



Rapport RSE 2025

[Nous contacter](#)

Nous sommes heureux de partager notre premier rapport RSE. Sa vocation est simple : expliquer la direction que nous avons choisie, objectiver nos engagements et rendre compte des actions menées dans le cadre du plan que nous avons co-construit il y a près de quatre ans.

Nous sommes conscients que ce rapport marque le début d'un chemin long et exigeant. Néanmoins, nous sommes heureux de l'avoir emprunté, car il est profondément aligné avec nos valeurs et nos aspirations.

Nous sommes également fiers du parcours déjà accompli, car nous savons que la plus grande difficulté est toujours de se mettre en mouvement.

J'en profite donc pour remercier chaleureusement nos équipes pour leur engagement, force motrice indispensable au changement et au succès de cette aventure.

Bonne lecture,

Thomas Marchandise
Administrateur - Délégué



Sommaire

Introduction	4
Le groupe Pardis	6
Politique et pratiques RSE	15
Les ODD prioritaires	20
ODD 13 : Réduction des GES	30
ODD 7 : Énergies durables et abordables	39
ODD 15 : Biodiversité terrestre	45
ODD 6 : Eaux et ressources	52
Qualité de vie au travail	57
Gouvernance	60
Contact	62



Introduction

INTRODUCTION



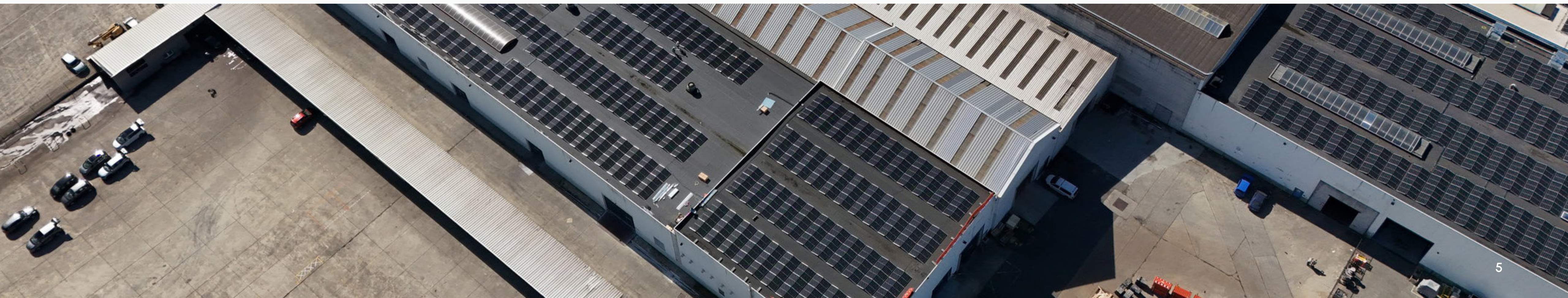
Nous avons défini des objectifs clairs et ambitieux, en lien direct avec notre cœur de métier et l'environnement dans lequel nous opérons.

Nous nous engageons à promouvoir une croissance durable, non seulement bénéfique pour notre entreprise mais aussi pour la société et l'environnement.

Nous avons pris l'initiative de publier spontanément ce rapport RSE afin de nous inscrire dans la démarche vertueuse initiée par l'Union Européenne et également de partager notre cheminement avec d'autres entreprises partageant les mêmes valeurs.

Le périmètre de ce rapport couvre l'année 2024 du 01/01 au 31/12.

La trame et les sujets traités correspondent à notre stratégie, tout en faisant chaque fois le lien avec les Objectifs de Développement Durable de l'ONU et le référentiel VSME (Voluntary Sustainability Reporting Standard for non-listed SMEs).

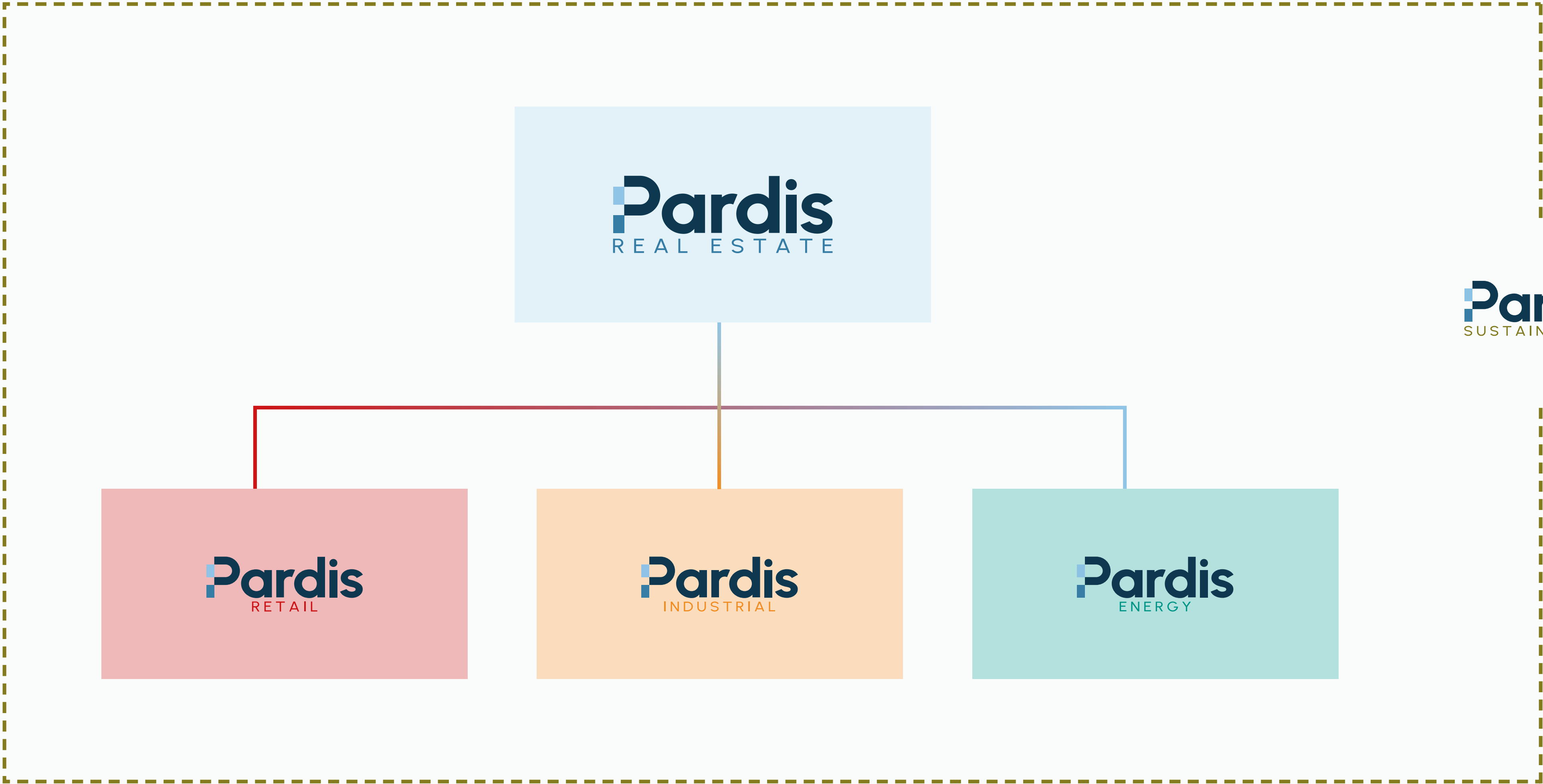




Le groupe Pardis

LE GROUPE PARDIS





LE GROUPE PARDIS



Pardis, Real Estate est une entreprise familiale basée à 5030 Gembloux, Chaussée de Tirlemont 75, société anonyme inscrite sous le n° BCE 0476.528.534 et inscrite sous le code NACE 82.990.

Le groupe est organisé en pôles d'activités, sous la gestion de Pardis, la maison mère.

Un Directeur Général coordonne l'ensemble des activités. Pardis reprend également les départements juridique, financier et technique, en support aux différentes entreprises du groupe.



Parc immobilier retail qui est le pôle d'activité historique du groupe et inscrite sous les codes NACE 68.203 / 68.122 / 41.003. Une équipe est en charge de sa gestion et de son optimisation.

Le pôle "Retail" est l'activité historique du groupe. Il consiste essentiellement en un parc de magasins existants que Pardis gère et optimise. Les équipes en charge veillent notamment à la modernisations des immeubles ainsi qu'à leur commercialisation.

Exceptionnellement, selon les opportunités, elles peuvent également entreprendre de nouveaux projets de développement. Auquel cas, les équipes gèrent elles-mêmes l'ensemble du cycle: achat, permis, construction et location.

62 sites
144.000 m2 locatifs
80 cellules commerciales



Le pôle « Pardis Industrial » est actuellement le principal outil de développement du groupe et est inscrit sous les codes NACE 52.100 / 68.203. Il reprend principalement les activités de l'entreprise LOCK'O, spécialisée dans la mise à disposition d'ateliers ou d'espaces de stockage, pour professionnels et particuliers.

Elle acquiert des sites industriels désuets et les réhabilite en vue d'y installer la gamme la plus variée de surfaces locatives. L'entreprise base sa proposition de valeur sur une offre modulable, flexible et économique. Une équipe est en charge des aspects opérationnels et commerciaux des sites. Wallonie Entreprendre est également actionnaire de LOCK'O, à hauteur de 10%.

LOCK'O 32 sites
279.000 m² locatifs

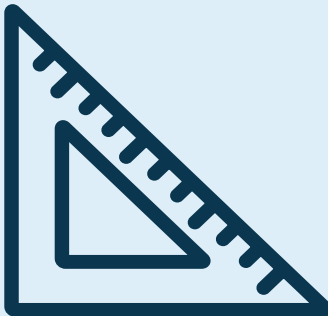


Le pôle « Pardis Energy » a été initié avec la création de la business unit SOWALWATT. Elle a pour vocation d'installer, sur les sites de Pardis, des systèmes de production, de stockage et de revente d'électricité.

Une équipe est en charge de la structuration générale du projet ainsi que du dimensionnement des installations et de leur mise en œuvre.

sowalwatt 1.621 kWc de panneaux PV installés
5 Projets d'écosystèmes énergétiques

LE GROUPE PARDIS - SITUATION AU 31.12.2024

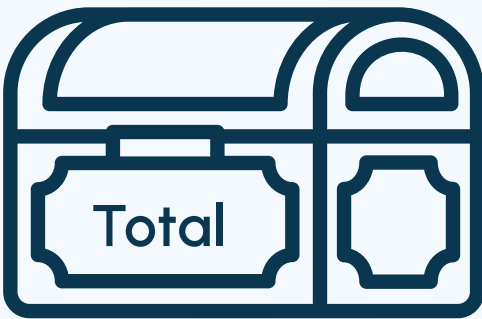
	213 M€ de bilan total	29,9 M€ de revenus
	2.900 clients	44 collègues
	423.000 m² locatifs	94 sites

LE GROUPE PARDIS

CONTRIBUTION VERSÉES AU TRÉSOR BELGE EN 2024

Au cours de l'année 2024, toutes les sociétés belges du groupe Pardis ont versé ensemble 8,2 M€ au Trésor belge sous la forme de charges sociales et fiscales ainsi que de taxes diverses.

Sécurité sociale	1,2
Précompte professionnel sur les salaires	0,5
Impôts des sociétés sur le résultat	1,4
Précompte mobilier	0,0
Précompte immobilier	3,1
Droits d'enregistrement, taxes provinciales et communales et autres taxes fédérales	2,0
Taxe sur la valeur ajoutée	-2,0



8,0 M€ versé au Trésor belge



LE GROUPE PARDIS - CONSEIL D'ADMINISTRATION



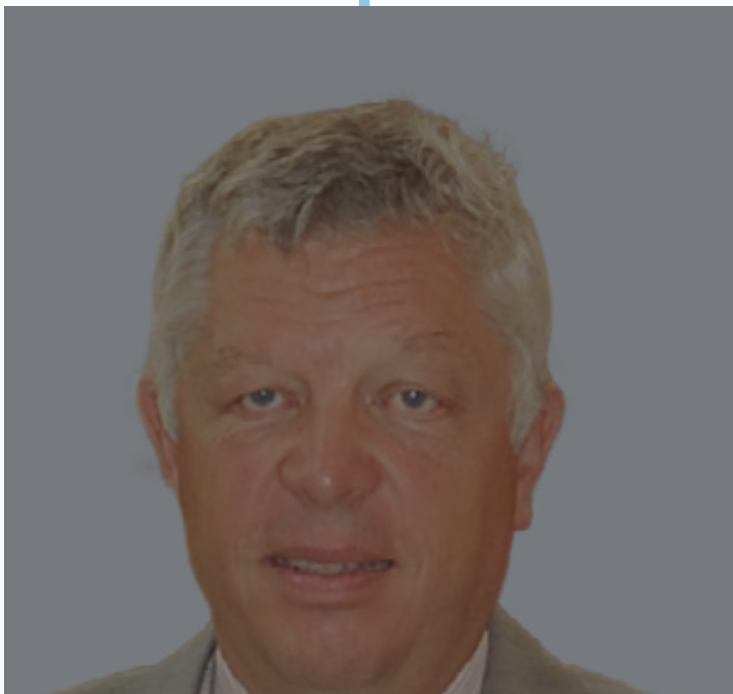
Thomas Marchandise
Administrateur délégué

REPRÉSENTANT
DE PARGECO SRL



Rachel Marchandise
Administrateur

REPRÉSENTANTE
DE CONSULCOM SA



Thierry Quertinmont
Administrateur

REPRÉSENTANT
DE VALINCO SPRL



Thierry Tribolet
Observateur

REPRÉSENTANT
DE IBEX SPIRIT SRL



Jean-Luc Nondonfaz
Observateur

REPRÉSENTANT
SPARAXIS SA



Valérie Geron
Observatrice

REPRÉSENTANTE
DE POSITIVE IMPACT
CONSULT SRL

LE GROUPE PARDIS - COMITÉ DE DIRECTION



Patrick Mertens
Directeur Général

REPRÉSENTANT
DE WIMER CONSULT SCS

Equipe

- 1 responsable juridique
- 1 assistante RH



Thierry Tribolet
Directeur Financier

REPRÉSENTANT
DE IBEX SPIRIT SRL

Equipe

- 2 contrôleurs de gestion
- 1 responsable comptabilité
- 2 comptables
- 1 responsable recouvrement



Frédéric Zoller
Directeur Technique

REPRÉSENTANT ASCENDANCE
MANAGEMENT SRL

Equipe

- 1 responsable technique national
- 3 PM techniques
- 1 responsable travaux
- 2 gestionnaires immobilier
- 2 responsables maintenance
- 1 responsable électricité
- 10 gestionnaires de sites



