

**DÉCLARATION
DE PERFORMANCE
EXTRA-FINANCIÈRE**

2022

Hériter.
Transformer.
S'engager.



DÉCLARATION DE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE

SOMMAIRE

MOT DE CHRISTEL ZORDAN, DIRECTRICE GÉNÉRALE	1
INTRODUCTION DE LA DIRECTRICE RSE ET INNOVATION	2
STRATÉGIE ET ORGANISATION RSE	4
AXE 1 — GOUVERNANCE AU SERVICE DES ENJEUX ESG	21
1.1. Gestion des risques et contrôle interne	22
1.2. Conduite des affaires	24
AXE 2 — EMPREINTE SUR L'ENVIRONNEMENT	26
2.1. Contribuer à la lutte contre le changement climatique	27
2.2. Accompagner la transition énergétique	37
2.3. Adapter le patrimoine aux effets du changement climatique	45
2.4. Biodiversité et ressources	48
AXE 3 — ENGAGEMENTS AUPRÈS DES PARTIES PRENANTES	59
3.1. Sécurité et satisfaction des locataires	60
3.2. Engagement auprès des territoires et des communautés	67
3.3. Gestion des fournisseurs et des prestataires	70
3.4. Fidélisation des talents et attractivité	73
3.5. Relations avec les investisseurs	77
NOS RÉCOMPENSES	79
TABLEAUX EPRA – SYNTHÈSE DES CONSOMMATIONS	80
TABLEAUX EPRA – SOCIAL	95
NIVEAUX DES CERTIFICATIONS OBTENUES SUR LE PATRIMOINE	97
CONTRIBUTION DE LA SOCIÉTÉ DE LA TOUR EIFFEL AUX OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT DURABLE	98
ANNEXES	108
Méthodologie de reporting	108
Tableau de correspondance avec l'EPRA et les <i>GRI Standards</i>	110
Tableau de correspondance avec l'obligation de DPEF	111
Glossaire ESG	112
Indicateurs SFDR	118
RAPPORT DE L'UN DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LA VÉRIFICATION DE LA DÉCLARATION DE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE	120

MOT DE **CHRISTEL ZORDAN,** DIRECTRICE GÉNÉRALE



La Société de la Tour Eiffel a, en 2022, accéléré sa transition, tant sur le plan stratégique que dans sa lutte contre le réchauffement climatique.

Nos engagements forts, tant environnementaux que sociaux, pris depuis plus de dix ans, ont abouti à la création d'un Comité ESG spécialisé du Conseil d'Administration en avril 2022, accompagnée de celle d'un département RSE dédié au sein de nos équipes.

En mars 2022, je présentais la nouvelle feuille de route de la Société, qui détaille la transformation visée de notre portefeuille immobilier afin de répondre aux nouveaux enjeux sociétaux. Celle feuille de route traduit notre volonté de développer la mixité des usages, grâce à la diversification de nos typologies d'actifs, mais également des implantations géographiques, en renforçant notre présence dans les grandes métropoles régionales ; elle met également l'accent sur la nécessité d'améliorer encore davantage la qualité environnementale de nos actifs. Cette feuille de route présente également les arbitrages que nous allons devoir faire en 2023 concernant les actifs ne répondant plus aux enjeux de la Société.

Les nouvelles réglementations, françaises et européennes, ont également impulsé des dynamiques volontaires au sein de la Société. Nous nous préparons depuis plus de deux ans à l'entrée en application du Dispositif Éco-Énergie Tertiaire, qui a eu lieu cette année ; nous anticipons désormais la Taxinomie européenne, puisque l'intégralité de nos actifs immobiliers y sont éligibles.

En tant que Directrice Générale, je suis fière de vous présenter notre 11^e Déclaration de Performance Extra-Financière, que nous publions toujours de manière volontaire. Cette DPEF 2022 s'articule autour de trois axes, en anticipation volontaire de la *Corporate Sustainable Reporting Disclosure* (CSRD), directive européenne qui viendra en 2026 remplacer notre actuelle DPEF, à la laquelle nous serons soumis :

AXE 1 :
Gouvernance au service des enjeux ESG ;

AXE 2 :
Empreinte sur l'Environnement ;

AXE 3 :
Engagement auprès des parties prenantes.

Nous pouvons notamment retenir que :

- 98 % des surfaces du patrimoine immobilier ont bénéficié d'un reporting énergétique fiable ;
- 100 % des salariés sont formés annuellement sur la thématique du développement durable/ESG ;
- déjà trois Comités ESG ont été tenus depuis sa création en avril 2022, et 11 Comités RSE impliquant la Direction Générale..

Nous avons enfin poursuivi nos efforts pour que nos actifs répondent aux exigences de certifications environnementales : nous avons à ce jour plus de 80 % d'actifs certifiés. Nous avons en 2022 de nouveau obtenu un résultat de 5 étoiles à l'évaluation *Global Real Estate Sustainability Benchmark* (GRESB).

L'année 2023 promet d'être riche par la mise en œuvre notre stratégie globale, de notre Plan Atténuation, ainsi que par nos engagements continus en faveur de la biodiversité et redoublés pour une gestion de l'eau durable.

