

2022

RAPPORT RSE





Apsys en bref	3
Éditorial de Maurice Bansay	4
Notre ancrage	6
Faits marquants 2022	8
3 questions à...	12
Notre démarche d'engagement	16
1 AGIR DANS LE RESPECT DE LA PLANÈTE	18
2 IMAGINER DES LIEUX SUR-MESURE POUR CHAQUE TERRITOIRE	24
3 ENGAGER NOS PARTENAIRES AUTOUR DE DÉMARCHES VERTUEUSES	30
4 CULTIVER NOS TALENTS	36
Apsys Polska : une année sous le signe de la responsabilité et de la solidarité	42
Indicateurs et certifications	44

APSYS EN BREF

Apsys est un groupe familial qui s'investit depuis près de 30 ans dans des projets immobiliers multifonctions à forte valeur ajoutée. Partisans du « déjà-là », nos réalisations et nos projets s'appuient sur l'héritage d'une ville et d'un quartier. Et parce que chaque lieu est unique, il mérite des gestes architecturaux à la fois audacieux et respectueux, des espaces de sociabilité généreux, des programmes « cousus-main » et des engagements environnementaux et sociétaux concrets.

Notre modèle de foncière de développement nous permet d'investir sur le temps long et de fédérer plusieurs énergies et compétences pour créer des lieux attractifs, vivants, durables, pour le bénéfice de tous.

Ensemble, une autre ville est possible !



359
collaborateurs



2,2 Mds€
d'actifs en patrimoine
(en quote-part)



1,9 Mds€
valeur des projets
à terminaison



35
actifs sous gestion



12
projets immobiliers
en développement



275 000 m²
de surface GLA
en France



+ d'1 M m²
de surface GLA
en Pologne

ÉDITORIAL



“ C’est bien grâce à l’implication, à la créativité et à la passion des femmes et des hommes d’Apsys que nous pouvons donner corps à l’ambition qui est la nôtre de sublimer la ville. ”

2022 a été, à nouveau, une année traversée de turbulences. Les crises s’enchaînent maintenant avec une constance qui n’a d’égale que notre résilience et notre détermination à les surmonter. Aussi éprouvantes soient-elles, ces crises sont aussi l’occasion de se réaligner profondément sur ses valeurs et ses fondamentaux.

C’est ce qu’a fait Apsys cette année, en menant une réflexion sur sa raison d’être et ses valeurs. Nous avons su révéler un socle de valeurs fortes qui nous fédèrent et nous définissent depuis notre création : Responsabilité, Audace, Passion, Innovation, Dépassement. Nous nous sommes donc fixé cette raison d’être qui exprime le nouveau positionnement que nous voulons dessiner : « sublimer la ville en développant des lieux uniques qui rendent la vie de tous plus belle », où la responsabilité sociale et environnementale tient un rôle essentiel et central.

Parce que nous développons et gérons des lieux de vie au service de la ville et de ses habitants, nous avons toujours considéré de notre devoir et de notre responsabilité d’être exemplaires, afin de minimiser autant que nous le pouvons notre empreinte environnementale. Depuis la création de l’entreprise, il y a près de 30 ans, nous avons eu à cœur de nous inscrire dans une histoire qui nous transcende en redonnant vie à des lieux parfois délaissés. Comme des passeurs, nos réalisations et nos projets s’appuient sur l’héritage d’une ville, d’un quartier ou d’un territoire pour créer le patrimoine de demain et rendre fiers les habitants qui y vivent.

En tant qu’entreprise familiale, cette approche est fondamentalement ancrée dans notre ADN et nous œuvrons à notre niveau pour créer une ville plus inclusive, plus écologique, imaginer et gérer des lieux au service des habitants, tout en s’inscrivant dans la culture locale et les limites planétaires.

L’an dernier, nous avons partagé nos actions dans notre premier rapport RSE et avons engagé une réflexion afin de poser les piliers qui incarnent nos engagements. Ce deuxième rapport nous permet aujourd’hui de partager l’aboutissement de ce cheminement mais également de définir des indicateurs et des trajectoires qui vont nous permettre d’être encore plus ambitieux dans notre démarche au service d’un immobilier plus durable.

Nous croyons à la force du collectif et du dialogue fertile issu de l’apport de regards nouveaux. C’est pourquoi, que ce soit pour nos projets en développement ou pour les actifs existants, nous impulsions une dynamique collective qui fédère les énergies et les talents et emmène nos partenaires, élus, enseignes, investisseurs, prestataires... dans cette démarche ambitieuse et vertueuse. Une approche collective qui s’incarne dans notre signature « ensemble, une autre ville est possible ».

Dans cet engagement, nous pouvons compter sur le talent des équipes d’Apsys, qui œuvrent au quotidien pour créer des lieux sur-mesure, adaptés aux enjeux de chaque territoire, de chaque ville, de chaque quartier. Des lieux innovants, qui anticipent les besoins, qui font se succéder les usages, et qui sont porteurs d’une vision et d’une mission qui nous dépassent. Des lieux qui font sens et dont nous pouvons légitimement être fiers car ils contribuent au mieux-vivre en ville et ensemble.

Le capital humain est la première valeur de notre Groupe et nous cultivons les talents de chacun pour faire émerger et révéler les qualités individuelles. Car c’est bien grâce à l’implication, à la créativité et à la passion des femmes et des hommes d’Apsys que nous pouvons donner corps à l’ambition qui est la nôtre de sublimer la ville.

MAURICE BANSAY
Président Fondateur d’Apsys

- PROJETS EN COURS
- ACTIFS
- ACTIFS EN GESTION

OLOGNE

Posnania

Projet mixte

Projet mixte

FRANCE

Legend:

- Hospitalités Citoyennes (ex AP-HP) (Green square)
- Garage Keller (Red square)
- Beaugrenelle (Yellow square)

Venue locations and names:

- Caen: Les Rives de l'Orne (Yellow)
- Paris: Maison du Peuple (Green), Boom Boom Villette (Green), Eden (Red), First et Muse (Red)
- Tours: L'Heure Tranquille (Red)
- Bordeaux: Canopia (Green)
- Lyon: CELP 360 (Green), Steel (Red)
- Saint-Étienne: Neyrpic (Green)
- Grenoble: Steel (Red)
- Nice: Nice Grand Arénas (Green)

Ouverture de
CELP 360 (Lyon).

FAITS MARQUANTS 2022

1 CERTIFICATIONS PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE RECONNUE POUR L'EDEN DE SERVON

Les certifications attribuées au retail park Eden de Servon illustrent l'exigence de la stratégie RSE du Groupe. Cet actif accède au niveau « Outstanding » selon la version 6 du référentiel BREEAM In-Use la plus exigeante à ce jour – pour la partie « Asset Performance ». Il est le seul actif de commerces en Europe à pouvoir se prévaloir de cette évaluation. En outre, la partie « Management Performance » a été certifiée « Excellent », avec un score de 82 %.



Apsys fait évoluer la composition de son Conseil de surveillance, dont le rôle est d'assurer le contrôle permanent de la gestion d'Apsys et de ses filiales. En nommant trois administrateurs indépendants et un observateur, Apsys se dote d'un mode de gouvernance robuste et conforme aux meilleures pratiques du marché.

2 GOUVERNANCE APSYS RENFORCE SA GOUVERNANCE

3 EXPÉRIENCE CLIENT DES HEURES SILENCIEUSES AU SERVICE DE L'INCLUSION

Réduire la luminosité et la musique d'ambiance, suspendre l'utilisation des appareils de nettoyage : Apsys déploie cette démarche dans tous ses centres français et polonais sur des plages horaires déterminées. Le but est d'assurer une expérience de visite adaptée aux personnes atteintes de troubles du spectre autistique ou de misophonie. Une démarche inclusive qui profite à tous les visiteurs !



4 PROJET LA DIVERSIFICATION FONCTIONNELLE SE POURSUIT EN POLOGNE

À Varsovie, Apsys Polska démarre les travaux de son premier programme de logements Solea. La protection de l'environnement fait figure de priorité, comme le montre l'obtention de la certification BREEAM pour la phase de conception, avec le niveau « Very Good », ainsi que plusieurs aménagements comme la pose de panneaux photovoltaïques, des espaces verts pensés pour être résilients face aux variations de temps et de température, ainsi que des refuges pour les oiseaux et les insectes.

Une fois livrée, cette résidence haut de gamme offrira le confort d'appartements pensés dans les moindres détails, au cœur d'un pôle riche en services et en espaces de rencontre.



5 PROJET NOUVELLE VIE POUR LE CENTRE D'ÉCHANGES LYON PERRACHE

Faire du centre d'échanges Lyon Perrache un accélérateur de transition ainsi qu'un créateur de liens à l'échelle de la Métropole de Lyon : c'est l'objectif du projet de reconversion confié à Apsys et Quartus. Ce programme incarne la vision, revendiquée par Apsys, d'une ville résiliente, créative, inventant son futur à partir de l'existant.

6 PROJET GRAND ARÉNAS, UN PROJET STRATÉGIQUE AU CŒUR DE NICE

Quartier d'affaires et de vie à l'entrée de Nice, le Grand Arénas est un site majeur de l'Opération d'Intérêt National Nice Écovallée. Apsys, Equans et le groupe Gambetta vont notamment intervenir dans les missions de conception et de réalisation. En couplant une programmation plurielle et multiusages et une architecture méditerranéenne répondant aux besoins actuels et futurs, le groupement va donner naissance à un nouveau marqueur urbain.





7 PROJET LE SIÈGE DE L'AP-HP, UN PROJET INCLUSIF ET SOLIDAIRE AU CŒUR DE PARIS

Le groupement associant Apsys, BNP Paribas Real Estate et RATP Solutions Ville se voit confier la transformation du siège parisien de l'Assistance publique-Hôpitaux de Paris (AP-HP). Porté par une programmation sociale et solidaire, une forte composante inclusive ainsi qu'un haut niveau de performance environnementale, le futur ensemble sera le premier immeuble « à mission » de la capitale.