Frederik Nenadic
Directeur Lock'o

REPRÉSENTANT
DE FRENACO SRL

Equipe

- 1 responsable commercial national
- 9 Commerciaux



Stéphane Hermant
Directeur Pardis Retail

REPRÉSENTANT
DE SH CONSULT SRL

Equipe

- 1 assistante
- 1 expansionniste



Alain Clerckx
Responsable Pôle Energie

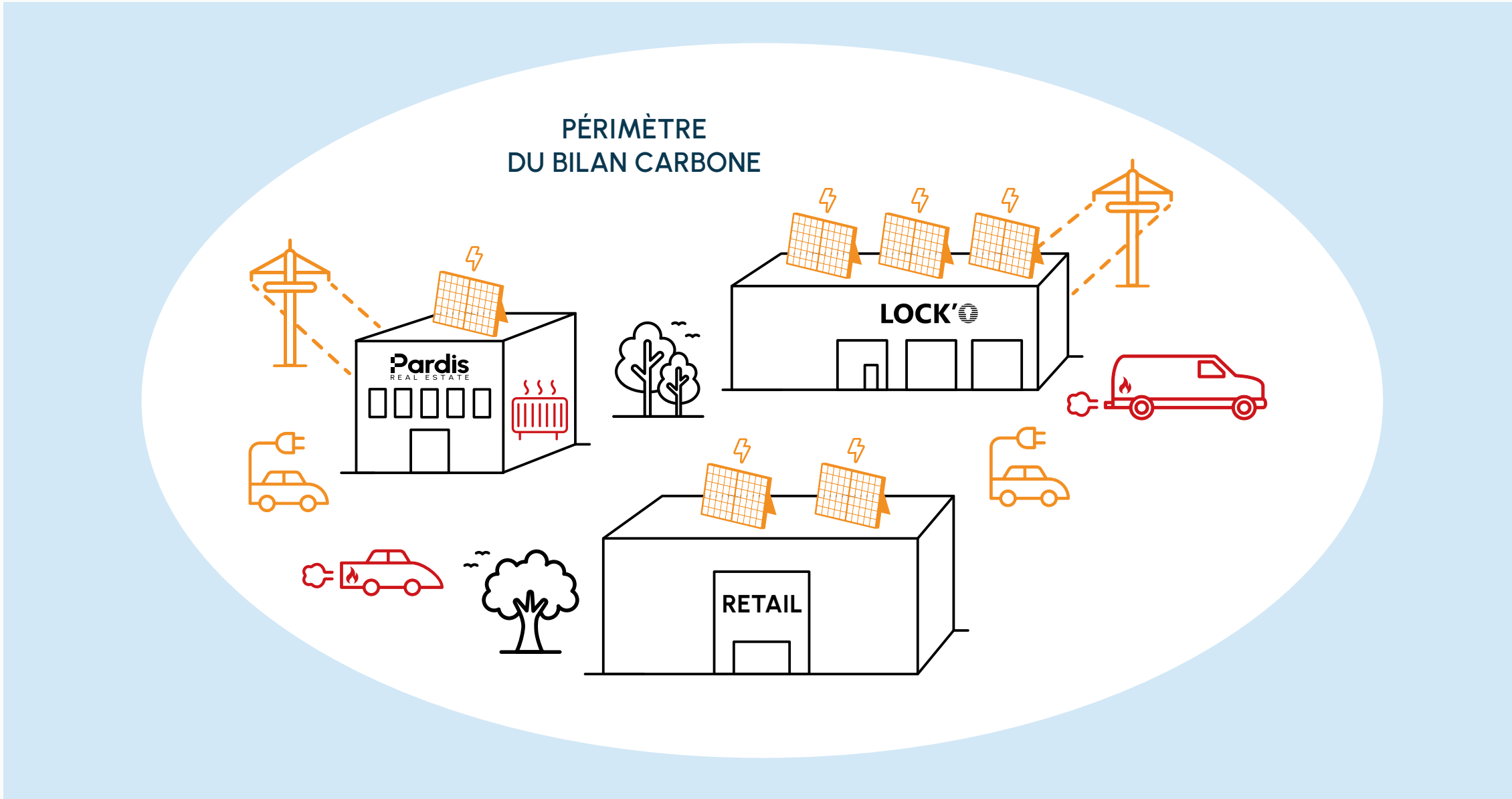
REPRÉSENTANT
DE CHRYSALEAD C&M SRL

Equipe

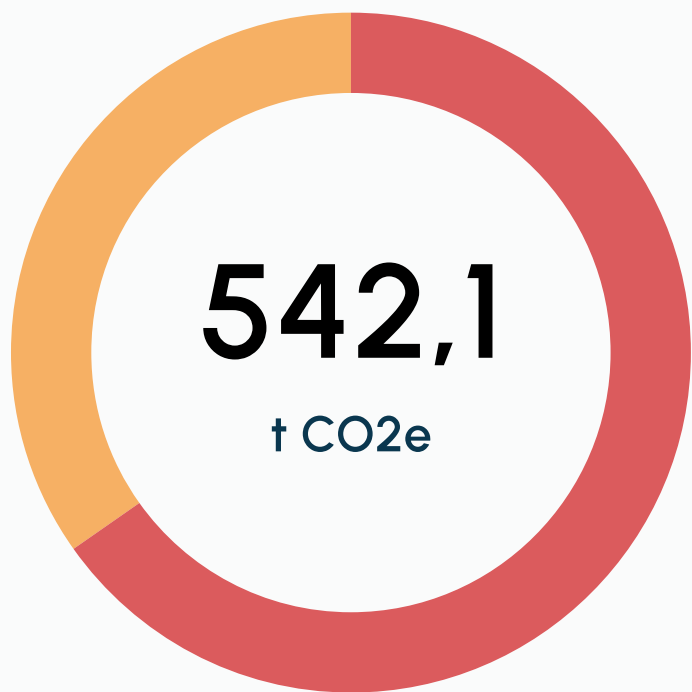
- 2 PM énergétiques

CHIFFRES CLÉS RSE - 2024

BILAN CARBONNE



■ Scope 1 : véhicules thermiques ■ Scope 2 : consommation et production d'électricité

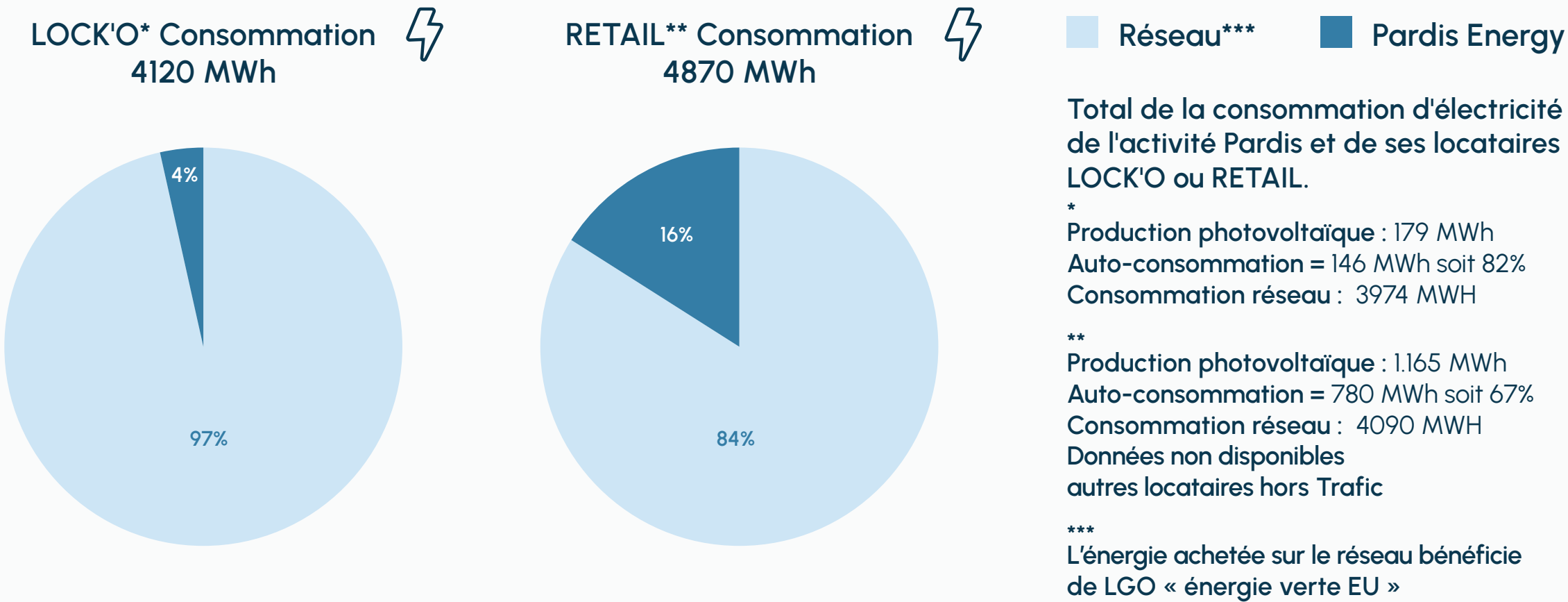


Résumé émissions totales Scope 1 et Scope 2
Répartition des émissions totales de carbone par scopes.

Incertitude: 3,9%

■ Scope 1 : 65,2%
■ Scope 2 (Location based) : 34,8%

CONTRIBUTION PARDIS ENERGY À LA CONSOMMATION TOTALE



CONSOMMATION D'ÉNERGIE PARDIS HORS LOCATAIRES LOCK'O ET RETAIL

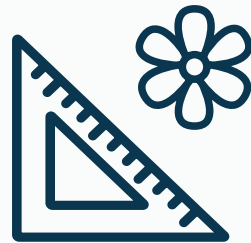
Electricité		Carburant		Electricité + Carburant	
Renouvelable	2.540 MWh	Renouvelable	0 MWh	Renouvelable	2.540 MWh
Non-renouvelable	0 MWh	Non-renouvelable	1629 MWh	Non-renouvelable	1629 MWh
Totaux	2540 MWh	Totaux	1629 MWh	Totaux	4.169 MWh

Intensité carbone par ETP (44)

Méthode (Location-based)	12.31 t CO ₂ e/ETP
Méthode (Market-based)	0.018 t CO ₂ e/k€



CHIFFRES CLÉS RSE - 2024



BIODIVERSITÉ - OCCUPATION DES SOLS :
RÉPARTITION DES SURFACES EXPLOITÉES ET PRÉSERVÉES

Zone totale de l'entreprise	123,56 Ha	100,00 %
Zones imperméabilisées	91,47 Ha	74,03 %
Zones dédiées à la nature sur site	32,08 Ha	25,07 %
Zones dédiées à la nature hors-site	0 Ha	0 %
Surfaces exploitées en zones sensibles ou proche d'une zones sensibles possédées, louées ou exploitées	0 Ha	0 %



CONSOMMATION EAU SITES LOCK'O

m³ totaux	
2024	10.243
2023	8.348
m³ / site	
2024	334
2023	410
m³/m² locatif	
2024	0.037
2023	0.03



QUALITÉ DE VIE AU TRAVAIL



Répartition H/F

H	75.5% soit 35 pers
F	24.5% soit 9 pers



Heures de formation par
genre (nombre moyen)

H	20 h/an
F	18 h/an

Données non disponibles : Nivelles, Lessines, Florennes, Lathuy, Gembloux 75 et Defacqz.

Politique et pratiques RSE



La RSE (Responsabilité sociétale des Entreprises) vise à intégrer les enjeux sociaux, sociétaux, environnementaux et de gouvernance au cœur de la stratégie des entreprises.

Il convient de distinguer ODD et RSE : ces deux concepts sont de nature et de portée différentes, même si leur finalité – le développement durable – est la même.

Les 17 Objectifs de Développement Durable (ODD) sont des cibles universelles visant à éradiquer la pauvreté, protéger la planète et garantir la prospérité pour tous d'ici 2030.

Ils s'articulent autour de cinq axes majeurs — personnes, planète, prospérité, paix et partenariats — et appellent les États, les entreprises et la société civile à agir de manière coordonnée.

La RSE un concept d'intégration volontaire de la responsabilité des entreprises vis-à-vis des impacts de leurs décisions, activités et relations avec leurs parties prenantes sur la société et l'environnement.

Pardis veut être un acteur volontariste et exemplaire dans l'atteinte des ODD.

POLITIQUE ET PRATIQUES RSE

En 2021, les équipes de Pardis ont participé à une mise au vert de 2 jours pour identifier les Objectifs de Développement Durable² (ODD) prioritaires de l'entreprise pour 2030.

8 ODD ont été retenus suite à la sensibilisation de l'ensemble du comité de direction aux enjeux climatiques (Fresque du Climat¹) et à un diagnostic de nos pratiques basé sur la matrice des 17 ODD².



1 : fresqueduclimat.org 2 : www.un.org/sustainabledevelopment/fr/objectifs-de-developpement-durable

 6 EAU PROPRE ET ASSAINISSEMENT	Rendre les sites autonomes du réseau d'eau publique.	 7 ÉNERGIE PROPRE ET D'UN COÛT ABORDABLE	Utiliser 100% d'énergie verte et locale.	 9 INDUSTRIE, INNOVATION ET INFRASTRUCTURE	Être un acteur de la durabilité dans les matériaux de construction.	 11 VILLES ET COMMUNAUTÉS DURABLES	Dépolluer les sites urbains pour assainir les villes.
 12 CONSOMMATION ET PRODUCTION RESPONSABLES	Offrir des espaces de travail durables.	 13 MESURES RELATIVE À LA LUTTE CONTRE LES CHANGEMENTS CLIMATIQUES	Réduire nos émissions GES en cohérence avec les Accords de Paris.	 15 VIE TERRESTRE	Offrir une place pour la biodiversité sur chacun de nos sites.	 17 PARTENARIATS POUR LA RÉALISATION DES OBJECTIFS	Être un acteur sociétal impactant les communautés voisines des sites.

POLITIQUE ET PRATIQUES RSE

L'écosystème qui permet à Pardis de fonctionner et de se déployer est composé de diverses parties prenantes dont les principales sont été cartographiées comme ceci :

NIVEAU	PARTIES PRENANTES INTERNES	PARTIES PRENANTES EXTERNES
1	· Conseil d'administration · Comité de direction	
2	· Salariés Pardis – Centrale · Salariés Pardis – Sites	· Wallonie Entreprendre · Banques · Assurances
3	· Locataires par typologie	· Partenaires commerciaux
4	· Entreprises voisines	· Organismes publics · ONG

Dans le cadre du partenariat entre Pardis et Wallonie Entreprendre, il a été décidé de nommer un administrateur indépendant avec une expertise dans les notions ESG.

Afin de pouvoir suivre l'avancement des ODD et d'en informer qualitativement le CA, un comité Développement Durable a lors été créé avec un membre opérationnel de Pardis. Le comité se réunit 4x par an avec les responsables des projets ODD.





Les ODD prioritaires

Plan de déploiement	20
Rendre les sites autonomes du réseau d'eau publique	21
Utiliser 100 % d'énergie renouvelable et locale	22
Être un acteur de la durabilité dans les matériaux de construction	23
Dépolluer les sites urbains pour assainir les villes	25
Offrir des espaces de travail durables	26
Réduire nos émissions GES en cohérence avec les Accords de Paris	27
Offrir une place pour la biodiversité sur chacun de nos sites	28
Être un acteur sociétal impactant les communautés voisines des sites	29

LES ODD PRIORITAIRES : PLAN DE DÉPLOIEMENT

Afin de gérer au mieux les ressources disponibles, Pardis a décidé de phaser le lancement des différents ODD.

Dans le cadre du présent rapport qui couvre l'année 2024, seules les avancées sur les dossiers Empreinte carbone, Energie durable, Biodiversité, Eau seront détaillées.

Le présent rapport a été rédigé en suivant les recommandations du référentiel VSME (Voluntary Sustainability Reporting Standard for non-listed SMEs) européen.



2022 (Année de lancement)	→	• Annuler nos propres émissions de CO2 • Offrir une place pour la biodiversité sur chacun de nos sites • Utiliser 100% d'énergie verte et locale
2024	→	• Rendre les sites autonomes du réseau d'eau publique
2026	→	• Être un acteur sociétal impactant les communautés voisines des sites • Dépolluer les sites urbains pour assainir les villes • Offrir des espaces de travail durables • Être un acteur de la durabilité dans les matériaux de construction

LES ODD PRIORITAIRES : RENDRE LES SITES AUTONOMES DU RÉSEAU D’EAU PUBLIQUE

Le parc immobilier de Pardis dispose d’importantes surfaces imperméabilisées sur lesquelles s’écoule une grande quantité d’eau de pluie.

Cette eau sensée alimenter les nappes phréatiques est souvent drainée vers le réseau public.

Elle n’est également pas valorisée alors que les sites sont eux-mêmes consommateurs d’eau achetée à des tiers.

Le but du projet est donc de maximiser l’autonomie du parc dans ses consommations d’eau, de créer des synergies avec les potentielles parties prenantes et de rétablir le cycle naturel de l’eau.



LIVRABLE DU PROJET	AVANTAGES	RISQUES	BÉNÉFICIAIRES & PARTIES PRENANTES
Des sites équipés d’un système de récolte, de stockage, de filtration, de distribution et d’infiltration du solde, qui serve aux bâtiments et aux riverains.	La consommation d’eau de ville se verrait réduite au minimum, le cycle naturel de l’eau serait remis en place et des revenus pourraient être dégagés de la vente de l’eau récoltée.	Le cadre légal pourrait venir contraindre les intentions de Pardis. Le manque d’intérêt du voisinage. La réalité technique (complexité, pollution, normes sanitaires, ...). Le coût du projet.	Pardis et ses locataires pour leurs consommations d’eau. Les gestionnaires de réseau sont déchargés. Les riverains trouvent une source locale d’approvisionnement en eau de pluie. L’environnement de façon générale.

LES ODD PRIORITAIRES : UTILISER 100 % D'ÉNERGIE RENOUVELABLE ET LOCALE

Pardis et ses clients couvrent actuellement leurs besoins énergétiques grâce aux carburants fossiles.

Nous souhaitons pouvoir proposer un service réellement durable à nos clients en leur permettant de fonctionner grâce à de l'énergie verte et locale, afin de tendre vers la neutralité carbone.



LIVRABLE DU PROJET	AVANTAGES	RISQUES	BÉNÉFICIAIRES & PARTIES PRENANTES
Des sites équipés de systèmes de production, de valorisation et de distribution d'énergie vertes, afin que cela puisse bénéficier aux clients, collaborateurs et riverains.	La consommation d'énergies fossiles sera réduite à son minimum, ce qui permettra à Pardis et à ses clients de réduire leur empreinte carbone.	Le cadre légal pourrait venir contraindre les intentions de Pardis. Le potentiel réel de valorisation de l'énergie verte, compte tenu des installations publiques existantes. Le coût du projet.	Pardis et ses clients pour leur empreinte carbone. L'environnement de manière générale. Les riverains qui pourraient bénéficier d'un meilleur approvisionnement en énergie verte.