CHRISTEL ZORDAN



INTRODUCTION DE LA DIRECTRICE RSE ET INNOVATION

ODILE BATSÈRE,
DIRECTRICE GESTION
IMMOBILIÈRE ET RSE

L'année 2022 aura été indubitablement marquée par un contexte politique difficile, un contexte économique inflationniste, un contexte environnemental marqué par une sécheresse exceptionnelle et un marché de l'énergie socialement explosif.

Face à cette hausse soudaine des tarifs de l'énergie, le gouvernement a mis en place des « boucliers tarifaires » au bénéfice des ménages, puis des TPE, subventionnant ainsi la consommation des énergies fossiles, « alors que la crise climatique exigerait l'inverse », déplore l'Agence internationale de l'énergie (AIE), la France ayant été de surcroît pénalisée du fait de son mauvais résultat à l'objectif du déploiement des EnR en Europe.

Les efforts ne sont pas suffisants, des décisions mal adaptées sont prises, les émissions de GES continuent de progresser, provoquant l'aggravation d'autres dérèglements et le dépassement de six des neuf limites planétaires.

Pour les sociétés immobilières, à l'entrée en vigueur de la Taxinomie qui doit toucher les entreprises responsables de 90 % des EGES de l'Europe, ou encore à l'approche de la transposition de la réglementation européenne CSRD, qui concernera 55 000 entreprises par rapport aux 11 000 concernées aujourd'hui par la NFRD qu'elle remplacera, les enjeux RSE se déploient sur les six objectifs de plus en plus largement partagés : Atténuation, Adaptation, Économie Circulaire, Biodiversité, Préservation de l'Eau et des milieux marins et Pollution, sans oublier le volet Social.

Cependant, deux autres enjeux sous-jacents deviennent majeurs : d'une part la donnée, ou plus précisément, la qualité de la donnée. Grâce au taux exceptionnel de fiabilité de ses données d'énergies 98 % d'estimation

Aegilim et son outil de gestion de la base de données déployé sur mesure, MyEven, la Société de la Tour Eiffel peut se targuer de faire évoluer le périmètre de ses indicateurs selon les besoins liés aux nouveaux objectifs et plans d'action mis en place à la faveur de ces thématiques RSE. D'autre part, l'enjeu de la formation, déjà signalé l'année dernière, reste très prégnant : former toujours plus, plus vite, plus profondément, ce besoin devient urgent pour permettre une prise de conscience toujours plus partagée et ainsi, développer les compétences. La sensibilisation peut être une première étape, éventuellement ludique comme les équipes de la foncière ont pu l'expérimenter par le jeu de défis « Ma Petite Planète » qui a révélé des engagements insoupçonnés mais il faut maintenant passer à l'étape suivante !

Et c'est dans ce contexte exacerbé que sont intervenues les premières déclarations du Dispositif Éco-Énergie Tertiaire (DEET) attendues à partir du 30 septembre et le Plan Sobriété lancé par le Gouvernement en octobre dernier.

Les équipes de la Société de la Tour Eiffel, associées aux équipes d'Aegilim, ont mené depuis deux ans la campagne du DEET avec un très haut niveau d'exigence sur la qualité de la donnée, une détermination sans faille aboutissant à la transmission dans les délais des quotes-parts de consommations communes aux ~ 500 locataires et une volonté de les accompagner aussi complètement que possible. Ce premier cap étant passé, reste maintenant à identifier ceux qui, malgré tous les efforts déployés ne se sont pas encore soumis à cet exercice afin de les aider à remplir leurs obligations, à renouveler l'exercice en essayant d'améliorer la réponse par la distinction des usages de l'énergie consommée.

La hausse violente du coût de l'énergie n'a pas impacté le coût des consommations des parties communes des actifs de la foncière grâce à une démarche d'achat de l'énergie structurée au sein d'un contrat-cadre intervenue en 2020 avec Aegilim en qualité de conseil, avec une prise d'effet à compter du 1^{er} janvier 2021 pour trois années, au taux moyen de 60 euros l'électron. L'estimation de l'économie réalisée fait apparaître un chiffre de 20 millions d'euros économisés au bénéfice des locataires de la Société de la Tour Eiffel.

Paradoxalement, ce surcoût de l'énergie a eu pour bénéfice de mieux sensibiliser les locataires que n'importe quelle réglementation alors que le Plan Sobriété consécutif lancé par le gouvernement et relayé par les équipes de la Société de la Tour Eiffel, tant vers ses clients locataires que vers ses prestataires, a généré plus d'impact que les bailleurs n'en avaient jamais rêvé...

Il faudrait maintenant que cette prise de conscience de chacun perdure de façon à entériner les comportements économes et vertueux. En novembre 2022, le gouvernement a chargé le Plan Bâtiment Durable de mobiliser et de suivre la mise en œuvre du plan de sobriété énergétique dans les bâtiments tertiaires privés et résidentiels. La Société de la Tour Eiffel, au travers de sa nouvelle adhésion à l'Alliance Immobilière Convergence Numérique via l'APROMA, participe à cette démarche en nommant un référent sobriété.

