

Rapport RSE 2024

A woman wearing a dark grey bicycle helmet and an orange shirt is smiling as she adjusts a light blue helmet on a young child. The child is sitting on a bicycle. They are in a vibrant, green urban park with many trees and people walking in the background. The scene is bright and sunny, suggesting a pleasant day. The image is framed by a white and blue diagonal graphic element on the right side.

APSYS ENSEMBLE,
UNE AUTRE VILLE
EST POSSIBLE.

SOMMAIRE

01
ÉDITO
Maurice Bansay,
Président-Fondateur d'Apsys

02
PRÉSENTATION
D'APSYS

04
NOTRE RAISON
D'ÊTRE



06
NOTRE
GOUVERNANCE RSE

07
ENGAGER NOS
PARTIES PRENANTES



08
NOTRE PÉRIMÈTRE
D'ACTIVITÉ

10
MODÈLE D'AFFAIRES



12
EN CHEMIN
VERS LA CSRD

14
NOTRE
DÉMARCHE RSE
GESTe

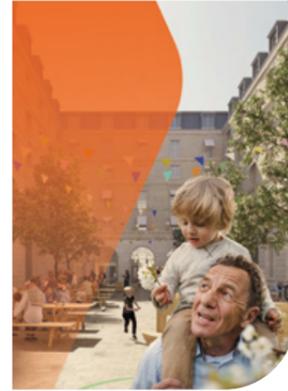
16
PILIER 1
GOUVERNANCE
UN NOUVEL
ÉLAN RSE !



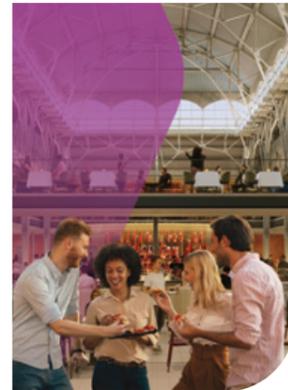
20
PILIER 2
ENVIRONNEMENT
CONSTRUIRE ET
GÉRER
POUR DEMAIN



28
PILIER 3
SOCIAL
100 % MOBILISÉS
POUR LA RSE



36
PILIER 4
TERRITOIRES
TOUS
RESPONSABLES !



ÉDITO

Maurice BANSAY

Président-Fondateur d'Apsys

Depuis sa création, Apsys incarne une vision audacieuse du développement immobilier. En tant qu'entreprise familiale, nous avons su démontrer qu'une approche patrimoniale, fondée sur l'excellence et le long terme, pouvait révolutionner les villes et l'espace urbain. Le projet Canopia à Bordeaux illustre parfaitement l'ADN d'Apsys : un quartier mixte, piéton et végétalisé, qui conjugue respect du patrimoine et innovation. Les savoir-faire de l'entreprise vont continuer de contribuer à la requalification de nos territoires avec des projets comme la réhabilitation de l'ancien siège de l'AP-HP, les Hospitalités Citoyennes, ou encore la transformation du Centre d'Échanges Lyon Perrache. À chaque fois, nous relevons des défis complexes pour redonner à des lieux emblématiques une nouvelle identité, en phase avec les attentes d'aujourd'hui et de demain.

La requalification est ce qu'il y a de plus difficile et de plus complexe dans l'immobilier. C'est un exercice d'équilibre exigeant, qui impose une approche respectueuse de l'histoire des lieux et de leur environnement. Il s'agit de transformer des bâtiments obsolètes en lieux vivants, adaptés aux nouveaux usages et respectant les plus hauts standards architecturaux et environnementaux. C'est cette expertise unique qui nous permettra de redonner vie à une halle bicentenaire en Pologne, à Gdańsk : Hala Targowa. Nous devons cette réussite à notre capacité à allier ambition et réalisme économique, tout en créant de la valeur pour nos partenaires et nos clients.

Mais notre plus grande force réside dans l'humain. Apsys, c'est avant tout 350 collaborateurs passionnés, unis par une culture du respect et de l'excellence. En dépit d'un contexte immobilier complexe, nous avons su faire de 2024 une année exceptionnelle, en renforçant nos équipes et nos processus. Notre engagement est intact : imaginer et réaliser des projets qui s'inscrivent dans le temps, pour des lieux vivants et inspirants. Parce que bâtir avec passion, c'est bâtir pour toujours.

2024 aura été une année fondamentale pour la RSE d'Apsys : nous disposons désormais de nos fondations pour déployer une stratégie RSE ambitieuse, en respectant l'ADN du groupe.

ENSEMBLE, UNE AUTRE VILLE EST POSSIBLE.

Expert de la requalification urbaine sur mesure, Apsys conçoit, réalise, anime et valorise des opérations à forte valeur ajoutée, qui accompagnent la transformation des territoires : pôles urbains mixtes, lieux de shopping, bureaux, logements, hôtels.

Convaincu que l'avenir se construit avec le « déjà-là », Apsys place la revalorisation urbaine au cœur de ses projets. Optimiser l'existant, minimiser l'empreinte carbone et privilégier le réemploi des matériaux : les équipes misent avant tout sur la sobriété et se mobilisent chaque jour pour élever les standards en matière de performance environnementale et sociale, tant en développement qu'en exploitation.

Apsys assure la performance de ses sites et leur pérennité grâce à une approche rigoureuse et une programmation « cousue-main » qui en font des lieux vivants et inclusifs.

Parmi ses réalisations emblématiques figurent Manufaktura à Łódź, Posnania à Poznań, Beaugrenelle et Boom Boom Villette à Paris, Muse à Metz, Neyrpic dans la métropole grenobloise, ou encore Steel à Saint-Étienne. Dans cette même dynamique, Apsys développe le quartier mixte de Canopia à Bordeaux, La Maison du Peuple à Clichy ainsi que la reconversion du Centre d'Échanges Lyon Perrache et de l'ancien siège de l'AP-HP à Paris, baptisé « Hospitalités Citoyennes », illustrant son engagement pour une ville plus humaine, plus vertueuse et tournée vers l'avenir.

Apsys gère 32 centres en France et en Pologne pour son propre compte et pour compte de tiers. Son portefeuille d'actifs est valorisé à 4,7 milliards d'euros dont 2,5 milliards en quote-part de détention.



2,5 MDS€

ACTIFS EN PATRIMOINE
(EN QUOTE-PART)



8

ACTIFS EN PORTEFEUILLE
FONCIÈRE



9

PROJETS EN PORTEFEUILLE
(5 EN PROMOTION ET 4 EN FONCIÈRE)



8

ACTIFS EN PORTEFEUILLE
PÔLE VALORISATION



96,8 %

TAUX D'OCCUPATION
FINANCIER



92 M€

DE REVENUS LOCATIFS



32

ACTIFS SOUS GESTION
VALORISÉS À 4,7 MDS €



1,1 M de m²

SOUS GESTION

CRÉATEURS DE LIEUX VIVANTS ET DURABLES, NOUS SUBLIMONS LA VILLE AVEC AUDACE, EXIGENCE ET RESPECT.



Manufaktura 2006 Łódź, Pologne

L'une des premières réalisations d'Apsys en Pologne, ce projet emblématique est un vaste complexe qui associe commerces, culture et loisirs sur 127 000 m², redonnant vie à une ancienne manufacture textile.

Beaugrenelle 2013 Paris, France

Icône du renouveau commercial parisien, ce centre urbain haut de gamme, mêlant architecture contemporaine, offre shopping premium et engagement environnemental fort, a joué un rôle clé dans la transformation du quartier du Front de Seine.

Canopia 2027 Bordeaux, France

Ce projet incarne la ville de demain avec une mixité d'usages (bureaux, commerces, logements, hôtellerie, loisirs, restauration) et une vision écologique forte, associant réemploi, végétalisation et énergies renouvelables.

ET NOUS LE FAISONS AVEC
PASSION RESPONSABILITÉ CRÉATIVITÉ DÉTERMINATION

APSYS ENSEMBLE,
UNE AUTRE VILLE
EST POSSIBLE.

ENTRETIEN AVEC

Alice DURAND-BUFFET

Directrice Marketing, Communication & RSE France

Pourquoi Apsys a-t-il décidé de redéfinir sa raison d'être en 2024, alors qu'une première version avait déjà été formalisée en 2022 ?

Depuis sa création en 1996, Apsys s'engage à concevoir des projets qui créent de la valeur pour les territoires et leurs habitants. En 2022, nous avons affirmé cet engagement avec une première raison d'être, qui fédérait nos équipes en France et en Pologne. Toutefois, nous avons ressenti le besoin de l'affiner pour exprimer encore mieux notre mission et nos ambitions face aux nouveaux enjeux environnementaux et sociétaux.

Notre nouvelle raison d'être, « Créateurs de lieux vivants et durables, nous sublimons la ville avec audace, exigence et respect », incarne cette évolution. Elle traduit notre volonté de développer des lieux uniques, tout en insufflant notre positionnement durable fort. C'est une formulation plus simple, plus forte et totalement alignée avec nos valeurs fondamentales : passion, responsabilité, créativité et détermination.

Comment cette nouvelle raison d'être a-t-elle été définie ? Quelles étapes ont marqué sa construction ?

L'élaboration de cette nouvelle raison d'être a été un véritable exercice collectif, mené avec méthode et transparence. Des ateliers collaboratifs ont été organisés pour écouter toutes les sensibilités, qu'il s'agisse des équipes opérationnelles, des fonctions supports ou des instances dirigeantes. C'est grâce à cette intelligence collective que nous avons pu aboutir à une raison d'être qui fait consensus et qui nous ressemble véritablement.

Qu'est-ce que cette nouvelle raison d'être change concrètement pour Apsys et ses projets futurs ?

Elle devient un véritable fil conducteur pour toutes nos actions.

Chaque projet, chaque partenariat et chaque décision stratégique sont désormais guidés par cette ambition de créer des lieux vivants et durables, où il fait bon vivre, habiter, travailler, tout en respectant l'environnement et les communautés locales. Cette nouvelle raison d'être n'est pas qu'une déclaration d'intention, c'est un engagement concret qui façonne la manière dont nous sublimons la ville, avec audace, exigence et respect, au service des territoires et des générations futures.



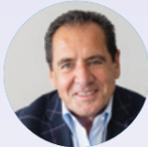
DES VALEURS RÉAFFIRMÉES AVEC ET POUR LES COLLABORATEURS

Dans la continuité de la redéfinition de sa raison d'être, Apsys a également repensé ses valeurs pour qu'elles traduisent au mieux la réalité du terrain. Les collaborateurs ont été invités à hiérarchiser les valeurs existantes selon celles qui résonnaient le plus avec leur quotidien. Ils ont ensuite pu proposer des valeurs complémentaires, plus représentatives de leur métier et de leurs aspirations. Cette démarche collective a permis de faire émerger quatre valeurs essentielles – passion, responsabilité, créativité et détermination – à la fois authentiques et fédératrices.

[Découvrez notre raison d'être en vidéo](#)

Expert de la requalification urbaine, à la fois foncière et promoteur, Apsys est une société familiale dont la gouvernance s'appuie sur 3 organes distincts : Conseil de Surveillance, COMEX et CODIR.