8 TROPHÉE LES RIVES DE L'ORNE PRIMÉES POUR LEURS INITIATIVES RSE

Les Rives de l'Orne reçoivent le trophée Initiative locale - RSE dans le cadre du Salon du retail et de l'immobilier commercial (SIEC). Site pilote d'Apsys en matière d'économie sociale et solidaire, cet espace de commerces et de loisirs est devenu un partenaire majeur des associations ainsi que des acteurs locaux. Il participe ainsi à la construction d'un monde plus solidaire, vivant et résilient.



Sublimer la ville
en développant des
lieux uniques qui rendent
la vie de tous plus belle.

9 CORPORATE L'IDENTITÉ D'APSYS S'EXPRIME DANS UNE RAISON D'ÊTRE

Depuis 1996, Apsys propose des projets sur-mesure pour révéler le potentiel des sites et des territoires sur lesquels le Groupe est implanté. L'idée est née de formaliser ce rôle au service de la société à travers une raison d'être ambitieuse. Le résultat ? Un énoncé qui dit tout de la manière dont Apsys conçoit et réalise ses projets : « Sublimer la ville en développant des lieux uniques qui rendent la vie de tous plus belle. »

10 FORMATION DÉVELOPPER L'EXPERTISE INTERNE SUR LE CARBONE

L'identification, le déploiement et le pilotage de solutions bas carbone est un levier incontournable pour permettre à Apsys de mener à bien ses projets tout en respectant la planète. Dans le cadre de la démarche RSE du Groupe, les salariés ont suivi des stages de formation sur ce thème. En plus du module générique dispensé à tous, les équipes Développement et Opérations, d'une part et Exploitation, d'autre part, ont bénéficié d'informations et d'outils adaptés à leurs métiers respectifs.



11 INTERNATIONAL ENGAGEMENT INTERNATIONAL DANS LE CADRE DU PACTE MONDIAL

Le Pacte mondial des Nations Unies est l'instrument mis en place pour mobiliser les entreprises dans l'atteinte des 17 Objectifs de développement durable (ODD) définis par l'organisation. En tant que membre de ce pacte, Apsys s'engage à appliquer ses dix principes dans les domaines des droits de l'homme, des normes de travail, de l'environnement et de la lutte contre la corruption.



12 COLLABORATEURS PARCOURS D'INTÉGRATION POUR LES NOUVEAUX ARRIVANTS

Composante forte de la marque employeur, l'intégration des nouveaux collaborateurs s'impose comme un axe majeur de la politique de ressources humaines d'Apsys. Depuis le 1^{er} janvier 2023, chaque nouvel arrivant est invité à suivre un parcours individualisé visant à faciliter la découverte des activités du Groupe. Ce dispositif permet aussi de donner tous les repères et les clés de compréhension et de fonctionnement d'Apsys, pour pouvoir ensuite évoluer au sein du Groupe en toute sérénité.

13 PRATIQUES RESPONSABLES CULTURE DE L'ÉTHIQUE : UN ENJEU COLLECTIF

Si le respect et la responsabilité sont ancrés dans les pratiques d'Apsys, chaque collaborateur peut être amené à s'interroger sur l'attitude à adopter face à une situation sensible ou inhabituelle. La diffusion d'une charte éthique répond à cet enjeu. Elle fixe les règles applicables au sein du Groupe sur des sujets tels que la lutte contre la corruption, les conflits d'intérêt, la confidentialité des informations, le harcèlement ou encore le dialogue social.



3 QUESTIONS À...



FRANÇOIS AGACHE
Directeur Général France
Développement et Opérations

QUEL BILAN DRESSEZ-VOUS DE L'ANNÉE 2022 EN MATIÈRE DE DÉVELOPPEMENT ?

L'année 2022 a été exceptionnelle puisque nous avons remporté trois projets majeurs. Chacun d'eux témoigne de notre volonté de mener des opérations mixtes et de grande ampleur en tant qu'acteur global de la ville, tout en illustrant une ambition singulière.

Nice Grand Arénas, en partenariat avec Equans et le Groupe Gambetta, accompagnera la mutation d'un quartier via la réalisation d'un îlot mixte qui souhaite remettre à l'honneur l'architecture et les matériaux méditerranéens. Logements, commerces, co-working, espaces verts... Un projet au cœur de la métropole, qui viendra sublimer l'art de vivre niçois.

Ensuite, en partenariat avec Quartus, la reconversion du Centre d'Échanges de Lyon Perrache (CELP) qui vise à repenser un lieu « mal-aimé », tournant actuellement le dos à la ville pour en faire un accélérateur de transitions et un créateur de liens. Autour d'un espace de mobilités essentiel pour la ville, il accueillera aussi commerces, services et lieux de vie ouverts aux nouvelles manières de consommer et de vivre.

Enfin, nous sommes fiers d'avoir été choisis, avec BNP Paribas Real Estate et RATP Solutions Ville, pour mener la réhabilitation de l'ancien siège de l'AP-HP qui va transformer un lieu historique au cœur de la capitale en « immeuble à mission » avec une combinaison de bureaux, commerces, logements sociaux, d'économie sociale et solidaire et de lieux de solidarité.

CES PROJETS MONTRENT-ILS UNE ÉVOLUTION DANS LES MANIÈRES DE CONCEVOIR LA VILLE ?

Ce n'est pas un hasard si nous avons remporté ces projets car ils attestent tous d'une approche qui nous est chère. Nous sommes pleinement conscients de l'enjeu de sobriété foncière, ce qui nous conduit, de plus en plus, à reconstruire la ville sur la ville et à revisiter des lieux existants.

L'idée de frugalité, la mixité et la réversibilité des usages, la volonté de faire avec le « déjà-là » et d'adapter la ville aux enjeux de demain, nous incitent à innover pour contribuer au mieux-vivre en ville en plaçant l'usager au cœur de la démarche. Comme dans les transformations du Garage Keller à Paris et de la Maison du Peuple à Clichy. Ou le projet Canopia à Bordeaux, qui vise à créer un quartier démonstrateur de la ville de demain, fortement engagé, associant mixité d'usages, mobilités douces et adaptation aux enjeux climatiques d'aujourd'hui et de demain.

QUELLES SONT VOS AMBITIONS POUR 2023 ?

Nous voulons continuer à capitaliser sur notre savoir-faire et créer des espaces de vie durables, en harmonie avec leur environnement et en adéquation avec les besoins des habitants. L'heure est à l'accélération de nos engagements face au changement climatique. Après la réalisation de notre bilan carbone en 2022, l'année en cours va nous permettre d'en déduire une trajectoire carbone qui servira de feuille de route ambitieuse pour réduire significativement nos émissions, dans toutes nos activités.



Maison du Peuple, Clichy.



MANUEL TESSIER
Directeur Général France
Gestion d'Actifs

EN 2022, APSYS S'EST DISTINGUÉ PAR PLUSIEURS CERTIFICATIONS ENVIRONNEMENTALES : LESQUELLES ?

En obtenant, le niveau Outstanding du référentiel BREEAM In-Use, Eden a été le premier retail park en Europe à obtenir ce niveau de certification. L'immeuble Dix Solférino, quant à lui, a reçu les certifications BREEAM niveau Excellent et HQE niveau Excellent. Cela fait suite à la distinction BREEAM reçue par Beaugrenelle en 2021, qui fut par ailleurs le premier actif commercial certifié HQE. Nous visons de surcroît les meilleurs niveaux de certification BREEAM pour l'ensemble des actifs français en 2023.

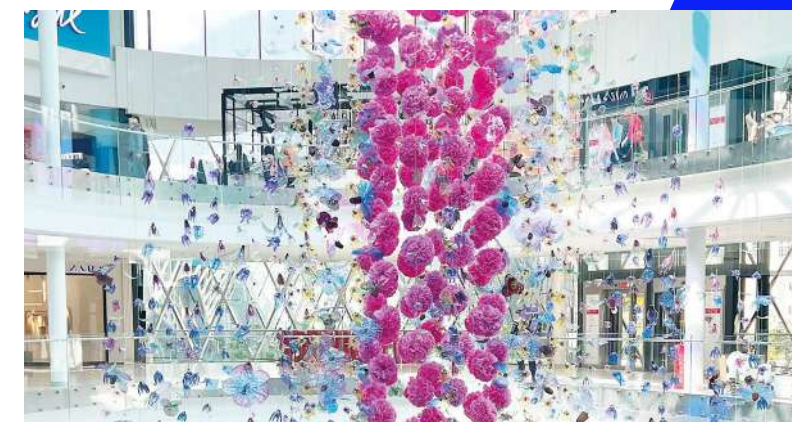
DERRIÈRE CETTE RECONNAISSANCE OFFICIELLE, DE QUELLE MANIÈRE SE TRADUIT L'ENGAGEMENT RSE D'APSYS DANS LA GESTION DES SITES ?

La sobriété énergétique est également au cœur de notre exigence. Elle se concrétise sous des formes diverses en fonction des sites, avec par exemple la perspective d'installer prochainement des bornes de recharge pour véhicules électriques ou des panneaux photovoltaïques. Nous travaillons des démarches globales sur le long terme.

Ainsi, dès 2020, nous avons placé chacun de nos centres sur une trajectoire de réduction des consommations. En renégociant nos contrats d'achat d'électricité, et grâce aux recommandations en matière de sobriété inscrites dans notre bail vert, nous avons permis à nos locataires de faire des économies significatives. Et ce, sans pour autant revoir à la baisse le confort de nos clients et la performance des enseignes. Nous concrétisons aussi notre engagement RSE en faisant de nos espaces commerciaux des leviers pour dynamiser les territoires et offrir à leurs habitants l'occasion d'exercer leur solidarité. Partout, de très nombreuses opérations sont programmées afin de venir en aide aux personnes les plus vulnérables, de soutenir la recherche médicale, d'accompagner l'emploi avec des jobs dating, de créer du lien social et intergénérationnel (comme les thés dansants), de favoriser la pratique du sport, de sensibiliser à l'art ou encore d'inciter les clients à la consommation responsable.

