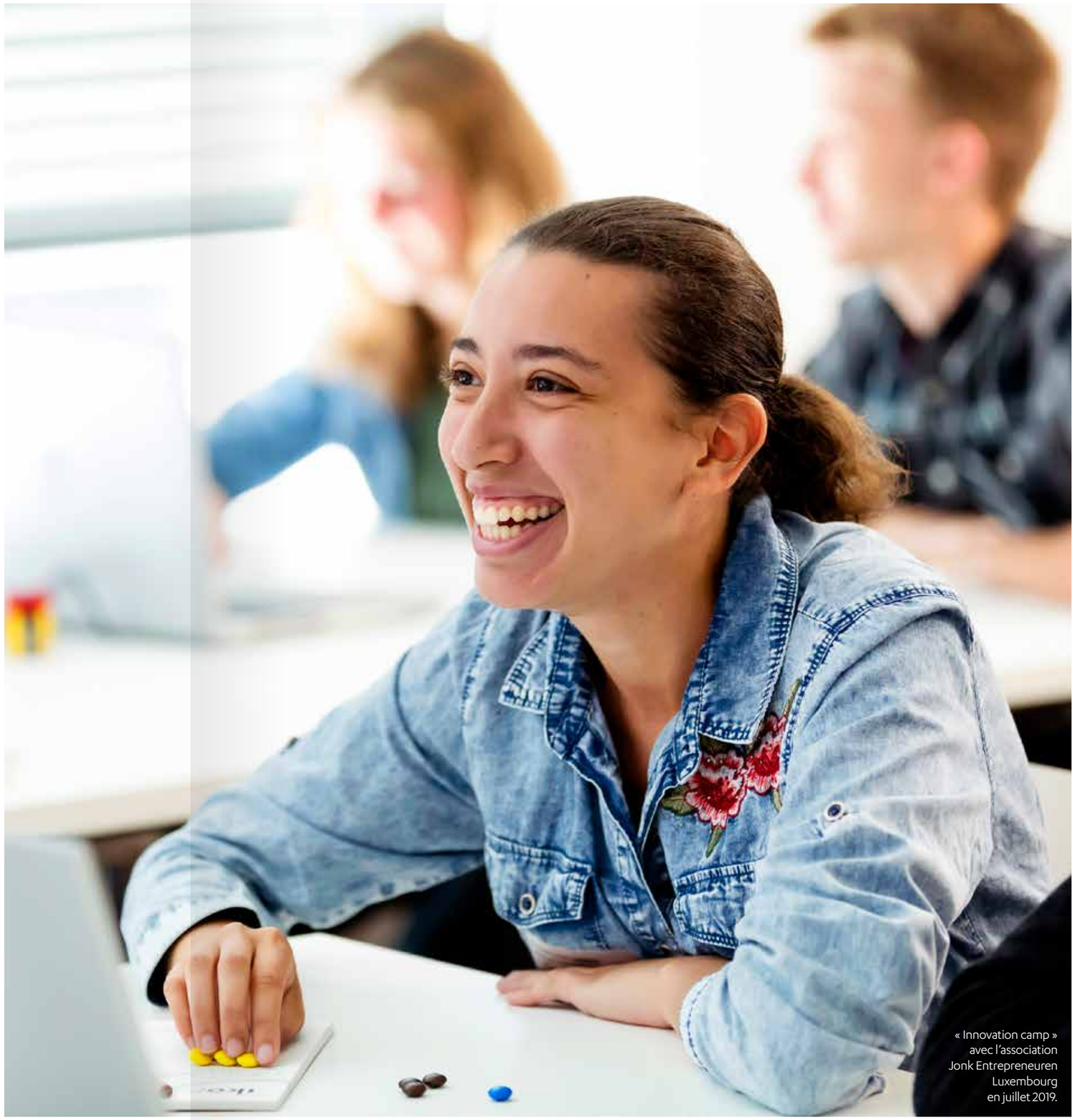
85 JOURS
D'ENGAGEMENT BÉNÉVOLE

offerts à la communauté par un congé spécial de 2 jours alloué à chaque collaborateur pour s'adonner au bénévolat. *Le nombre de jours a été défini sur base du nombre d'employés à temps plein au 31 décembre 2020.*

Montant financier dédié annuellement aux partenariats et au mécénat :

100.000 EUROS
dont les 10.000 € de l'initiative ci-dessus

Le périmètre du présent rapport se limite aux deux sociétés IKO Development et IKO Real Estate.



« Innovation camp » avec l'association Jonk Entrepreneuren Luxembourg en juillet 2019.

2. Partenariats

GRI 103-2

S'agissant de ses partenariats, la démarche IKO vise notamment à répondre à l'enjeu prioritaire « Sélectionner des partenaires qui permettront de réduire l'impact environnemental de nos projets immobiliers ». IKO a ainsi structuré ses engagements selon deux grands axes :

- Soutenir les lycéens et les jeunes entrepreneurs dans leur apprentissage et la découverte de la vie professionnelle, parce qu'ils sont les forces vives de demain, et potentiellement de futurs usagers de nos réalisations.
- Rejoindre des associations et *think tanks* qui, par leurs études, réflexions, actions et échanges, font écho à nos valeurs et à notre mission d'entreprise, et qui cherchent à relever les nouveaux défis de la ville durable et innovante.

AXE 1 : ACCOMPAGNER LES JEUNES GÉNÉRATIONS

Partenariat avec l'association Jonk Entrepreneuren Luxembourg

Le groupe soutient l'association Jonk Entrepreneuren Luxembourg depuis 2011 *via* Genii Capital. En 2018, IKO reprend le partenariat, convaincue que cette approche décloisonnée des sphères scolaire et professionnelle facilite l'orientation des jeunes et leur entrée dans la vie active. De plus, leurs programmes démystifient l'entrepreneuriat, pour que l'âge venu, les jeunes osent se lancer.

Créée en 2005, la mission de l'asbl Jonk Entrepreneuren Luxembourg s'inscrit dans la logique du « Plan national pour l'innovation et le plein emploi », voire de la stratégie de Lisbonne. 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
- leur donner 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.