LES ODD PRIORITAIRES : ÊTRE UN ACTEUR DE LA DURABILITÉ DANS LES MATÉRIAUX DE CONSTRUCTION

Les ressources en matières premières ne sont pas infinies. La gestion de ces dernières et la réutilisation des «déchets» de construction doivent déboucher vers une parfaite circularité du cycle de vie d'un bâtiment.

Cette réflexion va nous amener à penser autrement une construction.

L'objectif est de favoriser le développement de matériaux de construction biosourcés ou recyclés.



LIVRABLE DU PROJET	AVANTAGES	RISQUES	BÉNÉFICIAIRES & PARTIES PRENANTES
L'utilisation, la production et / ou la commercialisation, de produits ou systèmes, qui répondent à un cahier des charges «labellisé».	En plus des bénéfices environnementaux, il y a également un volet sociétal. Pardis peut jouer un rôle de catalyseur d'initiatives afin de favoriser la mise en place des projets innovants (Location d'espaces adaptés, débouchés commerciaux, participation financière, ...)	Les sujets sont nombreux, une bonne maîtrise de la sélection est nécessaire pour éviter de se perdre..	Le secteur de la construction secteur professionnel et privé. Le monde universitaire (école d'architecture et haute école d'ingénieur industriel) est un partenaire privilégié. Il faut aller dans ces pépinières de talents afin de faire développer au travers des mémoires et thèses les produits de demain. L'IFAPME et autres organismes de ce genre devront obligatoirement être impliqués

LES ODD PRIORITAIRES : DÉPOLLUER LES SITES URBAINS POUR ASSAINIR LES VILLES

Les travaux de dépollution visent en général à rendre les terrains compatibles avec les activités qui y seront implantées, à savoir du type IV (commercial) pour I.SND et du type V (industriel) pour Lock'O.

Cette stratégie limite le champ des possibles en termes de reconversion, dans un contexte général de raréfaction des terrains et de pression démographique.

Une approche plus durable voudrait que l'on étudie, pour les nouveaux sites, et pour les sites existants, la faisabilité du retour au type III, permettant le développement (à court, moyen ou long terme) de projets résidentiels et de zones vertes.



LIVRABLE DU PROJET	AVANTAGES	RISQUES	BÉNÉFICIAIRES & PARTIES PRENANTES
Une série de sites d'intérêts dépollués pour y permettre l'installation de logements.	Amélioration de la qualité des projets, notamment grâce à une plus grande mixité, et une meilleure intégration des sites dans leur environnement. Impact favorable sur la valorisation du parc immobilier de Pardis. Qualité des projets, cohérence, mixité des fonctions, intégration dans l'environnement. Amélioration du cadre de vie des clients, locataires.	Impact trop direct sur la rentabilité de l'entreprise. Impact sur la qualité des lieux loués.	Riverains : milieu de vie, quartiers plus agréables à vivre. Locataires : sites plus agréables Personnel : impact positif de contribuer à un projet DD. Tiers : toute personne touchée directement ou indirectement par les projets soutenus

LES ODD PRIORITAIRES : OFFRIR DES ESPACES DE TRAVAIL DURABLES

Les espaces de bureaux font partie des gros consommateurs d'énergie et les biens dont Pardis est propriétaire ne sont pas correctement isolés pour permettre l'efficacité énergétique souhaitée.



Pardis souhaite donc étudier et rénover ses immeubles de bureaux pour tendre vers la neutralité carbone.

LIVRABLE DU PROJET	AVANTAGES	RISQUES	BÉNÉFICIAIRES & PARTIES PRENANTES
Les 3 immeubles de bureaux distincts (Tirlemont 75, Defacqz et Lathuy) ainsi que les espaces de bureaux repris sur les sites Lock'o seront isolés pour répondre aux normes PEB.	Les valeurs ajoutées sont essentiellement environnementales. Le confort d'utilisation des travailleurs sera également amélioré.	Impacts trop directs sur la rentabilité de l'entreprise.	Pardis, ses employés et ses locataires.

LES ODD PRIORITAIRES : RÉDUIRE NOS ÉMISSIONS GES EN COHÉRENCE AVEC LES ACCORDS DE PARIS

Ce projet existe car les gaz à effet de serre sont une des principales causes du réchauffement climatique.

Nous voulons réduire l'impact de notre entreprise sur le réchauffement climatique.



LIVRABLE DU PROJET	AVANTAGES	RISQUES	BÉNÉFICIAIRES & PARTIES PRENANTES
La modification de nos habitudes de travail, l'évolution des technologie mise-en-œuvre pour réaliser notre activité. Concrètement : Analyse, diminution et contribution du solde de nos émissions de CO₂.	Une réduction de l'émission de GES due à notre activité et par là une contribution au ralentissement du réchauffement climatique. Une image positive de l'entreprise dans la cadre de la lutte contre le réchauffement climatique. L'alignement de la stratégie Pardis aux attentes de ses parties prenantes (Région, actionnaires, partenaires financiers...)	Impacts trop directs sur la rentabilité de l'entreprise.	Pardis, ses employés et ses locataires.

LES ODD PRIORITAIRES : OFFRIR UNE PLACE POUR LA BIODIVERSITÉ SUR CHACUN DE NOS SITES

L'artificialisation des surfaces a entraîné une déperdition des espaces naturels permettant à la vie terrestre de trouver sa place. Cet appauvrissement a des effets en cascade sur notre qualité de vie.



Pardis souhaite favoriser l'installation de zones tampon pour permettre le maintien de "couloirs écologiques" .

LIVRABLE DU PROJET	AVANTAGES	RISQUES	BÉNÉFICIAIRES & PARTIES PRENANTES
Des sites sur lesquels minimum 10% de leurs surfaces serait destinée à un projet en faveur de la biodiversité.	Bénéfique pour l'environnement. Cadre de vie plus agréable.	Coût, contraintes techniques ou charge d'entretien trop élevés.	La faune et la flore locale. Les occupants des différents sites. Les collaborateurs de l'entreprise Pardis.

LES ODD PRIORITAIRES : ÊTRE UN ACTEUR SOCIÉTAL IMPACTANT LES COMMUNAUTÉS VOISINES DES SITES

Il nous semble important de contribuer à améliorer la qualité de vie des communes dans lesquels nous sommes implantés.

Nous souhaitons donc qu’au minimum 50% de nos sites hébergent ou soutiennent un projet à vocation sociale.



LIVRABLE DU PROJET	AVANTAGES	RISQUES	BÉNÉFICIAIRES & PARTIES PRENANTES
L’aspect social sera matérialisé soit par des éléments concrets et visibles (exemples : fresques, espaces aménagés, espace agora,...), soit par des aides indirectes ou financières	Satisfaction de PARDIS et de l’équipe de participer au DD. Impact réel sur les communes où nous sommes implantés	Impact trop direct sur la rentabilité de l’entreprise. Impact sur la qualité des lieux loués.	Riverains : milieu de vie, quartiers plus agréables à vivre. Locataires : sites plus agréables Personnel : impact positif de contribuer à un projet DD. Tiers : toute personne touchée directement ou indirectement par les projets soutenus



13



7



15

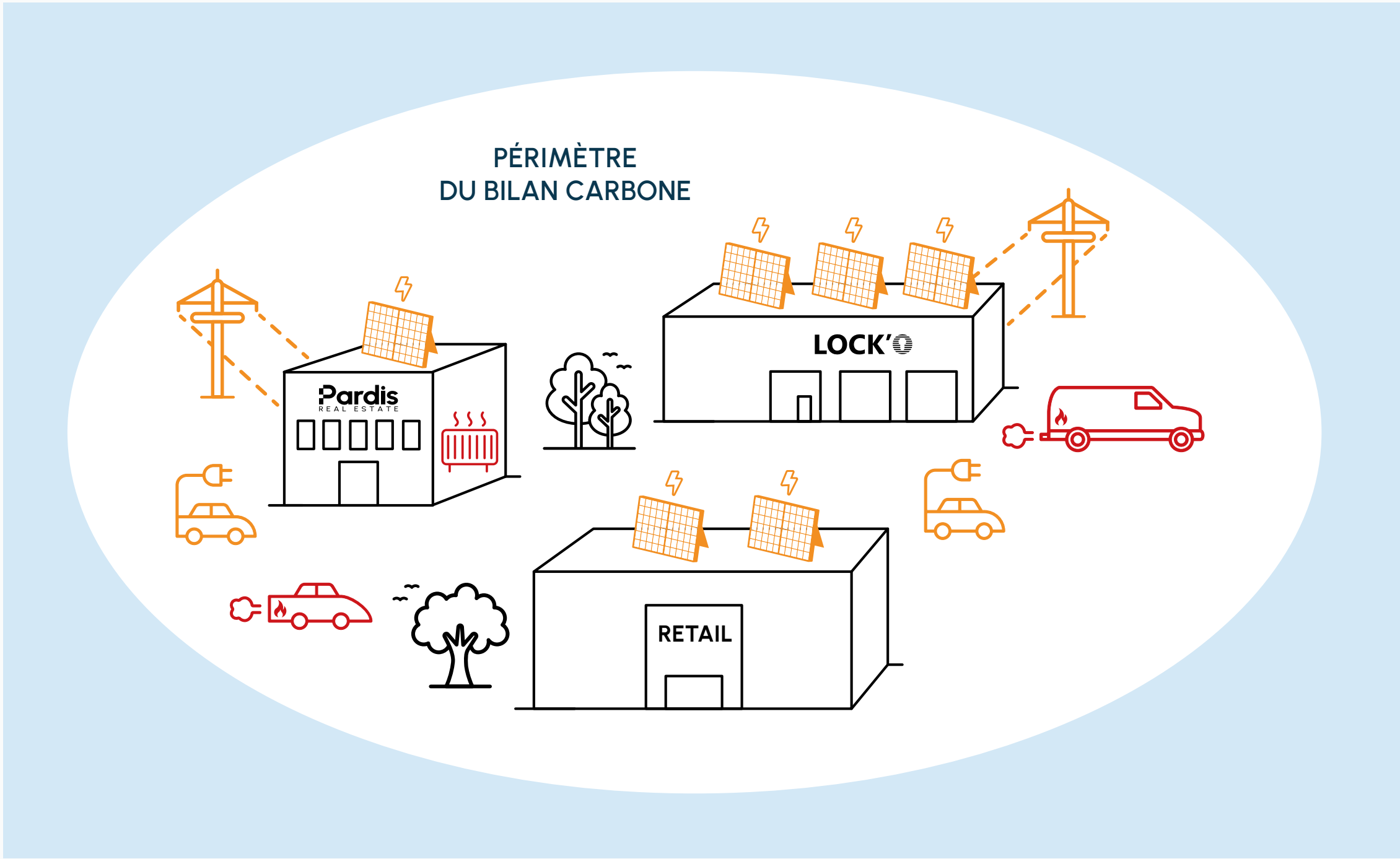


6

Réduction de nos GES

(Gaz à effet de serre)

CHIFFRES CLÉS



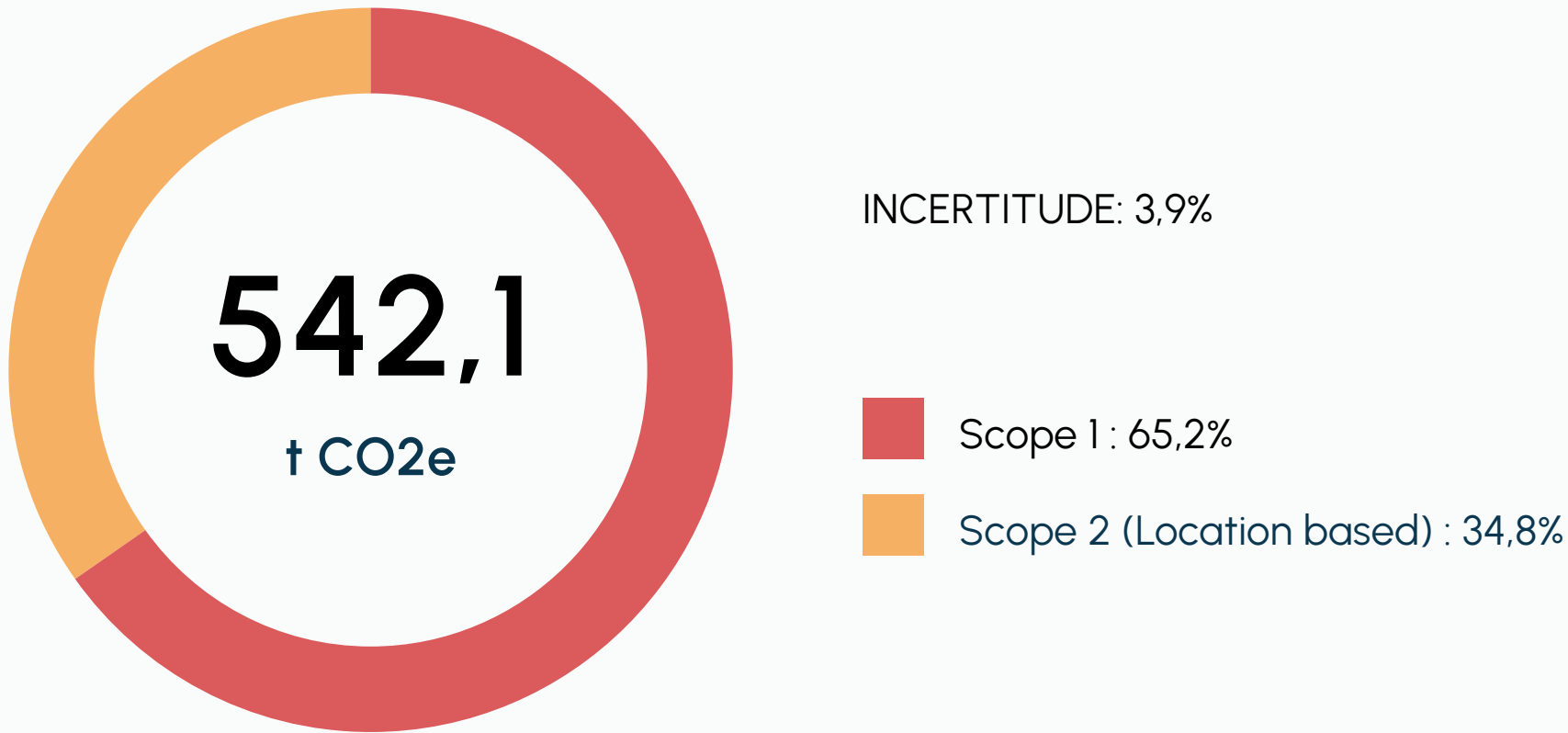
■ Scope 1 : véhicules thermiques ■ Scope 2 : consommation et production d'électricité

INTENSITÉ CARBONE PAR ETP (44)

Méthode (Location-based)	12,31 tCO ₂ e
Méthode (Market-based)	8,25 tCO ₂ e

RÉSUMÉ ÉMISSIONS TOTALES SCOPE 1 ET SCOPE 2

Répartition des émissions totales de carbone par scopes.



Émissions totales Scope 1	352,71 tonnes équivalent CO ² en tCO ² e
Emissions totales Scope 2 (Location-based)	188,75 tonnes équivalent CO ² en tCO ² e
Emissions totales Scope 2 (Market-based)	10,18 tonnes équivalent CO ² en tCO ² e
Emissions totales Scope 1 + Scope 2 (Location-based)	541,46 tonnes équivalent CO ² en tCO ² e
Intensité carbone	0.018t CO ₂ eq/k€ de chiffre d'affaires

POLITIQUE

Face à l'urgence climatique, notre entreprise a défini une politique ambitieuse et structurée en matière de changement climatique et de transition énergétique, alignée avec les objectifs de l'Accord de Paris.

Elle repose sur quatre grands principes directeurs :

- **Responsabilité** : reconnaître l'impact de nos activités sur le climat et agir de manière proactive pour le réduire.
- **Sobriété** : optimiser nos consommations d'énergie et de ressources en favorisant les usages utiles et durables.
- **Décarbonation** : substituer les énergies fossiles par des solutions bas-carbone ou renouvelables.
- **Résilience** : adapter nos activités aux effets déjà visibles du changement climatique.

Concrètement, cette politique vise à réduire nos émissions de GES, à travers l'ensemble des leviers à notre disposition :

- **Maîtrise** de la consommation énergétique sur tous nos sites (bâtiments, équipements, data, mobilité...).
- **Sensibilisation et formation** de l'ensemble des collaborateurs à la transition climatique.



Elle est également cohérente avec d'autres politiques internes, notamment celles relatives aux achats responsables, à la mobilité durable, à la gestion des déchets, à l'éthique fournisseurs et à l'innovation.