CELA PASSE AUSSI PAR LA SENSIBILISATION DES ÉQUIPES ?

Ce sont les équipes qui, au quotidien, doivent agir pour proposer des améliorations, des travaux structurants ou engager nos partenaires dans cette démarche vertueuse et responsable que nous appliquons à l'ensemble de notre portefeuille. Pour cela, nous avons par exemple sensibilisé les collaborateurs avec des formations organisées en 2022 pour l'ensemble des équipes et nous allons accentuer cette démarche en 2023. C'est un travail d'acculturation qui doit être mené sur le long terme, pour véritablement irriguer et partager notre stratégie avec tous, à tous les niveaux de l'entreprise. Cette sensibilisation s'applique aussi à nos locataires que nous accompagnons pour améliorer l'efficacité énergétique de leurs points de vente.



Beaugrenelle, Paris.



JEAN-PHILIPPE CARRASCOSA
Directeur Financier Groupe

L'ÉMISSION OBLIGATAIRE « VERTE » LANCÉE EN 2022 A CONSTITUÉ UN VÉRITABLE ÉVÉNEMENT. POUR QUELLES RAISONS ?

Par son montant pour commencer – 56 millions d’euros sur une maturité de cinq ans –, cette opération de grande envergure représente le plus gros green bond de l’histoire du Groupe. Compte tenu du contexte de marché, extrêmement volatil et sélectif, sa réussite n’était pas garantie à l’avance. Elle démontre la confiance des investisseurs dans la force du portefeuille et de la stratégie de développement d’Apsys, et aussi dans le caractère green de cette émission. Les fonds collectés seront affectés à des actifs et à des projets à forte valeur ajoutée urbaine, environnementale et programmatique, à l’image par exemple de l’opération de requalification Canopia à Bordeaux qui va créer un nouveau quartier aéré et végétalisé entre la gare Saint-Jean et la Garonne.

QUEL LIEN FAITES-VOUS ENTRE PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE ET FINANCE ?

Le travail que nous réalisons sur la stratégie et la performance environnementale est indispensable pour créer de la valeur à long terme. Ce sont là des points fondamentaux : la valeur d’un actif dans le futur ne sera plus uniquement financière, et notre capacité à lever des financements et à arbitrer des actifs est intrinsèquement liée à la qualité environnementale des projets délivrés par le Groupe.

Désormais, un projet est étudié par les investisseurs et les prêteurs sous l’angle de sa qualité immobilière et de son potentiel d’attractivité pour le territoire qui l’accueille, mais aussi pour la réponse apportée à des problématiques telles que la transition écologique. Voilà pourquoi l’approche d’Apsys d’intégrer dans sa programmation des éléments comme la production d’énergies renouvelables, la présence d’espaces verts et de refuges de biodiversité, est devenue un facteur important dans l’analyse menée par les investisseurs.

QUEL IMPACT CELA A-T-IL SUR LES ACTIFS ?

Les évaluations d’actifs vont intégrer à l’avenir les critères de performance environnementale, gages de bonne gestion et de pérennité des actifs, et c’est un travail d’évolution des modèles qu’a débuté l’Association Française des sociétés d’Expertise Immobilière (AFREXIM). Nous investissons régulièrement sur le portefeuille d’actifs pour les faire évoluer et les améliorer sur le plan environnemental. C’est cette même logique qui nous fait systématiser une démarche de certifications avec la volonté d’aller chercher des niveaux ambitieux, qu’il s’agisse des certifications BREEAM, HQE ou labels du type BiodiverCity®.



Canopia, Bordeaux.



BENOÎT CHARLES
Directeur Général Pologne

LA POLOGNE A VÉCU UNE ANNÉE 2022 MARQUÉE PAR LA GUERRE EN UKRAINE. DANS CE CONTEXTE PARTICULIER, QUELS ONT ÉTÉ VOS PRINCIPAUX CHANTIERS ?

La situation géopolitique a provoqué l’augmentation des taux d’intérêt. L’impact s’est ressenti sur les nouveaux projets commerciaux et le marché résidentiel mais pour autant, le secteur de l’immobilier en Pologne a globalement démontré sa résilience.

La Pologne veut faire des enjeux liés à la RSE une priorité absolue. Évolution réglementaire, exigences des banques en matière de financement des projets, attentes des parties prenantes, intérêt porté par les talents aux valeurs et aux convictions affichées par les employeurs : toute entreprise se doit désormais d’avoir des impacts environnementaux et sociaux positifs afin de faire grandir sa valeur non financière. Notre volonté est d’être au rendez-vous. En 2022, nous avons fait en sorte que les équipes s’approprient les ambitions RSE du Groupe et ses quatre piliers stratégiques. Cela s’est traduit, dans chaque département, par la fixation d’objectifs assortis d’indicateurs de performance, mais aussi par un effort accru pour sensibiliser les salariés à l’importance des critères RSE. Nous avons réalisé notre bilan carbone en 2022 et nous travaillons sur une trajectoire avec les spécificités liées au pays (mix énergétique notamment) au service de notre ambition de réduire nos émissions. Nous regardons chaque nouveau projet comme une opportunité d’aller toujours plus loin en matière de développement durable, comme dans le projet Solea.

CONCRÈTEMENT, COMMENT CELA S’EST-IL MATÉRIALISÉ SUR LES CENTRES POLONAIS ?

Nous avons déployé différentes actions pour réduire les consommations, mieux gérer les déchets et accueillir davantage de biodiversité dans les centres commerciaux. Ainsi, le site de Posnania a déployé un nouveau service appelé *Eko przedsionek*. Il permet aux clients de rapporter leurs bouteilles en plastique et leurs déchets dangereux en échange de points de fidélité convertibles en bons de réduction et en éco-cadeaux. Sur le plan énergétique, nous avons implanté des panneaux photovoltaïques pour la production d’énergie solaire et des bornes de recharge pour véhicules électriques. Deux démarches appelées à monter en puissance en 2023.

Enfin, nous menons des actions sociétales pour faire de nos centres des espaces de vie conviviaux et inclusifs, avec une attention particulière pour les réfugiés ukrainiens.

COMMENT ENGAGEZ-VOUS VOS PARTIES PRENANTES DANS LA TRANSFORMATION D’APSYS ?

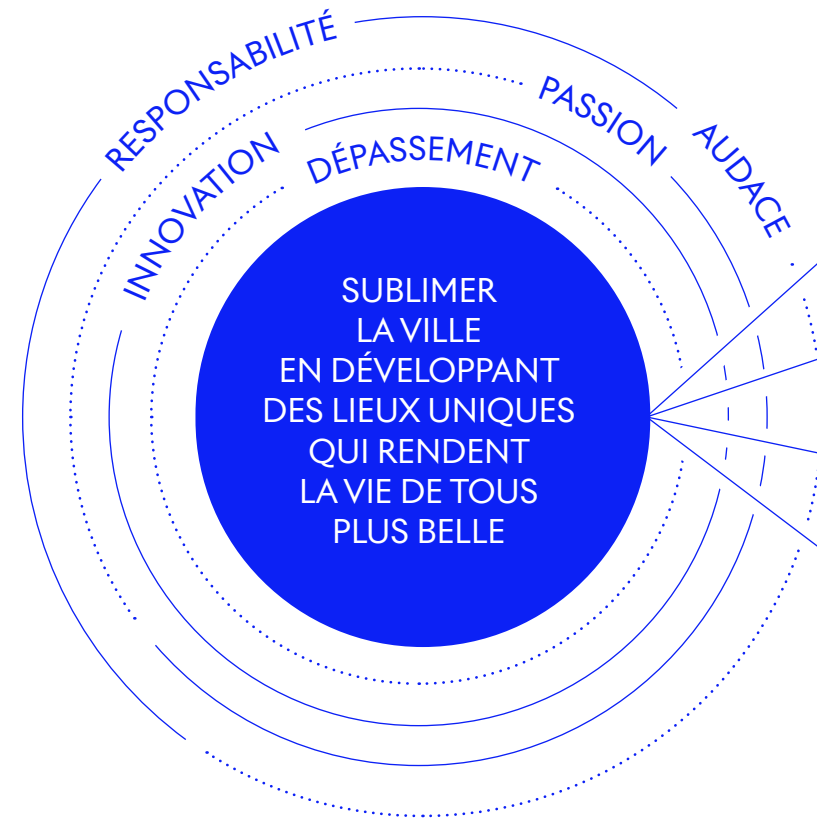
Nous veillons à impliquer nos partenaires dans la démarche vertueuse initiée par le Groupe. Nous nous appuyons pour cela notamment sur des outils comme le code éthique, le code de conduite, les baux verts, les annexes vertes aux contrats de sous-traitance et la vérification de la politique RSE avec les partenaires commerciaux.

S’agissant des collaborateurs, nous souhaitons également faire en sorte qu’ils puissent tous agir à leur échelle et avons mis en place pour cela des formations au développement durable. Et parce que nous voulons qu’ils puissent compter sur nous comme nous comptons sur eux, nous continuerons de veiller à ce qu’ils soient fiers d’appartenir au Groupe, en travaillant sans cesse à améliorer l’expérience de nos collaborateurs. C’est aussi l’enjeu d’une stratégie RSE réussie : des collaborateurs engagés et heureux !



Posnania, Poznań.

NOTRE DÉMARCHE D'ENGAGEMENT



Depuis sa création en 1996, Apsys s'engage auprès des territoires et des femmes et des hommes qui accueillent ses projets et ses actifs, en veillant à maximiser son impact positif. En 2022, le Groupe a formalisé son rôle au service de la société au travers d'une raison d'être ambitieuse qui fédère ses équipes en France et en Pologne.