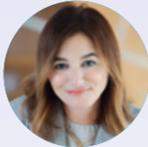
COMEX GROUPE



Maurice BANSAY
Président Fondateur d'Apsys



Jean-Philippe CARRASCOSA
Directeur Financier groupe



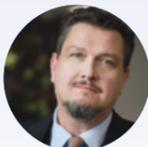
Céline POIX
Directrice Générale France Foncière



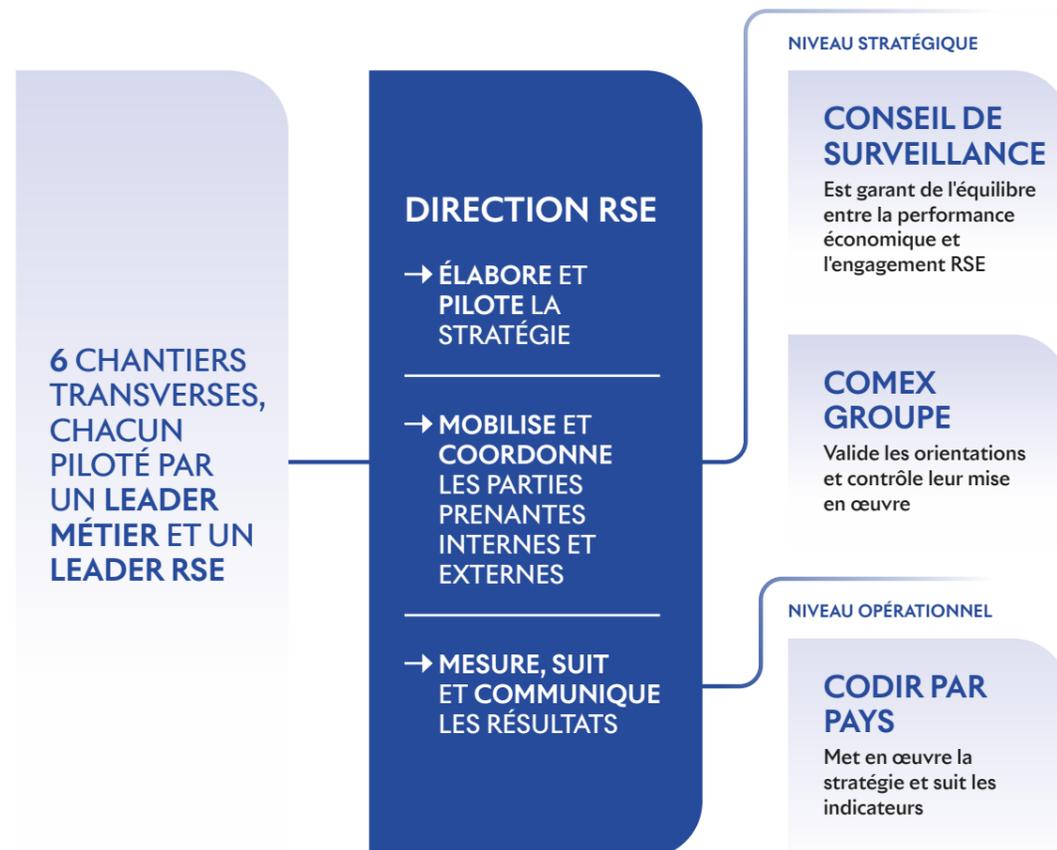
Fabrice BANSAY
Président Apsys Retail Street



François AGACHE
Directeur Général France Développement et Opérations



Benoît CHARLES
Directeur Général Pologne



Apsys est attentif à l'intégration de ses parties prenantes à chaque étape des projets et met en place des actions concrètes pour répondre à leurs attentes spécifiques. Pour comprendre les besoins, les anticiper et mettre en place des réponses adaptées, le groupe s'attache à créer le dialogue.

COLLABORATEURS ET REPRÉSENTANTS DES COLLABORATEURS

Écouter et dialoguer

- Enquête annuelle de satisfaction des collaborateurs
- Dialogue partenaires sociaux
- Communication et événements internes

Répondre aux attentes

- Assurer une bonne qualité de vie au travail, valoriser les équipes et l'engagement notamment dans la stratégie RSE

BANQUES ET PARTENAIRES FINANCIERS

Écouter et dialoguer

- Réunions régulières avec les banques, partenaires financiers, et les investisseurs obligataires
- Rencontres à l'occasion des salons professionnels
- Publication de nos résultats financiers annuels, rapport RSE, communiqués de presse

Répondre aux attentes

- Garantir la performance et la stabilité financières d'Apsys, la communication transparente et la livraison de nos projets dans les délais impartis

PRENEURS

Écouter et dialoguer

- Enquêtes annuelles de satisfaction des locataires
- Réunions régulières avec les commerçants, soirée annuelle, newsletter mensuelle
- Discussions régulières sur toute la vie d'un bail et sur les stratégies de développement

Répondre aux attentes

- Garantir l'excellence opérationnelle, la maîtrise énergétique et le niveau des charges locatives afin que les preneurs bénéficient d'un actif compétitif



MÉDIAS

Écouter et dialoguer

- Communiqués de presse, dossiers de presse, conférences de presse, visites presse de chantier
- Événements : première pierre, inauguration
- Salons
- Interviews

Répondre aux attentes

- Dialoguer en toute transparence avec les médias en leur répondant avec réactivité et en leur donnant l'accès à des informations exclusives ou à des parties prenantes structurantes

AUTORITÉS PUBLIQUES
Élus, aménageurs, fédérations professionnelles, etc.

Écouter et dialoguer

- Réunions régulières sur l'avancement du chantier ou la programmation de nos actifs en développement
- Rencontres régulières lors d'événements institutionnels et professionnels
- Intégration des actifs en exploitation dans l'écosystème régional

Répondre aux attentes

- Contribuer à l'impact économique, environnemental, social et sociétal dans les territoires en veillant à l'équilibre des projets, à leur esthétique et au respect de nos engagements

FOURNISSEURS

Écouter et dialoguer

- Discussions sur les appels d'offres et les contrats
- Relation de partenariat avec nos architectes, paysagistes, programmistes

Répondre aux attentes

- Garantir à nos fournisseurs des relations de partenariat transparentes et de qualité, et offrir un cadre clair dans la relation commerciale avec une visibilité long terme

VISITEURS ET CLIENTS

Écouter et dialoguer

- Communication digitale régulière via notre site Internet, réseaux sociaux et newsletters
- Enquêtes clients
- Accueil physique dans tous nos centres
- Animations dans les centres

Répondre aux attentes

- Proposer une offre commerciale diversifiée et accessible, une expérience et des services qualitatifs et en accord avec les attentes des visiteurs en matière de RSE

COMMUNAUTÉS LOCALES

Écouter et dialoguer

- Réunions consultatives et/ou informatives des communautés locales pour l'ensemble de nos projets de développement
- Contact communication chantier pour les riverains pendant les travaux
- Partenariats avec des acteurs locaux et échanges réguliers avec les acteurs institutionnels, associatifs et économiques du territoire

Répondre aux attentes

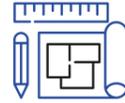
- Prise en considération de l'impact de nos projets et de nos sites sur l'environnement et les communautés locales, dynamisation de l'emploi local

Autour de ses quatre métiers, Apsys cultive en France comme en Pologne une vision partagée de la ville.



FONCIÈRE : ACTIFS ET PROJETS

Détention et développement
des actifs immobiliers
en vue de leur exploitation



PROMOTION IMMOBILIÈRE

Réhabilitation et
construction en vue de
la vente d'ensembles
immobiliers (logements,
commerces et bureaux)



PRESTATIONS DE SERVICES

Gestion pour compte de tiers
ou à destination des activités du groupe



PÔLE VALORISATION

Valorisation par l'achat,
la location et la revente,
de biens immobiliers
sur un horizon court
ou moyen terme

2009
L'HEURE TRANQUILLE

2024
BOOM BOOM VILLETTE

2027
STAWOWA

2013
BEAUGRENELLE PARIS

2024
NEYRPC

2028
ZAC PLAINE SAULNIER
SAINT-DENIS

2016
POSNANIA



2028
CAMPUS
BEAUGRENELLE



2026
HALA TARGOWA

2026
MAISON DU PEUPLE



2017
MUSE

2019
EDEN

2020
STEEL



2027
CANOPIA

2028
WILANÓW PARK

2028
LES HOSPITALITÉS
CITOYENNES



2029
CELP 360

32 ACTIFS SOUS GESTION EN FRANCE ET EN POLOGNE, DONT :

MANUFAKTURA



BEAUGRENELLE PARIS



RIVIERA



LES RIVES DE L'ORNE



MUSE



BOOM BOOM VILLETTE



L'HEURE TRANQUILLE



EDEN



FOCUS PARK



8 ACTIFS PROPRIÉTAIRES,
DONT :

FLAGSHIP POLÈNE,
ROND-POINT DES
CHAMPS-ÉLYSÉES
PARIS 8



HÔTEL**** THE NEST,
PARIS 17



COLLECTION
D'APPARTEMENTS
DE LUXE, PARIS

THE
LANDER



MAÎTRISER TOUTE LA CHAÎNE DE VALEUR IMMOBILIÈRE

Nos quatre métiers complémentaires nous conduisent à maîtriser toute la chaîne de valeur immobilière. Ce modèle unique nous permet de concevoir, réaliser et faire vivre des lieux iconiques, inclusifs et durables dans toutes les classes d'actifs.

Trajectoire carbone ambitieuse, sobriété des usages, éco-conception, promotion des mobilités douces, végétalisation et adaptation aux enjeux climatiques : telle est notre vision, profondément ancrée dans notre ADN depuis la création d'Apsys.

Apsys est un acteur global de l'immobilier dont les activités consistent à la prise de participation, l'acquisition, la gestion, l'exploitation, la location et la cession de biens ou droits immobiliers, y compris dans le cadre d'opérations de promotion immobilière.

RESSOURCES

HUMAINES ⁽¹⁾

348 salariés
69 % de femmes – **31 %** d'hommes
Déploiement de la démarche RSE « GESTe »
 autour de 4 piliers structurants

FINANCIÈRES ⁽²⁾

895 M€ d'Actif Net Réévalué (en quote-part du groupe)
1 509 M€ de dette brute (en quote-part du groupe)

TERRITORIALES ⁽¹⁾

41 actifs en portefeuille, sous gestion et projets
23 villes avec un actif ou un projet, **11** en France et **12** en Pologne
50 millions de visiteurs ⁽²⁾ sur nos **8** actifs en exploitation

ÉCONOMIQUES ET SOCIALES ⁽¹⁾

874 locataires sur nos **8** actifs en exploitation

ENVIRONNEMENTALES ⁽²⁾

12 326 MWh de consommation électrique
11 585 MWh de consommation d'énergie (chaud/froid)
273 345 m³ de consommation d'eau



CRÉATION DE VALEUR

HUMAINE ⁽²⁾

26 alternants et stagiaires
88/100 à l'Index Pénicaud (périmètre France)
61 % des femmes en position d'encadrement
47 % des femmes dans les instances dirigeantes (CODIR et COMEX)
100 % des collaborateurs ont un objectif RSE dans leur part variable
91,02 % des collaborateurs ont eu une formation RSE au cours des 3 dernières années

FINANCIÈRE ⁽²⁾

28 M€ de Résultat Net Récurrent EPRA (en quote-part du groupe)
50,19 % de financements verts

TERRITORIALE

9 993 emplois directs et indirects sur nos **8** actifs propriétaires en 2023 ⁽¹⁾
86,15 % de nos m² certifiés BREEAM In-Use exploitation, a minima avec un niveau Very Good ⁽¹⁾
100 % de nos actifs connectés aux transports en commun ⁽¹⁾
+ 4,4 % de progression de chiffre d'affaires enseignes ⁽²⁾
+ 0,6 % de progression de fréquentation (à périmètre comparable) ⁽²⁾
289 bornes électriques installées ⁽¹⁾
~7 000 m² de panneaux photovoltaïques déployés ⁽¹⁾

ÉCONOMIQUE ET SOCIALE

82 % de nos baux comportent une annexe environnementale (baux verts) ⁽¹⁾
100 % nouveaux baux vert depuis 2021 ⁽¹⁾
306 K€ de dons – mécénat versés ⁽²⁾
106 événements avec des partenaires locaux ⁽²⁾
20 M€ d'achats et dépenses externes ⁽²⁾

ENVIRONNEMENTALE

100 % d'électricité renouvelable achetée par Apsys pour les équipements et les parties communes ⁽¹⁾
100 % sont des éclairages LED ⁽¹⁾
-31 % de consommation d'énergie/m² par rapport à l'année de référence ⁽²⁾
93 % de déchets valorisés ⁽²⁾
67 537 m² de surface végétalisée ⁽¹⁾

(1) Données en valeur groupe au 31/12/2024.
 (2) Données en valeur groupe sur l'exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024.