En juillet 2019, IKO a poussé son partenariat un cran plus loin, en organisant un « *innovation camp* ». Lors de cette journée, une quarantaine de lycéens âgés de 16 à 19 ans ont réfléchi à la place des jeunes dans la ville de demain. Pour ancrer leurs réflexions dans un cadre concret, nous leur avons demandé de se projeter dans le futur quartier Rout Lëns à Esch, et d'imaginer la façon dont ils vivront, travailleront et se divertiront dans le futur. Leur vision créative et sans filtre a été très instructive.

Selon Eric Lux, Managing Director « *L'Innovation Camp correspond bien à la vision d'entreprise IKO Real Estate. L'innovation est au cœur de nos métiers, qui consistent à anticiper les enjeux urbanistiques, écologiques et l'évolution des modes de vie, afin de concevoir les villes de demain. Dans cette optique, l'Innovation Camp que nous avons organisé à Esch a été une vraie réussite !* »

> CRÉER NE SUFFIT PAS : IL FAUT TRANSMETTRE.
>
> **Claudie Gallay,**
> écrivain

GRI 103-2

En outre, et toujours dans le cadre du partenariat avec Jonk Entrepreneuren, IKO accueille chaque année des lycéens à l'occasion du « *Job Shadow Day* » et des « *Engineering Trainee Days* ».

Le « *Job Shadow Day* » 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.

Les « *Engineering Trainee Days* » visent à promouvoir plus spécifiquement le métier d'ingénieur, en permettant aux lycéens d'appréhender les exigences professionnelles et relationnelles inhérentes à cette fonction, ainsi que les tâches quotidiennes liées au poste. En rejoignant les équipes IKO pour deux jours, les jeunes sont immergés au cœur même de nos projets. Ils accompagnent les ingénieurs lors des visites et réunions de chantiers, ce qui leur donne une visibilité sur les aspects à la fois théoriques, mais aussi pratiques du métier d'ingénieur.

Montant 2019 :
18.500 €

Montant 2020 :
15.000 €

« Innovation camp » avec l'association Jonk Entrepreneuren Luxembourg en juillet 2019.

« Engineering Trainee Days » avec un lycéen de la Jonk Entrepreneuren Luxembourg en octobre 2019.

AXE 2 : S'ENTOURER D'ACTEURS QUI RÉPONDENT AUX DÉFIS DE LA VILLE DURABLE ET INNOVANTE

Observatoire de l'immobilier durable : penser l'immobilier responsable

Créée en 2012, l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID) est une association reconnue d'intérêt général qui offre un espace d'échange indépendant sur les thématiques du développement durable au secteur immobilier. L'OID rassemble une soixantaine de membres et de partenaires, actifs sur toute la chaîne de valeur immobilière (parmi lesquels les leaders de l'immobilier tertiaire en France), désireux de penser ensemble un nouvel immobilier responsable. L'association participe activement à la montée en puissance des thématiques ESG en France et à l'international, par un programme d'actions sur le terrain et auprès des pouvoirs publics.

En soutenant l'Observatoire de l'Immobilier Durable, IKO confirme sa volonté d'anticiper et d'accompagner les évolutions du secteur de l'immobilier dans la prise en compte du développement durable et des attentes de ses parties prenantes.

Pour ce faire, IKO participe à plusieurs groupes de travail thématiques, et s'appuie sur diverses publications de l'OID pour poursuivre ses objectifs RSE.

Montant 2019 :
5.500 €

Montant 2020 :
7.000 €

Le périmètre du présent rapport se limite aux deux sociétés IKO Development et IKO Real Estate.

GRI 103-2

Immowell Lab : le bien-être par l'immobilier

IKO est membre de l'accélérateur Immowell-Lab, un écosystème d'innovation regroupant plus d'une centaine de start-ups et un réseau d'entreprises partenaires, visant à accélérer la prise en compte des enjeux de confort et de santé dans les projets immobiliers.

Ce sujet, qui constitue l'un des quatre piliers de la vision IKO, compte parmi nos thématiques prioritaires. L'Humain passant désormais plus de 90 % de son temps à l'intérieur des bâtiments, le cadre bâti, sa conception, le choix de matériaux et des équipements impactent directement son confort, sa santé et sa mobilité. Ces enjeux nous imposent de repenser le bâtiment pour mieux répondre aux besoins des utilisateurs et fournir de meilleurs services.

Montant 2019 :

20.000 €

Montant 2020 :

20.000 €

Immowell-Lab
by Impulse Labs & Arp Astrance

FAAST : vers l'excellence de la construction durable

IKO Real Estate a rejoint le *think tank* FAAST en 2018. Celui-ci poursuit quatre axes, afin de guider ses partenaires vers l'excellence de la construction durable innovante : veille technologique, études techniques, développement des projets innovants destinés à concrétiser ses études, formations et partage des connaissances.

A travers l'ensemble de ses initiatives, FAAST accompagne les équipes IKO dans la recherche de solutions novatrices, pour offrir des cadres de vie durables, qui satisfont aux besoins actuels et qui auront encore du sens pour les générations futures.

Montant 2019 :

18.000 €

Montant 2020 :

18.000 €

FAAST

Solar Impulse : un réseau de créateurs de technologies novatrices, propres et rentables

Depuis 2019, IKO est membre de l'Alliance Mondiale pour des Solutions Efficaces, une initiative de la fondation Solar Impulse du « savanturier » Bertrand Piccard. Cette plateforme met en relation des entreprises en recherche de solutions avec des créateurs de technologies novatrices, propres et rentables. Ainsi, IKO est directement informée des dernières innovations technologiques qui sont conçues, dans le but de les déployer au service du développement durable dans ses projets.

SOLARIMPULSE
FOUNDATION

La Fondation Solar Impulse est une association environnementale fondée par le « savanturier » Bertrand Piccard.

Le périmètre du présent rapport se limite aux deux sociétés IKO Development et IKO Real Estate.

Fresque artistique de Eric Mangen illustrant la transformation du site Rout Lëns à Esch-sur-Alzette.

3. Mécénat

GRI 103-2

L'approche mécénale et philanthropique IKO s'attache à répondre à l'enjeu prioritaire « *Avoir un impact territorial positif et citoyen inclusif* ». Elle prend la forme de contributions à l'animation de lien social, à la dynamisation d'un quartier et à l'accès à la culture.