La stratégie de la Société de la Tour Eiffel s'est renforcée sur les aspects carbone, avec pour la première fois, la publication de son bilan carbone, scopes 1, 2 et 3, faisant ainsi preuve de la progression de sa maturité sur ce sujet qui devient, enfin, majeur au sein des investisseurs immobilier, supplantant ainsi l'énergie en tant que tel.

La mise en place d'un Plan Atténuation, construit avec chacun des métiers, visant à identifier des objectifs venant nourrir la décarbonation et les trajectoires associées, la mise en place d'une mission cadre « AMO Économie Circulaire » concomitante au renouvellement de son engagement au sein du Booster du réemploi mettent en exergue les pistes de réduction des émissions de GES identifiées par la foncière.

Un travail complémentaire sera mené en 2023 afin de déterminer une trajectoire et des objectifs de réduction de GES pour participer à l'exercice national de la neutralité carbone au sein de la SNBC.

Le dérèglement climatique représente un coût important ne serait-ce qu'au niveau de la sinistralité. Le coût global des dix plus grandes catastrophes naturelles survenues en 2022 a été estimé à 158 milliards d'euros Détenue majoritairement par des mutuelles d'assurance, la Société de la Tour Eiffel a pris en compte la réglementation SFDR pour nourrir les indicateurs associés.

L'adaptation des actifs aux changements climatiques n'a pas été oubliée lors de cette année 2022, la part des actifs audités par Wild Trees, bureau d'études environnemental et conseil, augmentant chaque année sensiblement, des actions étant, pour certaines réalisées, pour la majorité, insérées dans le plan pluriannuel des CAPEX au fur et à mesure de la restitution des audits.

Le dérèglement climatique ne peut pas être envisagé sans la biodiversité, et de même, on ne peut pas envisager la biodiversité sans considérer la qualité du sol, qui est son support, ou encore la disponibilité et la qualité de l'eau qui leur est nécessaire. La nature a une dimension servicielle et donc sociale, ce dont la Société de la Tour Eiffel a bien conscience, aussi déploie-t-elle des actions de valorisation des espaces verts, tant pour le bien-être de ses clients que pour désartificialiser ou déminéraliser parties des sites afin d'améliorer la biodiversité et le circuit de l'eau. Ainsi, la sécheresse de l'été 2022 aura accéléré la prise en compte de la nécessité de la mise en place d'une politique de l'eau.

L'ensemble de ces novations, plans d'actions, démarches, politiques, menés au cours de l'année a permis à la Société de la Tour Eiffel de maintenir son taux exceptionnel de plus de 80 % de l'ensemble des actifs détenus certifiés, soit en construction, soit en exploitation, parfois en doubles certifications à comparer à une moyenne européenne de 20 %, nourrissant ainsi le pilier environnemental de la feuille de route de notre Directrice Générale, Christel Zordan.

Enfin, la création d'un Comité spécialisé ESG émanant du Conseil d'Administration de la foncière a été le point d'orgue de cette année, tout particulièrement pour les membres de l'équipe enfin rassemblées sous la bannière d'une Direction RSE et Innovation dédiée dont j'ai le grand plaisir d'assurer la responsabilité. Je remercie les administrateurs et notre Direction Générale de leur confiance renouvelée à cette occasion. Je suis prête, plus que jamais, à porter les couleurs de la RSE.

« La stratégie de la Société de la Tour Eiffel s'est renforcée sur les aspects carbone avec, pour la première fois, la publication de son bilan carbone, scopes 1, 2 et 3, preuve de la progression de sa maturité. »

STRATÉGIE ET ORGANISATION RSE

CRÉATION DE VALEUR, NOTRE MODÈLE

Présente sur l'intégralité de la chaîne de valeur immobilière, la Société de la Tour Eiffel dispose d'un modèle d'affaires résolument tourné vers la création de valeur financière et extra-financière.

NOTRE CAPITAL

HUMAIN

- 49 salariés ETP
- 65 % de femmes cadres

INTELLECTUEL

- « Pure player » de l'immobilier institutionnel
- Conseil d'Administration agile et efficace grâce à la complémentarité des expertises
- Création d'un Comité spécialisé ESG

FINANCIER

- 1,787 Md€ de patrimoine
- 818 M€ ANR EPRA NTA
- 38,1 % ratio de *Loan to Value* (LTV)

ENVIRONNEMENTAL

- Emprise foncière 102 ha
- Calcul du Biotope Surfacique sur 97 % des actifs
- Organisation d'actions de biodiversité (éco-jardin, etc.)
- 80 % du patrimoine certifié
- 100 % des immeubles livrés sont certifiés

IMMOBILIER

- Patrimoine de 558 440 m²
- 75 % Grand Paris et 25 % en régions
- 80 % bureaux et 20 % hors bureaux
- Risque locatif dilué avec 456 locataires