Des relais sont désignés dans chaque entité opérationnelle pour assurer le déploiement des actions, la collecte des données carbone et le suivi des plans de réduction..

STRATEGIE

Coordinateur : Thierry Tribolet, *directeur financier*

Equipe : Emilie Canfyn, *contrôleur de gestion*

Réalisation d'un premier bilan carbone selon les principes du GHG Protocol (Greenhouse Gas Protocol), un référentiel international reconnu, structuré autour de trois périmètres d'émissions :

- **Scope 1** : émissions directes liées aux sources possédées ou contrôlées par l'entreprise (ex : combustion de carburants sur site, émissions des véhicules de l'entreprise).
- **Scope 2** : émissions indirectes associées à la production d'électricité, de chaleur ou de vapeur achetée et consommée.
- **Scope 3** : autres émissions indirectes sur l'ensemble de la chaîne de valeur (amont et aval), incluant les achats, les déplacements professionnels, le transport des marchandises, l'usage des produits vendus, etc.

La réalisation du bilan carbone s'inscrit dans une logique d'amélioration continue.

Elle permet :

- **d'identifier** les principaux leviers de réduction.
- **de fixer** une trajectoire de décarbonation cohérente avec les objectifs climatiques mondiaux (Accord de Paris, trajectoire +1,5°C).
- **de piloter** une stratégie climat fondée sur des données fiables et vérifiables.



METHODOLOGIE

Dans le cadre de l'élaboration de son bilan carbone, le Groupe Pardis a fait le choix de concentrer son analyse sur les émissions directes (Scope 1) ainsi que sur les émissions indirectes liées à la consommation d'énergie (Scope 2).

Cette décision s'appuie sur plusieurs considérations d'ordre méthodologique, sectoriel et opérationnel :

- la quantification des émissions de Scope 3, notamment dans le secteur de la construction et de la rénovation immobilière, demeure une démarche particulièrement complexe. Le Groupe Pardis est convaincu que des outils permettant de réaliser la quantification des émissions du Scope 3 ne tarderont pas à apparaître sur le marché et permettront d'établir le bilan dans des conditions d'efficacité nettement meilleures.
- Une approche graduelle qui s'aligne sur les recommandations émises par le label « Échelle de Performance CO₂ » — référence reconnue dans le domaine de la construction durable en Europe — qui préconise, dans un premier temps, une évaluation rigoureuse des émissions de Scopes 1 et 2, comme fondement de toute démarche de réduction progressive et structurée.

Notre démarche se veut pragmatique et responsable et vise à initier une trajectoire de décarbonation crédible, en s'appuyant sur des données fiables et maîtrisées.

Le Groupe Pardis envisage, à moyen terme, d'élargir progressivement le périmètre de son reporting, en y intégrant les émissions de Scope 3 les plus significatives.

Les données sont collectées annuellement et vérifiées par un tiers indépendant Tapio (www.tapio.eco/solutions-providers/)

PLAN DE DEPLOIEMENT

La stratégie climat est intégrée à la stratégie globale de l'entreprise. Elle comprend :

- Un plan de réduction des émissions sur les scopes 1, 2
- Une feuille de route par secteur d'activité et par entité opérationnelle.

Le plan prévoit des actions concrètes :

- Modernisation des équipements énergivores.
- Optimisation logistique (mobilité, éclairage, etc...).



RESULTAT

SCOPE 1 – ÉMISSIONS DIRECTES

- **Carburant** (véhicule et équipements thermiques) : 190.5 T éqCO²
- **Gaz/Mazout** (site de la centrale et des communs des différents sites) : 162.8 T éqCO²

Périmètre :

- Bureaux occupés par les équipes de PARDIS
- Espaces communs des bâtiments (notamment les bureaux des gestionnaires de site (chauffage, éclairage, bureautique) et les couloirs d'accès aux box clients (éclairage))

L'inclusion de ces zones assure une vision complète et cohérente des émissions générées par l'activité sur site, et évite une sous-estimation artificielle de l'empreinte carbone.

Émissions totales Scope 1 : 352,71 tonnes équivalent CO₂

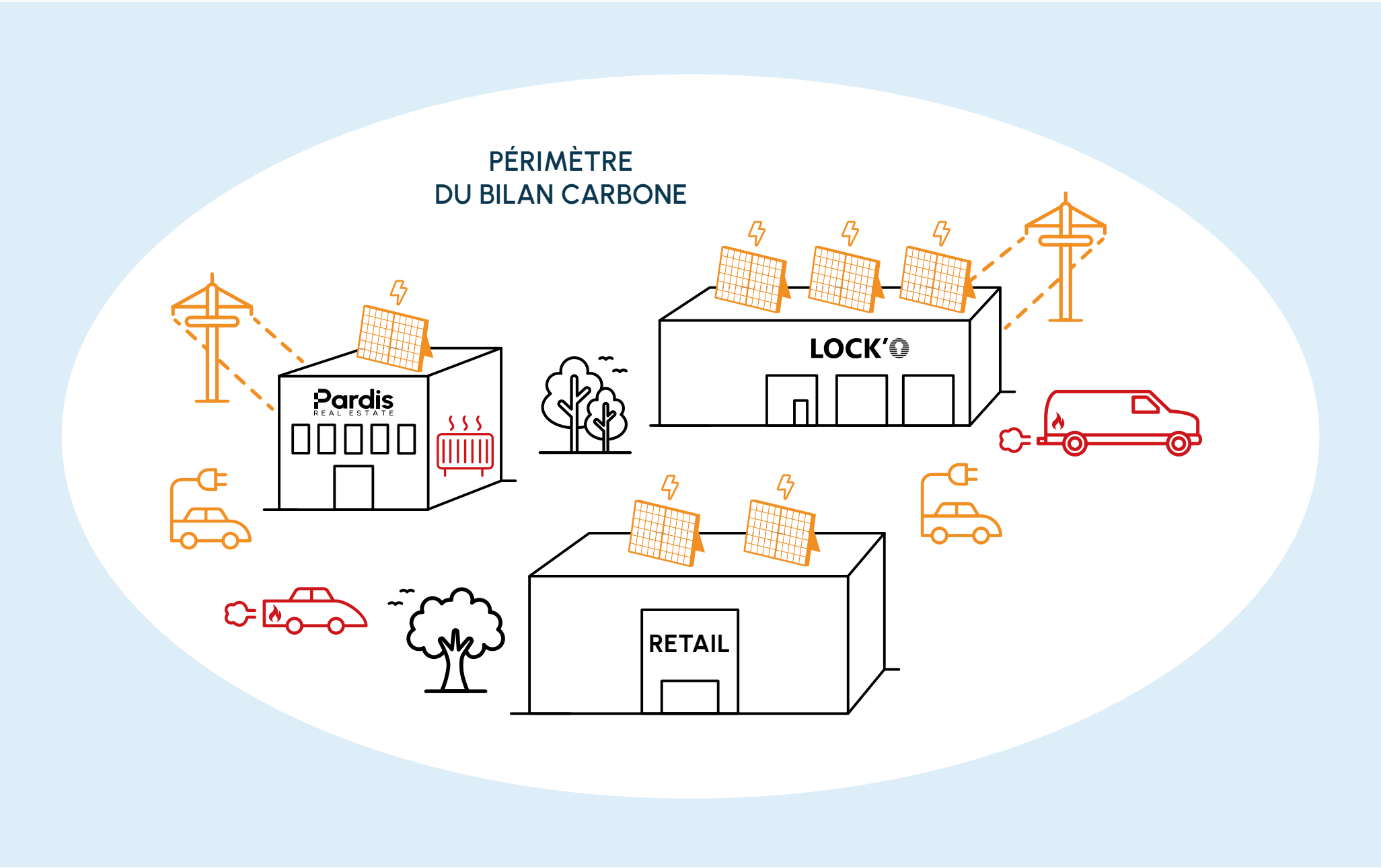


SCOPE 2 – ÉMISSIONS INDIRECTES

- **Consommation d'électricité** : 2.540 MWh
- **Méthode « Location-based* »** : 188,75 tCO₂e
- **Méthode « Market-based** »** : 10,18 tCO₂e

* Recommandations du GHG Protocol.
Approche sur le facteur d'émission moyen du réseau national en l'occurrence le mix électrique belge.

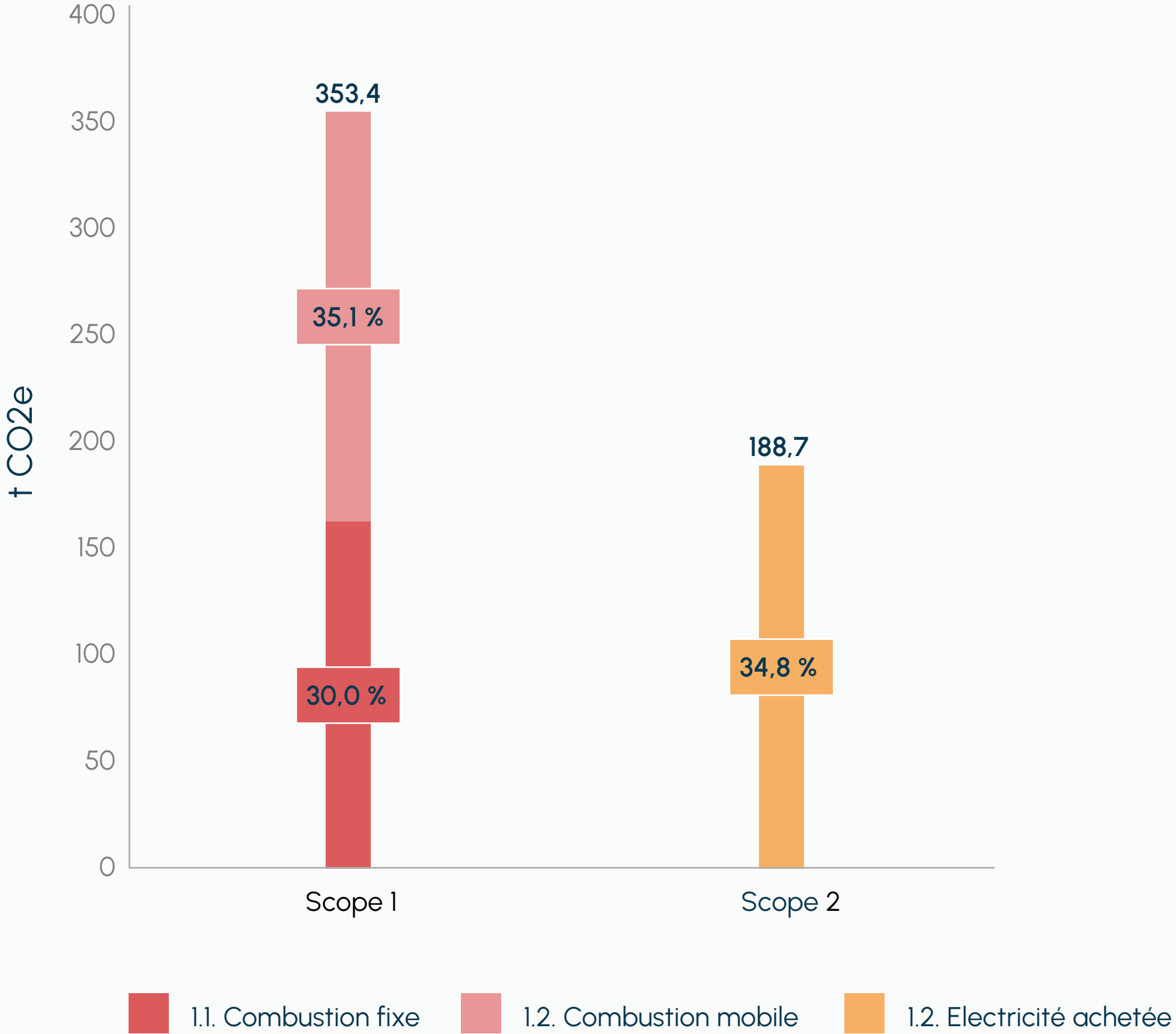
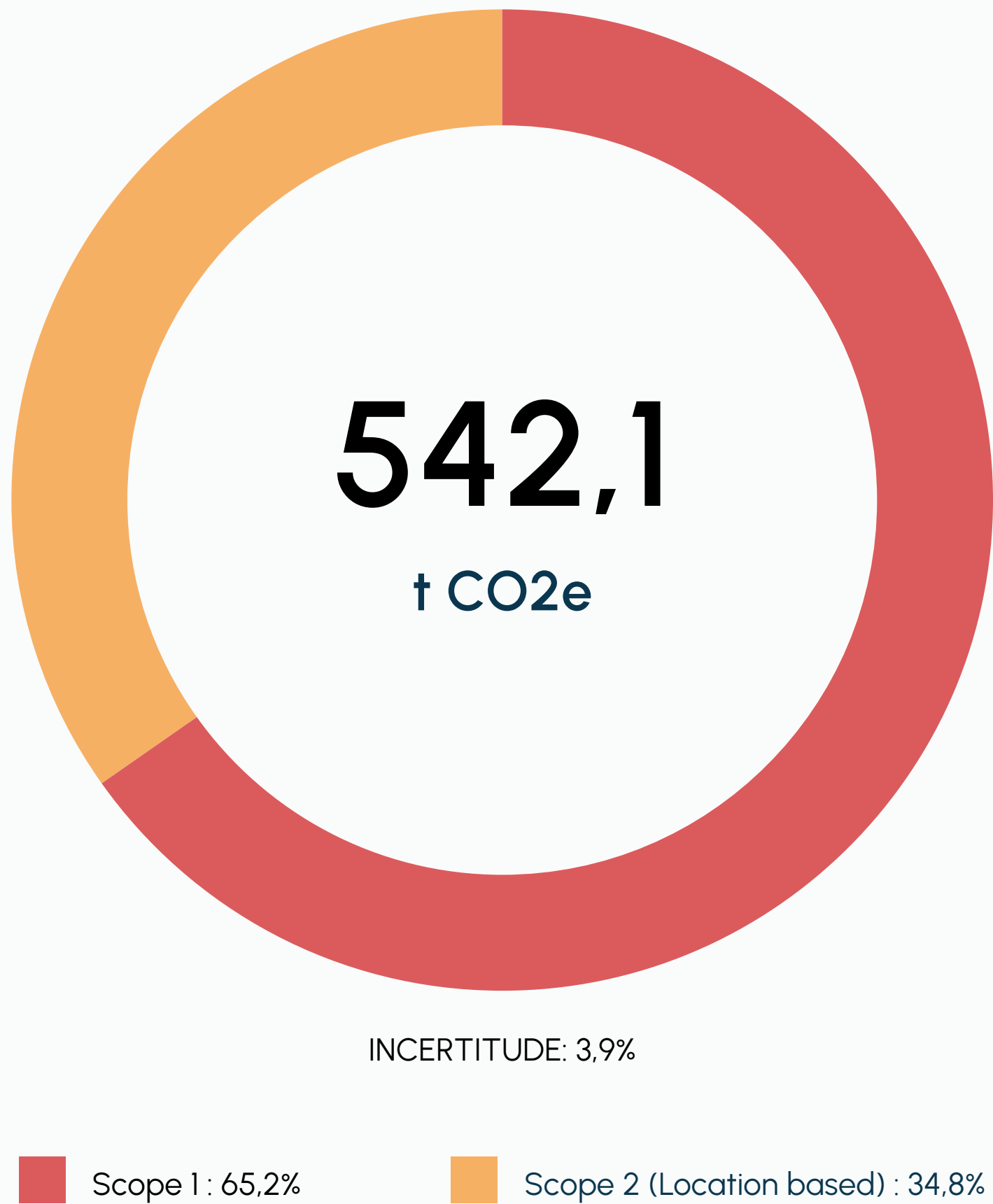
** Recommandations du GHG Protocol.
Cette méthode utilise les facteurs d'émission spécifiques aux fournisseurs d'électricité avec lesquels l'organisation a souscrit un contrat.



■ Scope 1 : véhicules thermiques ■ Scope 2 : consommation et production d'électricité

RESULTAT

RÉSUMÉ ÉMISSIONS TOTALES SCOPE 1 ET SCOPE 2
Répartition des émissions totales de carbone par scopes.