Plus concrètement, les actions IKO consistent à prendre part à des conférences dans les thématiques liées à nos activités immobilières, ainsi qu'à soutenir des initiatives artistiques et culturelles. Parmi ces accomplissements de 2019 et 2020, IKO est également particulièrement fière du projet solidaire mené par quatre de ses collaboratrices, qui avaient à cœur de soutenir la Fondation Autisme Luxembourg.

> L'ART, C'EST LA PLUS SUBLIME MISSION DE L'HOMME, PUISQUE C'EST L'EXERCICE DE LA PENSÉE QUI CHERCHE À COMPRENDRE LE MONDE ET À LE FAIRE COMPRENDRE.

Auguste Rodin,
sculpteur

Les IKO'L se sont dépassées pour la bonne cause et avec le soutien d'IKO.

GRI 103-2

IKO'L : l'engagement de quatre collaboratrices IKO pour la Fondation Autisme Luxembourg

IKO a soutenu et sponsorisé les IKO'L, une équipe constituée de quatre collaboratrices qui a participé début 2020 au Trek "Elles Marchent" dans le désert. La dimension durable de cet événement sportif et solidaire (trek à pied et dans le respect de la nature), l'aide à des communautés locales en difficulté, le soutien d'un organisme caritatif, l'entraide et l'égalité sont des valeurs qui unissent le Trek "Elles Marchent" à la vision d'entreprise IKO.

"Elles Marchent" est un trek d'orientation exclusivement féminin de 120 km à parcourir en 4 jours. GPS et GSM y sont interdits. Au cours des 4 étapes d'environ 30 km chacune, les participantes doivent rallier 3 bornes dispersées dans le désert, en s'aidant uniquement d'une carte et d'une boussole, avant de rejoindre le bivouac du soir. Mais l'aventure ne se limite pas à un défi sportif. Chaque année, les trekkeuses s'engagent pour une cause, à laquelle le dernier jour du trek est consacré. Les missions sont décidées en fonction des priorités et des besoins locaux, en concertation avec les autorités marocaines.

Dans le cadre de leur participation à cette belle aventure, les IKO'L ont également souhaité mettre en lumière l'association caritative luxembourgeoise Fondation Autisme Luxembourg (FAL). En sollicitant leurs réseaux professionnels et privés, en partageant un dossier de demande de dons, en organisant des événements dans les centres commerciaux IKO (stands aux marchés de Noël Opkorn et Borders mis gratuitement à disposition de la FAL par IKO), en participant à des événements de la Fondation en tant que bénévoles, en donnant de nombreuses interviews à la presse luxembourgeoise pour parler de la FAL et de ses projets, et enfin grâce au sponsoring IKO, les **quatre collaboratrices IKO'L ont récolté un montant total de 101.140€ pour la Fondation Autisme Luxembourg.** De plus, grâce aux IKO'L, des partenariats entre professionnels et la Fondation Autisme ont été mis en place (formation de personnes autistes, mise en place d'un réseau d'embauche de personnes atteintes d'autisme, etc.).

Montant 2020 :

10.000 €

Les quatre collaboratrices ont parcouru 120 km en 4 jours.

Remise d'un chèque de 101.140 € au bénéfice de la Fondation Autisme Luxembourg.

GRI 103-2

Arts urbains : trois artistes locaux mettent en lumière le nouveau quartier durable, innovant et exemplaire Rout Lëns à Esch

Les arts urbains permettent de rendre la ville plus belle, de valoriser et de s'approprier l'espace public, tout en démocratisant la culture pour tous. C'est pourquoi IKO s'est associée au centre culturel Kulturfabrik d'Esch à l'occasion de la 6ème édition du Kufa's Urban Art, afin de faciliter la localisation du nouveau quartier Rout Lëns et de sensibiliser à sa reconversion.

La Kulturfabrik a initié le Kufa's Urban Art en 2014 en collaboration avec la ville d'Esch. Ce projet artistique et pédagogique vise à ancrer durablement l'art urbain sur le territoire eschois en participant activement au processus de transformation de la Métropole du fer. Des artistes locaux et internationaux sont invités à créer des œuvres temporaires ou permanentes. Cette démarche permet de transformer durablement l'espace urbain et de favoriser la cohésion sociale par le biais d'activités pédagogiques et de rencontres socio-artistiques.

Durant un an, de septembre 2019 à septembre 2020, le site Rout Lëns a accueilli trois interventions artistiques éphémères :

› Fresque murale par Eric Mangen

La fresque d'Eric Mangen illustrait l'idée de mouvement, de transformation et de transition. Un cercle finit pour qu'un autre puisse commencer. L'artiste exprimait ainsi l'idée d'un site dynamique en pleine mutation qui regarde vers l'avenir.

› Installation de drapeaux par Julie Wagener

Trois types de drapeaux balisaient l'enceinte du site Rout Lëns. Une « forêt » de 60 drapeaux affichait en alternance des personnages, comme allusion au retour de la vie sur le site, et des espaces schématiques, comme référence au nouveau quartier à venir. Le rouge y était très présent car il fait référence au passé industriel des Terres Rouges. Le visuel qui ponctuait la rue d'Audun représentait un personnage essuyant la sueur de son front, évoquant les travailleurs, tandis que sa main posée sur le cœur représentait le passé bien ancré dans la mémoire des habitants du sud.

› Habillage de pont par Sascha Di Giambattista

En s'inspirant des typographies des affiches de l'âge d'or de la sidérurgie, Giamba a souhaité ancrer le nom « Rout Lëns » dans l'imaginaire des gens. L'artiste a joué avec le rouge symbolique des Terres Rouges, tout en conservant le fer rouillé du pont, pour garder la trace du passé.

Ces interventions représentent une première étape de reconnexion du quartier Rout Lëns à la ville, en faisant du site un espace d'expression artistique comme il y en a ailleurs à Esch. Mais au-delà de cette action temporaire, IKO souhaite intégrer durablement l'art dans le quartier Rout Lëns, tant dans l'espace public que dans l'architecture des bâtiments.

Montant 2019 - 2020 :

77.000 €

L'artiste Sascha Di Giambattista localise le projet Rout Lëns en habillant un pont.

Drapeaux artistiques de Julie Wagener évoquant les travailleurs de la sidérurgie à Esch.