AGIR DANS LE RESPECT DE LA PLANÈTE

- 1 RÉDUIRE NOTRE EMPREINTE CARBONE
- 2 MAÎTRISER NOS IMPACTS SUR LES RESSOURCES NATURELLES ET LA BIODIVERSITÉ
- 3 VISER LES CERTIFICATIONS ENVIRONNEMENTALES ET LABELS LES PLUS PERFORMANTS

Contribution aux ODD



IMAGINER DES LIEUX SUR-MESURE POUR CHAQUE TERRITOIRE

- 1 PROPOSER UNE EXPÉRIENCE RICHE ET UTILE
- 2 FAVORISER LA MIXITÉ DES USAGES
- 3 AGIR POUR L'EMPLOI ET LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE LOCAL

Contribution aux ODD



ENGAGER NOS PARTENAIRES AUTOUR DE DÉMARCHES VERTUEUSES

- 1 IMPLIQUER NOS ENSEIGNES ET OPÉRATEURS VERS PLUS DE DURABILITÉ
- 2 PRIVILÉGIER LES FINANCEMENTS DURABLES
- 3 ACCOMPAGNER NOS FOURNISSEURS ET PRESTATAIRES

Contribution aux ODD



CULTIVER NOS TALENTS

- 1 VALORISER TOUTES LES SINGULARITÉS
- 2 ENCOURAGER ET STIMULER LES SAVOIR-FAIRE
- 3 VEILLER AU BIEN-ÊTRE ET À L'ÉPANOUISSEMENT DE CHACUN

Contribution aux ODD



1 AGIR DANS LE RESPECT DE LA PLANÈTE

Parce que nous développons et gérons des lieux de vie au service de la ville et de ses habitants, nous voulons minimiser autant que nous le pouvons notre empreinte environnementale. Pour cela, nous nous engageons à :

- 1 RÉDUIRE NOTRE EMPREINTE CARBONE
- 2 MAÎTRISER NOS IMPACTS SUR LES RESSOURCES NATURELLES ET LA BIODIVERSITÉ
- 3 VISER LES CERTIFICATIONS ENVIRONNEMENTALES ET LABELS LES PLUS PERFORMANTS

FAIRE RIMER URBANITÉ ET DURABILITÉ

Nous croyons à une vision de l'immobilier qui, à la fois, respecte la nature et rend la ville désirable. Où la nouveauté s'intègre au déjà-là plutôt que de l'évincer. Où chaque espace est pensé et repensé à la lumière des défis de sobriété et de frugalité. Où le décarboné n'est pas qu'une promesse mais une réalité.

Concrètement ?

Nous sommes conscients que notre activité a un impact sur l'environnement. Pour définir nos objectifs de décarbonation, nous avons donc calculé notre bilan carbone à l'échelle du Groupe et travaillons sur une trajectoire de décarbonation ambitieuse.

Nous sommes déjà en ordre de marche pour réduire l'impact de nos sites. Nous optimisons les consommations d'énergie de jour et de nuit, grâce à nos équipements techniques, dotés des solutions technologiques les plus performantes du marché. Nous améliorons l'efficacité énergétique de nos bâtiments grâce aux réseaux de chaleur, de froid urbain. Les énergies conventionnelles laissent place à 100 % d'électricité verte sur nos sites français, où nous poserons également 10 000 m² de panneaux photovoltaïques dès 2023 et 45 000 m² à horizon 2026. Nous installons aussi des équipements hydro-performants et dès 2023, 100 % de nos actifs récupéreront l'eau de pluie.

*énergies
renouvelables*

Et demain ?

Nous souhaitons poursuivre le déploiement des énergies renouvelables sur nos sites. Nous aspirons aussi à une ville accessible et respirable. C'est pourquoi tous nos projets font la part belle aux piétons, cyclistes et autres mobilités douces.

Nous croyons en une économie régénérative et plus circulaire. Nous intégrons à nos projets des matériaux biosourcés et des techniques de construction et de rénovation décarbonées. Nous visons aussi 100 % de valorisation pour les déchets générés sur nos projets et nos sites existants et développons le réemploi des matériaux : un contrat-cadre avec Cycle-Up, entreprise spécialisée dans le réemploi en France, va nous permettre d'accélérer cette démarche.

Nous savons que le défi environnemental ne s'arrête pas à des enjeux de carbone mais qu'il concerne tout le vivant. La biodiversité est ainsi un enjeu stratégique pour la ville et nous l'intégrons à tous nos projets comme une fondation et non comme une finition : création d'espaces verts, refuges de biodiversité, sensibilisation des visiteurs, etc.

biodiversité

Nous cherchons toujours à nous dépasser en visant les meilleurs niveaux possibles des certifications environnementales les plus exigeantes, BREEAM In-Use notamment, pour l'ensemble de notre portefeuille et la certification BREEAM New construction pour tous nos nouveaux projets.

Nous sommes des artisans de la ville de demain et nous sommes déterminés à agir. Pour offrir à tous des espaces de vie sains et harmonieux.

RÉSULTATS 2022

79 %

de **déchets valorisés** dans nos centres français.

83 %

des actifs en **exploitation certifiés**.

Près de

5 000 m²

dédiés à la **mobilité douce** sur les projets.

100 %

des projets et actifs intègrent des initiatives en faveur de la **biodiversité**.

100 %

des projets engagés dans une démarche de **certification environnementale**.

-38 %

de **consommation d'énergie** en six ans pour Posnania (Pologne).

NOS TRAJECTOIRES



100 %

des **produits vendus** dans les centres pourront être déposés pour **recyclage** (dans deux actifs en 2024 et la totalité en 2025).



-40 %

de consommation d'**énergie finale** en 2030 (sur dix ans).

2024

2030

100 %

du **parc certifié**.

100 %

des projets et actifs feront l'objet d'un **Diagnostic de Performance Biodiversité**.

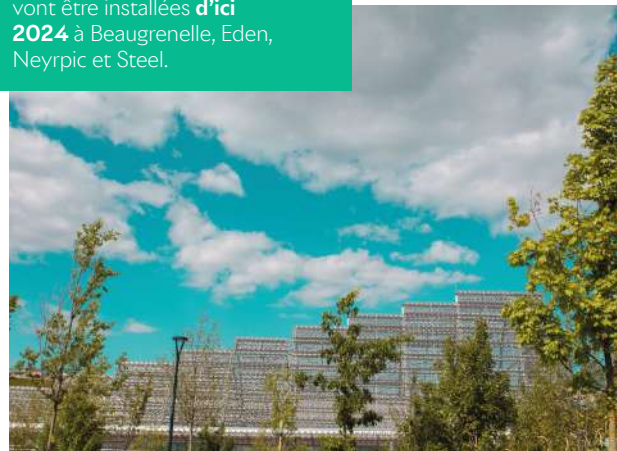


LA SOBRIÉTÉ ÉNERGÉTIQUE EN ACTION

En 2022, l'envolée des prix de l'énergie s'est ajoutée au défi du changement climatique comme leviers d'action des acteurs économiques pour maîtriser leurs consommations dans une logique de sobriété. Apsys y a pris toute sa part en procédant à des révisions de puissances souscrites, en améliorant le pilotage des appels de puissance et en traquant quotidiennement le gaspillage. À titre d'exemple, Beaugrenelle a réduit ses consommations de 27 % au cours de l'année. D'autres actions ont été ou sont déployées pour un bénéfice à moyen terme. Il s'agit notamment, de la formalisation de trajectoires énergétiques, la réalisation d'audits énergétiques pour améliorer la performance des bâtiments et la mise à l'étude de contrats de performance énergétique. Côté mobilité, des actions sont également mises en œuvre pour les visiteurs, avec le déploiement de bornes de recharges de véhicules électriques sur les centres.

250 BORNES DE RECHARGE

vont être installées d'ici 2024 à Beaugrenelle, Eden, Neyrpic et Steel.



Steel, Saint-Étienne.

À STEEL, LA VIE EST BÊÊÊLE GRÂCE À L'ÉCO-PÂTURAGE

Steel est un actif écoresponsable à plusieurs égards : 35 000 m² d'espaces verts, un parcours biodiversité et des initiatives fortes en matière d'efficacité énergétique et de gestion des déchets. En 2022, il s'est associé avec la ferme « La Chèvre'rie » pour initier un projet d'éco-pâturage.

Plusieurs chèvres de race alpine vont entretenir les espaces naturels alentours, permettant ainsi d'éviter les tontes mécaniques. Les bénéfices : des impacts environnementaux réduits (grâce notamment à la suppression d'huiles et des carburants utilisés par les engins mécaniques), une biodiversité préservée et des sols enrichis. Sans oublier l'effet positif sur la pollution sonore !

STEEL

Situé sur la principale entrée de la ville de Saint-Étienne, Steel propose 70 boutiques et restaurant et abrite 35 000m² d'espaces verts.



“ La sobriété énergétique est un enjeu crucial pour préserver notre planète et assurer un avenir durable. Installer des bornes de recharges pour les véhicules électriques, c'est proposer des solutions concrètes pour décarboner la ville et encourager les mobilités douces. ”

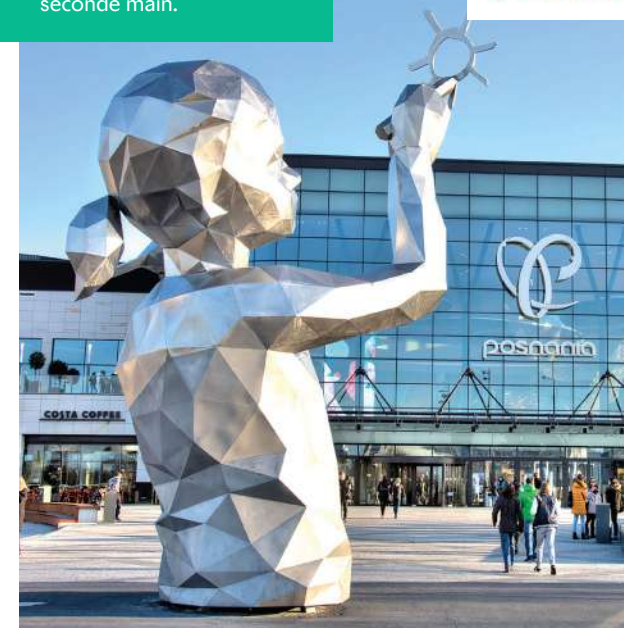
CHARLES LEFEBVRE
Directeur du Property Management

POSNANIA : 110M² DÉDIÉS À LA MODE DE SECONDE MAIN

L'industrie textile génère chaque année quatre milliards de tonnes équivalent CO₂¹. Face à ce constat, et soucieux de proposer des alternatives à ses visiteurs, de nombreuses initiatives se déroulent dans les centres Apsys à l'instar de Posnania qui a ouvert une boutique de vêtements et d'accessoires de seconde main, en partenariat avec Urbania do Oddania, de pionnier de l'économie circulaire en Pologne. Une démarche responsable et solidaire puisque pour chaque kilo de vêtements vendu, un don est remis à une association. Les visiteurs peuvent également apporter leurs vêtements et accessoires et ainsi alimenter la chaîne vertueuse d'une mode plus circulaire !