OBJECTIFS

Objectifs de réduction selon le SBTi - Réduction sur 10 ans :

	Base year (2022)	Most recent year (2024)	Target year (2032)	% SBT reduction
Scope 1 emissions (tCO2e)	250	353	124	50,40%
Scope 2 emissions (tCO2e)	224	189	111	50,40%
Scope 1+2 emissions (tCO2e)	474	542	235	50,40%

Actions en cours de déploiement :

- Production d'énergie via panneaux solaires
- Véhicules électriques
- Amélioration de la performance des bâtiments
- Sensibilisation du personnel

TABLEAUX DE SYNTHÈSE

Quantités d'électricité, carburants véhicules + fossiles

	Quantité	En équivalent CO2
Electricités achetées	2.540 MWh	8.03 t CO2
Mobilité	Carburants : 83.944 litres Electricité : 15.225 KWh	190,54 t CO2 2,15 t CO2
Carburants fossiles	1.629 MWh	162,83 t CO2



ELECTRICITÉ

Renouvelable	2.540 MWh
Non renouvelable	0 MWh
Totaux	2540 MWh



CARBURANT

Renouvelable	0 MWh
Non renouvelable	1629 MWh
Totaux	1629 MWh

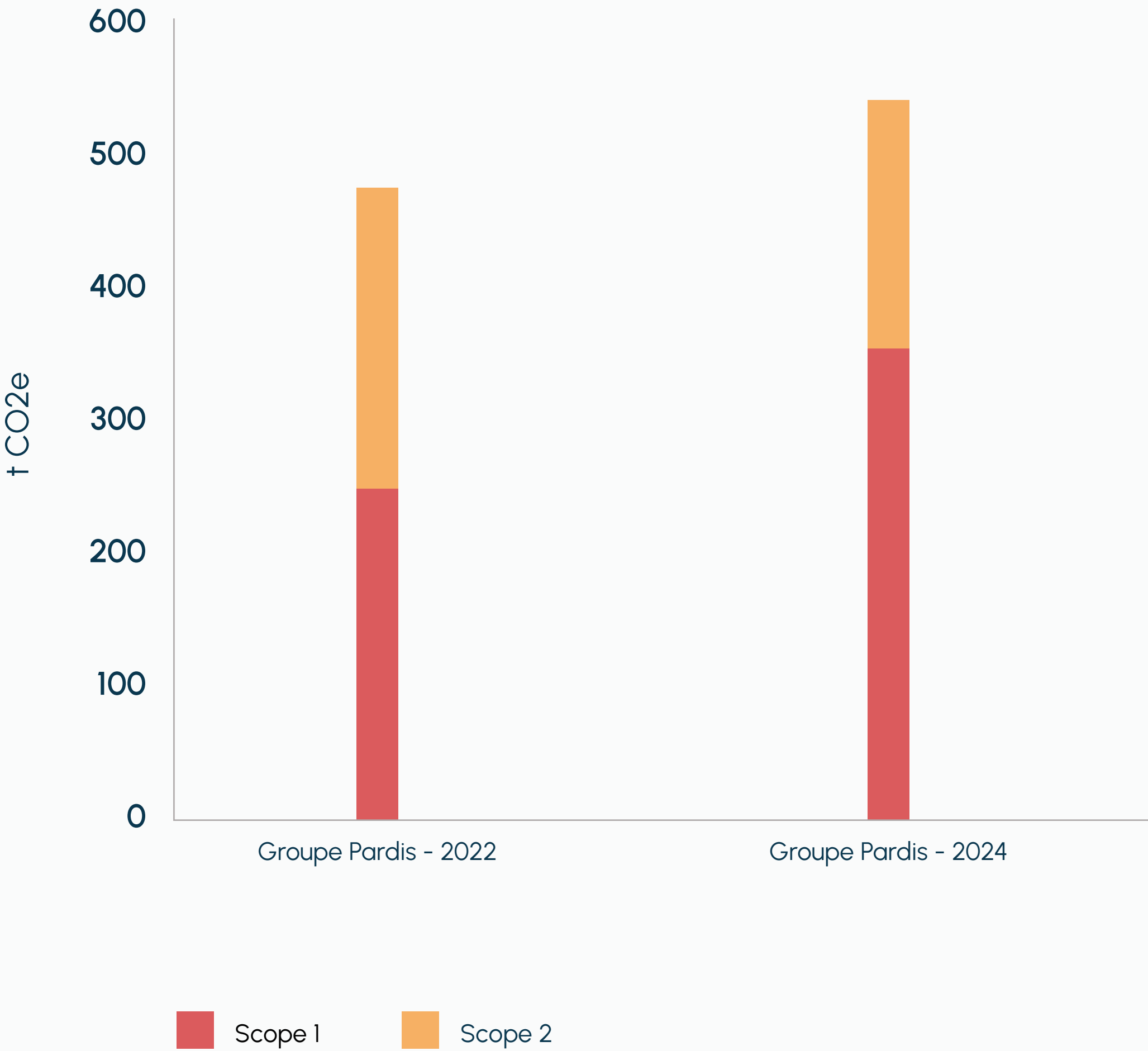


ELECTRICITÉ + CARBURANT

Renouvelable	2.540 MWh
Non renouvelable	1629 MWh
Totaux	4.169 MWh

COMPARAISON 2022/2024

Équivalent temps plein



INTENSITÉ CARBONE : COMPARAISON 2022/2024

	2022	2024
Nombre ETP	36,75	44*
Ratio d'intensité carbone	12,89 t CO2	12,31 t CO2

* Pardis compte 44 équipiers : 34 ETP en statut d'employés et 10 ETP en statut d'indépendants





13



7



15



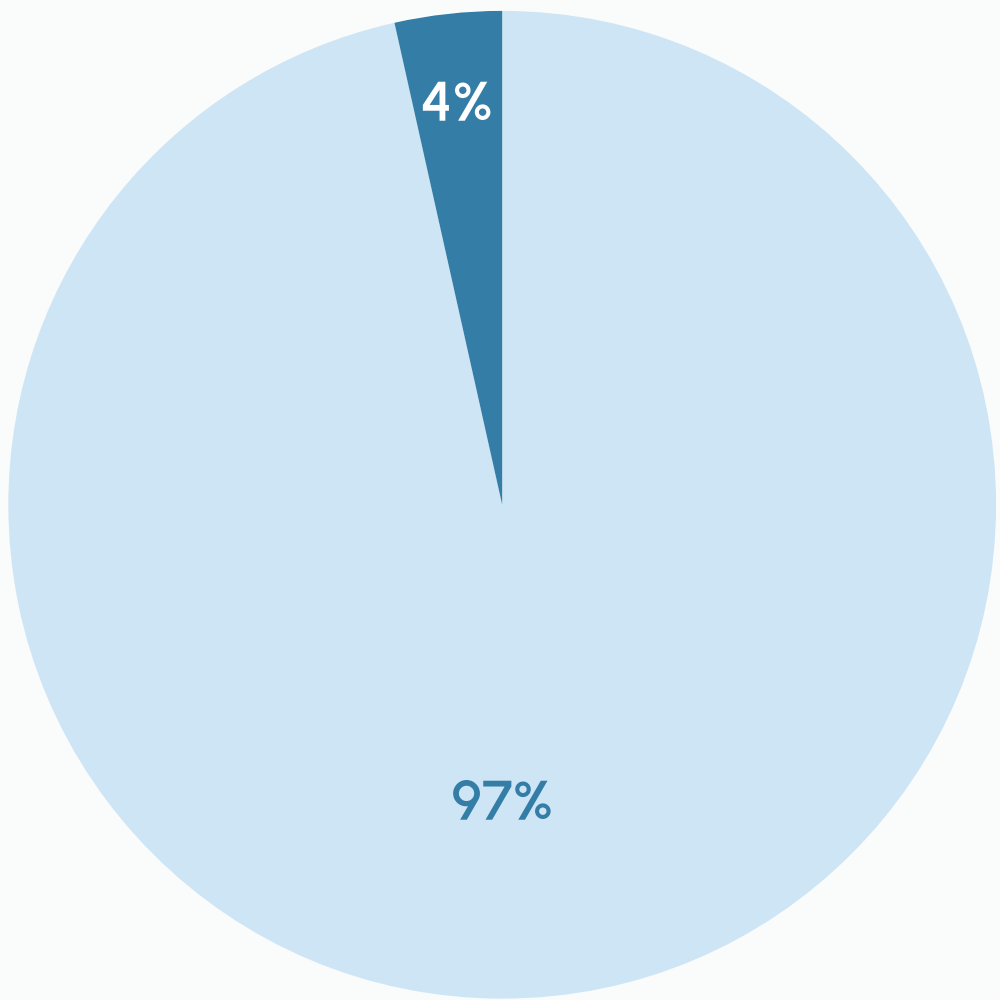
6

Énergies durables et abordables

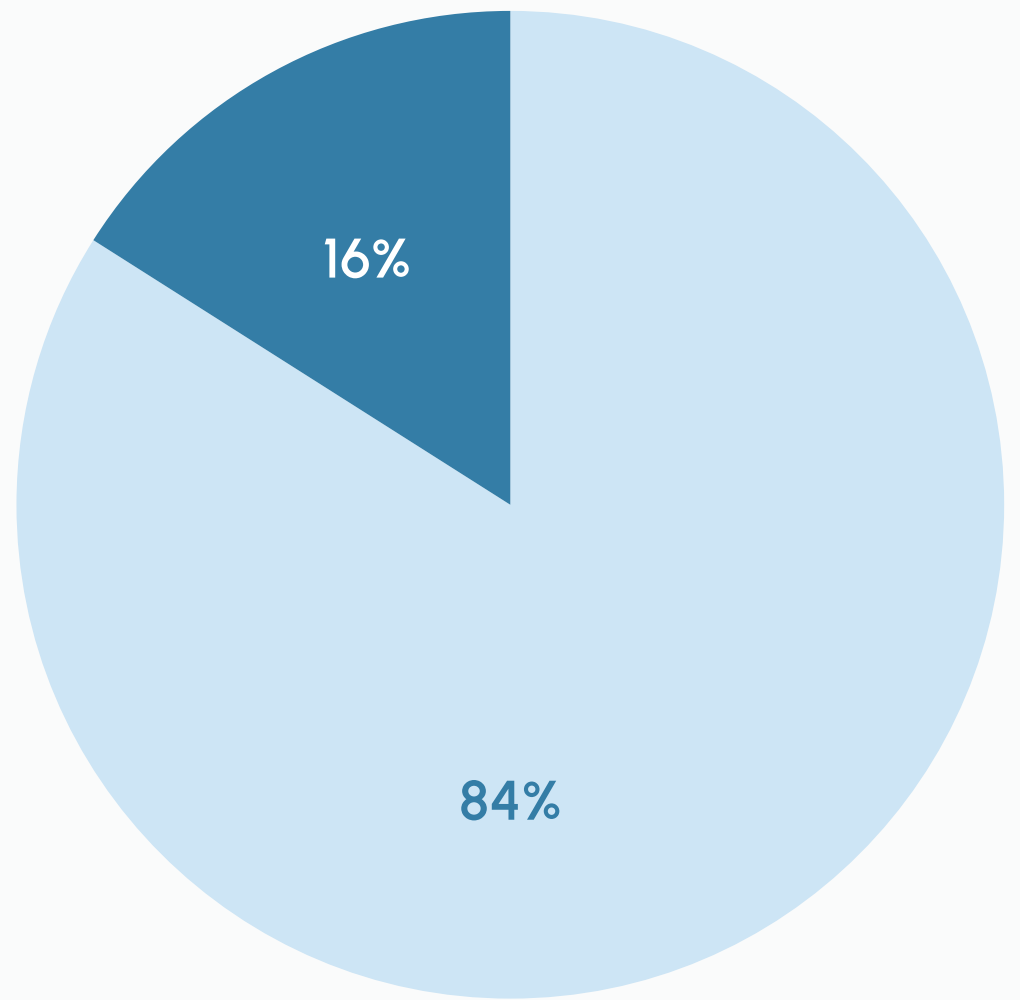
CHIFFRES CLÉS

CONTRIBUTION PARDIS ENERGY À LA CONSOMMATION TOTALE

LOCK'O* - Consommation : 4120 MWh



RETAIL** - Consommation : 4870 MWh



■ Réseau*** ■ Pardis Energy

Total de la consommation d'électricité de l'activité Pardis et de ses locataires LOCK'O ou RETAIL

*
Production photovoltaïque : 179 MWh
Auto-consommation = 146 MWh soit 82%
Consommation réseau : 3974 MWh

**
Production photovoltaïque : 1.165 MWh
Auto-consommation = 780 MWh soit 67%
Consommation réseau : 4090 MWh
Données non disponibles autres locataires hors Trafic

L'énergie achetée sur le réseau bénéficie de LGO « énergie verte EU »

STRATEGIE

Coordinateur : Alain Clerckx, responsable pôle Energie
Equipe : Louis Marchandise, gestionnaire de projet et actionnaire

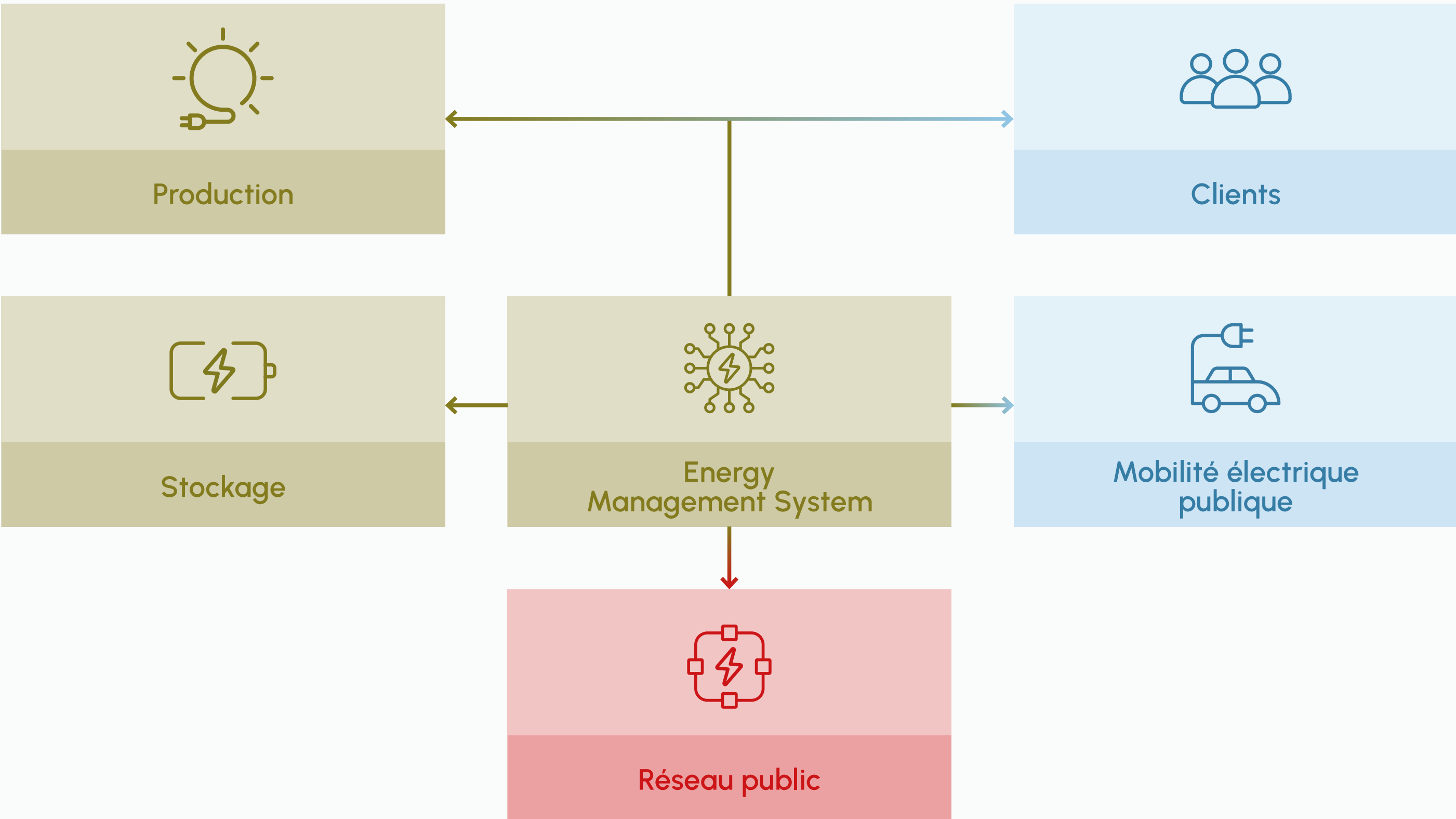
L'objectif initial est de proposer un service réellement durable aux clients du Groupe Pardis en leur permettant de fonctionner grâce à de l'énergie verte et locale, afin de tendre vers la neutralité carbone.

5 sites pilotes (4 sites retails et 1 site semi-industriel) ont été sélectionné pour être équipés de systèmes de production, de valorisation et de distribution d'énergie vertes, afin que cela puisse bénéficier aux clients, collaborateurs et riverains.