Le périmètre du présent rapport se limite aux deux sociétés IKO Development et IKO Real Estate.

GRI 103-2

Cycle de conférences « HALLZ WE NEED » : l'intervention d'Éric Dothée

Le cycle de conférences a détourné le nom de l'œuvre de la Halle des Soufflantes à Esch-Belval.

Organisé par le groupe « Eise'Stol », le cycle de conférences « HALLZ WE NEED » met en relief les différentes approches des développeurs et les attentes parfois insolites d'utilisateurs créatifs potentiels. Alors que de nombreux projets de reconversion ont cours au Luxembourg, « Eise'Stol » souhaite sensibiliser les décideurs et développeurs à une intégration originale et respectueuse des derniers témoins patrimoniaux de l'époque minière et sidérurgique.

Eric Dothée, ancien membre du Comité de Direction IKO, est intervenu lors de la conférence du 26 avril 2019 dont le thème était : « Reconvertisseurs : un développement innovateur des friches industrielles dans le respect du patrimoine ». Lors de son exposé, Eric Dothée est revenu sur l'expérience IKO du réaménagement de friches industrielles. La première a commencé en 2003 sur le plateau du Funiculaire à Differdange. 16 ans plus tard, le site de 8 Ha s'est mué en quartier de vie Arboria. Le nouveau défi qu'IKO s'est lancé depuis: réhabiliter le plus ancien site sidérurgique de la ville d'Esch-sur-Alzette (en activité de 1870 à 1977), d'une superficie de 10,5 Ha, en nouveau quartier durable, innovant et exemplaire.

Pour ce projet en devenir, Eric Dothée a partagé la vision et les objectifs IKO, en mettant l'accent sur la dimension patrimoniale du site et l'importance de sa mise en valeur. Il a également présenté l'ambition IKO de faire revivre un haut lieu de l'histoire industrielle d'Esch-sur-Alzette, tout en répondant aux besoins des habitants, et en soulignant la notion de partenariat. En effet, le projet Rout Lëns a été rendu possible grâce à la bonne collaboration entre IKO, Arcelor-Mittal et la Ville d'Esch-sur-Alzette.

La participation à cette conférence n'a pas généré de dépense. Notre équipe y a cependant consacré un temps de préparation, de présentation et a toujours plaisir à partager ses connaissances.

Sponsoring de la conférence "Living City : Comment verdir la ville pour la rendre plus durable ?"

À Milan, le Bosco Verticale est une référence en termes de végétalisation des bâtiments.

IKO a sponsorisé la conférence « Living City » en mai 2019.

IKO a sponsorisé la conférence « Living City » organisée le 23 mai 2019 par Neobuild, qui avait pour but de présenter des projets innovants exceptionnels et de donner la parole à des experts internationaux aussi pointus que reconnus. L'événement s'adressait aux professionnels de la construction, des énergies, de l'économie circulaire, ainsi qu'aux autorités publiques, afin d'inspirer une construction durable, verte et circulaire au Luxembourg.

IKO se sent particulièrement concernée par les thématiques qui y ont été abordées : santé et confort des occupants, efficacité énergétique, smart building, urban farming, végétalisation des bâtiments, production et consommation responsable... Puisque ces sujets recroisent plusieurs des quatre piliers de sa vision d'entreprise et sont concrètement à l'étude pour être mis en œuvre dans plusieurs de ses projets immobiliers et urbains, plusieurs collaborateurs IKO ont assisté à la conférence.

Montant 2019 :

1.500 €

GRI 103-2

Sponsoring de l'exposition "De Bel-Air à Babel"

IKO a sponsorisé l'exposition « De Bel-Air à Babel » sur le thème des tours, gratte-ciel et buildings, qui s'est tenue de juin à octobre 2019 dans la Villa « Le Lac » Le Corbusier, sur le lac Léman en Suisse. Une région où IKO s'est particulièrement investie, en menant le Project Management du musée Chaplin's World by Grévin. IKO avait assuré le suivi d'exécution des travaux de rénovation du Manoir de Ban et de construction de la nouvelle aile du musée.

L'exposition a présenté cinq bâtiments emblématiques, finalement construits ou non dans les cantons de Vaud et du Valais. Un sujet qui touche particulièrement IKO, développeur de deux tours résidentielles au Luxembourg : Omnia Tower à Belval et Aurea à Differdange.

La Villa « Le Lac » est une petite maison sur la riviera suisse, construite en 1923 par l'architecte franco-suisse Le Corbusier pour y loger ses parents. Elle est inscrite au Patrimoine mondial de l'UNESCO depuis 2016.

Montant 2019 :

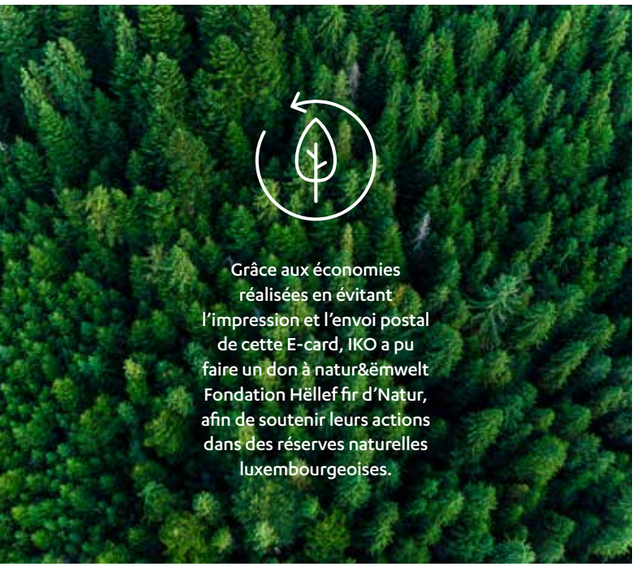
9.060 €

IKO a sponsorisé l'exposition « De Bel-Air à Babel » sur le thème des tours en octobre 2019.

Le périmètre du présent rapport se limite aux deux sociétés IKO Development et IKO Real Estate.