Dans le cadre de son engagement envers la durabilité et en anticipation de la directive européenne CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive), Apsys a mis à jour son analyse de matérialité. Bien que certaines obligations aient été reportées, l'entreprise choisit de maintenir un haut niveau d'exigence en matière de reporting.

La démarche de double matérialité engagée par Apsys, impliquant les parties prenantes internes et externes, a identifié avec précision les enjeux matériels prioritaires. L'implication des métiers opérationnels (finance, investissements, juridique, leasing, développement, opérations) a clarifié les risques et opportunités ESG et a contribué à redéfinir une vision stratégique cohérente, comprise et soutenue par l'ensemble des collaborateurs.



Christophe GAROT

Directeur Général Bopro France

IDENTIFIER LES IMPACTS RSE DU GROUPE

Cette démarche a marqué une évolution significative pour l'entreprise, qui passe d'une simple matérialité à une double matérialité afin de répondre aux nouvelles exigences en matière de durabilité tout en consolidant sa stratégie RSE. Dans ce cadre, nous avons interrogé 25 parties prenantes, 20 en interne et 5 en externe.

Une méthodologie en quatre phases

L'analyse de double matérialité a été conduite en quatre étapes clés :

1. ANALYSE : un état des lieux approfondi a été réalisé pour comprendre les interactions entre les acteurs internes et externes d'Apsys, identifier les impacts, risques et opportunités et poser les bases de l'évaluation.

2. IDENTIFICATION : en s'appuyant sur une analyse sectorielle, les thèmes prioritaires ont été présélectionnés. Les analyses ont permis d'évaluer les tendances du secteur et de positionner Apsys face à ses pairs, tout en répondant aux attentes de ses parties prenantes.

3. COTATION : une matrice de double matérialité a été développée à partir des cotations attribuées par les parties prenantes, internes et externes, lors d'entretiens ciblés. Les parties prenantes sélectionnées et interrogées par Apsys étaient représentatives de sa chaîne de valeur, incluant notamment des locataires, des architectes et des élus. Lors de ces échanges, les participants ont été invités à attribuer une cotation de 1 à 3 pour chaque thème abordé.

4. REPORTING : une étude d'écart (« gap analysis ») a été réalisée pour identifier les indicateurs manquants et aligner la stratégie RSE d'Apsys sur les résultats de l'analyse, en préparant le reporting aux normes CSRD.

UNE COTATION DES ENJEUX ET DES IRO MATÉRIELS

19 enjeux ont été identifiés parmi les enjeux et sous-enjeux de la CSRD (applicables à Apsys), déclinés en 37 sous-enjeux et 92 sous-sous-enjeux.

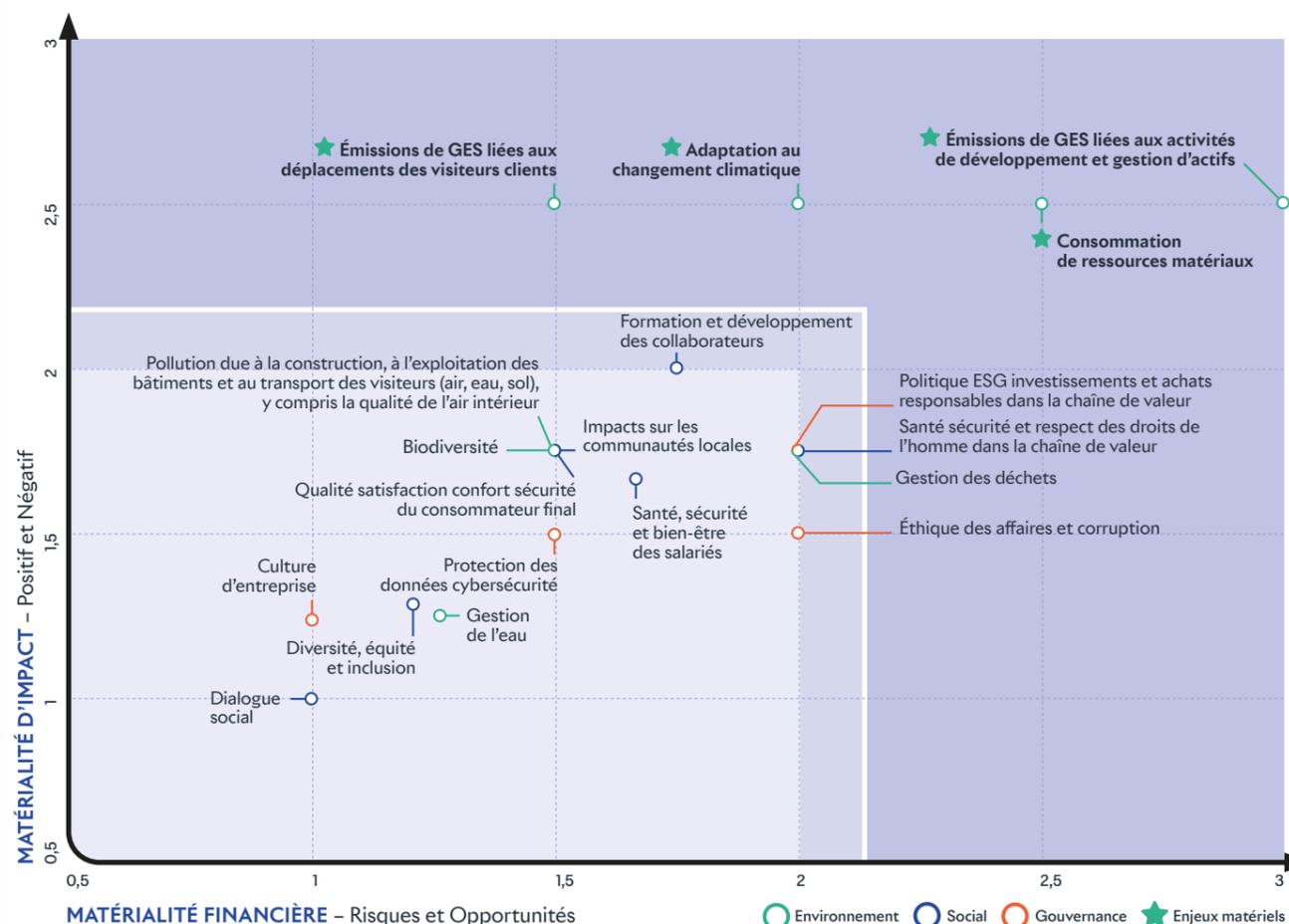
Fort de cette première sélection, Apsys peut désormais passer à la cotation des enjeux via les IRO (Impacts, Risques, Opportunités) pour identifier ceux qui seront considérés comme matériels et sur lesquels Apsys publiera des indicateurs dans son futur rapport de durabilité.

Pour Apsys, les thèmes environnementaux sont les plus matériels : 4 thèmes sur 8 en environnement sont considérés comme matériels. Ils sont tous liés à l'activité directe d'Apsys (développement et gestion d'actifs), tout au long de la chaîne de valeur immobilière. Ils sont également cohérents par rapport aux thèmes prioritaires du secteur.

Par conséquent, la matrice met directement en évidence l'impact d'Apsys sur l'environnement, et principalement sur les thèmes liés au climat et aux ressources :

1. Adaptation au changement climatique
2. Émissions de gaz à effet de serre (GES) liées aux activités de développement et gestion d'actifs
3. Émissions de GES liées aux déplacements des visiteurs clients
4. Consommation de ressources matériaux

MATRICE DE DOUBLE MATÉRIALITÉ



UNE DÉMARCHE RSE AMBITIEUSE, STRUCTURÉE AUTOUR DE 4 AXES FORTS, NOTRE G^ES^Te POUR TOUS

GOUVERNANCE

OPÉRER AVEC EXEMPLARITÉ ET TRANSPARENCE RSE

Adapter notre organisation pour répondre aux exigences croissantes de la divulgation RSE, avec une **gouvernance dédiée et des indicateurs de performance** alignés sur les standards internationaux.

AGIR AVEC ÉTHIQUE ET RESPONSABILITÉ

Renforcer l'éthique et la responsabilité tout au long de la chaîne de valeur grâce à nos **investissements verts**, une démarche **achats responsables**, et des **chartes engagées** pour la communication, le numérique et les événements responsables.

CERTIFIER NOTRE AMBITION AU NIVEAU CORPORATE

Valoriser nos engagements RSE par l'obtention de **labels et certifications** stratégiques.

ENVIRONNEMENT

CONTRIBUER À LA NEUTRALITÉ CARBONE ET S'ADAPTER

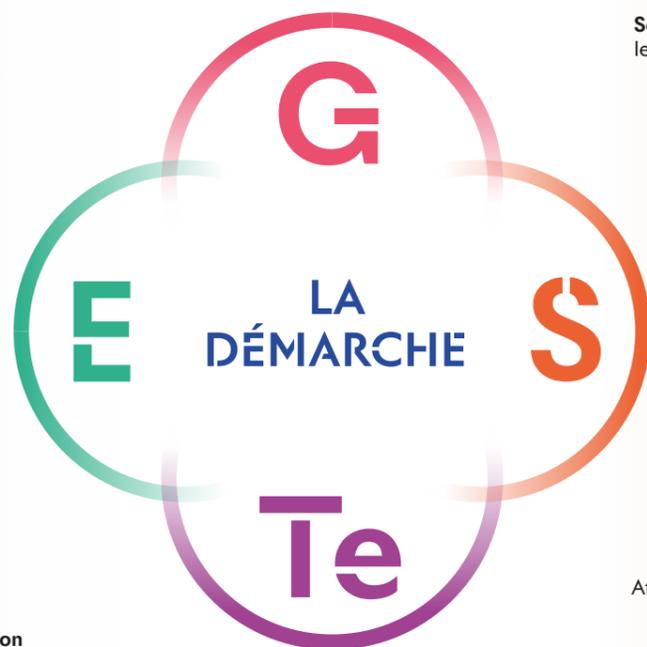
Réduire notre empreinte carbone en alignant nos projets sur une **trajectoire validée** par la Science-Based Targets initiative (SBTi). **Adapter nos actifs** au changement climatique.

BOOSTER L'ÉCONOMIE CIRCULAIRE

Repenser nos projets immobiliers pour **maximiser la seconde vie** des matériaux, minimiser les déchets, et intégrer des **solutions éco-responsables**.

PRÉSERVER LA BIODIVERSITÉ

Minimiser l'**artificialisation** des sols, **renaturer** les espaces et intégrer des pratiques vertes certifiées pour protéger le vivant.



SOCIAL

PARTAGER LA CULTURE RSE

Sensibiliser nos équipes sur les enjeux ESG et les former pour que chaque collaborateur devienne un acteur engagé de notre transformation.

ASSURER LA SANTÉ, SÉCURITÉ ET BIEN-ÊTRE DE TOUS

Prioriser la santé et la sécurité de nos collaborateurs, clients et partenaires, tout en créant des environnements de travail **inclusifs** et motivants.

BÂTIR UNE MARQUE EMPLOYEUR D'EXCEPTION

Attirer et fidéliser les talents en renforçant notre notoriété grâce à des **politiques inclusives**, des formations et des parcours de carrière attractifs.