ENTRE 6 500 ET 10 500

personnes visitent chaque mois la boutique de seconde main.



Outre l'ouverture de cette boutique, Posnania déploie un certain nombre d'activités pour inciter les visiteurs à adopter des modes de consommation plus responsables. En mars 2022, une éco-loterie a notamment été organisée pour faire gagner aux participants des bons d'achats pour un vélo électrique ou encore la location d'une voiture électrique le temps d'un week-end. Plusieurs points de collecte ont également été installés dans le centre pour inciter au recyclage.

¹ source : ADEME, La mode sans dessus-dessous

À BEAUGRENELLE, LA VILLE SE MET AU VERT

Depuis son ouverture, Beaugrenelle Paris incarne la ville résiliente imaginée par Apsys. Le centre fourmille d'initiatives en faveur de la biodiversité. Parmi elles, un projet d'agriculture urbaine mené en partenariat avec Wesh Grow, où des milliers de mètres carrés de toiture sont dédiés aux plantes aromatiques et aux fleurs dont les abeilles se régalent. Du 19 au 25 septembre, Beaugrenelle a été le premier lieu de shopping à célébrer la biodiversité pendant une semaine.



Au programme : exposition du photographe naturaliste Quentin Crestinu, création de « bombes de graines », atelier Fresque de la biodiversité ou encore découverte de la nouvelle mare aux canards.

Déployé sur plus de 1 000 mètres carrés, cet espace se veut un havre de paix ainsi qu'une source d'eau pour les oiseaux, les grenouilles et les insectes. Beaugrenelle, c'est l'équilibre entre sobriété et générosité qu'Apsys souhaite infuser dans tous ses projets.



2

IMAGINER DES LIEUX SUR-MESURE POUR CHAQUE TERRITOIRE



Nous nous appuyons sur l'héritage d'une ville, d'un quartier ou d'un territoire pour créer le patrimoine de demain, qui rendra fiers ses habitants et sera respectueux de l'âme des territoires. Ainsi, nous nous engageons à :

- 1 PROPOSER UNE **EXPÉRIENCE**
RICHE ET UTILE
- 2 FAVORISER LA **MIXITÉ**
DES USAGES
- 3 AGIR POUR L'EMPLOI ET LE **DÉVELOPPEMENT**
ÉCONOMIQUE LOCAL

IMAGINER DES LIEUX SUR-MESURE POUR CHAQUE TERRITOIRE

Nous portons une vision engagée et passionnée au service du patrimoine des lieux. Nos projets sont à l'image de notre représentation de la ville : à échelle humaine, inclusive, généreuse en espaces publics et pensée pour anticiper les enjeux environnementaux futurs.

Elle se déploie dans une dynamique de transformation et de reconstruction sur elle-même. Elle propose à ses habitants et à ses visiteurs des usages multiples et une expérience unique.

Unique, parce que nous pensons que chaque lieu dispose déjà d'un potentiel et d'une histoire, qui méritent d'être sublimés et non oubliés. Nous n'apportons pas de réponse standardisée mais nous nous attachons au contraire à développer des lieux « cousus-main », pensés spécifiquement pour répondre, de manière adaptée, aux aspirations et aux enjeux des villes et des territoires qui les accueillent. Nous créons ainsi des lieux sur-mesure, en harmonie avec l'identité locale particulière de l'environnement dans lequel ils s'insèrent.

sur-mesure

Nous y intégrons de nouvelles pratiques et la mixité des fonctions, pour des lieux multi-usages où l'on peut habiter, travailler, se déplacer, consommer et se distraire. S'y ajoute une dimension expérientielle, avec des services, des animations et des événements culturels ou solidaires uniques, partout où nous sommes implantés. Mais aussi une composante relationnelle, qui s'incarne dans des espaces de vie configurés pour favoriser le partage et la richesse des interactions, comme une plateforme de sociabilité.

Nous avons profondément à cœur d'être utile aux territoires. Quand une friche industrielle devient un lieu vibrant où art, sport et nature communient, quand un immeuble historique devient un lieu d'accueil et d'ouverture pour des publics fragiles, quand un lieu de commerces se distingue par la qualité de son accessibilité aux différents publics, c'est toute la collectivité qui en sort renforcée.

territoires

Si nous sommes acteurs du changement, c'est aussi parce que nous nous engageons pour l'emploi et le développement économique au sein des territoires qui accueillent nos lieux, en encourageant la coopération avec des acteurs locaux et en favorisant l'émergence de projets porteurs pour la région.

patrimoine

Nos réalisations et nos projets s'appuient sur l'héritage d'une ville, d'un quartier ou d'un territoire pour créer le patrimoine de demain et rendre fiers les habitants qui y vivent. Ainsi, nous façonnons des espaces qui reflètent la richesse et la singularité de chaque lieu, en y insufflant une âme unique et en valorisant les savoir-faire locaux.

RÉSULTATS 2022

100 %

de nos centres ont réalisé un **événement sociétal**.

100 %

de nos projets sont **multi-programmatiques**.

75 %

de nos projets en France ont un espace dédié à l'**économie sociale et solidaire (ESS)**.

Près de

30

initiatives menées pour l'emploi.

100 %

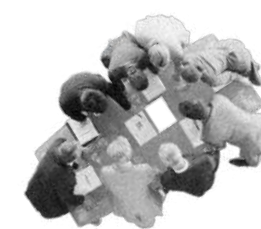
de nos projets sont **connectés aux transports** en commun.

Près de

186 000

heures dédiées à l'**insertion professionnelle** sur nos projets en France.

NOS TRAJECTOIRES



1 actif

fera l'objet d'un **diagnostic complet** de ses retombées socio-économiques.

2023

2024

2030



100 %

des actifs mèneront des actions pour **limiter le gaspillage alimentaire** en 2024.

100 %

des actifs avec un **espace dédié à l'ESS** en 2030.



LUTTE ANTI-GASPI : EDEN S'ASSOCIE À TOO GOOD TO GO

Alors que la loi AGECE vise à une réduction de 50 % du gaspillage alimentaire d'ici 2025 (par rapport à 2015), les centres Apsys se sont associés à l'interface Too Good To Go. Elle consiste à connecter des commerçants disposant d'inventaires alimentaires avec des particuliers prêts à les récupérer sous forme de paniers vendus à des prix très avantageux. Trois enseignes proposent déjà ce service dans le centre Eden à Servon : De Neuville, M Thé Kdo et World Wok. Volfoni, pour sa part, propose des contenants pour que les clients puissent repartir avec les restes de leurs repas. En parallèle, tous les restaurants d'Eden travaillent à la commande afin de limiter les pertes et sont équipés de poubelles spécifiques destinées à la collecte des biodéchets de cuisine et de table.



100 %
de nos centres proposeront
des actions pour limiter le
gaspillage alimentaire en
2024.

LES ARTISTES À L'APPUI DE NOS ENGAGEMENTS SOLIDAIRES

De l'Est à l'Ouest de la France, Apsys fait fleurir l'art au service de belles causes. Muse a ainsi programmé un mois d'événements autour de la musique, avec pour but de sensibiliser les clients à la lutte contre le cancer. Points d'orgue : un concert suivi par 8 000 personnes et un gala qui a permis de verser près de 34 000 euros de dons à la Fondation Gustave Roussy. L'Heure Tranquille, pour sa part, dynamise et réenchante le parcours visiteur en faisant appel à des artistes en devenir, mais aussi via sa collaboration avec l'entreprise Flover, qui propose une décoration écoresponsable et travaille avec des centres d'adaptation au travail accueillant des personnes handicapées.



L'Heure Tranquille, Tours.

100 %
des centres en France et
en Pologne organisent des
événements culturels.

CAP SUR L'EMPLOI AVEC LES JOBS DATING

Les centres Beaugrenelle, Eden, L'Heure Tranquille, Muse et Steel ont accueilli un ou plusieurs jobs dating, pour répondre aux besoins des enseignes, en particulier en période estivale ou de fêtes de fin d'année. Alternance, CDI, job d'été... ces journées sous le signe de l'emploi s'adressaient à tous les profils. Animés en lien avec Pôle Emploi et parfois des partenaires locaux et académiques, les jobs dating ont été couronnés de succès. À titre d'exemple, une cinquantaine de personnes a été recrutée en CDI à Beaugrenelle. En parallèle, pour faciliter la recherche de candidats pour les commerçants, l'application Apsys Hub recense tous les CV déposés en centre.



70 %
des enseignes de l'Heure
Tranquille présentes au
job dating ont recruté des
candidats.