Pour cette première étape, il est prévu de :

- Récolter l'ensemble des données concernées et évaluer le contexte, site par site.
- Evaluer les techniques existantes et les contraintes de production, gestion et distribution de l'énergie verte.
- Faire un budget et évaluer son déploiement.
- Lancer d'autres projets pilotes.
- Définir des KPI de suivi

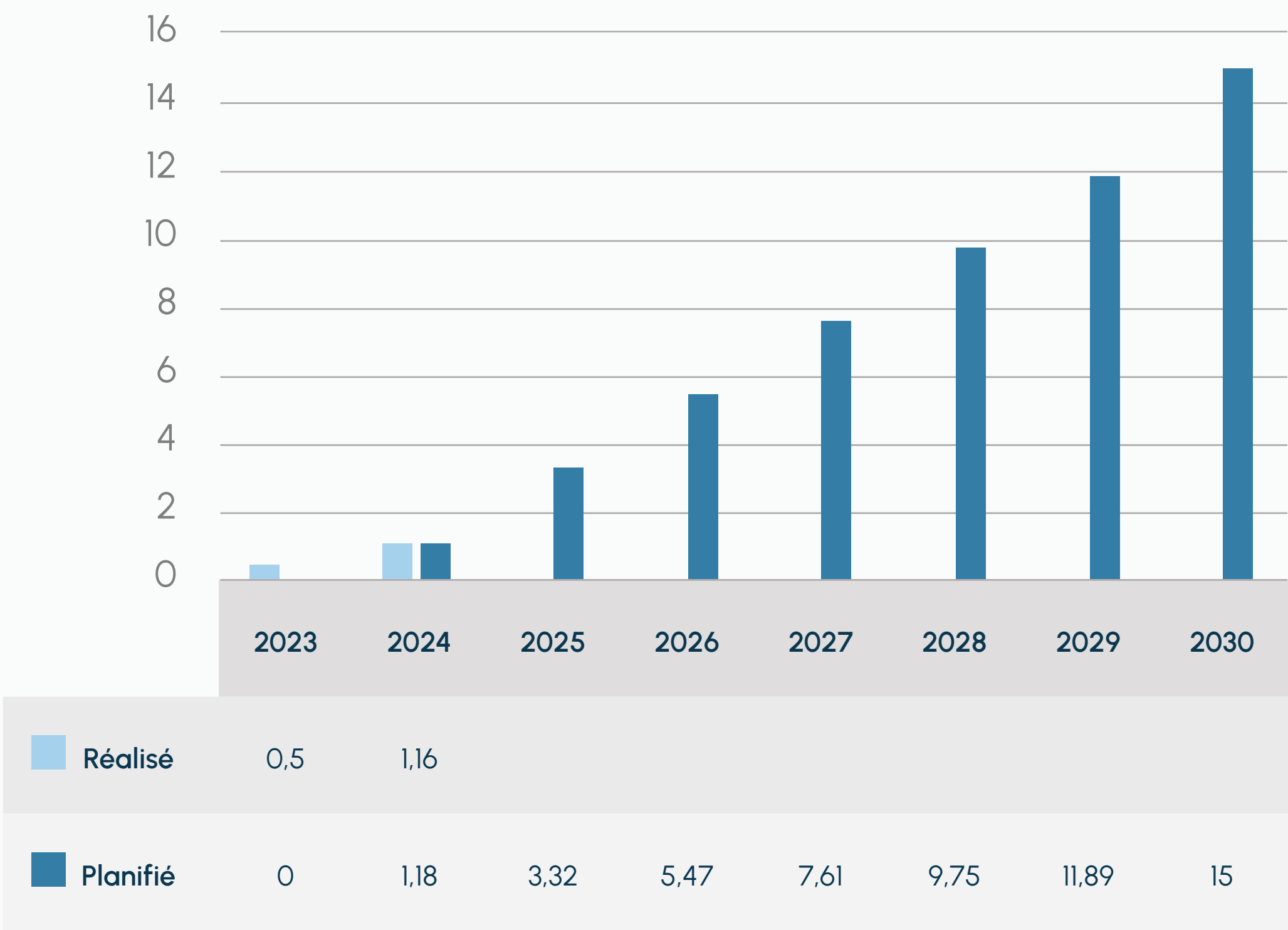
SCHÉMA D'UN ÉCOSYSTÈME ÉNERGÉTIQUE



KPI DU PROJET

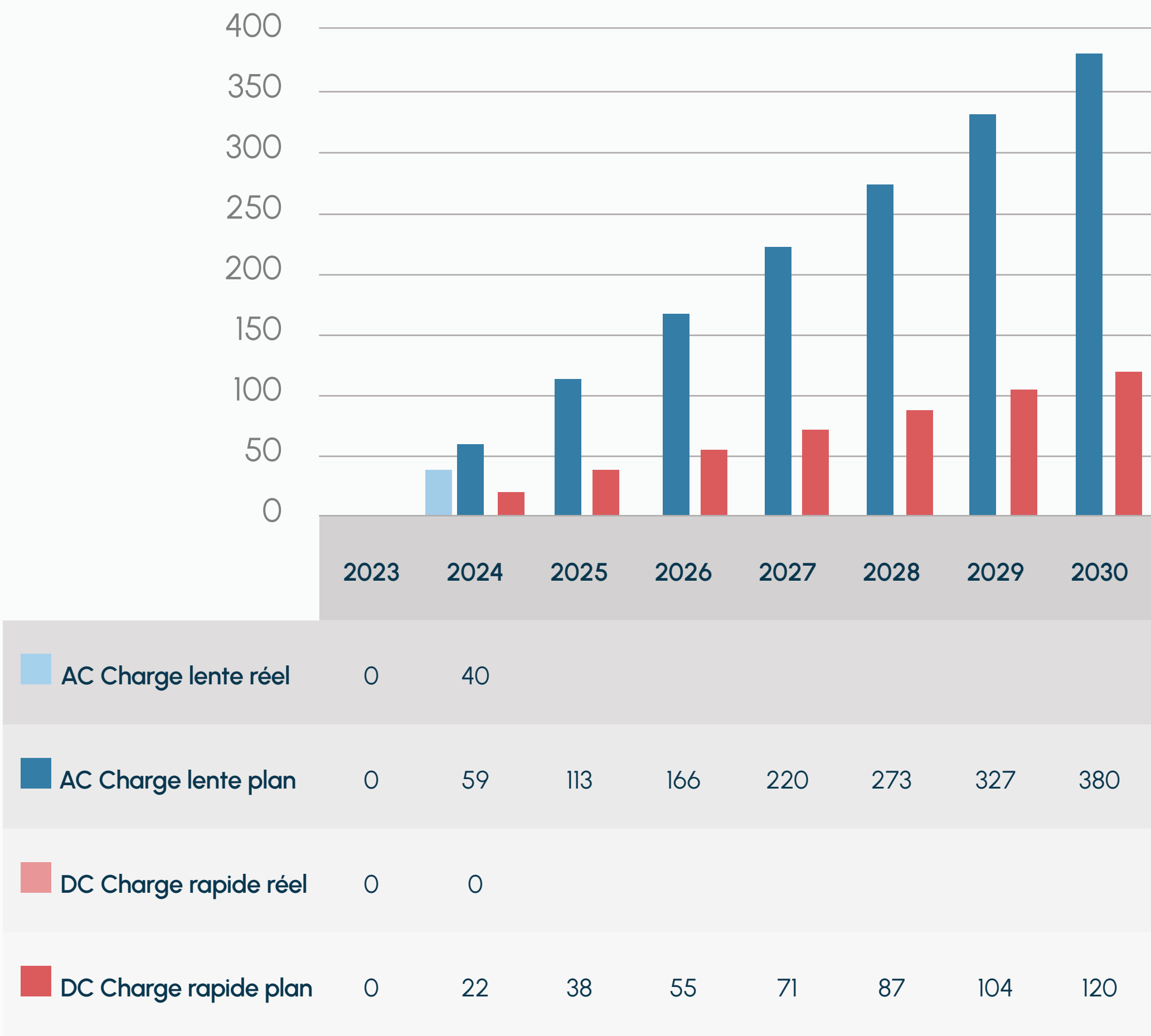


ÉNERGIE PRODUITE (GWh/an)



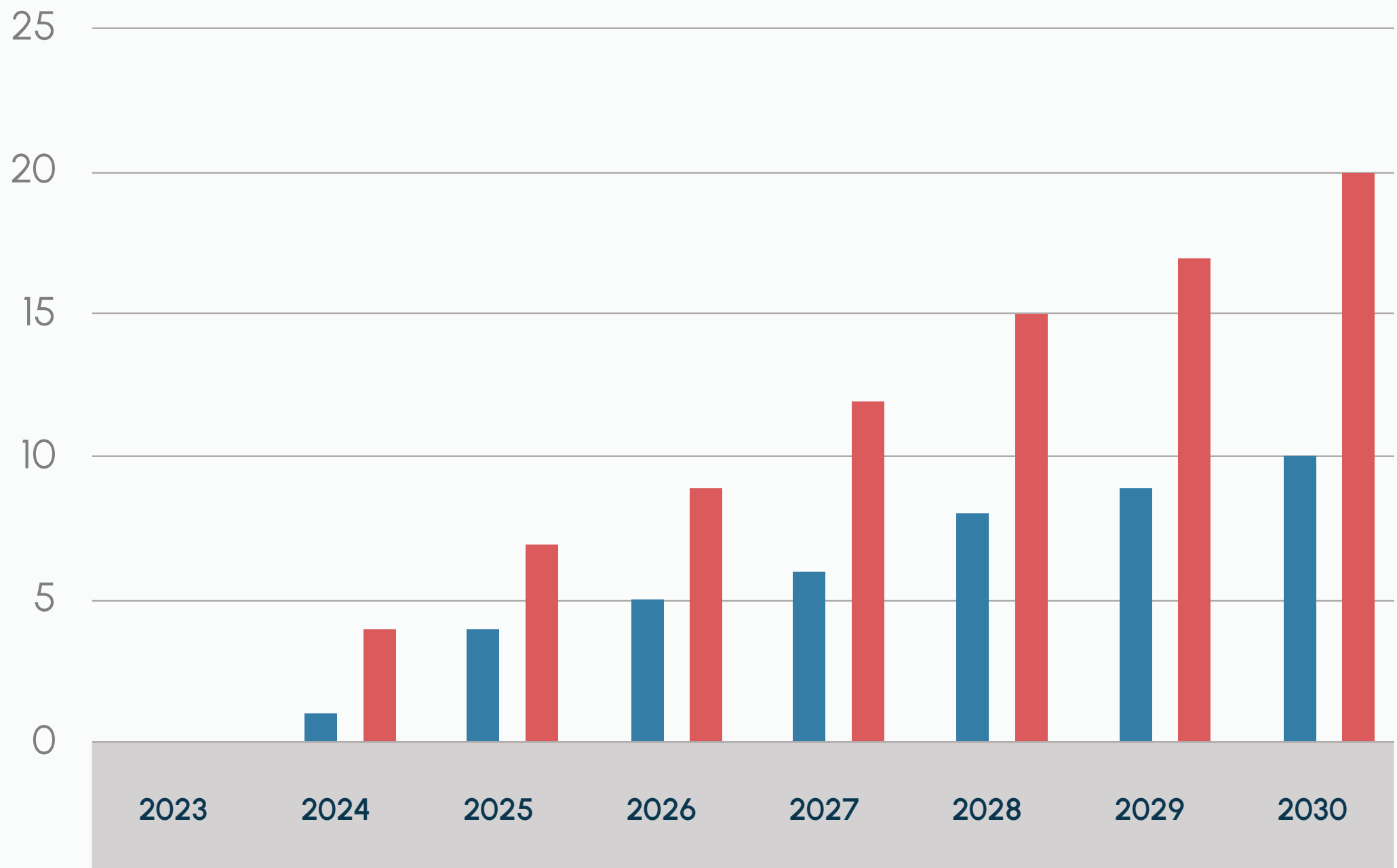
Les 22 sites RETAIL équipés de panneaux PV ont une **autonomie énergétique moyenne de 16 %**

POINTS DE CHARGE EN SERVICE





ÉCOSYSTÈMES ÉNERGÉTIQUES



Sites Lock'O en service	0	0						
Plan sites Lock'O	0	1	4	5	6	8	9	10
Site RETAIL en service	0	0						
Plan sites RETAIL	0	4	7	9	12	15	17	20

EXEMPLE DE PROJET PILOTE : SITE LOCK'O FRAMERIES



Partenaire : John Cockerill

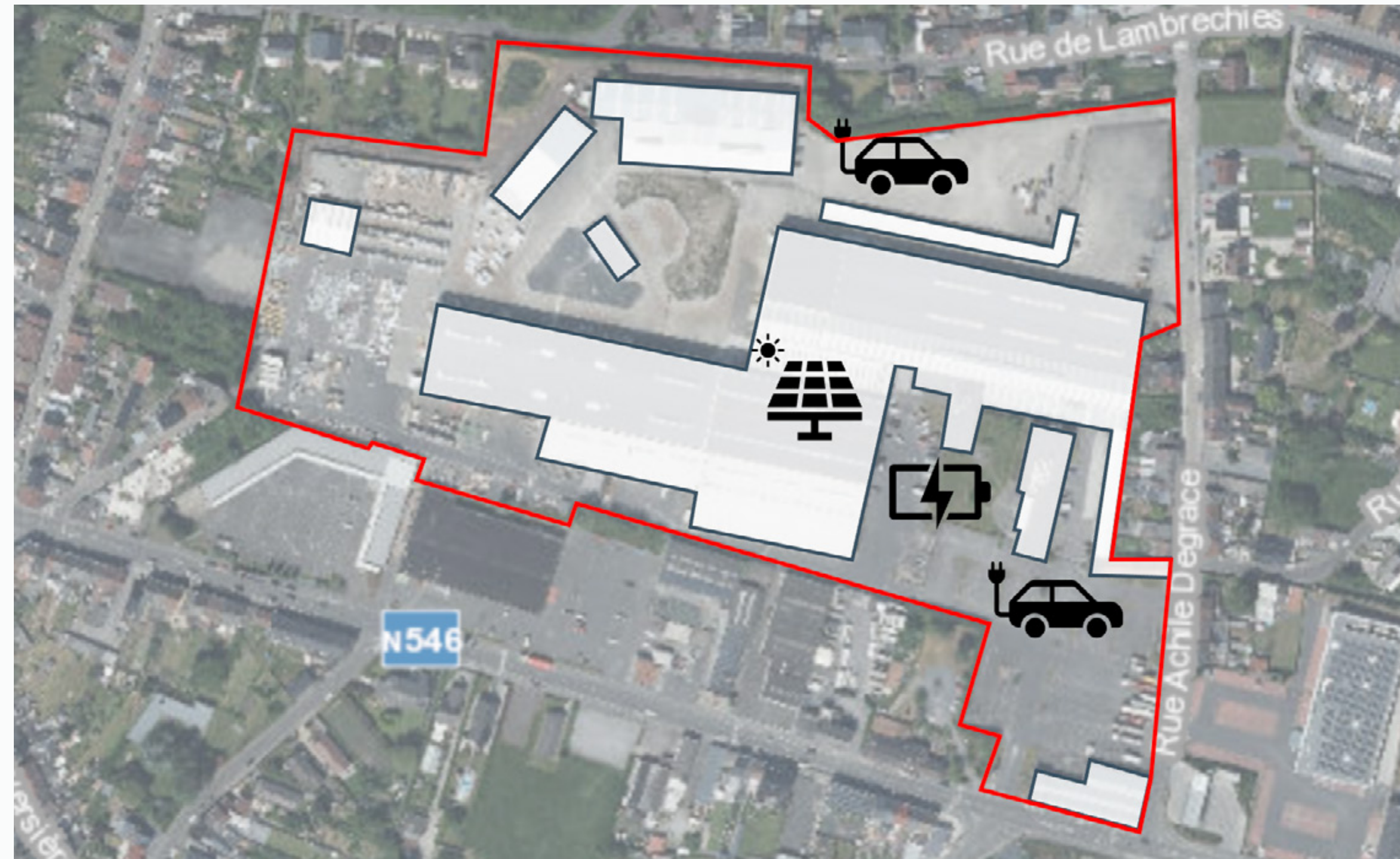
- Photovoltaïque : 1.490 kW
- Bornes : 2 x 200 kW DC + 11 x 22 kW AC
- Batterie : 5.000 kWh

Avancement

- Chantier en cours
- Travaux d'infrastructure (stabilité + raccordement) en cours de finalisation pour Lock'o
- Étude Orès en cours en cours de finalisation
- Permis d'environnement en cours de rédaction
- Modification du projet pour intégrer parfaitement le projet Retail en entrée de site

Planning

- Fin chantier : 01.2025

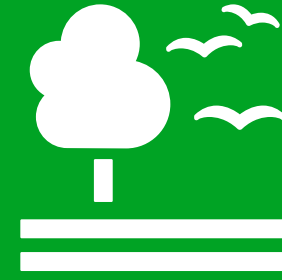




13



7

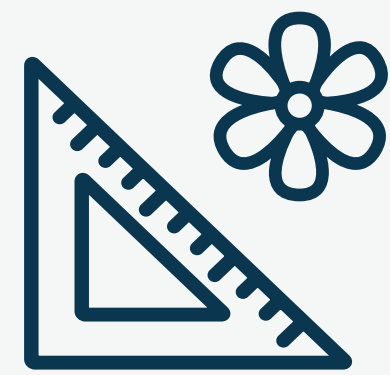


15



6

Biodiversité terrestre



BIODIVERSITÉ - OCCUPATION DES SOLS :
RÉPARTITION DES SURFACES EXPLOITÉES ET PRÉSERVÉES

Zone totale de l'entreprise	123,56 Ha	100,00 %
Zones imperméabilisées	91,47 Ha	74,03 %
Zones dédiées à la nature sur site	32,08 Ha	25,07 %
Zones dédiées à la nature hors-site	0 Ha	0 %
Surfaces exploitées en zones sensibles ou proche d'une zones sensibles possédées, louées ou exploitées	0 Ha	0 %

POLITIQUE

Dans le cadre de sa stratégie ESG 2030, le groupe Pardis a priorisé l'Objectif de Développement Durable 8 (ODD 8) autour de la préservation et de la restauration de la biodiversité terrestre. Cette politique vise à réintroduire la nature au sein même des sites d'exploitation de l'entreprise, face à l'artificialisation croissante des sols et à l'appauvrissement des écosystèmes.