TERRITOIRES

CONCERTEZ NOS PARTIES PRENANTES

Impliquer activement l'ensemble des parties prenantes – clients, locataires, communautés – dès la conception et tout au long de la vie des projets, pour **co-construire des solutions** qui répondent à leurs attentes et maximisent notre impact positif collectif.

CRÉER DE LA VALEUR LOCALE

Dynamiser les territoires grâce à des **partenariats locaux**, la **création d'emplois**, et des **actions solidaires**, contribuant à leur développement économique et social.

PROPOSER DES OFFRES RESPONSABLES

Proposer des espaces et services **alignés avec les nouvelles attentes** de nos clients en matière de développement durable et d'économie solidaire.

ENTRETIEN AVEC

Ghislaine RABEC

Directrice RSE France

Quels sont les enjeux prioritaires d'Apsys en matière de RSE et comment se traduisent-ils dans sa nouvelle stratégie RSE ?

Apsys a conscience que la préservation de l'habitabilité de notre planète est un enjeu primordial.

Le secteur du BTP, dont l'immobilier, fait partie des 5 plus impactants : il est le premier destructeur de sols vivants, un émetteur majeur de gaz à effet de serre (GES) et un grand consommateur de ressources naturelles. Néanmoins c'est un secteur essentiel : nous avons besoin au quotidien de nous loger, de travailler dans un bureau, dormir dans un hôtel, ou acheter chez nos commerçants. Depuis 2020, Apsys a intégré la RSE dans ses pratiques, notamment dans la sélection de ses projets centrés sur la requalification urbaine, la certification de ses constructions et actifs au plus haut niveau, ou sa politique de sobriété et d'efficacité énergétique. En 2024, Apsys franchit une nouvelle étape avec l'ambition de devenir une entreprise régénérative via une stratégie ambitieuse sur la période 2025-2030, incluant diagnostic, actualisation de la stratégie, déploiement du plan d'action et mise en place d'indicateurs et de trajectoires.

Comment Apsys répond aux impacts environnementaux de son activité ?

Notre stratégie repose sur quatre **engagements majeurs**. Tout d'abord, le socle de notre démarche concerne la sélection prioritaire de nos projets de type *brownfield**, très fortement connectés aux mobilités douces, afin de limiter l'artificialisation des sols, réduire nos émissions de carbone, notre consommation de ressources naturelles

et circonscrire l'impact du déplacement de nos visiteurs. Concernant les émissions de GES, nous adoptons l'approche classique « mesurer, éviter, réduire » en concevant des bâtiments sobres en énergie et en instaurant une gestion technique extrêmement performante. Nous commençons à agir également sur l'économie circulaire, en récupérant des matériaux et en développant des partenariats, notamment avec Cycle Up. Enfin, nous manifestons un engagement fort pour la biodiversité, avec des initiatives comme l'aménagement du plus grand toit végétalisé de Paris à Beaugrenelle ou en étudiant des solutions pour la renaturation des sols.



LES PREMIÈRES ÉTAPES MISES EN ŒUVRE DE NOTRE STRATÉGIE RSE

Nous avons structuré notre démarche, G^ES^Te, autour de quatre piliers et douze enjeux majeurs.

En 2025, la **priorité sera donnée au pilier environnemental**, conformément aux conclusions de notre analyse de double matérialité. Concrètement, cela inclut :

- la formalisation des critères de sélection des projets,
- la réduction de l'empreinte carbone de nos bâtiments,
- le renforcement de l'économie circulaire,
- la renaturation des sols.

Pour impliquer nos parties prenantes, nous allons **intensifier la mobilisation des collaborateurs et renforcer les engagements environnementaux des preneurs et visiteurs**.

La gouvernance évolue également avec un suivi consolidé de la stratégie RSE à travers des instances dédiées : Conseil de Surveillance, COMEX groupe et CODIR par pays.

Enfin, nous inscrivons le **développement durable dans la part variable de la rémunération**, pour nos dirigeants comme pour l'ensemble des collaborateurs, dès 2025 en France et en 2026 en Pologne.

* Terrain précédemment urbanisé ou industrialisé, souvent en friche, réutilisé pour de nouveaux projets afin de limiter l'étalement urbain.

UN NOUVEL ÉLAN RSE !

GOUVERNANCE

Acteur engagé de longue date en matière de développement durable, Apsys adapte son organisation pour répondre aux enjeux et exigences de divulgation de la CSRD. Au-delà de nos reportings volontaires, nous avons à cœur de renforcer l'éthique et la responsabilité tout au long de notre chaîne de valeur, notamment grâce à nos investissements verts : en témoigne la confiance renouvelée de nos partenaires financiers.

2 QUESTIONS À



Jean-Philippe CARRASCOSA

Directeur Financier groupe

Comment le groupe a-t-il anticipé dès 2024 les échéances pour répondre aux nouvelles exigences de reporting de la CSRD ?

Apsys publie de façon volontaire un rapport RSE chaque année depuis 2021, année de la réalisation de son analyse de matérialité. En 2024, nous nous sommes mis en ordre de marche pour nous conformer au reporting CSRD et à la Taxonomie dont l'un des objectifs est de permettre aux investisseurs de comparer les entreprises selon des critères communs et objectifs.

La première étape a consisté à réaliser une matrice de double matérialité, identifiant les impacts les plus significatifs pour Apsys et ses parties prenantes.

Les récentes évolutions amenées par le paquet Omnibus n'ont pas modifié notre ambition sur ce sujet : nous restons sur la trajectoire de publication de nos enjeux matériels et des *data points* associés, avec un planning qui sera progressif jusqu'à janvier 2028. La suppression de l'audit va permettre aux équipes de consacrer davantage de temps à nos chantiers prioritaires : réduire notre empreinte carbone, développer l'économie circulaire et contribuer à la renaturation des sols.

Toutes les équipes d'Apsys se sont organisées pour contribuer à la collecte des 340 points de données nécessaires au reporting CSRD. Chaque fonction a été amenée à réfléchir à son rôle dans l'impact environnemental global du groupe. Cette initiative s'est déroulée sous la coordination de la Direction RSE, véritable chef d'orchestre de la démarche, qui a choisi dès le 2^e trimestre 2024 d'investir dans deux plateformes digitales pour faciliter la collecte et l'analyse des données, tant sur la partie carbone que sur la data ESG – notamment les ESRs.

Quelles vont être les prochaines étapes ?

Nous allons passer d'une collecte ponctuelle à une collecte en continu. L'objectif est d'intégrer le reporting CSRD et les priorités de notre politique dans les routines d'entreprise, comme tout autre processus de gestion. Cette démarche s'inscrit également dans les engagements financiers d'Apsys, notamment via ses lignes bancaires SLL (*Sustainability-Linked Loans*) qui intègrent en particulier notre engagement d'être conforme SBTi.

Au-delà de la conformité réglementaire, le reporting CSRD représente une opportunité pour Apsys. En interne, il favorise la mobilisation des collaborateurs en révélant l'impact de leur métier dans la stratégie RSE. En externe, il renforce notre positionnement d'acteur exemplaire de l'immobilier durable, valorisant nos engagements en matière de ville durable, de réemploi et de renaturation. Cette transparence permet d'embarquer l'ensemble des parties prenantes dans une dynamique collective pour un impact global amplifié.

INVESTIR ET TRAVAILLER AU QUOTIDIEN AVEC ÉTHIQUE ET RESPONSABILITÉ TOUT AU LONG DE LA CHAÎNE DE VALEUR

OPÉRER AVEC EXEMPLARITÉ ET TRANSPARENCE RSE

Nous avons besoin d'adapter notre organisation pour répondre aux exigences croissantes de divulgation RSE, avec une gouvernance dédiée et des indicateurs de performance alignés sur les standards internationaux.

Des données fiables avec « IT for Green »

Apsys s'est doté d'outils numériques dédiés pour structurer et piloter sa stratégie RSE. La plateforme Toovalu centralise la collecte des données nécessaires au calcul de nos bilans carbone, au suivi de nos trajectoires et à l'évaluation de nos engagements sur chacun des piliers. Lakaa, quant à elle, favorise le partage et la consolidation des bonnes pratiques entre les équipes, qu'il s'agisse de nos actifs en exploitation ou de nos projets en développement. Cette initiative, baptisée « IT for Green », garantit une collecte fiable et harmonisée des données.

AGIR AVEC ÉTHIQUE ET RESPONSABILITÉ

Apsys s'est associé à la Banque des Territoires pour compléter le financement de Canopia, un projet de régénération urbaine à forte ambition environnementale à Bordeaux, adossé à un *green loan*, un financement vert dédié aux projets à impact environnemental positif. Le partenariat repose sur une obligation convertible, appelée à devenir une participation au capital. Ce choix souligne l'adhésion de la Banque des Territoires à la vision durable d'Apsys.

En 2024, Apsys a sécurisé deux lignes de crédit RCF* pour un montant total de 93 M€, renforçant ainsi la liquidité du groupe tout en garantissant la cohérence de sa stratégie RSE. La première, d'un montant de 53 M€, est un prêt à impact positif indexé sur la performance durable d'Apsys, autour de trois objectifs précis : la réduction de notre empreinte carbone (bilan + trajectoire SBTi), la certification BREEAM de nos actifs, et la formation de nos collaborateurs aux enjeux environnementaux.

En 2025 et 2026, nos priorités seront : la construction d'une politique d'achats responsables à l'échelle du groupe, le développement d'un numérique plus sobre, ainsi que la réduction de l'empreinte carbone de nos événements, que nous souhaitons toujours plus vertueux.

* Revolving Credit Facility.



347 M€

alloués au projet Canopia à Bordeaux

Ce financement vert record témoigne de la relation de confiance qui nous lie avec nos partenaires financiers historiques. Dans le contexte incertain que nous traversons, ils ont su voir dans Canopia un projet équilibré sur le plan financier et pionnier en termes urbain et environnemental.



Marie-Elisabeth DU CHAYLA

Directrice financière France

340

indicateurs extra-financiers

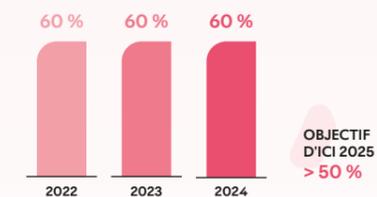
Nous avons construit sur l'année 2024 un référentiel complet de 340 indicateurs extra-financiers monitorant l'ensemble des activités du groupe. Celui-ci regroupe trois types de données : groupe, CSRD (enjeux matériels) et indicateurs de suivi RSE.

Nous avons reconstitué les données sur les trois dernières années, lorsque c'était possible, afin de déterminer nos cibles et nos trajectoires.

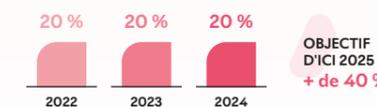
NOS INDICATEURS DE PROGRÈS

1 OPÉRER AVEC EXEMPLARITÉ ET TRANSPARENCE RSE

% indépendance des organes dirigeants (conseil de surveillance)



% de femmes dans les organes dirigeants

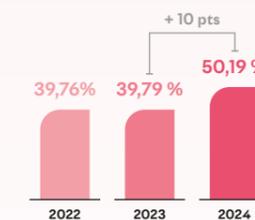


Part de la rémunération des instances dirigeantes sur des éléments de durabilité*

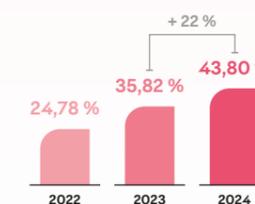


2 AGIR AVEC ÉTHIQUE ET RESPONSABILITÉ

Financements verts



CAPEX verts (sur les actifs)



Part des fournisseurs avec engagement RSE**



3 CERTIFIER NOTRE AMBITION AU NIVEAU CORPORATE

Depuis 2012 en Pologne



Actifs et projets du groupe



À partir de 2026 : obtention d'un label ou d'une certification corporate a minima

* 100 % des collaborateurs Apsys ont un objectif RSE dans leur part variable.