**“ Les Hospitalités Citoyennes
en trois mots : soin, solidarité,
et proximité. Des espaces
communs et créatifs, une
nouvelle offre de services et
commerces en rez-de-ville à
disposition de l'usager pour
limiter les déplacements,
encourager une consommation
locale et raisonnée, et favoriser
la création de lien social. ”**

MATHILDE POUJADE
Directrice de projets,
Le Sens de la ville

HOSPITALITÉS CITOYENNES : UN PROJET QUI A DU CŒUR, AU CENTRE DE PARIS

Chez Apsys, nous puisons notre inspiration dans l'âme et l'héritage des lieux pour accompagner leur transformation. C'est toute l'ambition du projet Hospitalités Citoyennes, qui réinvente l'ancien siège de l'AP-HP.

Inspirés par la mission d'accueil et de solidarité qui était celle de l'AP-HP, nous avons imaginé le premier « immeuble à mission » de Paris. Un lieu mixte, où l'on retrouvera des logements sociaux, des espaces de coworking, des bureaux, une centrale dédiée aux mobilités douces, une Maison de santé, une Maison des

femmes, une Halte solidaire, des jardins partagés, et des commerces et services de proximité. Un lieu ouvert sur la ville, imaginé pour faire naître des synergies et permettre à celles et ceux qui ne se croisent jamais de se rencontrer.

Avant le début des travaux en 2024, le site fait l'objet d'un urbanisme transitoire qui accueille entre 200 et 300 structures associatives, soit 500 à 600 travailleurs ainsi que des hébergements d'urgence.



3

ENGAGER NOS PARTENAIRES AUTOUR DE DÉMARCHES VERTUEUSES

Sublimer la ville est une ambition qui ne peut s'envisager qu'ensemble, c'est pourquoi nous impulsions une dynamique collective qui fédère les énergies de toutes nos parties prenantes. Avec elles, nous nous engageons à :

- 1 IMPLIQUER NOS ENSEIGNES ET OPÉRATEURS
VERS PLUS DE DURABILITÉ
- 2 PRIVILÉGIER LES FINANCEMENTS
DURABLES
- 3 ACCOMPAGNER NOS FOURNISSEURS
ET PRESTATAIRES

LA PERFORMANCE ET LA VALEUR DURABLES EN PARTAGE

En tant que foncière de développement, Apsys est un acteur global de la ville. C'est un métier de conviction et de vision où il faut savoir sortir des sentiers battus pour imaginer des projets qui transforment la ville pour longtemps et contribuent à son adaptation aux enjeux futurs. Notre conviction est la suivante : la création de valeur durable pour tous passe par des projets immobiliers mixtes, souvent complexes, alignés sur les plus hautes exigences sociétales et environnementales actuelles et futures.

Pour leur donner vie, nous croyons en l'intelligence collective et la mutualisation des engagements de performance.

Nous aimons fédérer toutes les énergies autour d'un rêve partagé et impulser une nouvelle dynamique collective

fédérer

dialogue
grâce à un dialogue systématique avec nos parties prenantes. Nous veillons aussi à constituer des partenariats structurants et des équipes dédiées. Professionnels de l'immobilier, architectes, locataires, fournisseurs, prestataires... Chez Apsys, la ville se dessine à plusieurs mains.

Au sein de nos sites, nous incitons les locataires à adopter des pratiques plus performantes au niveau environnemental. Gestion de l'énergie et de l'eau, solutions d'éclairage, gestion des déchets, choix des matériaux... Tous ces thèmes sont intégrés dans une annexe dédiée qui fait désormais partie intégrante de nos baux. D'ici à 2025, ces baux verts représenteront près de 40 % de notre portefeuille et 100 % d'ici 2030.

Nous sommes convaincus que des dispositifs autour de l'économie sociale et solidaire, la vente de produits en circuits courts, ou le marché de la seconde main, ont toute leur place dans notre écosystème. Ils sont indispensables pour promouvoir une consommation responsable auprès de nos clients.

Responsable, notre politique d'achat l'est également. À travers elle, nous exigeons de nos fournisseurs et prestataires qu'ils adhèrent à nos engagements et partagent des valeurs identiques aux nôtres. Cette politique, couplée à notre engagement dans l'économie locale, nous incite aussi à privilégier les entreprises régionales pour l'attribution des marchés de travaux. Notre contribution au bien commun s'étend enfin aux modalités de financement des projets, qui privilégient aujourd'hui les solutions respectueuses des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance.

économie locale

Par tous ces engagements, nous traçons un cercle vertueux pour inspirer tout un écosystème engagé pour l'intérêt général et la performance durable.

RÉSULTATS 2022

100 %

des projets **intègrent des parties prenantes** dans la phase d'élaboration.

Près de

93 %

d'**entreprises locales** sollicitées pour les prestations opérationnelles¹.

1 processus

de vérification de la **conformité des pratiques** de nos partenaires travaux.

140

baux verts signés.

+ de 87 %

des projets intègrent une **toiture active**².

100 %

des projets sont pensés dans une **démarche de co-création** avec les parties prenantes.

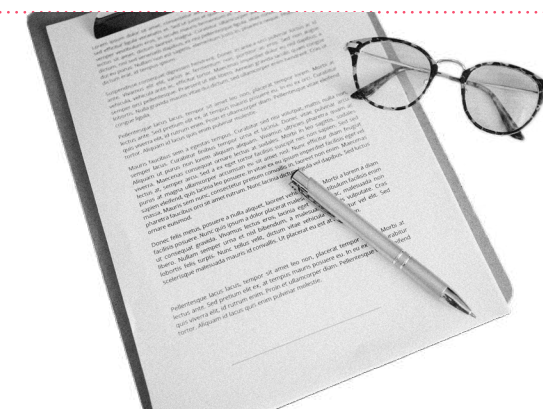
NOS TRAJECTOIRES

2023

2030



Développer la collaboration avec les **entreprises « adaptées »** pour améliorer l'inclusion dans nos centres.



100 %

de baux dotés d'une **annexe environnementale**.

¹ : maintenance multi-technique, nettoyage, sécurité, gestion des déchets.

² : une toiture est dite active lorsqu'elle accueille des usages tels que la production d'énergie, des végétaux, des espaces communs.

LE BAIL VERT, UN PARTENARIAT GAGNANT-GAGNANT

Pour améliorer la qualité environnementale de ses centres, Apsys mobilise ses partenaires au service d'une politique environnementale durable et ambitieuse. Adopté depuis 2020, le bail vert intègre des clauses spécifiques pour encourager les locataires à opter pour des pratiques plus vertueuses en matière d'énergie, de déchets, de consommation d'eau ou d'aménagement intérieur.

Les bénéfices sont multiples et partagés entre les locataires et Apsys : environnement de travail plus sain et plus confortable, réduction des coûts d'exploitation, attractivité auprès des locataires et réduction du risque de vacance.



100 %

des baux seront dotés d'une annexe environnementale en 2030.

Les Rives de l'Orne, Caen.

THINK GREEN UN PROGRAMME AU SERVICE D'UN CHANGEMENT SOCIAL POSITIF

Réaliser des actions de progrès pour réduire l'impact écologique d'Apsys est une chose. Communiquer auprès de ses parties prenantes – collaborateurs, partenaires, visiteurs, communautés locales – pour promouvoir des attitudes positives en est une autre. Déployé en Pologne, le programme Think Green consiste à encourager les modes de vie respectueux de l'environnement par des campagnes de sensibilisation.

Ces dernières sont nourries par la mise en valeur de solutions mises en place sur les actifs du Groupe en matière d'efficacité énergétique, d'utilisation des eaux grises et de réduction de l'empreinte carbone. Le dispositif intègre, notamment, la promotion du recyclage et la consommation responsable.



POSNANIA

- 100 000 m² de surface GLA
- 300 boutiques et restaurants
- Design soigné, expérience consommateur inégalée, le centre organise aussi des événements de sensibilisation au développement durable.

“ Depuis 2001, ma collaboration avec Apsys me pousse à penser mes projets en intégrant dès le départ des critères sociaux et environnementaux. Cela nous permet d'imaginer ensemble des solutions innovantes qui améliorent le cadre de vie et de nous démarquer avec des projets durables et responsables. ”

JOCELYN FILLARD
Architecture Director / Partner
Sud Architekt Polska

DES ACHATS RESPONSABLES POUR UNE RELATION COMMERCIALE DURABLE

La performance d'Apsys et l'atteinte de ses objectifs RSE sont étroitement liées à celles de ses prestataires et fournisseurs. C'est pourquoi le Groupe souhaite développer des partenariats durables et de long terme, qui reposent sur un socle de valeurs communes, condition sine qua non pour créer de la valeur pour tous, en phase avec les besoins et les attentes des territoires où Apsys opère.

Dans ce cadre, Apsys a établi une politique d'achats responsables qui exige de ses prestataires qu'ils adhèrent et contribuent concrètement aux engagements fixés par la politique RSE du Groupe.

Afin de mesurer les progrès réalisés, des audits sont menés et des indicateurs de suivi mis en place. Par ailleurs, la volonté du Groupe est de privilégier systématiquement le recours aux PME locales et régionales établies à proximité des actifs ou des chantiers.

NEYRPC

Situé à quelques minutes du centre-ville de Grenoble, ce projet proposera dès 2024 des loisirs, des commerces, des restaurants, des services de proximité et des concepts portés par des commerçants locaux.



CANOPIA, UNE CO-CONSTRUCTION FERTILE

Canopia : le mot évoque une biodiversité fertile, un écosystème à part entière à l'abri duquel une vie heureuse et riche se déploie. À l'image de la promesse portée par la reconfiguration du quartier autour de la gare Bordeaux Saint-Jean. Cette opération majeure de revitalisation urbaine a fait l'objet d'un travail de précision et de dialogue pour l'enrichir des visions de la Mairie et de l'EPA Euratlantique. Car sublimer la ville, c'est prendre en compte la somme des ambitions pour parvenir à un projet collectif, sur-mesure, qui profite à tous.



Apportant une réponse au réchauffement climatique à Bordeaux, Canopia proposera un environnement permettant de se reconnecter aux autres, à la nature et au fleuve pour mieux vivre en ville. Canopia maximise ainsi les surfaces dédiées aux logements, favorise les mobilités douces, promeut l'économie sociale et solidaire au sein d'une architecture frugale, qui reconstruit la ville sur la ville.