GRI 103-2

Cartes de vœux digitales : donation à l'association natur&ëmwelt



En 2020, IKO a choisi de ne pas imprimer de traditionnelles cartes de vœux, mais de privilégier un envoi 100 % digital, car IKO :

- se positionne comme un acteur impliqué dans sa politique RSE
- souhaite faire des économies sur des dépenses qui ne reflètent pas ses valeurs (pas d'impression papier, pas de transports postaux)

Les économies réalisées en s'épargnant ce mailing postal ont été reversées à l'association *natur&ëmwelt Fondation Hëllef fir d'Natur*, une association qui acquière et entretient des réserves naturelles au Luxembourg.

Montant 2020 :

1.000 €

Les centres commerciaux IKO : une vitrine pour la sensibilisation aux enjeux de l'eau et la promotion de la culture, des stands mis gratuitement à disposition d'associations

Clin d'œil au Parc de la Chiers, aménagé dans le cadre du développement du nouveau quartier Arboria, dans lequel se trouve le centre commercial Opkorn.

Clin d'œil au Luxembourg Science Center : le Luxembourg Science Center est un centre de découverte ludique et divertissant qui popularise la science et les technologies auprès de toutes les tranches d'âge.

GRI 103-2

Clin d'œil historique au Fond-de-Gras : une ligne de chemin de fer industrielle reliait le Fonds-de-Gras à Pétange, dont une partie demeure aujourd'hui active comme attraction touristique.

Montant 2019 :

11.240 €

Le périmètre du présent rapport se limite aux deux sociétés IKO Development et IKO Real Estate.

CHAPITRE 5.

À propos de ce rapport

Le siège IKO est installé dans l'immeuble C1, en bordure de forêt à Howald

GRI 102-46 | GRI 102-48 | GRI 102-49 | GRI 102-50 | GRI 102-51 | GRI 102-52 | GRI 102-53 | GRI 102-54 | GRI 102-56

Ce premier rapport de développement durable couvre la période du 01/01/2019 au 31/12/2020. IKO s'engage à publier un rapport tous les deux ans suite à ce premier rapport inaugural. Le prochain rapport sera donc publié en 2023 et couvrira la période du 01/01/2021 au 31/12/2022.

Ce rapport a été préparé en conformité avec les normes GRI : option de conformité essentielle.

Ce rapport de développement durable étant le premier rapport, il ne contient aucune réaffirmation des informations publiées et ne présente aucune modification significative des informations.

Les informations présentes dans ce rapport ont été revues en interne par le comité stratégique RSE et le Conseil d'Administration. Ce rapport n'a pas fait l'objet d'une vérification externe.

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

1. Périmètre de ce rapport

Ce rapport de développement durable 2019-2020 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.). Pour illustrer ce premier rapport, nous avons sélectionné 4 projets représentatifs de notre vision, les indicateurs extra-financiers du troisième chapitre couvrent donc uniquement le périmètre de ces 4 projets.

2. Méthodologie de sélection des projets présentés dans ce rapport

Pour définir les projets présentés au troisième chapitre, nous avons utilisé les critères suivants :

> Des projets représentatifs de toutes les étapes de notre chaine de valeur

> Des projets représentatifs de l'ensemble des classes d'actifs qui 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.

3. Attestation des principes de contenu GRI

GRI 102-46

Dans le cadre de la préparation du présent rapport la démarche d'analyse de pertinence est issue du programme d'engagement des parties prenantes internes et externes, composé des étapes suivantes :

MÉTHODOLOGIE

Dans le cadre de la préparation du présent rapport la démarche d'analyse de pertinence est issue du programme d'engagement des parties prenantes internes et externes, composé 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 des standards et supplément sectoriel « Real Estate » du Global Reporting Initiative.

2. 40 thématiques ont été identifiées et ont fait par la suite l'objet d'une analyse d'impacts et d'une évaluation par les parties prenantes.

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

Le niveau d'importance des impacts économiques, sociaux et environnementaux des activités de IKO a été évalué grâce à des ateliers réalisés en présence des membres du comité stratégique RSE et des experts internes. Les ateliers se sont déroulés de mars à mai 2019. Une enquête a également été réalisée en interne, à laquelle 33 collaborateurs ont répondu, portant le taux de participation à 79 %.

Tous les résultats des ateliers ont par la suite été revus et validé par le Comité de Direction, respectivement le Conseil d'Administration.

Deux critères d'évaluation ont été pris en compte :

> Le niveau de l'impact (de 1 – pas d'impact à 4 – impact majeur);
> La maîtrise de l'impact (de 1 – très bien maîtrisé à 4 – très peu maîtrisé).

Une échelle de notation de 1 à 4 a été utilisée pour éviter la moyennisation. Les critères ont été pondérés à l'identique (sans coefficient multiplicateur), afin de donner un poids identique à chaque participant. La position des thématiques sur l'axe des X de la matrice correspond à la moyenne des résultats des deux critères.

GRI 102-42 | 102-43 | 102-46

C. Évaluation des impacts et contributions aux ODDs

Afin d'affiner l'analyse d'impacts menée dans le cadre de l'élaboration de la matrice de matérialité, une analyse de risques et d'opportunités liée à la chaîne de valeur a été élaborée avec les membres du comité stratégique RSE et certains experts internes, selon les recommandations du UNGC et de GRI (Integrating the SDGs into corporate reporting: a practical guide, 2018) afin de cerner les contributions aux Objectifs de Développement Durable des Nations Unies.

Une échelle de quotation de 1 – faible à 4 – très significatif a été utilisée pour évaluer les impacts positifs et négatifs sur chaque étape de la chaîne de valeur.

D. Identification et sélection des parties prenantes

Les groupes de parties prenantes internes et externes ont tout d'abord été cartographiées par le comité stratégique RSE et certains experts internes. Les parties prenantes ont ainsi été positionnées au sein de la sphère d'influence d'IKO en fonction de leur influence sur l'organisation et de la dépendance d'IKO vis-à-vis de ces parties prenantes.

Le questionnaire a ensuite été envoyé aux des parties prenantes prioritaires en fonction de leur positionnement sur la sphère d'influence d'IKO, de la durée de la relation avec IKO et de leur niveau de maturité face aux enjeux de développement durable.