** Proportion de nos fournisseurs engagés dans une démarche RSE, à travers une politique, une charte éthique ou des actions concrètes en matière environnementale, sociale ou de gouvernance.

CONSTRUIRE ET GÉRER POUR DEMAIN

ENVIRONNEMENT

Face à l'urgence climatique et à l'érosion de la biodiversité, Apsys inscrit la transition écologique au cœur de sa stratégie de développement. Le groupe s'engage à concevoir des projets urbains à faible impact carbone, en privilégiant la requalification des sites existants pour limiter l'artificialisation des sols et réduire les émissions sur l'ensemble du cycle de vie. Cette approche s'accompagne d'une attention renforcée à l'économie circulaire, par la réutilisation des matériaux, la gestion responsable des ressources et la réduction des déchets. Enfin, chaque projet est pensé pour préserver et favoriser la biodiversité, en intégrant le vivant dans la ville.

3 QUESTIONS À



François AGACHE

Directeur Général Développement
et Opérations France

Quelle est la stratégie d'Apsys en matière de détection et d'acquisition de nouveaux projets ?

Notre approche urbanistique et paysagère ambitieuse s'appuie sur l'ADN de notre entreprise. Nous privilégions les sites urbains, avec une requalification du tissu existant, visant à « reconstruire la ville sur la ville ».

Nous portons aussi une attention particulière à la connectivité des sites via les différents modes de transport, afin de réduire notre empreinte carbone. Tous nos projets ont une forte valeur patrimoniale, qu'ils soient historiques ou en devenir. Enfin, nous favorisons la mixité des usages dans nos développements, ce qui nous conduit à travailler sur des sites d'une certaine envergure, d'au moins 4 000 mètres carrés, afin de créer des lieux de vie durables et adaptés aux besoins urbains.

Comment décriez-vous la méthodologie Apsys ?

Nous accordons une importance primordiale à l'expérience utilisateur dès les premières étapes du projet, que ce soit lors des phases concours ou au cours des études préliminaires. À Neyrpic, par exemple, nous avons mis en place une désimperméabilisation et la plantation d'arbres pour proposer un cadre de vie plus agréable et avec un impact environnemental réduit. Notre savoir-faire en immobilier commercial nous permet d'innover et de développer une vie de quartier dynamique, répondant aux attentes des collectivités, des preneurs et des habitants.

Quelles solutions adoptez-vous pour améliorer la gestion des ressources pendant et après la construction ?

Dès la phase de conception, nos choix constructifs nous conduisent à miser sur des enveloppes performantes et des solutions de production énergétiques frugales pour limiter nos consommations. De plus, nous mettons en place des stratégies de réemploi des matériaux issus des déconstructions, comme pour certaines façades en pierre réutilisées sur le projet Canopia à Bordeaux. En matière d'énergie, nous nous raccordons aux réseaux de chaleur et de froid urbains lorsque cela est possible et travaillons également sur des alternatives à la climatisation en favorisant la ventilation naturelle, à l'image de ce qui sera fait sur la Maison du Peuple à Clichy. En phase d'exploitation, nous utilisons des systèmes de gestion technique avancés pour optimiser la consommation énergétique et mettons en place une gestion raisonnée des déchets.

ZOOM SUR NOS PROJETS DE REQUALIFICATION URBAINE

CONCILIER INNOVATION ET PATRIMOINE POUR UNE VILLE PLUS DURABLE

Pour construire et gérer avec responsabilité, Apsys s'engage prioritairement sur des projets de requalification urbaine. Tous nos projets français aujourd'hui sont 100 % *brownfield*, chiffre qui atteint 86 % au niveau du groupe (en m² GLA*), un préalable indispensable pour la réduction notre impact carbone, de notre consommation de ressources naturelles et de notre empreinte sur les sols qui sont des puits de carbone naturels et des sources de biodiversité.

* GLA : Gross Leasable Area (surface locative brute).

LES HOSPITALITÉS CITOYENNES

Cette initiative réinvente le prestigieux siège historique de l'AP-HP en plein cœur de Paris. Avec une ambition environnementale forte, il préserve l'architecture haussmannienne tout en lui insufflant une nouvelle vie, devenant un « haussmannien augmenté ».

[Découvrez le projet](#)

CAMPUS BEAUGRENELLE

À Paris, l'ancien parking Keller va être transformé en établissement d'enseignement supérieur. Campus Beaugrenelle anticipe les nouveaux usages éducatifs post-Covid, en combinant flexibilité des espaces, apport maximal de lumière naturelle et approche bas carbone.

[Découvrez le projet](#)

MAISON DU PEUPLE

Chef-d'œuvre de l'architecture moderniste, la Maison du Peuple fait l'objet d'une restauration exemplaire portée par Apsys, en partenariat avec le ministère de la Culture, la DRAC* et le groupe Ducasse. L'objectif : créer un lieu dédié à la gastronomie et à la transmission des savoir-faire, tout en conservant les structures d'origine et en modernisant la toiture mobile pour une ventilation naturelle optimisée.

[Découvrez le projet](#)

* Direction Régionale des Affaires Culturelles.



CANOPIA
Canopia est aujourd'hui l'une des plus grandes opérations de requalification urbaine menée par un acteur privé en France. Situé à Bordeaux, ce nouveau morceau de ville anticipe les conséquences du changement climatique en créant un véritable îlot de fraîcheur au cœur de la ville : 600 arbres plantés, des toitures et façades végétalisées ainsi qu'un parc de 2 hectares conçu par l'EPABE*. Il accueillera également 1 400 places de stationnement vélo, faisant de ce dernier le plus grand parking à vélos de France. Canopia est aussi un pionnier en matière d'énergie avec une sous-station thermique innovante, connectée au réseau Mixener. Ce système porte à 92 % la part d'énergies renouvelables et de récupération (EnR&R) dans le chauffage des bâtiments connectés au réseau, dont ceux de Canopia.

[Découvrez le projet](#)

CELP

Le projet CELP 360 à Lyon requalifie un site stratégique mais mal-aimé, face à la gare de Lyon Perrache en un hub multimodal à haute qualité urbaine. En préservant la moitié de l'existant, CELP incarne une démarche circulaire et durable. Ce site jusque-là sous-exploité devient un lieu de centralité urbaine mêlant hôtellerie, espaces de travail collaboratifs, commerces, food hall, rooftop panoramique et services aux voyageurs.

[Découvrez le projet](#)



NOWA STAWOWA & OGRODY STAROMIEJSKIE

À Wrocław, Apsys transforme un ancien site délaissé en un nouvel ensemble résidentiel conjuguant restauration patrimoniale et création contemporaine. Le projet prévoit la rénovation de quatre bâtiments existants, dont deux protégés au titre de la conservation, ainsi que la construction d'un immeuble neuf.

[Découvrez le projet](#)

HALA TARGOWA

Apsys Polska redonne vie à cette halle bicentenaire en la transformant en un lieu de vie associant restauration, commerce de proximité et culture. La rénovation respecte les éléments patrimoniaux tout en intégrant des matériaux recyclés, un chauffage éco-responsable et un dispositif solidaire de redistribution des invendus alimentaires en partenariat avec l'Ordre Dominicain.

[Découvrez le projet](#)

* EPABE : Établissement Public d'Aménagement Bordeaux Euratlantique.



EN ROUTE VERS LA DÉCARBONATION

CONTRIBUER À LA NEUTRALITÉ CARBONE ET S'ADAPTER AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

Face à l'impact du secteur immobilier sur le climat, Apsys structure son action autour d'une trajectoire alignée avec l'objectif de limiter le réchauffement planétaire à +1,5°C. Cela implique une réduction ambitieuse des émissions sur l'ensemble du cycle de vie de ses projets, grâce à l'éco-conception, la sobriété énergétique et des choix constructifs plus responsables. En parallèle, Apsys anticipe les effets du changement climatique pour renforcer la résilience de ses opérations et concevoir des lieux durables, pensés pour les conditions de demain.

BILAN CARBONE ET TRAJECTOIRE

Le premier bilan carbone d'Apsys a été réalisé en 2021. En 2024, nous avons calculé nos bilans carbone 2022, 2023 et 2024 avec la méthode du GHG Protocol sur nos 3 scopes, sur l'ensemble de notre portefeuille⁽¹⁾. Après une baisse de nos émissions en 2023, l'année 2024 enregistre une hausse liée à la livraison de 3 nouveaux actifs : Solea en Pologne, Boom Boom Villette et Neyrpic en France. La trajectoire sera actualisée et chiffrée sur l'année 2025 avec une volonté de certifier nos ambitions par l'initiative SBTi. En parallèle, en 2024, notre actif Posnania a fait l'objet d'une analyse CRREM⁽²⁾ qui est actuellement étendue à l'ensemble de nos actifs en propriété

APSYS ANALYSE LA RÉSILIENCE DE SES ACTIFS ET PROJETS AVEC AXA CLIMATE

Dans le cadre de sa démarche RSE, Apsys a confié à AXA Climate l'analyse des risques climatiques des huit actifs de sa foncière et de ses huit projets, en France et en Pologne. L'étude a évalué l'exposition de ces sites aux inondations, vagues de chaleur et sécheresses à l'horizon 2050. Ces résultats nourrissent la réflexion stratégique d'Apsys sur la résilience de son portefeuille, clarifie les besoins d'adaptation et l'intégration de critères climatiques dans ses futurs développements.

ENCOURAGER UNE MOBILITÉ RESPONSABLE

Réduire l'empreinte carbone liée à la mobilité est une responsabilité partagée entre tous. Apsys s'engage à accompagner ses visiteurs vers des choix de déplacement moins carbonés. Conscients de notre rôle, nous mettons en œuvre des solutions concrètes : parkings à vélos, accès facilités aux transports en commun, offres et réductions pour les visiteurs qui choisissent des alternatives à la voiture individuelle... Entre 2024 et 2025, 289 bornes de recharge pour véhicules électriques seront installées sur nos sites pour encourager activement une mobilité plus durable.

En 2024, nos équipes ont réalisé un travail formidable qui a permis de réduire les consommations d'énergie de 25 % par rapport à 2022⁽³⁾. Les objectifs 2030 du dispositif Eco Energie Tertiaire sont atteints avec un écart moyen de consommation de -41 % entre l'année de référence et 2024. Cette réussite démontre l'implication et l'investissement de nos équipes au quotidien afin de diminuer l'empreinte carbone de nos actifs.



Hervé GAUBERT

Directeur technique et sécurité France

3 500

panneaux photovoltaïques installés sur 7 000 m² à Neyrpic (Grenoble)

90,4 %

des usages en eau des sanitaires provient de la récupération d'eaux pluviales à Posnania (Poznań)

16 %

de réduction des déchets entre 2022 et 2024 à Manufaktura (Łódź)

1. 41 actifs en portefeuille, sous gestion et projets.
2. Carbon Risk Real Estate Monitor.

3. En France, à périmètre comparable (hors Neyrpic et Boom Boom Villette).

REPENSER NOS PROJETS IMMOBILIERS POUR UNE APPROCHE DURABLE ET CIRCULAIRE

L'ÉCONOMIE CIRCULAIRE AU CŒUR DE NOS PROJETS

Face aux enjeux environnementaux, l'immobilier doit évoluer vers des pratiques plus responsables. Chez Apsys, nous sélectionnons et restructurons nos projets selon les principes de l'économie circulaire afin de maximiser la seconde vie des matériaux, limiter les déchets et réduire l'empreinte carbone de nos réalisations.