Pardis s'engage à aménager, d'ici 2030, **au minimum 10 % de la superficie cadastrale de chaque site en faveur de la biodiversité**. Ces aménagements doivent permettre la création de zones tampon végétalisées, essentielles à la continuité des corridors écologiques, et contribuer ainsi à un cadre de vie plus agréable pour les occupants des sites et les riverains.

La mise en œuvre de cette politique est placée sous la responsabilité de David Baudoux, Responsable Développement Immobilier, qui coordonne les actions sur l'ensemble du parc immobilier.

Pour concrétiser cet engagement, un plan de déploiement progressif a été élaboré. Tous les sites ont d'abord été classés en trois catégories :

- **Catégorie A** : sites disposant déjà de 10 % de surface verte ;
- **Catégorie B** : sites ne répondant pas encore à l'objectif mais pouvant l'atteindre avec des travaux ;
- **Catégorie C** : sites ne pouvant pas atteindre l'objectif, des solutions de contribution hors fonciers propres seront donc mises en place.



Avant ODD

STRATEGIE

Pardis a conclu un partenariat avec l'entreprise Plant C pour assurer la conception, la réalisation et la gestion des aménagements. Grâce à son vaste réseau d'agriculteurs et d'acteurs engagés, Plant C est la seule initiative qui propose aux entreprises d'agir localement. Plant C est composé d'une équipe complémentaire, passionné par les défis du réchauffement climatique et de la préservation de la biodiversité.

Une première illustration concrète de ce partenariat a été mise en œuvre sur le site LOCK'O de Gembloux 'Praules'.

La méthodologie repose sur l'analyse du potentiel de chaque site, suivie de l'implantation d'espaces végétalisés (zones naturelles, haies, arbres, etc.) mesurables selon des indicateurs de performance clés. Ces derniers permettent un suivi annuel précis de la progression vers l'objectif final.

Les objectifs quantitatifs (de surface aménagée en faveur de la biodiversité) **à atteindre à l'horizon 2030* sont :**

- Site de catégorie A : 248 374 m²
- Site de catégorie B : 135 249 m²
- Site de catégorie C : 18 063 m²
- **Total cumulé** de surfaces biodiversité : **401 686 m²** sur l'ensemble des sites.

* Ces données sont susceptibles de fluctuer avec l'évolution du nombre de sites Pardis.

En complément :

- 2 168 arbres à hautes tiges plantés de 2024 à 2030
- 63 048 mètres de haies plantées

L'année de référence pour ce programme est 2023.

L'année cible est fixée à 2030, date à laquelle tous les sites devront être conformes aux exigences de l'ODD 8 ou disposer d'un mécanisme de compensation équivalent.

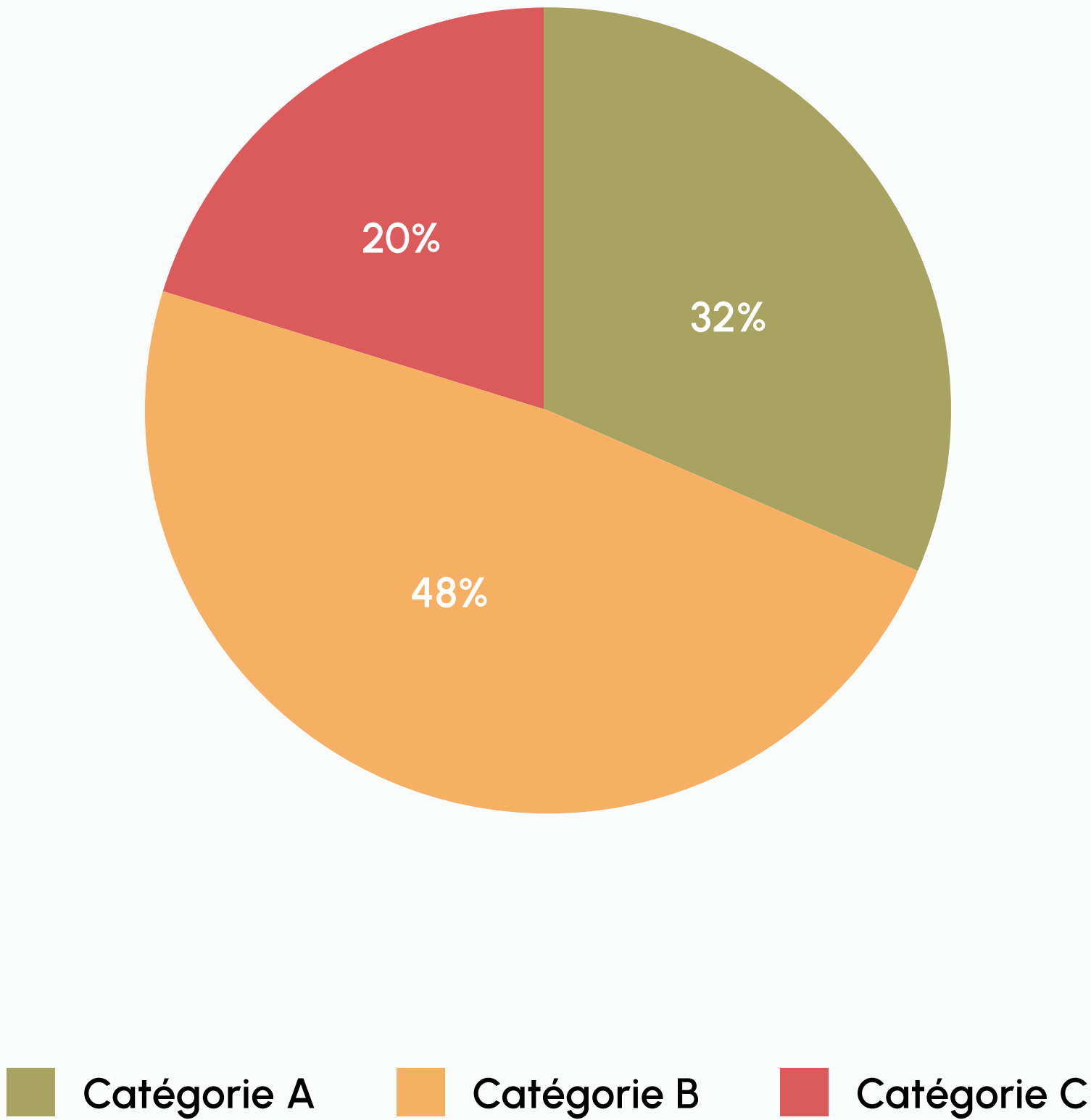
Le périmètre de cette stratégie est amené à évoluer au cours des années en fonction des évolutions d'achats et ventes des sites du groupe.



Après ODD

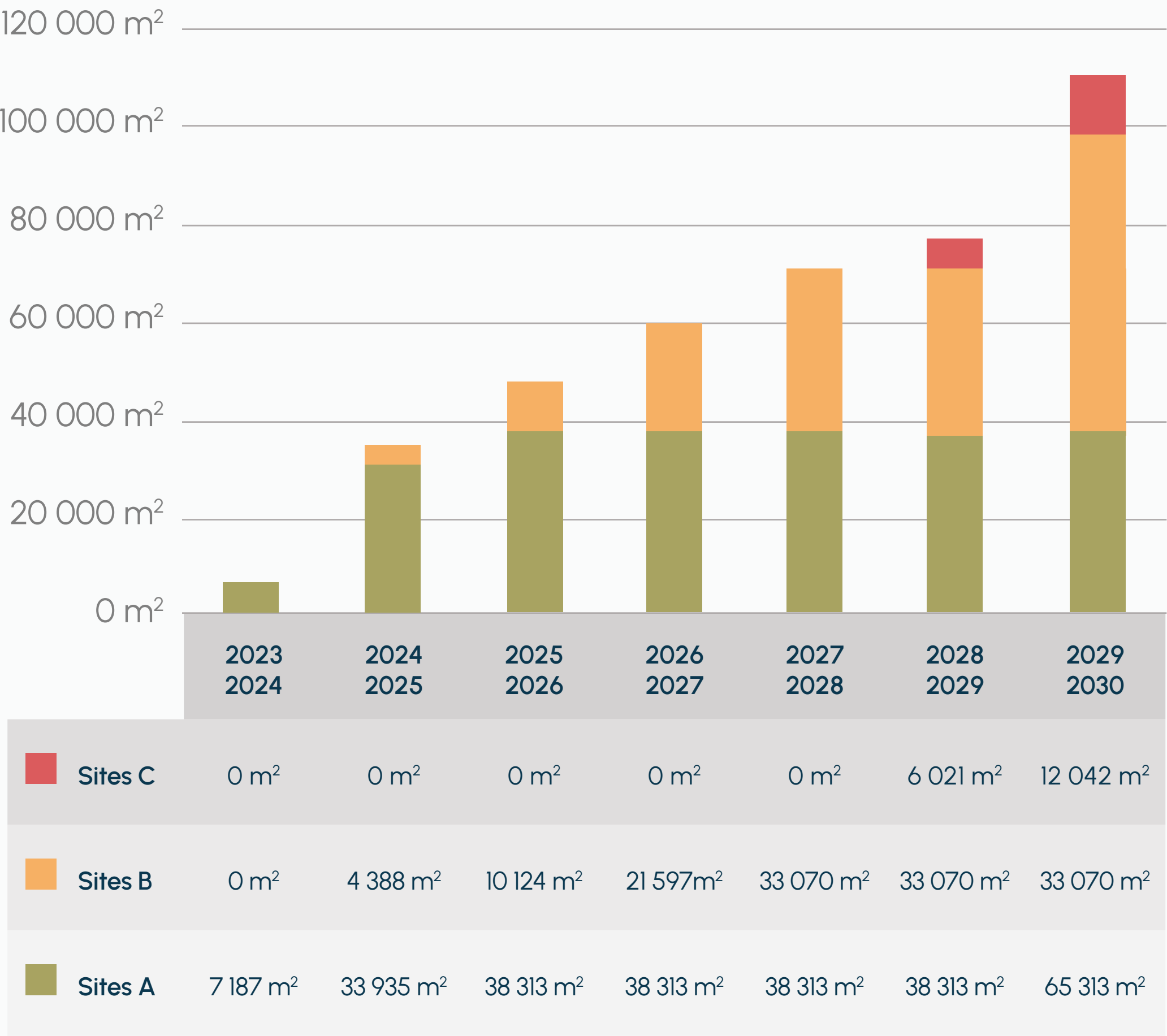
KPI DU PROJET

CLASSEMENT DES SITES ¹



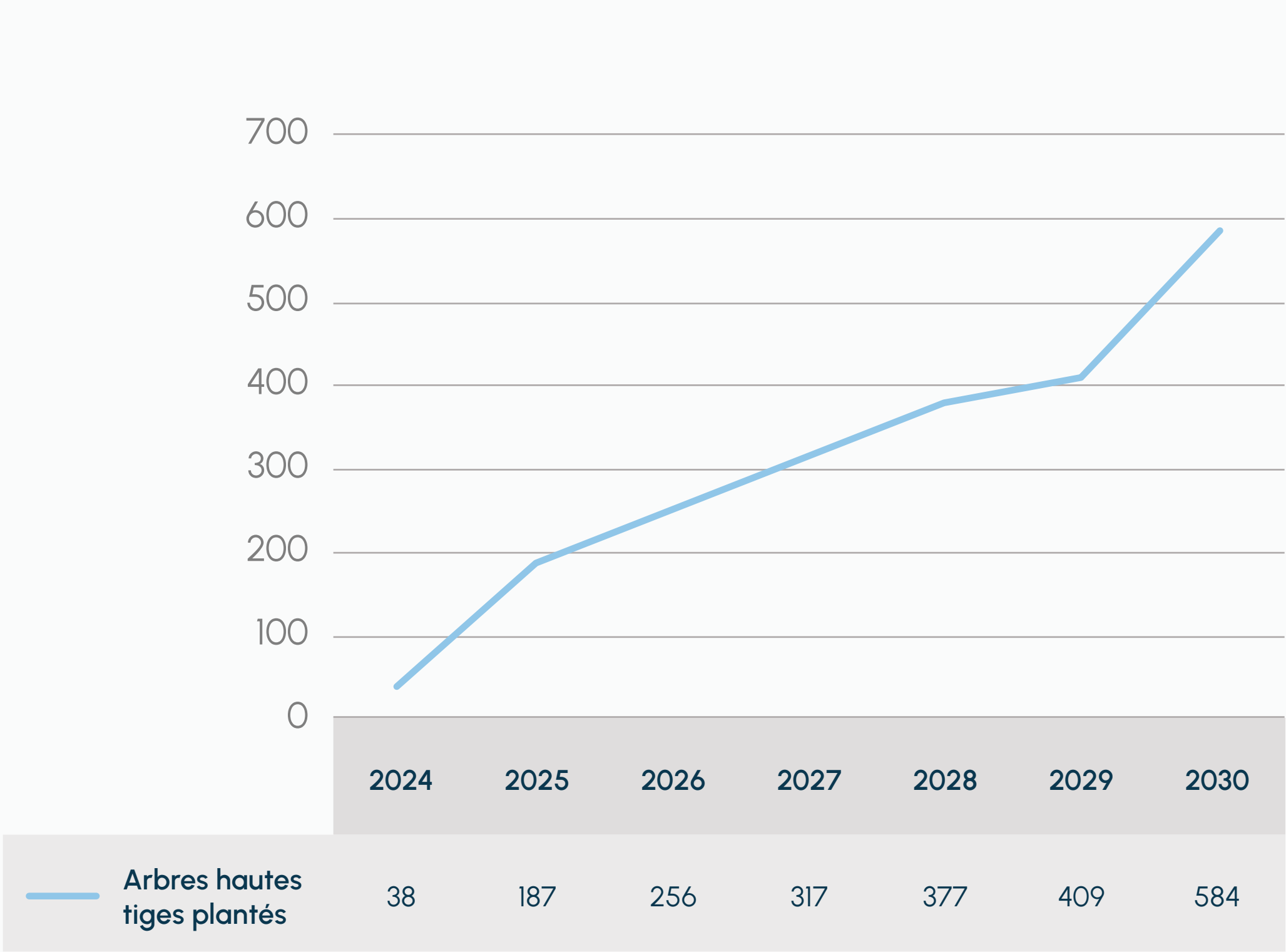
¹ Sur base des sites connus en 2022
² Le site LOCK'O de Roux est repris en 2030