SOCIÉTAL

- 1 086 fournisseurs
- Adhésion à la charte en faveur de la parité dans l'immobilier
- Charte achats responsables et relations fournisseurs
- Fondation d'entreprise depuis 2007

NOS EXPERTISES

- Acquérir et céder des actifs
- Développer des projets
- Louer des surfaces
- Gérer la relation clients
- Gérer et valoriser le patrimoine

NOS AXES STRATÉGIQUES

- Valoriser et diversifier notre patrimoine
- Créer et renforcer la proximité avec nos locataires
- Faire grandir les équipes et créer un collectif respectueux des salariés
- Accompagner et contribuer à la transformation des territoires
- Optimiser et pérenniser notre performance financière
- Déployer et accélérer notre dynamique de développement durable

NOTRE DYNAMIQUE DE CROISSANCE

- Acquisition d'actifs sécurisés
- Croissance externe par opportunité de portefeuilles existants
- Développement et redéveloppement sur les fonciers disponibles ou à acquérir
- Saturation du taux d'occupation

ENJEUX

TRANSFORMATION TERRITORIALE & MIXITÉ

TRANSITION ÉCOLOGIQUE & MOBILITÉ

SIX AXES STRATÉGIQUES

Pour l'amplifier, la foncière articule ses décisions et ses actions autour de six axes stratégiques définis par la Direction Générale.

C'est la conjugaison de ces axes qui permet à la Société de la Tour Eiffel de piloter sa transformation, d'accroître la valeur et d'améliorer la qualité globale de son patrimoine tout en créant une dynamique de croissance vertueuse au bénéfice de l'ensemble de ses parties prenantes, en particulier ses locataires, ses salariés et ses territoires d'implantation. L'impact positif qui en découle renforce son attractivité et la positionne comme un acteur solide sur le plan financier et responsable sur les critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG).

Société de la Tour Eiffel impose par ailleurs à sa filiale de gestion, TEAM Conseil, où sont logés les salariés qui gèrent le portefeuille, de se conformer à la double certification ISO 9001,



pour s'assurer de la qualité en termes de management des process mis en place pour appliquer la stratégie de l'entreprise, et ISO 14001 sur l'Environnement, pour que ce sujet soit pris en compte de manière transversale dans l'entreprise.

IMPACTS & CONTRIBUTIONS

LOCATAIRES

- Proposer des actifs performants et un accompagnement client solide et incarné**
 - **76 %** des actifs disposent d'au moins une offre de services pour leurs salariés
 - Accès à une plateforme collaborative dédiée à la vie de chaque immeuble
 - Proposition d'accompagnement au dispositif Éco Énergie Tertiaire à **100 %** de nos locataires
 - **74 %** de satisfaction locataires

SALARIÉS

- Accroître l'employabilité et la cohésion des équipes**
 - **1 590 heures** de formation pour nos équipes (**3,42 % de la masse salariale**), dont formation à l'anti-corruption
 - **100 %** éligibles au télétravail
 - **100 %** des salariés actionnaires, intéressement et participation dès six mois d'ancienneté
 - Fidélisation des salariés (**6 % de turnover**)

INVESTISSEURS

- Assurer la transparence des informations et la résilience du modèle**
 - Taux de recouvrement de **99 %**
 - **14 M€** de baux signés ou renouvelés
 - Cash-Flow Courant de **1,8 € par action**
 - **49,1 €**, ANR EPRA NTA par action
 - Dividende proposé à **0,75 € / action**

ÉCOSYSTÈME

- Promouvoir l'éthique des affaires et construire les relations à long terme**
 - **15,4 M€** de taxes foncières et taxes bureaux cumulées
 - Emplois soutenus sur les sites et les territoires : **70,1 M€** de montants payés aux fournisseurs
 - Fondation d'entreprise, mécénats et partenariats (**248 K€** montants des subventions)

PLANÈTE

- Maîtriser notre empreinte environnementale**
 - **11 kg eq CO₂ / m² d'émissions de GES** (benchmark OID : 14 kg eq CO₂)
 - **30 % d'actifs** ayant fait l'objet d'un audit adaptation
 - Partenariats pour l'Économie circulaire ou l'emploi de matériaux bio-sourcés
 - **100 % énergies renouvelables** (contrat-cadre EDF)

PARTIES PRENANTES

La Société de la Tour Eiffel est engagée dans un processus d'amélioration continue qu'elle applique également dans ses relations avec les parties prenantes. Pour ces dernières, trois catégories sont particulièrement prégnantes.