La concertation et la co-création sont ici les plus solides garanties d'un futur bien-être citoyen !

4 CULTIVER NOS TALENTS

Collaborateurs Apsys - Siège (Paris XVI)

Le capital humain est la première valeur de notre Groupe car c'est grâce aux femmes et aux hommes d'Apsys que nous pouvons donner corps à l'ambition qui est la nôtre de sublimer la ville. Pour eux, nous nous engageons à :

- 1 VALORISER TOUTES
LES SINGULARITÉS
- 2 ENCOURAGER ET STIMULER
LES SAVOIR-FAIRE
- 3 VEILLER AU BIEN-ÊTRE
ET À L'ÉPANOUISSEMENT DE CHACUN

UN PROJET PORTEUR DE SENS ET D'ÉPANOUISSEMENT

Nous sommes passionnés par notre métier. Cette passion, nous la partageons avec l'ensemble de nos collaborateurs qui participent activement à faire d'Apsys une entreprise résolument différente et dont les projets sont porteurs de sens. C'est leur capacité à innover, leur implication et leur dévouement qui contribuent à rendre chaque projet unique. C'est leur approche terrain, leur écoute et la concertation avec les acteurs locaux qui permettent à nos sites de s'inscrire harmonieusement dans la continuité de l'histoire des lieux existants.

innover

Nous sommes des bâtisseurs et les fondations de notre culture d'entreprise reposent sur l'action, la créativité et l'imagination. Depuis notre création, nous encourageons chacun de nos collaborateurs à innover, prendre des initiatives et à oser penser différemment pour faire émerger des projets uniques et créateurs de valeur. Pour qu'ils se sentent en confiance dans leurs missions, nous veillons à entretenir leur bien-être, à développer leurs compétences et à les aider à en acquérir de nouvelles, qu'elles soient d'ordre technique ou qu'elles relèvent des savoir-être. Pour les accompagner, nous augmenterons de 25 % notre budget de formation professionnelle en 2023.

passion

Nous sommes également fiers de voir des talents émerger et de les faire grandir au sein de l'entreprise, de les aider à gagner en autonomie, en responsabilité, grâce à leur motivation et leur capacité de dépassement. Ils sont la preuve que la passion peut soulever des montagnes.

Notre réussite, nous la devons aussi et surtout à la diversité des profils d'Apsys, en France comme en Pologne. Nous nous engageons à cultiver cet esprit d'ouverture en luttant contre toute forme de discrimination et en multipliant nos efforts pour faire d'Apsys un groupe toujours plus inclusif et accueillant.

Nous continuerons toujours de croire en des projets imaginés et réalisés à plusieurs voix, plusieurs mains. Ensemble, nous sommes prêts à relever tous les défis, pour sublimer la ville.

RÉSULTATS 2022

359
collaborateurs.

44,5 %
de femmes avec une
position d'encadrement.

50 %
de femmes dans le
Comité de direction en
France.

Index égalité
professionnelle
(France) :

93/100

46
promotions
internes.

NOS TRAJECTOIRES 2023

+25 %
de budget formation
(par rapport à 2022).



Mesurer la

**satisfaction
collaborateur.**



Augmenter
la part de collaborateurs
en situation de handicap.



FORMATION BAS-CARBONE, FRESQUE DU TEXTILE : SENSIBILISER POUR ENGAGER

Construire la ville résiliente suppose d'enrichir la culture des équipes Apsys en matière de développement durable. C'est à cet enjeu que répond le déploiement d'une formation sur le bas-carbone pour les collaborateurs, avec des modules spécifiques destinés aux équipes Développement, Opérations, et Exploitation.

Par ailleurs, les référents RSE du Groupe ont participé à la Fresque du Textile. Ludique et participatif, cet atelier permet de comprendre les impacts de l'industrie textile sur nos sociétés et notre environnement mais aussi de réfléchir à des pistes d'actions collectives et individuelles.



100 %
des collaborateurs ont
un objectif RSE.

PRENDRE LE POULS DE LA SATISFACTION INTERNE EN POLOGNE

Soucieux de l'épanouissement des collaborateurs, Apsys Polska s'applique à recueillir leurs avis sur les conditions de travail et à sonder leur fierté d'appartenance au Groupe.

En Pologne, les salariés ont ainsi été invités à répondre à une enquête de satisfaction au cours de l'année 2022. La participation a atteint 80 %. Une fois livrés, les résultats ont été analysés et ont donné lieu à la formalisation de plans d'action.

Au programme : l'amélioration de la communication avec les dirigeants, le déploiement d'initiatives variées pour favoriser le bien-être, le renforcement de la formation et du développement des compétences, et l'accroissement de la coopération interservices.



80 %
des collaborateurs
en Pologne ont participé
à l'enquête.

UN PARCOURS SPÉCIFIQUE POUR SOIGNER L'ACCUEIL DES COLLABORATEURS

Comprendre son rôle au sein de l'entreprise et s'en approprier la culture, s'adapter à son nouvel environnement, créer des liens avec ses collègues... L'accueil des nouveaux collaborateurs est un enjeu majeur et la première journée est déterminante pour commencer son aventure professionnelle dans une entreprise. Raison pour laquelle Apsys s'efforce d'accompagner les premiers pas des collaborateurs qui viennent de rejoindre ses équipes.

Cela inclut notamment une journée d'intégration qui prévoit des entretiens auprès d'interlocuteurs internes clés ainsi qu'un tour du patrimoine d'Apsys comportant la visite de certains actifs. Programmé dans les semaines ou dans les mois qui suivent la prise de poste, ce parcours donne de solides garanties pour une intégration réussie !



PRÈS DE 7 ANS
l'ancienneté moyenne
des collaborateurs

“ La famille de mon ami ukrainien avait besoin de tout : des vêtements, des produits d'hygiène, de la nourriture, etc. Grâce à la générosité des collaborateurs d'Apsys, nous avons pu leur venir en aide. Je ne pouvais pas rester immobile, je voulais me sentir utile. ”

AGNIESZKA SZCZEPAŃSKA
Office manager
Apsys Polska

DES GESTES SOLIDAIRES EN FAVEUR DES RÉFUGIÉS UKRAINIENS

À la suite de l'invasion de leur pays par la Russie, deux millions d'Ukrainiens ont trouvé refuge en Pologne en 2022. Apsys s'est mobilisé pour leur apporter une aide immédiate. Matérielle d'une part, via des collectes pour le centre de réfugiés de Varsovie et financière d'autre part, pour aider les familles et les enfants qui ont été accueillis au centre éducatif d'Otwock avec lequel Apsys collabore régulièrement.

Différentes initiatives ont également été entreprises dans les centres commerciaux, comme l'organisation d'activités pour les enfants, des collectes caritatives ou encore la mise en place d'éléments de communication

et de signalisation en langue ukrainien et des hôtesse parlant la langue. Certains collaborateurs ont été particulièrement proactifs dans l'aide apportée, à l'instar d'Agnieszka Szczepańska qui a organisé une collecte pour la famille d'un ancien collègue ayant fui le conflit avec deux enfants et un nourrisson.

En impliquant ses collaborateurs dans des projets d'aide aux personnes réfugiées, Apsys encourage l'esprit d'équipe et renforce la cohésion sociale, tout en apportant une aide concrète dans un contexte de crise humanitaire.



APSYS POLSKA:

Même exigence d'excellence, même vision « user centric » de l'immobilier, même gestion apportée à l'existant... Les valeurs que fait vivre Apsys Polska dans son activité de gestion d'actifs pour compte de tiers sont celles qui président à l'exploitation de ses propres centres. Au quotidien, les équipes s'efforcent de renforcer la qualité environnementale et sociétale de ces biens.

UN CONTEXTE PARTICULIER DÙ À LA GUERRE EN UKRAINE

L'année 2022 a vu de nombreux Ukrainiens passer la frontière polonaise pour fuir la guerre. Grâce à leur localisation près des gares et dans les centres-villes, les centres commerciaux ont permis d'accueillir les réfugiés. Plusieurs initiatives ont été prises afin de faciliter leur prise en charge : utilisation des parvis pour installer des tentes et des points d'assistance, préparation de lieux de repos, animation d'ateliers pour favoriser la rencontre entre enfants polonais et ukrainiens, distribution de bons repas valables dans les centres, collecte de vêtements et d'articles de première nécessité.



Galeria Katowicka, Katowice

UNE ANNÉE SOUS LE SIGNE DE LA RESPONSABILITÉ ET DE LA SOLIDARITÉ



LES ENGAGEMENTS D'APSYS POLSKA

Dans le domaine environnemental, l'équipe de gestion technique d'Apsys Polska a élaboré un manuel à destination des locataires et des parties prenantes. Ce document délivre des conseils d'utilisation des installations afin d'économiser les ressources (énergie, eau et gaz) et de réduire les émissions de CO₂. D'autres démarches ont été déployées en vue de réduire les consommations d'énergie, comme la généralisation des leds ou la déconnexion des appareils durant les plages où ils ne sont pas utilisés.

Par ailleurs, sur chacun des actifs gérés par Apsys Polska, de nombreuses actions ont été mises en place en 2022 en matière de biodiversité, de tri des déchets, via l'installation de poubelles dédiées à chaque type de déchets, ou encore en organisant des actions éducatives et des ateliers pour les visiteurs.

En matière sociétale, l'accent a été mis sur l'inclusion, à l'image des actions initiées au bénéfice des clients présentant des troubles du spectre de l'autisme : mise à disposition de salles de repos, heures de silence, écouteurs gratuits avec fonction de mise en sourdine, etc.