SUPERFICIES AMÉNAGÉES ¹⁺²

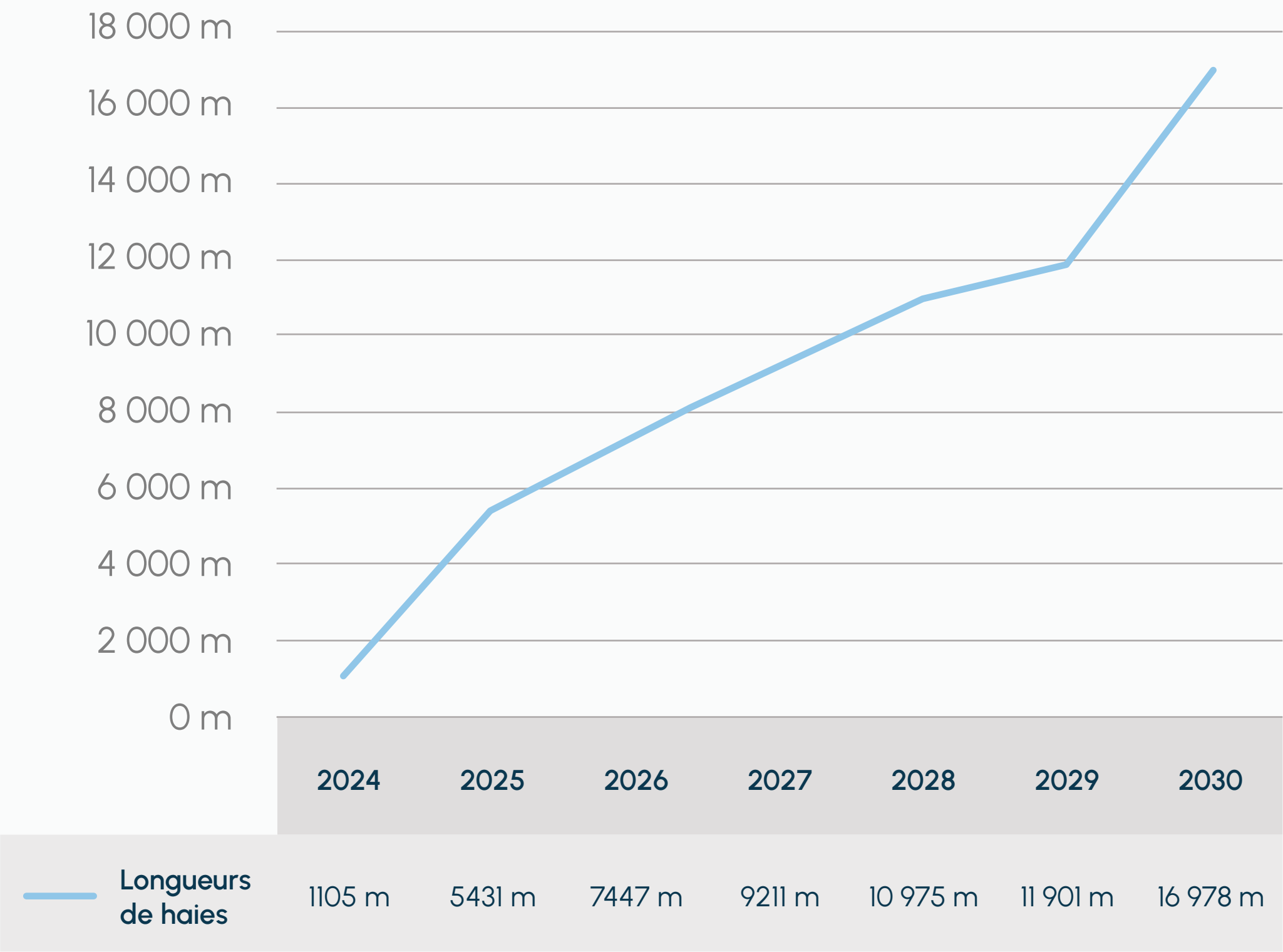


KPI DU PROJET

ARBRES HAUTES TIGES PLANTÉS



LONGUEURS DE HAIES



EXEMPLE DE PROPOSITION REÇUE POUR LE SITE RETAIL DE CHIMAY

Pardis s'est associé avec Plant C¹ pour la conception, la réalisation et la gestion des aménagements.

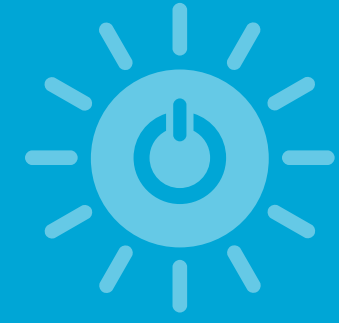


¹ plantc.be





13



7



15



6

Eaux et ressources

CHIFFRES CLÉS



CONSOMMATION D'EAU
SITES LOCK'O

m³ totaux	
2024	10.243
2023	8.348
m³ / site	
2024	334
2023	410
m³/m² locatif	
2024	0.037
2023	0.03

Données non disponibles : Nivelles, Lessines, Florennes, Lathuy, Gembloux 75 et Defacqz.

SITES SITUÉS DANS DES ZONES
DE STRESS HYDRIQUE ÉLEVÉ

Lock'o Chênée
Saint-Servais
Court-Saint-Etienne (2025)

LA POLITIQUE DE GESTION DE L'EAU

À ce stade Pardis ne dispose pas d'une politique de gestion de l'eau précise. Tant pour l'utilisation des eaux de pluie que des eaux usées, les sites construits par Pardis ont respecté les normes en vigueur.

Les rénovations ont quant à elles tiré profit des situations existantes. L'utilisation quotidienne de l'eau n'est pas non plus encadrée, chaque site gère les ressources en fonction de ses besoins spécifiques et des infrastructures existantes.

LES ENJEUX

Dans un contexte de changements climatiques accentuant les épisodes d'inondations et les périodes de sécheresse, la gestion des eaux représente un enjeu stratégique croissant pour les acteurs de l'immobilier en Belgique.

Pardis doit intégrer des solutions durables pour rassurer ses locataires, répondre aux exigences réglementaires de plus en plus strictes, mais aussi de valoriser les biens en intégrant une dimension environnementale attendue par les utilisateurs et les investisseurs.

Pour Pardis, anticiper ces défis est une condition essentielle pour pérenniser ses actifs, limiter les risques opérationnels et participer à l'adaptation du bâti aux réalités climatiques de demain.

STRATÉGIE

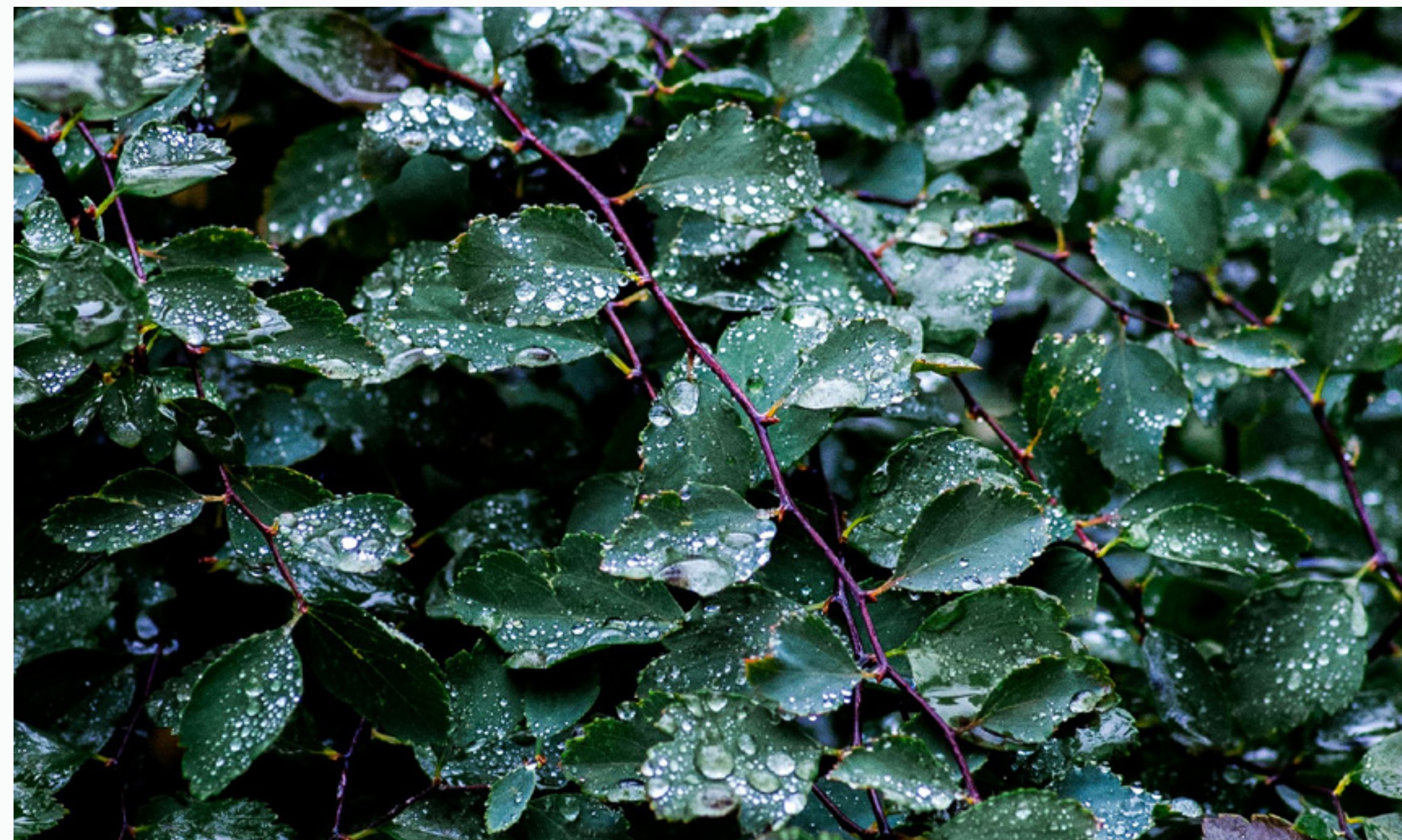
Coordinateur : Louis Marchandise, gestionnaire de projet et actionnaire.

Équipe : Alain Clerckx, responsable pôle Energie - Eric Joris, équipe technique

L'objectif initial est d'arriver à être autonome des réseaux d'eau publique d'ici 2030. Celui-ci ne pourra être correctement et raisonnablement validé qu'une fois la phase exploratoire terminée.

Pour cette première étape, il est prévu de :

- Récolter l'ensemble des données concernées et évaluer le contexte, site par site.
- Parcourir l'ensemble des techniques existantes et des contraintes de gestion de l'eau applicables aux sites.
- Faire un budget et évaluer son déploiement.
- Lancer plusieurs projets pilotes.
- Définir des KPI de suivi



INDICATEURS

Sites Retail :

- Location aux magasins non-alimentaires.
- Usages : cuisine, sanitaire pour les employés, nettoyages, arrosages.
- Variation de la consommation en fonction des précipitations (besoin en arrosage)

Sites LOCK'O :

- Location aux particuliers et professionnels.
- Usages : cuisine, sanitaire pour les employés, nettoyages, arrosages et usages spécifiques en fonction des activités des locataires professionnels.
- Variation de la consommation en fonction des précipitations (besoin en arrosage)

Sites situés dans des zones de stress hydrique élevé :

- Lock'o Chênée
- Saint-Servais
- Court-Saint-Etienne (2025)



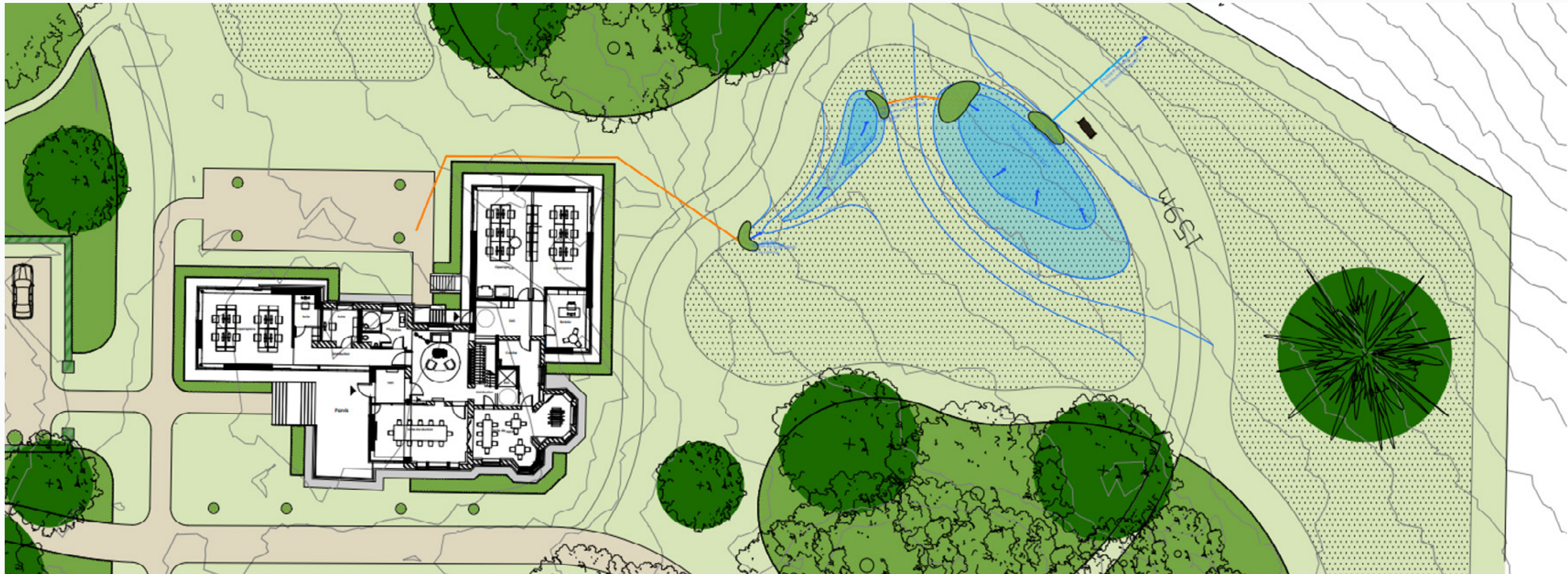
EVOLUTION DU PROJET

Notre démarche a été initiée en 2024 mais faute de disponibilité au sein des équipes de Pardis, le démarrage effectif du projet a eu lieu début 2025. Nous poursuivons la phase initiée de collecte de données sur nos sites, en vue de construire un diagnostic précis de nos flux et de nos besoins.

Cette première étape nous permettra d'élaborer, dès l'année prochaine, un plan d'action structuré et adapté à nos spécificités. En parallèle, des tests opportunistes sont menés sur plusieurs chantiers en cours, notamment pour favoriser l'infiltration des eaux de pluie dans leur cycle naturel, en cohérence avec les principes d'une gestion durable et intégrée des ressources hydriques.

PROJET PILOTE 1 : BUREAUX PARDIS (Lathuy)

Mise en place d'un ensemble de noues destinées à reprendre et infiltrer 100% des eaux de pluie.



Qualité de vie au travail



QUALITÉ DE VIE AU TRAVAIL

Effectifs 2024

Nombre de salariés (CDI – CDD – Intérimaires - indépendants)	44
Nombre de collègues par pays	44
Répartition H/F	H : 75.5% soit 35 pers. F : 24.5 soit 9 pers.
Répartition H/F par pays	H : 81% F : 19%
Nombre d'accidents au travail	1
Ratio d'accidents du travail	2,86%*
Nombre de décès liés au travail	0

% de salariés payés au-dessus ou égal au salaire minimum du pays ou des conventions collectives	100%
% de salariés couverts par une convention collective	100%
Nombre moyen d'heures de formation par collègue	19 heures/an
Nombre moyen d'heures de formation par genre	H : 20 h/an F : 18 h/an
Code de conduite pour les droits de l'homme	Non
Incidents liés à la lutte contre la discrimination	0

* 2,86% en comptabilisant les heures prestées par les salariés et les indépendants.
3,44% en ne comptabilisant que les heures prestées par les salariés

QUALITÉ DE VIE AU TRAVAIL

Les victoires et obstacles en 2024

Victoires :

- ✓ Valeurs & visions 2030
- ✓ Recrutement d'un responsable pour Sowalwatt
- ✓ Renforcement de l'équipe technique
- ✓ Events d'équipe : plus grande cohésion entre ISND & Lock'O
- ✓ Due Diligence & analyse RH
- ✓ Consultante RH disponible

Obstacles :

- Différences entre les commissions paritaires ISND / Lock'O
- Entreprise en croissance : manque de process et de structure
 - recrutement
 - évaluation
 - formation
 - onboarding
 - communication

Ce qui va être mis en place en 2025

- Questionnaire de satisfaction
- Process de recrutement :
 - itw RH
 - itw(s) responsable(s)
 - itw CEO
 - assessment
- Process d'intégration - onboarding
 - communication équipe et nouvel équipier
 - Welcome pack
- Règlement de travail
- Plan de formation
- Process évaluation (pour mise en place en 2026)
- Politique de révision salariale

Gouvernance

Pardis

- ✓ Ne dispose pas d'un code de conduite ou de politiques pour les droits de l'homme ni n'a reporté aucun accident sévère concernant les droits de l'homme.
- ✓ N'obtient aucun revenu de secteurs controversé ni n'est exclus des indices de références de l'UE.
- ✓ N'a fit l'objet d'aucune condamnation ou amendes pour violation des loi anticorruptions ou pot de vin durant l'année 2024
- ✓ Les données spécifiques VSME suivantes sont disponibles pour nos partenaires sur demande :
 - Liste des filiales
 - Répartition du chiffres d'affaires par code NACE
 - Liste des sites



Chaussée de Tirlemont 75,
5030 Gembloux, Belgique

info@pardis.be
www.pardis.be

Pardis
REAL ESTATE