E. Consultation des parties prenantes

8 représentants de parties prenantes externes, répartis selon le graphique ci-contre ont répondu. Un seul critère de notation a été pris en compte, le niveau d'importance des thématiques pour les parties prenantes. Une échelle de notation de 1 à 4 a été utilisée pour éviter la moyennisation. Les parties prenantes ont été pondérées à l'identique (sans coefficient multiplicateur) afin de donner la même voix à chaque participant.

Banques et Institutions financières	**50,00 %**
Syndic et Sociétés de gérance	**25,00 %**
Fournisseurs et sous-traitants	**12,50 %**
Associations professionnelles	**12,50 %**

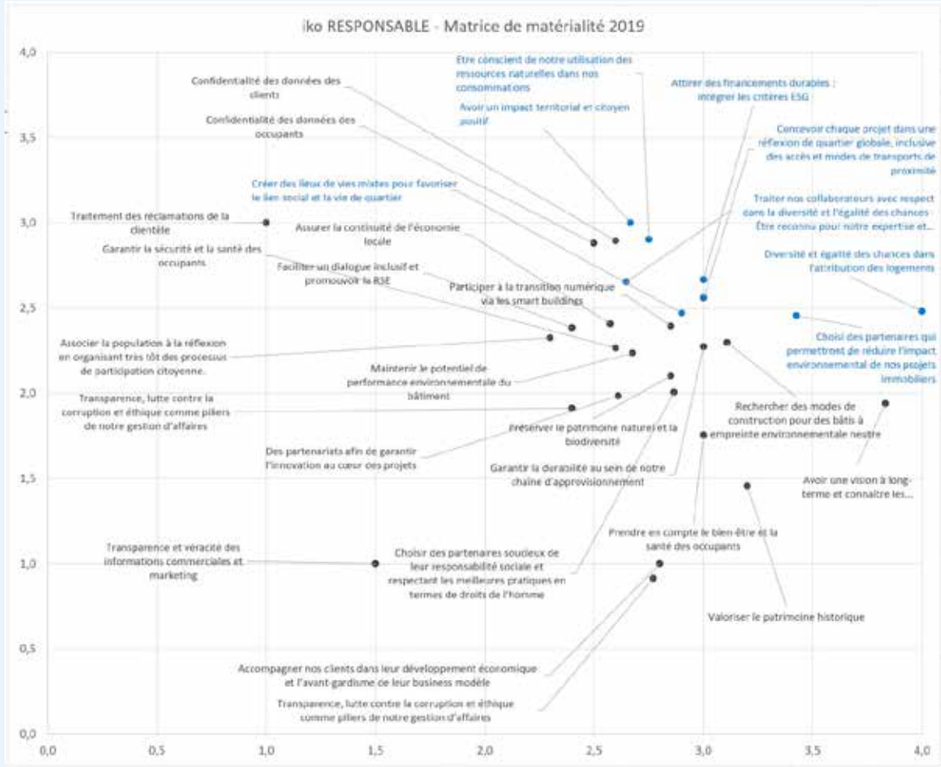
F. Sélection des thématiques

Grâce à l'analyse de l'importance des impacts économiques, sociaux et environnementaux des activités et la consultation de parties prenantes internes et externes, la matrice de matérialité ci-contre a été réalisée :

GRI 102-44 | 102-46 | 102-47

Matrice de matérialité 2019

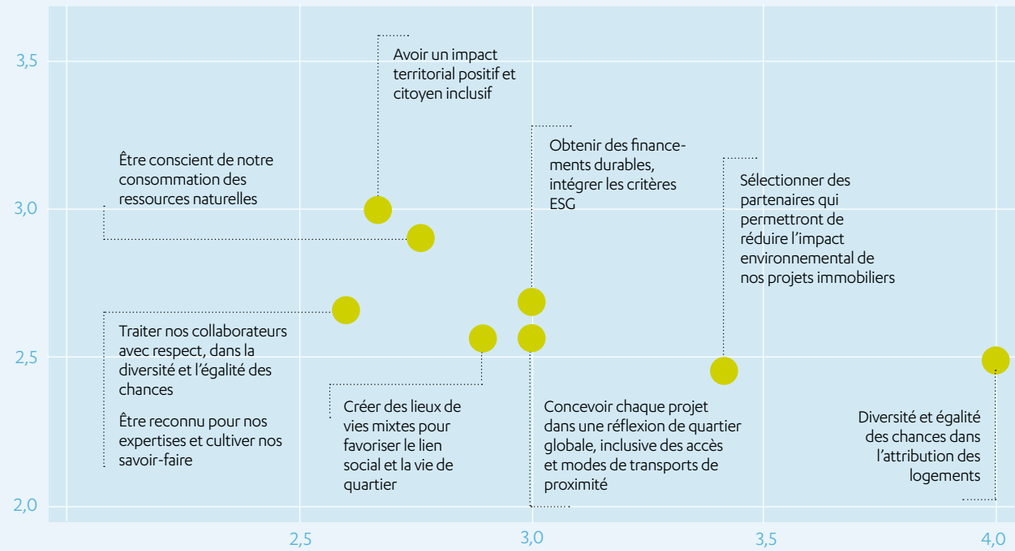
Influence sur les évaluations et les décisions des parties prenantes



Importance des impacts économiques, environnementaux et sociaux

Des thématiques prioritaires et secondaires ont été établies grâce à un seuil de matérialité déterminé par le Comité RSE et validé par le Comité de Direction.

Les thématiques prioritaires sont celles représentées en bleu ci-dessus, dont vue zoomée ci-dessous.



G. Prochaines étapes

Ancrée dans une démarche d'amélioration continue et de dialogue avec ses parties prenantes, la démarche 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.

H. Avis d'expert

Forethix Sàrl a été mandaté par IKO afin de mener une revue d'expertise sur les principes de contenu des normes GRI pour son rapport de développement durable 2019/2020.

Périmètre : Forethix a été engagé pour examiner l'alignement du rapport de développement durable 2019/2020 d'IKO avec les normes GRI, présentant les performances pour la période du 1er janvier 2019 au 31 décembre 2020. Forethix a émis son avis et revue d'expertise conformément aux normes GRI pour l'option de conformité 'Essentielle'.