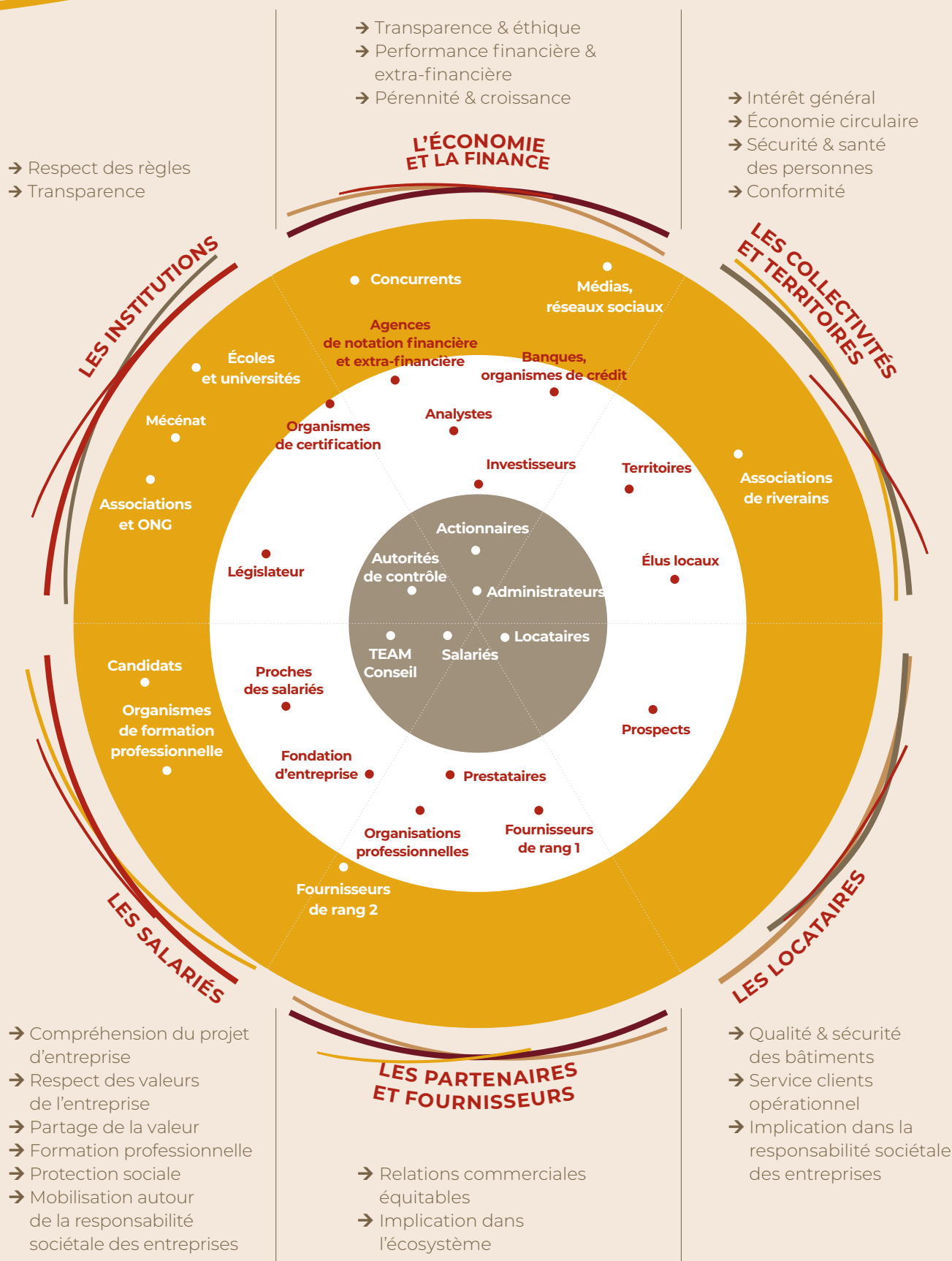


La foncière a interrogé en 2022 **les locataires** sur leur satisfaction, comme elle le fait chaque année, alternativement sur son patrimoine en Régions et dans le Grand Paris. Cela lui permet notamment de prendre connaissance de l'évaluation des occupants sur la qualité tant des bâtiments et du fonctionnement de leurs équipements, que celle des services mis à disposition. De même, cela permet une évaluation de la relation client avec les différents départements de la Société qui interviennent à leurs côtés : asset management, gestion comptable, locative, technique, et environnementale celles-ci étant intégrées, permettant ainsi une plus grande proximité avec eux. Sur le volet environnemental justement, la foncière souhaite aller encore plus loin dans le partenariat qui la lie à ses clients pour aborder cet enjeu de société majeur. En 2022, le plan de sobriété gouvernemental et le Dispositif Éco-Énergie Tertiaire qui concernent les locataires ont représenté deux belles opportunités de progresser en ce sens, par l'occasion donnée d'identifier nos interlocuteurs dédiés. Désormais, l'objectif est de les embarquer encore plus loin dans la réduction de l'empreinte carbone par la sensibilisation.

Lorsqu'on parle d'empreinte carbone, **les prestataires et fournisseurs** sont essentiels car, la réalisation d'un bilan carbone complet – la Société de la Tour Eiffel publie le sien pour la première fois cette année – met en lumière leur importante participation aux émissions de gaz à effet de serre de la Société, dans le cadre de ses activités immobilières. C'est pourquoi, pour la première fois fin 2022, un questionnaire a été lancé auprès d'un panel de prestataires réguliers, issus de l'ensemble des départements opérationnels et des fonctions support de la Société afin de mieux connaître leurs pratiques sur le sujet. Les résultats obtenus début 2023 permettront de définir prochainement une politique tout à la fois réaliste, ambitieuse et incitative sur le carbone mais aussi sur les enjeux sociaux.