En 2024, nous avons favorisé le réemploi des matériaux grâce à notre partenariat avec Cycle Up et le recours à la seconde main en collaborant avec AXS Design à Boom Boom Villette pour le choix du mobilier et de la vaisselle.

C'est une première étape, mais nous devons aller beaucoup plus loin. Nous lançons sur 2025 un chantier transverse sur cette thématique, avec un partenaire en charge du diagnostic de toutes les opportunités de circularité dans le groupe.

LE SIÈGE D'APSYS EN POLOGNE CULTIVE L'ÉCO-RESPONSABILITÉ

Le siège d'Apsys Polska a optimisé la gestion de ses déchets avec un tri en cuisine et un composteur pour fertiliser les plantes. Pour l'aménagement des bureaux, l'économie circulaire a été privilégiée : réutilisation des matériaux et équipements existants, dons de meubles aux fondations, et sélection d'éléments vintage ou de seconde main. Les espaces intègrent aussi des matériaux naturels, comme des moquettes teintées aux pigments végétaux et des cabines acoustiques recyclables jusqu'à 100 %.

17

tonnes (record) de vêtements récoltés lors de l'opération « Let the clothes move » en avril sur Galeria Katowicka

Apsys Polska intègre l'économie circulaire en réutilisant briques, bois et métaux, réduisant ainsi l'empreinte carbone de ses projets. À Hala Targowa, halle bicentenaire que nous allons reconverter en temple de la food, des matériaux recyclés et un chauffage éco-responsable seront privilégiés. Les déchets seront optimisés et les invendus alimentaires redistribués.



Cyril PLUMECOQ

Directeur des opérations, Pologne

DÉVELOPPER DES PRATIQUES PLUS VERTUEUSES POUR LA BIODIVERSITÉ

Au-delà de ses engagements pour minimiser l'impact sur les sols et l'artificialisation, Apsys développe des initiatives pour réintégrer la biodiversité dans ses projets. La certification de certains de nos actifs est une première étape que nous comptons renforcer à partir de 2025.

LA BIODIVERSITÉ AU CŒUR DES PROJETS D'APSYS

Sur l'ensemble de nos projets, une réflexion approfondie est menée pour enrichir la biodiversité des territoires. La priorité d'Apsys est avant tout de ne pas artificialiser les sols, ni d'altérer la biodiversité existante, tout en visant une renaturation maximale des espaces.

En France, nous avons initié une démarche sur deux de nos actifs majeurs, qui ont été récompensés par le label BiodiverCity : en 2020 pour Steel à Saint-Étienne et en 2023, pour Beaugrenelle à Paris.

Sur 35 000 m², le retail park de Steel sensibilise son public et développe de l'éco-pâturage. Beaugrenelle accueille de l'agriculture urbaine et une zone refuge de biodiversité sur ses 7 000 m² de toitures.

En Pologne, à Solea, des toits végétalisés et des patios verts favorisent la nature en ville, tandis que chaque logement dispose d'un espace extérieur. Les aménagements paysagers privilégient les espèces locales, résistantes au changement climatique et plus productrices d'oxygène. Des fermes urbaines complètent cette démarche. Tandis qu'à Wrocław, le projet Stawowa intègre des toits verts, des fermes urbaines et des espaces favorables aux pollinisateurs. Des jardins verticaux de 1 200 m² et des cours végétalisées offriront des havres de fraîcheur et renforceront la biodiversité locale grâce à des plantations adaptées : bouleaux, cornouillers, fougères et prairies fleuries.

En 2025, Apsys lancera un groupe de travail interne sur le sujet de la renaturation des sols.

Après les excellentes performances des précédentes années*, Beaugrenelle récidive avec en 2024 le niveau double Outstanding BREEAM, meilleure note globale mondiale ! Partenaires prestataires, direction de centre, preneurs et clients, nous sommes tous très fiers de cet accomplissement exceptionnel, fidèle aux résultats du groupe.



Marc QUEREL

Responsable RSE et ancien Directeur technique et sécurité de Beaugrenelle

Les collaborateurs et référents RSE d'Apsys ont participé à la Fresque de la Biodiversité en mars 2024. Cet atelier ludique et collaboratif animé par des experts de Greenflex leur a permis de comprendre l'aspect systémique de l'érosion de la biodiversité et de réfléchir à des pistes d'actions collectives et individuelles.

NOS INDICATEURS DE PROGRÈS

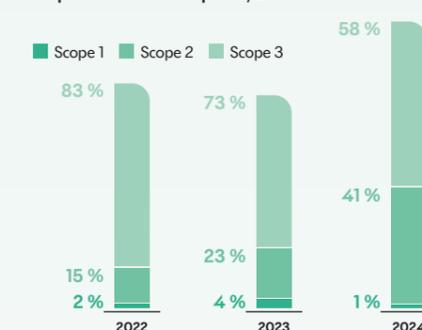
1 CONTRIBUER À LA NEUTRALITÉ CARBONE ET S'ADAPTER

L'année 2024 a enregistré une augmentation de notre bilan carbone liée à la livraison de nos actifs Solea en Pologne, BBV et Nyrpic en France (le GHG Protocol comptabilise le poids carbone par année de construction).

Bilan carbone en tCO₂e



Répartition en scopes 1, 2 et 3



% d'évolution de l'intensité énergétique

-40,99 %
EN FRANCE

-17,96 %
EN POLOGNE

100 % d'électricité renouvelable achetée par Apsys pour les équipements et les parties communes

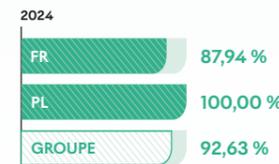
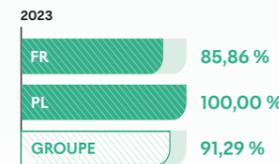
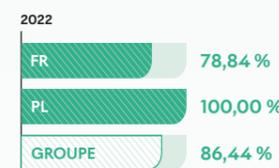
59 % des visiteurs déclarent venir par le biais de mobilités douces : transport, vélo, à pied (via enquêtes externes)

86,15 % de m² d'actifs certifiés BREEAM In-Use + Ventilation par niveau de certification

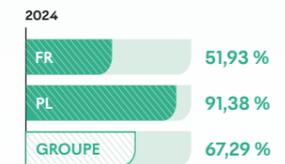
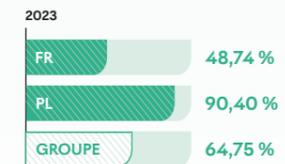
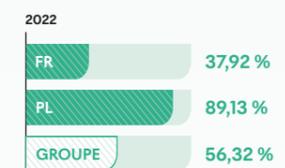


2 BOOSTER L'ÉCONOMIE CIRCULAIRE

Tonnage global de déchets : % valorisés



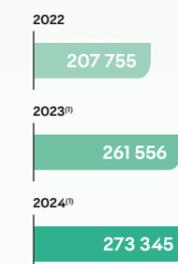
Tonnage global de déchets : % recyclés



Tonnage global de déchets (2022, 2023, 2024)

4 072 t

Consommation d'eau (en m³)



% de nos projets en brownfield en 2024 (en m² GLA)

100 % EN FRANCE | **86 %** GROUPE

Evolution du score BREEAM In-Use moyen thématique land use & ecology⁽²⁾



Surface végétalisée totale (en m², sur nos actifs propriétaires)



* BREEAM In-Use Double Excellent en 2021 (meilleur niveau français) et BiodiverCity en 2023 (meilleure note globale).

1. Fuite résolue sur un actif en 2023, et sur un autre actif en 2024.
2. Correspond à un niveau global 'Excellent' sur 5 actifs.

100 %
MOBILISÉS
POUR LA RSE

SOCIAL

Partager notre vision de la RSE, assurer la santé, le sécurité et le bien-être pour bâtir une marque employeur d'exception sont au cœur de nos engagements. Nous sensibilisons nos équipes aux enjeux ESG pour faire de chaque collaborateur un acteur du changement. Nous travaillons sur l'amélioration de nos environnements de travail pour en faire des lieux inclusifs et motivants. Enfin, nous attirons et fidélisons les talents en concevant des parcours professionnels attractifs pour chacun.

3 QUESTIONS À



Prisca ZANELLY

Directrice des ressources humaines France

Comment Apsys contribue-t-il au développement professionnel des employés ?

Prisca ZANELLY : Le développement des compétences de nos collaborateurs est au cœur de nos enjeux. Nos projets de régénération urbaine leur offrent des opportunités uniques pour renforcer leur expertise et leur intelligence collective. En parallèle des plans individuels de développement, nous avons instauré un socle commun de formations pour tous les collaborateurs en France. En 2024, nous avons formé 100 % des collaborateurs lors d'une journée RSE et les avons sensibilisés aux handicaps lors d'une matinée dédiée.

et entrepreneuriales, ainsi que la facilité d'accès à la direction. 87 % de nos collaborateurs sont fiers des réalisations de l'entreprise et 80 % sont satisfaits des relations interpersonnelles. Continuer de faire progresser nos managers dans leur rôle de meneur d'équipe nous a conduit à créer un programme de formation en cinq modules pour plus d'une trentaine de nos dirigeants et managers, autour de sujets comme le feed-back, la communication non violente ou la posture de leader.

Qu'est-ce que le programme BeWell ?

Angelika MAJKOWSKA : *BeWell* in Apsys, opérationnel depuis 2019, se concentre sur la santé physique, la résilience mentale et la gestion du stress. Le programme propose des webinaires de prévention, des massages au bureau, des petits déjeuners festifs, des horaires réduits les vendredis avant les jours fériés, ainsi que des événements d'intégration, contribuant ainsi au bien-être de nos employés.



Angelika MAJKOWSKA

Directrice des ressources humaines Pologne

Quels ont été les principaux enseignements de l'enquête collaborateurs ?

Prisca ZANELLY : Notre enquête annuelle sur l'expérience collaborateur met en avant notre organisation à taille humaine, nos valeurs solidaires

UN PLAN DE MOBILISATION AUTOUR DES ENJEUX ESG

En 2024, nous avons mis en place en France et en Pologne un plan structuré pour sensibiliser et engager l'ensemble des collaborateurs, dont la mobilisation active autour des enjeux ESG est capitale pour Apsys.

MOBILISER TOUS LES COLLABORATEURS

Les Directions RSE, RH et Communication ont construit un plan de mobilisation complet et personnalisé pour engager toute l'entreprise. Nous avons mis en place quatre parcours différenciés pour le COMEX, le CODIR, nos ambassadeurs RSE et l'ensemble des collaborateurs, associant formations et interventions inspirantes, à l'image de celle d'un dirigeant d'icade sur la politique RSE de cet acteur important de l'immobilier.

Une journée de formation initiale RSE a été instaurée en France en juin 2024, afin d'uniformiser la compréhension des enjeux clés et faire participer 100 % des collaborateurs à la construction de feuilles de route RSE. Cette formation a été organisée autour de 3 parties : un cadrage général sur les limites planétaires, une présentation des enjeux propres à Apsys, et une déclinaison adaptée à chaque métier. Il y en a désormais 2 par an, afin de former tous les nouveaux arrivants dans les 6 mois suivant leur arrivée.

En Pologne, une formation similaire a été déployée sur 2023. En 2024, des formations à la Fresque du Climat ont été dispensées au sein des équipes.

J'ai eu le plaisir d'accompagner l'ensemble des équipes d'Apsys lors d'une journée immersive designée sur mesure avec un objectif clair : les embarquer dans la nouvelle dynamique RSE de l'entreprise. Voir 140 collaborateurs, en 8 jours s'emparer de ces sujets avec autant d'enthousiasme, d'engagement et d'envie d'agir renforce mes convictions : oui, le passage à l'action est possible quand on donne du sens, des clés et du temps. L'audace collective, quant à elle, suit naturellement.