Responsabilité : Les informations sur le développement durable ainsi que les processus, systèmes et protocoles de collecte, d'analyse et d'examen des données sont réalisés par IKO. Le contenu, les chiffres et la présentation de ce rapport relèvent de la seule responsabilité de la direction d'IKO. La responsabilité de Forethix est d'effectuer une revue préliminaire pour s'assurer que les informations sont clairement étiquetées, référencées et présentées dans l'index du contenu GRI, comme l'exige l'indicateur GRI 102-55 pour l'option essentielle.

Observations et conclusions : Sur base de notre analyse, aucun élément ne nous porte à croire que les informations incluses dans le rapport de développement durable 2019/2020 d'IKO n'ont pas été compilées, à tous égards importants, conformément aux normes GRI. Nous tenons à souligner la qualité des éléments suivants : l'engagement des parties prenantes internes et externes menés lors de l'analyse de matérialité, le traitement des sujets matériels dans le rapport ou encore la contribution aux ODD (Objectifs de Développement Durable).

Recommandations :
> Développer des indicateurs de performance clés supplémentaires pour mieux monitorer les performances par rapport aux sujets matériels
> Renforcer les objectifs et les cibles de progrès liés aux sujets matériels
> Développer la gouvernance RSE afin d'ancrer encore davantage la RSE dans les processus de l'entreprise et booster le progrès
> Sensibiliser et former les principales parties prenantes, notamment les fournisseurs, aux enjeux de développement durable et aux ambitions d'IKO en la matière
> Inclure un tableau de correspondance entre les normes GRI et les ODD (Objectifs de Développement Durable)

Limitations : Cette vérification ne remplace pas la validation de la Global Reporting Initiative, mais donne un premier avis préalable.

Date : 31 mai 2021

Forethix SARL
Stéphanie Deltenre, Managing Director

Forethix
Embedding Sustainability

Chaque collaborateur IKO est un acteur clé, les différents départements travaillent en symbiose, dans l'intérêt commun des projets

4. Index du contenu GRI

GRI 102-55

Pour le GRI Content Index Service, les services GRI ont revu que l'index du contenu GRI est clairement présenté et que les références pour toutes les informations fournies sont conformes aux sections appropriées dans le corps du rapport.

Éléments d'information		Omission	Pages
GRI 101 : PRINCIPES GÉNÉRAUX 2016			
GRI 102 : ÉLÉMENTS GÉNÉRAUX D'INFORMATION 2016			
PROFIL DE L'ORGANISATION			
GRI 102-1	Nom de l'organisation		14
GRI 102-2	Activités, marques, produits et services		10
GRI 102-3	Lieu géographique du siège		9
GRI 102-4	Lieu géographique des sites d'activité		9, 14
GRI 102-5	Capital et forme juridique		9
GRI 102-6	Marchés desservis		9, 10
GRI 102-7	Taille de l'organisation		14, 15
GRI 102-8	Informations concernant les employés et les autres travailleurs		14, 59
GRI 102-9	Chaîne d'approvisionnement		12
GRI 102-10	Modifications significatives de l'organisation et de sa chaîne d'approvisionnement		12
GRI 102-11	Principe de précaution ou approche préventive		8, 18
GRI 102-12	Initiatives externes		21
GRI 102-13	Adhésion à des associations		21
STRATÉGIE			
GRI 102-14	Déclaration du décideur le plus haut placé		5
ÉTHIQUE ET INTÉGRITÉ			
GRI 102-16	Valeurs, principes, normes et règles de conduite		8
GRI 102-18	Structure de la gouvernance		20, 21
ENGAGEMENT DES PARTIES PRENANTES			
GRI 102-40	Liste des groupes de parties prenantes		29
GRI 102-41	Accords de négociation collective		61
GRI 102-42	Identification et sélection des parties prenantes		88
GRI 102-43	Approche de l'implication des parties prenantes		28, 88
GRI 102-44	Enjeux et préoccupations majeures soulevés		89
PRATIQUES DE REPORTING			
GRI 102-45	Entités incluses dans les états financiers consolidés		9
GRI 102-46	Définition du contenu du rapport et des périmètres de l'enjeu		86-89
GRI 102-47	Liste des enjeux pertinents		89
GRI 102-48	Réaffirmation des informations		86
GRI 102-49	Modifications relatives au reporting		86
GRI 102-50	Période de reporting		86
GRI 102-51	Date du rapport le plus récent		86
GRI 102-52	Cycle de reporting		86