Les relations avec les parties prenantes, sont au cœur des préoccupations de la foncière car ce sont elles qui permettent de donner corps au modèle de création de valeur durable qu'elle s'est assigné.

Les salariés représentent une autre catégorie majeure vis-à-vis des enjeux RSE puisqu'ils ont une part prépondérante, chacun à leur niveau, à jouer dans l'exécution de la stratégie de la foncière. Leurs compétences sont essentielles pour parvenir aux objectifs et c'est pourquoi, là où la réglementation impose 2 % de la part de la masse salariale consacrée à la formation, l'objectif minimum a été porté à 3 %, et d'ores et déjà atteint en 2022, notamment par des modules traitant du développement durable intéressant toutes les forces vives de la foncière. De plus, à l'issue d'un processus amorcé en 2022, la Direction Générale a accordé une journée par an à chaque salarié qui le souhaite, afin de mener sur son temps de travail des missions de bénévolat ou de mécénat de compétences pour des associations de leur choix grâce à la mise en place de la plateforme d'engagement citoyen Vendredi.



IMPACTS POUR LA SOCIÉTÉ
DE LA TOUR EIFFEL

● INDIRECT ● CLÉ ● MAJEUR

RISQUES ET OPPORTUNITÉS

La Société de la Tour Eiffel intègre les thématiques environnementales, sociales et de gouvernance dans ses enjeux et ses risques afin d'en améliorer la gestion et générer ainsi une valeur complémentaire.



ANALYSE DES ENJEUX DE MATÉRIALITÉ

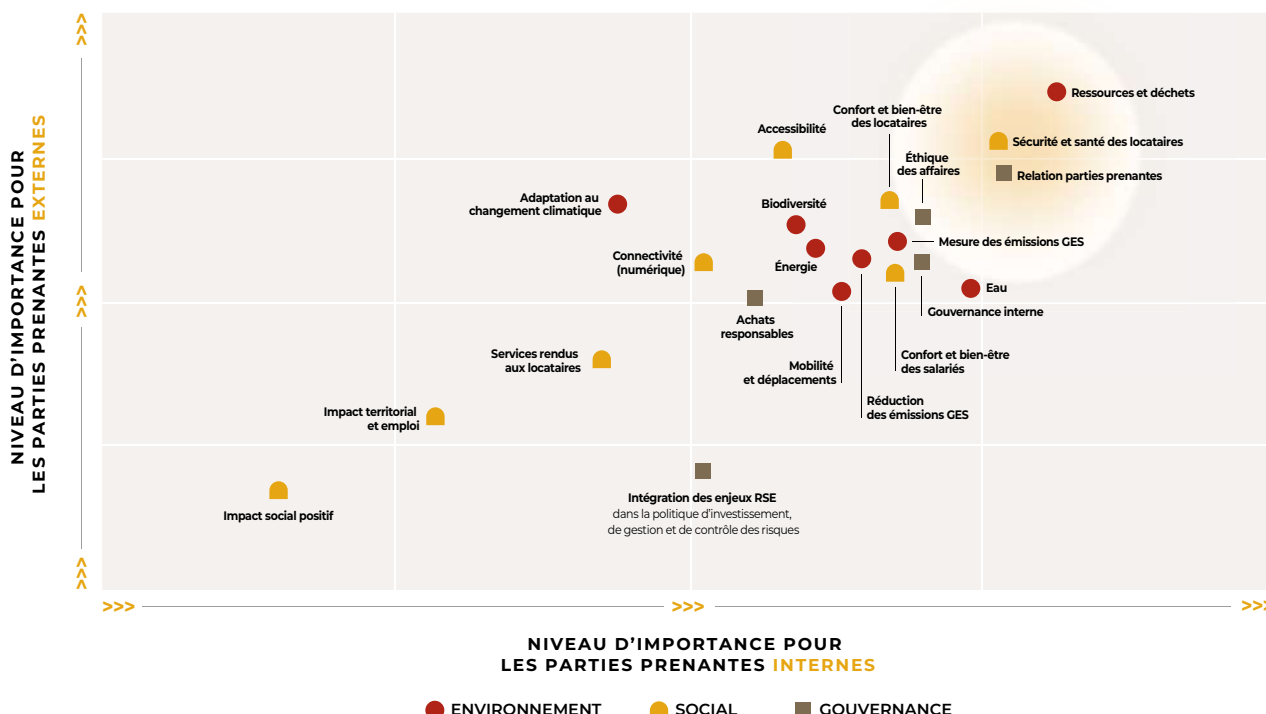
En 2020, la Société de la Tour Eiffel a réalisé une analyse de matérialité qui a permis d'identifier et de prioriser les enjeux RSE les plus pertinents au regard de son activité, de son modèle d'affaire et de ses parties prenantes afin de considérer leurs attentes en matière environnementale, sociale et de gouvernance (ESG). La matrice de matérialité est réalisée *a minima* tous les trois ans et sera donc actualisée en 2023.