Fanny PICARD

Fondatrice Meilleur demain (conseil, change & formation RSE)



100%

des collaborateurs formés à la RSE en 2024 en France et en 2023 en Pologne.

Par ailleurs, plusieurs interventions se déroulent tout au long de l'année sous forme de petits déjeuners interactifs ou de présentations : en 2024, huit prises de parole internes ont été organisées sur des sujets ESG majeurs. Dès 2025, les collaborateurs qui travailleront sur les chantiers transverses RSE bénéficieront de formations spécifiques, par exemple sur des thématiques concrètes telles que le carbone ou l'économie circulaire.

APSYS POLSKA POURSUIT SES ENGAGEMENTS VOLONTAIRES

En 2024, 69 employés d'Apsys Polska ont consacré 424 heures à des actions solidaires, telles que des courses et rallyes caritatifs, des nettoyages environnementaux, ou encore des formations pour aider des personnes en réinsertion professionnelle après une pause ou un congé maternité. Le siège d'Apsys Polska a également mis en place des initiatives d'économie circulaire entre collaborateurs, incluant des échanges de vêtements et de livres. Opérations qui ont rencontré un vif succès et seront reconduites.

Sensibilisation au handicap : une formation enrichissante

Saviez-vous que 80 % des handicaps sont invisibles ? Le 6 décembre 2024, Apsys a accueilli une session de sensibilisation au handicap animée par Les Papillons de Jour, qui a éclairé les équipes sur les différentes formes de handicap et les bonnes pratiques pour un environnement de travail inclusif. Une initiative précieuse pour mieux comprendre, échanger et favoriser des aménagements adaptés à chacun. Un webinar sur les audits d'accessibilité des sites a été organisé en Pologne en décembre.



Fresque du Climat organisée à Manufaktura.

ASSURER LA SANTÉ, LA SÉCURITÉ ET LE BIEN-ÊTRE

SANTÉ, SÉCURITÉ ET BIEN-ÊTRE : DES ENGAGEMENTS CONCRETS

Assurer la santé, la sécurité et le bien-être de nos collaborateurs est une priorité pour Apsys. Chaque année, nous mettons à jour notre Document Unique d'Évaluation des Risques Professionnels (DUERP)* pour garantir un environnement de travail sécurisé.

Nos sites bénéficient d'une télésurveillance 24/7 et de la présence systématique d'agents*, appuyés par un dispositif de gestion de crise – associé à un processus de communication de crise pour assurer une protection optimale de nos visiteurs, preneurs, prestataires et collaborateurs.

L'engagement et la satisfaction de nos équipes sont mesurés régulièrement, notamment via Great Place to Work® en France et une enquête annuelle en Pologne. Ces évaluations nourrissent notre plan d'action « marque employeur », ajusté chaque année pour une politique RH dynamique et engageante.

Enfin, nos chartes RH, intégrant le droit à la déconnexion et le télétravail, renforcent notre ambition de concilier performance et bien-être au travail.

ANTICIPER LA GESTION DE CRISE

En France, nous avons mis en place un dispositif de gestion de crise, au niveau de chaque centre. La cellule de crise est une organisation dédiée pour les situations critiques pouvant impacter la réputation et le fonctionnement d'un site ou du groupe lui-même. Elle se compose d'une cellule opérationnelle sur site, activée en fonction de la gravité de l'incident, ainsi que d'une cellule décisionnaire de premier et de second niveau. Chaque centre doit identifier et hiérarchiser les risques afin d'anticiper les crises. Le cas échéant, une procédure stricte est suivie, impliquant la collecte d'informations, l'alerte des niveaux de décision et la gestion de la communication.

RESTER EN BONNE SANTÉ GRÂCE AU SPORT

Le sport est aussi un engagement pour la santé et la cohésion de notre groupe. Chaque année, des collaborateurs participent aux Foulées de l'Immobilier, une course solidaire au Bois de Boulogne au profit de la Fondation pour le Logement des Défavorisés.

En parallèle, Apsys Polska a organisé plusieurs défis sportifs : Spring Steps for Health a réuni 30 participants, totalisant plus de 9,4 millions de pas, et un challenge estival a encouragé la mobilité douce, avec près de 3 500 km parcourus en un mois ! Une équipe de collaborateurs férus de running, créée en avril 2024, a également brillé en relais au Marathon de Varsovie et lors des 10 km en octobre.

Chaque jour, des milliers de personnes arpentent les allées de Posnania – des personnes de tous âges et avec des besoins divers. Notre objectif est de faire en sorte que chacun et chacune d'entre eux se sente bienvenu(e) et à l'aise dans notre centre. Depuis son ouverture, l'accessibilité est une priorité. Posnania est un espace démocratique – un endroit conçu pour tout le monde.



Justyna URBANOWICZ-JAŚNIAK

Coordinatrice principale du service à la clientèle à Posnania
Coordinatrice de l'accessibilité certifiée

* Conformément à la réglementation en vigueur.

BÂTIR UNE MARQUE EMPLOYEUR D'EXCEPTION

DÉVELOPPER NOTRE MARQUE EMPLOYEUR : UN ENGAGEMENT POUR RECRUTER ET FIDÉLISER

Au sein du groupe, nous mettons tout en œuvre pour attirer et fidéliser les talents en renforçant notre marque employeur. Notre engagement est mesuré par une évaluation annuelle de satisfaction de nos collaborateurs, notamment sur les enjeux de diversité, d'inclusion et de valeurs.

Nous accompagnons nos collaborateurs avec un suivi individualisé de leur carrière, la promotion interne, le développement des compétences et des actions en faveur de la diversification des effectifs, notamment en matière de handicap.

Pour garantir une rémunération compétitive, nous réalisons un benchmark salarial (Bench FEI*) et proposons un Plan d'Épargne Entreprise (PEE) avec investissement responsable.

Nos efforts en recrutement passent aussi par des interventions dans les écoles du BTP pour attirer les talents sur les métiers en tension et par une collaboration avec des cabinets de chasse engagés sur des critères d'inclusion.

Enfin, depuis 2021, notre charte télétravail permet aux collaborateurs du siège de bénéficier de deux jours de télétravail par semaine, assurant un meilleur équilibre entre vie professionnelle et personnelle.

Great Place to Work® 2024 en France

Les résultats ont été présentés à la direction, au CSE puis partagés à l'ensemble des collaborateurs qui ont participé à des ateliers de travail organisés par département pour recenser leurs attentes spécifiques. Les mesures d'évolution proposées et retenues sont ensuite priorisées, valorisées et déployées.

Taux de participation en 2024

78 %

Moyenne du taux de réponses positives sur l'ensemble des questions liées au modèle Great Place To Work®



Great Place To Work®

Équipe du Property Management Pologne, action de volontariat.

Jesteście super!

* Fédération des Entreprises Immobilières.

100 % de nos centres réalisent chaque année des Job Dating, entre 1 et 4 fois par an, en partenariat avec France Travail. C'est l'occasion de mettre en avant les offres d'emploi de nos commerçants et restaurateurs. La démarche est encore plus forte au moment des ouvertures, ce qui a été le cas de Boom Boom Vilette (plus de 300 candidatures) et de Neyrpic cette année ! Les équipes de Muse dispensent également des formations gratuites à nos commerçants pour les aider à recruter et fidéliser leurs équipes.



Stéphane BRIOSNE

Directeur réseau France

APSYS ACADEMY POLSKA : FORMER ET GRANDIR ENSEMBLE

Dans le cadre de l'Apsys Development Academy en Pologne, nous avons organisé 63 formations, animées par plusieurs de nos collaborateurs internes. Sur 2024, ces sessions ont enregistré 1 354 participations, contribuant au développement des compétences de nos 210 collaborateurs en Pologne et à l'enrichissement de leur parcours professionnel. Certains ont ainsi suivi plusieurs formations au cours de l'année, témoignant d'une belle dynamique de partage et de progression au sein d'Apsys !

En Pologne, des espaces de travail repensés pour plus de bien-être

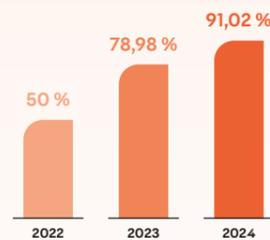
À la suite d'une étude sur l'environnement de travail, le siège d'Apsys Polska a été rénové en intégrant les préoccupations des collaborateurs polonais : adaptation aux personnes en situation de handicap, réduction des déchets et éco-conception. Cette transformation reflète notre engagement pour des espaces de travail inclusifs, fonctionnels et respectueux de l'environnement. inclusif, fonctionnel et respectueux de l'environnement.



NOS INDICATEURS DE PROGRÈS

1 PARTAGER LA CULTURE RSE

Nombre de personnes formées à la RSE ces 3 dernières années (en % de l'effectif)*

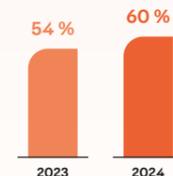


* 100 % des collaborateurs ont été formés en juillet 2024 ; le delta au 31/12/2024 provient du turnover sur la 2^e partie de l'année.

Nombre d'interventions sur le sujet de la RSE auprès des collaborateurs en 2024

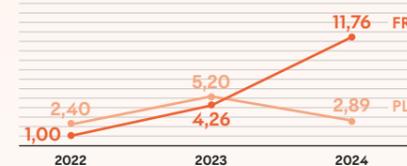


Taux de salariés qui se sentent engagés sur les sujets RSE (enquête Great Place to Work®)

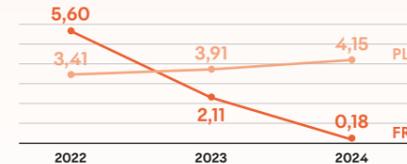


2 ASSURER LA SANTÉ, LA SÉCURITÉ ET LE BIEN-ÊTRE DE TOUS (collaborateurs, preneurs, consommateurs, prestataires)

Taux d'accident



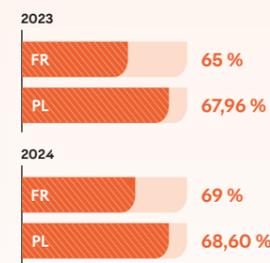
Taux d'absentéisme



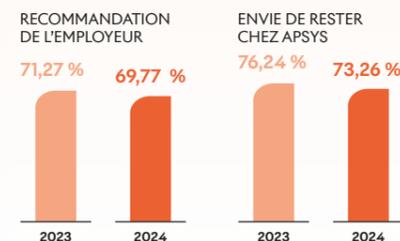
178 opérations réalisées sur nos centres relatives à une action sociétale sur ces deux dernières années : santé/sécurité, bien-être, inclusion (exemple : dépistage du cancer du sein)

3 BÂTIR UNE MARQUE EMPLOYEUR D'EXCEPTION

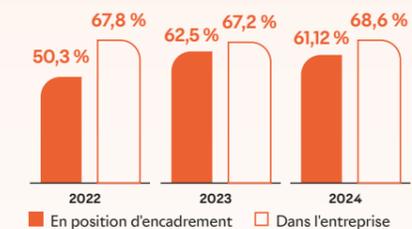
Enquête de satisfaction des employés



Enquête de satisfaction Pologne



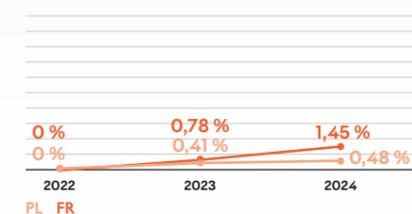
% de femmes en position d'encadrement vs % de femmes dans l'entreprise



Indicateurs égalité salariale périmètre France (index Pénicaud)

88/100

% de collaborateurs en situation de handicap



Ratio de rémunération annuelle totale de la personne la plus payée par rapport à la rémunération totale annuelle médiane de tous les salariés (à l'exclusion de la personne la mieux rémunérée)



Turn over des collaborateurs (groupe)



TOUS RESPONSABLES !