GRI 102-55

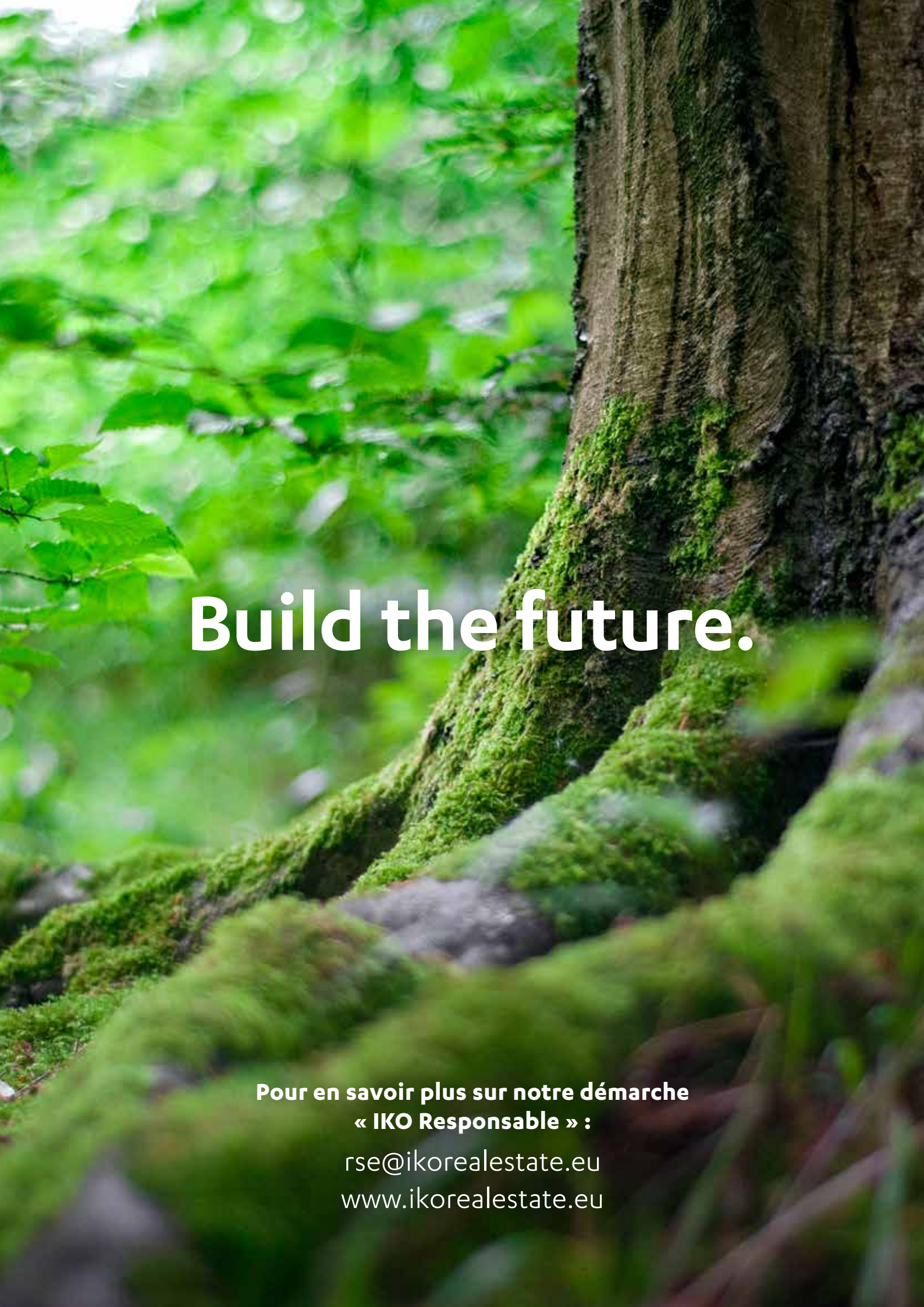
Éléments d'information		Omission	Pages
GRI 102-53	Point de contact pour les questions relatives au rapport		86
GRI 102-54	Déclarations de reporting en conformité avec les normes GRI		86
GRI 102-55	Index du contenu GRI		92-94
GRI 102-56	Vérification externe		86
ENJEUX PERTINENTS 2019			
ÉCONOMIE			
Thématique pertinente: GRI 201 - Performance Économique 2016 **GRI 103: Approche managériale 2016**			
GRI 103-1	Explication de l'enjeu pertinent et de son périmètre		10
GRI 103-2	L'approche managériale et ses composants		10
GRI 103-3	Évaluation de l'approche managériale		14, 72
GRI 201-1	Valeur économique directe générée et distribuée		14, 72
Thématique pertinente: GRI 203 - Impacts économiques indirects 2016 **GRI 103: Approche managériale 2016**			
GRI 103-1	Explication de l'enjeu pertinent et de son périmètre		72
GRI 103-2	L'approche managériale et ses composants		72, 74-83
GRI 103-3	Évaluation de l'approche managériale		72
GRI 203-1	Investissements dans les infrastructures et mécénat		72
ENVIRONNEMENT			
Thématique pertinente: GRI 302 - Energie 2016 **GRI 103: Approche managériale 2016**			
GRI 103-1	Explication de l'enjeu pertinent et de son périmètre		40
GRI 103-2	L'approche managériale et ses composants		40, 41
GRI 103-3	Évaluation de l'approche managériale		40, 41
GRI 302-1	Consommation énergétique au sein de l'organisation		40, 41
Thématique pertinente: GRI 305 - Emissions 2016 **GRI 103: Approche managériale 2016**			
GRI 103-1	Explication de l'enjeu pertinent et de son périmètre		42
GRI 103-2	L'approche managériale et ses composants		42, 43
GRI 103-3	Évaluation de l'approche managériale		40
GRI 305-3	Autres émissions indirectes de GES (champ d'application 3)		40

GRI 102-55

Éléments d'information		Omission	Pages
Thématique pertinente: GRI 308 – Évaluation environnementale des fournisseurs 2016 GRI 103: Approche managériale 2016			
GRI 103-1	Explication de l'enjeu pertinent et de son périmètre		66
GRI 103-2	L'approche managériale et ses composants		66, 67
GRI 103-3	Évaluation de l'approche managériale		66, 67
GRI 308-2	Impacts environnementaux négatifs sur la chaîne d'approvisionnement et mesures prises		66, 67

SOCIAL

Thématique pertinente: GRI 404 - Formation et Éducation 2016 GRI 103: Approche managériale 2016			
GRI 103-1	Explication de l'enjeu pertinent et de son périmètre		62
GRI 103-2	L'approche managériale et ses composants		62, 63
GRI 103-3	Évaluation de l'approche managériale		60, 61
GRI 404-1	Nombre moyen d'heures de formation par an par employé		60
GRI 404-2	Programmes de mise à niveau des compétences des employés et programmes d'aide à la transition		60, 61
GRI 404-3	Pourcentage d'employés bénéficiant de revues de performance et d'évolution de carrière		61
Thématique pertinente: GRI 405 - Diversité et Égalité des chances 2016 GRI 103: Approche managériale 2016			
GRI 103-1	Explication de l'enjeu pertinent et de son périmètre		58
GRI 103-2	L'approche managériale et ses composants	Information non disponible, IKO s'engage à la collecter pour le prochain rapport de développement durable 2021/2022.	
GRI 103-3	Évaluation de l'approche managériale	Information non disponible, IKO s'engage à la collecter pour le prochain rapport de développement durable 2021/2022.	
GRI 405-1	Diversité des organes de gouvernance et des employés		58, 59
Thématique pertinente: GRI 413 - Communautés locales 2016 GRI 103: Approche managériale 2016			
GRI 103-1	Explication de l'enjeu pertinent et de son périmètre		46
GRI 103-2	L'approche managériale et ses composants		46, 47, 68, 69
GRI 103-3	Évaluation de l'approche managériale		46, 47, 68, 69
GRI 413-1	Activités impliquant la communauté locale, évaluation des impacts et programmes de développement		46, 47, 68, 69


Build the future.
Pour en savoir plus sur notre démarche
« IKO Responsable » :
rse@ikorealestate.eu
www.ikorealestate.eu