Les catégories suivantes ont été sollicitées :

- parties prenantes internes : salariés de la Société de la Tour Eiffel ;
- parties prenantes externes : locataires d'une part et fournisseurs & prestataires d'autre part.

Ces acteurs ont été sondés au travers d'un questionnaire pour connaître l'importance accordée aux enjeux ESG.

MATRICE DE MATÉRIALITÉ DES ENJEUX ESG



A noter : On entend par « matérialité » ce qui peut avoir un impact significatif sur une entreprise, ses activités et sa capacité à créer de la valeur financière et extra-financière pour elle-même et ses parties prenantes. La matrice de matérialité est donc un outil qui permet d'identifier et de hiérarchiser les enjeux ESG d'une entreprise. Chaque enjeu est priorisé, du point de vue des parties prenantes internes (business) et des parties prenantes externes. Ceux qui sont prioritaires des deux points de vue sont retenus pour figurer dans les rapports RSE. Source : Novethic.

ANALYSE DES RISQUES ET OPPORTUNITÉS RSE

La Société de la Tour Eiffel a actualisé sa cartographie des risques et opportunités RSE en 2022 (*responsabilité sociale de l'entreprise*), en s'appuyant sur une veille sectorielle et réglementaire.

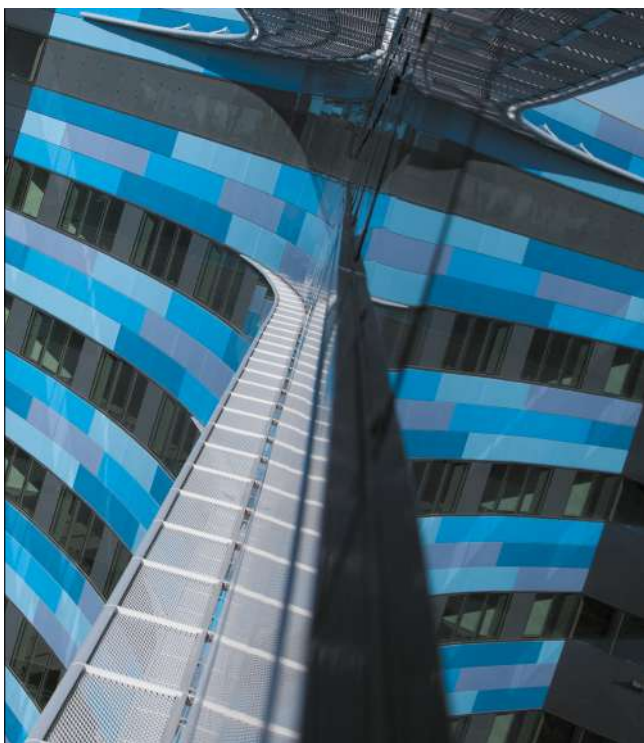
• **Référentiels sectoriels**

La Société de la Tour Eiffel participe à la notation du *Global Real Estate Sustainability Benchmark* (GRESB), répond aux questionnaires de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID) pour ses Baromètres (1) et respecte les recommandations de l'*European Public Real Estate* (EPRA). Ces participations permettent à la Société de se comparer à ses pairs, de connaître sa maturité en matière de RSE, et d'identifier les enjeux prioritaires pour son activité économique (pour plus d'informations, cf. le graphique de la page précédente présentant la matrice de matérialité). Enfin, la Société de la Tour Eiffel se tient informée de l'actualité environnementale et sociale du secteur immobilier au travers son implication dans les organismes tels que la Fédération des Entreprises Immobilières (FEI), l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID), l'Institut de l'Épargne Immobilière et foncière (IEIF) et l'Observatoire Régional de l'Immobilier d'Entreprises (ORIE) ou Middenext dont elle suit le Code de déontologie.



• **Référentiels généralistes**

Les publications et recommandations des organismes de place dans le domaine de la RSE sont étudiées par la Société de la Tour Eiffel. Plus précisément, les *Global Reporting Initiative Standards* (GRI), les Objectifs de Développement Durable (ODD) de l'Organisation des Nations Unies et ses 169 cibles, et la *Task force on Climate-related Financial Disclosures* (TCFD), ont été considérés dans la réalisation de cette identification des risques et opportunités RSE.



• **Réglementations**

La Société de la Tour Eiffel réalise sa veille réglementaire chaque trimestre, principalement grâce aux associations dans lesquelles elle est impliquée (OID, C3D, FEI, IEIF, ORIE) ainsi qu'à l'expertise des cabinets de conseil externes (PWC, Aegilim, Wild Trees).

Ci-dessous sont énumérés les principaux textes qui ont été étudiés par la Société de la Tour Eiffel :

■ L'obligation de **Déclaration de Performance Extra-Financière (DPEF)** : l'ordonnance n° 2017-1180 du 19 juillet 2017.