ZOOM SUR LES ACTIONS DE GALERIA KATOWICKA¹

Économie circulaire, art, patrimoine... Galeria Katowicka s'est distinguée par plusieurs actions locales, organisées dans le cadre du programme This City Is Going Green, qui s'est vu décerner le Gold PRCH Award. En 2021, une ferme urbaine avait notamment permis de planter 1 200 fruits, légumes et herbes aromatiques et accueilli des ateliers pédagogiques. En 2022, l'opération Clothes full of power 2.0 a permis de collecter quatre tonnes de vêtements d'occasion destinés à être revendus. L'occasion de limiter la quantité de déchets mais aussi de faire un don à une association qui vient en aide aux réfugiés ukrainiens. Sur l'un des murs à proximité du centre, l'artiste de rue Sebastian Bożek a réalisé une fresque mettant en scène des éléments liés à la tradition locale. Il a pour cela utilisé des peintures qui contribuent à purifier l'air.



Un autre artiste, Grzegorz Chudy, a introduit dans la galerie trois personnages – Frelka, Miglanc et Bonclok – caractéristiques de la ville de Katowice et de sa région. Le projet a reçu un Solal Award d'argent dans la catégorie Public Relation.

¹ Détenue par Employees Provident Fund of Malaysia – Asset manager : Savills Investment Management

ZOOM SUR LES ACTIONS DE MANUFAKTURA²

En partenariat avec les autorités de la ville de Łódź, Manufaktura a, pour la dixième fois, accueilli le pique-nique de la Fête de l'indépendance. Des milliers de familles ont assisté à des expositions sur les équipements et techniques militaires, ainsi qu'à un défilé de vêtements historiques. Manufaktura et l'organisateur ont reçu le prix du meilleur événement social. Par ailleurs, en 2022, Apsys Polska a déployé sa stratégie ESG, Manufaktura Dobrej Energii. Dans ce cadre une cinquantaine d'actions ont été menées sur les thèmes de la sensibilisation à l'environnement, du local et du bien-être. Parmi elles figurent la plantation d'une prairie, l'installation de nichoirs à oiseaux, des ateliers de cuisine zéro déchet dans le foodhall Qulinarium, ainsi que des



collaborations avec OTOZ Animals ou la Direction régionale des forêts de Łódź. Autre investissement majeur : la pose de panneaux photovoltaïques qui généreront une partie de l'énergie consommée sur site.

² Détenue par : Union Investment

APSYS POLSKA,
C'EST :

22

centres répartis
dans 18 villes

2 160

contrats de gestion
en location

-22 %

d'électricité consommée en 2022
(par rapport à 2014)

+ d'1 million m²
de surface GLA

-7,8 %

d'eau consommée en 2022
(par rapport à 2014)

INDICATEURS ET CERTIFICATIONS

AGIR DANS LE RESPECT DE LA PLANÈTE		
ENGAGEMENTS	2022	
RÉDUIRE NOTRE EMPREINTE CARBONE	FRANCE	POLOGNE
Projets inscrits dans une démarche de sobriété carbone	94 %	
m² de nos projets dédiés à la mobilité douce	4 903 m²	
Projets connectés aux transports en commun	100 %	
Actifs connectés aux transports en commun	100 %	
CARBONE		
Scope 1 en teq CO ₂	-	109
Scope 2 en teq CO ₂	668	6 199
Scope 3 en teq CO ₂	43 063	47 988
ÉLECTRICITÉ		
Consommation électricité (en Mwh)	10 827 Mwh	
Électricité verte (en Mwh)	10 758 Mwh	
Actifs alimentés par de l'électricité verte	100 %	
Actifs équipés en leds	81 %	
Consommation énergie renouvelable (en Mwh)	718 Mwh	
EAU		
Consommation eau en m³	186 025 m³	
Récupération eau de pluie en m³	15 349 m³	
MAÎTRISER NOS IMPACTS SUR LES RESSOURCES NATURELLES ET LA BIODIVERSITÉ		
DÉCHETS		
Déchets en tonnes	4 220 t	
Déchets valorisés en %	78,84 %	100 %
Biodéchets recyclés en tonnes	205 t	35 t
VISER LES CERTIFICATIONS ENVIRONNEMENTALES ET LABELS LES PLUS PERFORMANTS		
Projets engagés dans une démarche de certification environnementale	100 %	
Actifs certifiés en exploitation	83 %	

IMAGINER DES LIEUX SUR-MESURE POUR CHAQUE TERRITOIRE		
ENGAGEMENTS	2022	
PROPOSER UNE EXPÉRIENCE RICHE ET UTILE	FRANCE	POLOGNE
% projets de + de 5000 m² avec un espace dédié à l'économie sociale et solidaire (ESS)	75 %	
% de projets à toiture active¹	87,5 %	
% d'actifs réalisant un événement sociétal/an	100 %	
AGIR POUR L'EMPLOI ET LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE LOCAL		
Nombre d'initiatives en faveur de l'emploi sur nos centres et projets	27	
Nombre d'heures en insertion professionnelle	185 333	NA

1 : une toiture est dite active lorsqu'elle accueille des usages tels que la production d'énergie, des végétaux, des espaces communs.

ENGAGER NOS PARTENAIRES AUTOUR DE DÉMARCHES VERTUEUSES		
ENGAGEMENTS	2022	
IMPLIQUER NOS ENSEIGNES ET OPÉRATEURS VERS PLUS DE DURABILITÉ	FRANCE	POLOGNE
% de projets dans une démarche de co-création	100 %	
Nombre de baux verts	140	
ACCOMPAGNER NOS FOURNISSEURS ET PRESTATAIRES		
% d'entreprises locales utilisées pour les prestations opérationnelles de nos actifs	96,5 %	78,5 %

CULTIVER NOS TALENTS		
ENGAGEMENTS	2022	
VALORISER TOUTES LES SINGULARITÉS	FRANCE	POLOGNE
Nombre total collaborateurs	359	
% Hommes	34,5 %	
% Femmes	65,5 %	
% Femmes avec position d'encadrement	44,5 %	
Index égalité professionnelle	93/100	NA
Nombre d'alternants	11	NA
ENCOURAGER ET STIMULER LES SAVOIR-FAIRE		
Nombre de promotions internes	46	
% masse salariale affectée à la formation	0,8 %	0,91 %
VEILLER AU BIEN-ÊTRE ET À L'ÉPANOUISSEMENT DE CHACUN		
% d'avis favorables des consultations du CSE	92 %	NA
Ancienneté	6 ans	7 ans

CERTIFICATIONS OBTENUES			
ACTIFS EN EXPLOITATION	BREEAM		AUTRES
FRANCE	CONSTRUCTION	IN USE - EXPLOITATION	
Beaugrenelle (Paris)		Excellent / Excellent 2021	HQE Constr. 2013
Muse (Metz)	2018 Const. Very Good	Excellent / Excellent 2021	
Eden (Servon)	2021 Const. Very Good	Outstanding / Excellent 2022	
Steel (Saint-Étienne)	2021 Const. Very Good	En cours	Biodiversité Constr. 2021
POLOGNE	CONSTRUCTION	IN USE - EXPLOITATION	
Apsys Polska (Siège)			ISO 14001
Posnania (Poznań)		Outstanding / Excellent	
ACTIFS EN EXPLOITATION	BREEAM		AUTRES
FRANCE	CONSTRUCTION	IN USE - EXPLOITATION	
Les Rives de l'Orne	2015 Const. Very Good		HQE Const. 2013
POLOGNE	CONSTRUCTION	IN USE - EXPLOITATION	
Bonarka		Excellent / Excellent	
Alfa Białystok		Excellent / Very Good	
Manufaktura		Excellent / Excellent	
Nowe Bielawy		Excellent / Excellent	
Nowe Czyżyny		Excellent / Excellent	
Galeria Gniezno		Excellent / Excellent	
Janki		Excellent / Very Good	
Kometa		Excellent / Excellent	
Korona		Excellent / Excellent	
Platan		Excellent / Very Good	
Rondo		Excellent / Excellent	
Rybnik		Excellent / Excellent	
Focus Mall ZG		Excellent / Excellent	
Focus Mall PT		Excellent / Excellent	
ACTIFS EN EXPLOITATION	BREEAM		AUTRES
FRANCE	CONSTRUCTION	IN USE - EXPLOITATION	
Boom Boom Villette (Paris)	Const. Very Good 2017	En cours (Asset)	
Neyrpic (Saint-Martin-d'Hères)	Const. Very Good 2023		
POLOGNE	CONSTRUCTION	IN USE - EXPLOITATION	
Solea (Varsovie)	BREEAM Interim Certificate on Design stage for Solea project. Rating: Very Good		

MÉTHODOLOGIE REPORTING :

- Le référentiel de reporting RSE du groupe Apsys est le document de référence mis à jour annuellement. Il définit les règles générales, les responsabilités et le processus de reporting extra-financier en cohérence avec la stratégie RSE.
- Le périmètre couvre le groupe Apsys incluant la France et la Pologne.
- La période de reporting : 1^{er} janvier au 31 décembre 2022.
- Sont pris en compte :
 - Les actifs en exploitation** c'est-à-dire les actifs détenus et gérés par Apsys. Pour la France, les centres de Beaugrenelle, Muse, Steel, Eden et l'Heure Tranquille. Pour la Pologne, le centre Posnania.
 - Les actifs en développement**, c'est-à-dire les projets développés par Apsys (ou en co-promotion), toutes typologies confondues, projets neufs et/ou de rénovation.



Crédits Photos : @ArtefactoryLab / ©Dietmar Feichtinger
Architectes / DPA / Jc Fraisse / Karolina Walawender /
Marion Fregeac / McCann / L'Autre Image / LGA-Luxigon
Hervé Piraud / Kamel Khalfi / Jérôme Guillou – CBL / Axel
Drochon - Social Media Family / DR

Conception et rédaction :
Agence MIEUX
mieux

Imprimé par Reprotechnique Scop,
sur papier recyclé





APSYS FRANCE 28 - 32 avenue Victor Hugo 75116 Paris

APSYS POLSKA al. Jana Pawła II 22 00 - 133 Warszawa

Pour en savoir plus :

www.apsysgroup.com et www.apsys.pl