TERRITOIRES

Ancré dans les territoires, Apsys crée de la valeur et des emplois en maximisant son empreinte socio-économique locale. Chaque projet, qu'il soit existant ou en développement, mobilise nos parties prenantes pour bâtir ensemble des lieux vivants et responsables. Avec un mix d'offres et de services variés, nous répondons aux attentes de nos clients et partenaires, tout en agissant concrètement pour un impact positif, en collaborant étroitement avec les acteurs locaux.

2 QUESTIONS À



Céline POIX

Directrice Générale Foncière France

Comment communiquez-vous sur vos engagements RSE au niveau local ?

Céline POIX : La communication sur nos engagements RSE repose sur une approche collaborative et étroite avec nos parties prenantes, notamment les collectivités locales et les aménageurs. Par exemple, à Bordeaux, nous avons mis en place des comités enseignes réguliers, a minima trimestriels, pour partager nos avancées en termes de commercialisation. C'est essentiel pour coconstruire des projets porteurs de sens, en fournissant des preuves concrètes et en portant un discours commun.

Nous veillons également à ce que chaque site développe des actions dédiées à son territoire, et notamment de sensibilisation de nos clients aux enjeux environnementaux, instaurant ainsi un véritable engagement territorial. C'est un cercle vertueux : en agissant localement, nous répondons aux attentes des clients finaux, qui sont de plus en plus sensibles à l'engagement environnemental des lieux qu'ils fréquentent.



Benoît CHARLES

Directeur Général Pologne

Comment intégrez-vous les communautés locales dans vos projets ?

Benoît CHARLES : Collaborer avec les communautés locales et les fournisseurs du territoire est pour nous une priorité. La restauration de lieux délaissés est un pilier de notre stratégie d'investissement. Tous nos projets ont un impact positif sur la qualité de vie des habitants, en recréant de l'attractivité et des services à l'existant, tout en favorisant l'intégration sociale. À Wrocław, nos projets Nowa Stawowa et Ogrody Staromiejskie transforment une ancienne zone industrielle en

un espace de vie durable et agréable. Nous y privilégions le bien-être des futurs résidents, avec plus de 1 500 m² dédiés à la verdure et aux jardins urbains, un atout rare en centre-ville. À Gdańsk, la revitalisation de Hala Targowa rend hommage à son histoire. Ce lieu sera un espace culinaire et social, autour duquel nos communautés, habitants comme visiteurs, se retrouveront.



EN ROUTE VERS UN PARTAGE DE LA VALEUR

IMPLIQUER NOS PARTIES PRENANTES SUR NOS PROJETS DE DÉVELOPPEMENT ET NOS ACTIFS EN EXPLOITATION

La Maison du Peuple à Clichy : un comité culturel pour préserver l'esprit du lieu

Emblème architectural de l'entre-deux-guerres, la Maison du Peuple de Clichy incarne un modèle avant-gardiste de lieu multi-usages. Face aux controverses sur sa préservation, Apsys a initié un dialogue étroit avec les riverains et les associations, structuré autour d'un Comité culturel attentif à la préservation du patrimoine, avec l'association Empreintes Citoyennes.

En collaboration avec le groupe Ducasse Paris, qui y installera entre autres ses bureaux et ses manufactures, nous avons réinventé ce site emblématique en conservant et restaurant intégralement ses structures d'origine. Le projet a su fédérer les acteurs locaux et obtenir le soutien de la DRAC*.

Aujourd'hui, il est attendu avec impatience comme un moteur de dynamisme et de valorisation patrimoniale pour le quartier, à l'horizon 2026.

Canopia à Bordeaux : co-construire avec les riverains

Au cœur de Bordeaux, le projet Canopia illustre la manière dont Apsys s'ancre dans les territoires, en réinventant un quartier en déshérence situé entre la gare Bordeaux Saint-Jean et la Garonne. Menée en concertation avec les habitants, cette transformation s'appuie sur plusieurs années de dialogue et d'ateliers participatifs. Fidèle à l'identité bordelaise, le projet conjugue valorisation du patrimoine, mixité des usages et ambition environnementale, tout en plaçant les attentes locales au centre de la démarche. Il rassemble logements, commerces, bureaux, résidences étudiantes, hôtels, restaurants et loisirs dans une programmation pensée pour accompagner les évolutions du territoire et renforcer son dynamisme économique.

Chaque projet que nous concevons est unique, enraciné dans l'histoire locale. Nous échangeons avec les parties prenantes, analysons les tendances, comme la ville du quart d'heure, et intégrons ces éléments dans notre réflexion. En dialogue constant avec la mairie et les riverains, nous organisons des rencontres régulières avec les habitants du quartier, les associations locales et les commerçants, afin de les tenir informés et de recueillir leurs avis.



Magdalena BLADEK

Responsable RSE Pologne



Atelier avec les riverains de Canopia

* DRAC : Direction Régionale des Affaires Culturelles.



Marjorie GARNIER

Directrice Apsys Brand Booster

Augmenter la visibilité de nos partenaires

Apsys Brand Booster a pour objectif de présenter des solutions sur mesure à nos clients, afin de leur permettre de développer de la visibilité pour leurs projets et leurs marques. Nous développons également des partenariats dans le cadre d'opérations marketing, comme la troisième édition de Green in the City à Beaugrenelle, qui visait à mettre en avant nos partenaires et leurs engagements RSE.

Enfin, nous réalisons régulièrement d'importantes opérations de communication sur le don de sang avec l'Établissement Français du Sang, et accueillons gratuitement les collectes dans nos sites.

Un dispositif similaire, *Brand Up*, est également déployé en Pologne, où de nombreuses initiatives sont organisées sur nos sites. Au total, en 2024, 101 actions ont été menées en France et 50 en Pologne, illustrant notre engagement à accompagner nos partenaires sur l'ensemble de nos territoires.

Le succès de Posmania repose sur son approche centrée sur le client, son mix commercial innovant et son engagement en matière de durabilité. En tant que l'une des principales destinations shopping de Pologne, le centre intègre commerces premium, divertissement et gastronomie, créant ainsi une expérience dynamique et engageante. Dès sa création, Posmania a également affirmé sa volonté d'être un lieu inclusif, une démarche récompensée par le prix « Leader de l'Accessibilité » en 2018, et poursuivie avec des initiatives facilitant l'accueil de tous les visiteurs.



Justyna KUR

Directrice Property Management et Gestion Locative Pologne Vice-Présidente Apsys Polska



[Découvrez Posmania](#)



54

boîtes solidaires collectées au siège d'Apsys France pour la Ville de Paris en décembre 2024

130

initiatives solidaires menées en France et en Pologne en décembre 2024, mois de la solidarité

101

actions de sensibilisation RSE menées auprès des enseignes et des clients sur les 7 sites en France

167

actions de sensibilisation RSE menées sur les 16 sites en Pologne

> EN ROUTE VERS UN PARTAGE DE LA VALEUR

Une offre responsable pour nos clients et partenaires

Apsys s'engage à proposer à ses clients et partenaires un mix d'offres et de services qui œuvrent à développer la consommation responsable et le réemploi, en intégrant des initiatives innovantes comme la seconde main ou la création de tiers-lieux.

Des enseignes comme Ba&sh Seconde Main ou Petit Bateau développent aujourd'hui des concepts dédiés à la seconde main, présents sur l'ensemble de nos sites. Apsys accompagne cette dynamique de consommation responsable en favorisant la visibilité de ces offres et en soutenant des initiatives concrètes. En France comme en Pologne, nos centres organisent régulièrement des ventes événementielles de vêtements de seconde main, comme Kidstorie à Beaugrenelle ou Rach Vintage à Muse.

En 2024, on compte près de 26 temps forts dédiés à la thématique des objets d'occasion qui se sont tenus sur les sites des Rives de l'Orne, L'Heure Tranquille, Boom Boom Vilette, Muse, Steel ou encore Beaugrenelle, illustrant notre volonté d'ancrer durablement cette tendance dans nos territoires.

Autre tendance, qui illustre l'ambition d'Apsys de créer des lieux responsables, inclusifs et ancrés dans leur territoire, un tiers-lieu de 313 m² a été développé avec l'AFEV (Association de la Fondation Étudiante pour la Ville) sur le site de Neyrpic. L'ADN (Atelier de Neyrpic), propose depuis le 11 décembre 2024 des ateliers, des conférences et des cours pour favoriser l'insertion des étudiants et des jeunes grenoblois de 12 à 30 ans. Cet espace de rencontre entre les associations, les étudiants et les entreprises est une première pour Apsys.

[Découvrez notre partenariat avec l'AFEV](#)

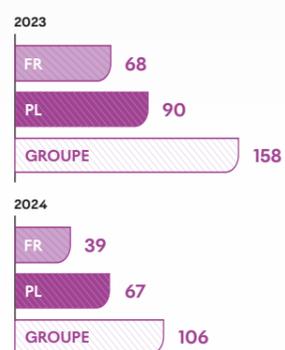
NOS INDICATEURS DE PROGRÈS

1 CRÉER DE LA VALEUR LOCALE

Nombre d'emplois locaux directs et indirects sur nos actifs et projets



Nombre d'opérations réalisées sur les actifs en partenariat avec les acteurs locaux



100 % des sites ont organisé des actions de promotion de l'emploi local au niveau du groupe en 2023 et 2024

2 CONCERTER NOS PARTIES PRENANTES

% de baux verts signés*



FRANCE

Note Google sur 5 de satisfaction des visiteurs



Taux de satisfaction des locataires : En cours sur 2025

POLOGNE

Note Google sur 5 de satisfaction des visiteurs



Taux de satisfaction sur 5 des locataires



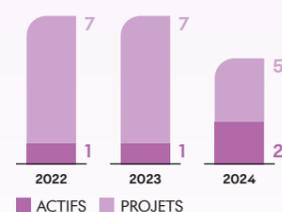
Taux de satisfaction sur 5 des propriétaires



* Depuis 2021, tous nos nouveaux baux sont signés avec une annexe bail vert.

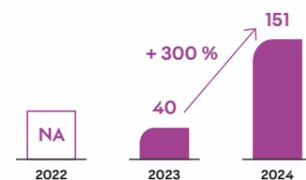
3 PROPOSER DES OFFRES RESPONSABLES

Nombre de nos projets et actifs qui réservent, au moins une fois par an, un espace – permanent ou temporaire – à l'Économie Sociale et Solidaire (ESS)



100 % de nos projets mixtes intègrent un espace dédié à l'ESS

Nombre d'opérations ABB (Apsys Brand Booster) en lien avec la RSE



Mixité de l'offre des sites Apsys



Réalisé par la Direction RSE

Crédits photos : Apsys, ArtefactoryLab pour Jouin Manku et Perrot&Richard, L'Autre Image, Dietmar Feichtinger Architectes, Pierre Grasset, Jérôme Guillou, iStock, Studio Jouin Manku, Kamel Khalfi, LCL Banques des Entreprises, Gwen Le Bras, Thierry Lewenberg-Sturm, Métrochrome, Gaël Morin, MZB, Hervé Piraud.

Conception et réalisation : Agence SIDIESE.

Imprimé par Reprotechnique Scop, sur papier certifié PEFC : imprimerie certifiée ISO 14001 et IMPRIM'VERT. Entreprise solidaire d'utilité sociale et entreprise d'insertion.



APSYS FRANCE
28-32 avenue Victor Hugo
75116 Paris
www.apsysgroup.com

APSYS POLSKA
Aleja Jana Pawła II 22 00
133 Warszawa
www.apsys.pl

 @apsys

APSYS ENSEMBLE,
UNE AUTRE VILLE
EST POSSIBLE.