La Société n'est pas concernée par cette réglementation mais étant dans une démarche d'amélioration continue, une DPEF est réalisée annuellement de manière volontaire. Le travail de veille a consisté précisément à s'assurer que les attendus de l'obligation aient bien été anticipés dans le processus de réalisation de la DPEF :

1. informations clés : (i) modèle d'affaires, (ii) identification et analyse des risques, (iii) diligences pour chaque risque ;
2. thématiques clés : (i) Social, (ii) Environnement, (iii) Corruption et (iv) Droits de l'Homme.

■ Le **Dispositif Éco-Énergie Tertiaire** :

obligation réglementaire issue du Décret du 23 juillet 2019 relatif aux obligations d'actions de réduction de la consommation d'énergie finale dans les bâtiments à usage tertiaire.

Une majorité du patrimoine immobilier étant des bureaux d'entreprises, la Société de la Tour Eiffel est concernée par cette réglementation. Le travail de mise en conformité lié à ce texte était mené minutieusement depuis deux ans, en partenariat avec son conseil en stratégie énergie – Aegilim. Les données énergétiques ont été collectées et fiabilisées sur l'ensemble du patrimoine assujéti (bâtiments abritant une activité tertiaire de plus de 1 000 m²) ; et des stratégies ont été définies afin d'atteindre les objectifs réglementaires de réductions de consommations d'énergie. Les données ont été fournies aux locataires au plus tard le 30 septembre 2022 et les données bailleurs ont également été saisies sur la plateforme OPERAT.

■ Le **Décret BACS**

La Société de la Tour Eiffel a planifié depuis plusieurs années l'intégration de module de pilotage au sein de ses actifs dont la puissance installée est supérieure à 290 kW. Au cours de l'année, 25 % des CAPEX dédiés aux sujets environnementaux ont été consacrés à la mise en conformité du Décret BACS.

■ La **loi LOM**

La Société de la Tour Eiffel intègre systématiquement une réflexion autour des mobilités douces notamment des locaux à vélos sécurisés à ses projets de rénovations. De même un plan quinquennal est prévu pour le déploiement des bornes de recharge des véhicules électriques – IRVE.

■ La loi Énergie Climat

Pour répondre à l'enjeu de sortie des énergies fossiles visée par la loi Énergie Climat, la Société de la Tour Eiffel a déployé une étude générale sur la faisabilité d'installation de panneaux photovoltaïques sur les toitures-terrasses de ses bâtiments en prenant en compte la capacité d'absorption de l'énergie produite et sa répartition, la surface disponible pour implanter les panneaux, la portance de la structure, l'âge de l'étanchéité. À défaut, des réflexions sont menées sur la végétalisation des toitures terrasses ou l'application de revêtement réfléchissant optimisant l'effet albédo (capacité de renvoyer le rayonnement solaire d'une surface).

La loi Énergie Climat, par son article 29 a mis en exergue la nécessité de mettre en place des actions pour préserver la biodiversité, ce qui est respecté par la Société de la Tour Eiffel qui a mis en place un plan *ad hoc*.

■ La Stratégie Nationale Bas Carbone (SNBC)

En publiant pour la première fois son bilan carbone, la Société de la Tour Eiffel démontre ainsi son engagement dans la démarche d'identification de sa trajectoire et la définition de ses objectifs de réduction qui participeront à la Stratégie Nationale Bas Carbone.

■ Taxinomie et Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) : futures réglementations européennes

La Société de la Tour Eiffel a été accompagnée depuis 2021 par des cabinets de conseil externes (PWC et Wild Trees) afin de décrypter ces deux grands textes européens. La Société n'est pas encore soumise à la Taxinomie européenne, toutefois elle a entrepris un travail d'anticipation de calcul de l'éligibilité et de l'alignement avec le cabinet de conseil Wild Trees en analysant les actifs de son portefeuille (*actifs en gestion et actifs en développement*) faisant ressortir un taux d'éligibilité à 100 % à la Taxinomie européenne, car les actifs en gestion de la foncière sont définis par l'activité 7.7 Acquisition & Propriété de ce texte européen..

Les standards de la CSRD ont été approuvés par le Conseil européen le 28 novembre 2022. La veille se poursuit sur ce texte et la Société a anticipé sa mise en conformité en reprenant les trois axes de la CSRD dans cette Déclaration de Performance Extra-Financière 2022, et en suivant de nouveaux indicateurs exigibles dans le cadre de cette nouvelle directive.

Ce travail d'analyse a permis de réaliser un outil interne qui s'appuie sur les bonnes pratiques sectorielles ainsi que les potentiels risques environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG).



RISQUES & OPPORTUNITÉS RSE

L'étude de cartographie des risques RSE aboutit à la liste présentée ci-dessous, qui est classifiée selon trois grands axes : gouvernance, environnement et social. Les risques prioritaires figurent dans les cases à fond orangé, ci-dessous. Ils ont été identifiés en tant que tels au regard d'un système de notation prenant en compte leur occurrence et leur impact potentiels avant la mise en place d'éléments de maîtrise par la Société de la Tour Eiffel.

THÈME	INTITULÉ DU RISQUE RSE	CATÉGORIE TCFD	CATÉGORIE DU RISQUE REPORTÉ DANS LES ASPECTS FINANCIERS	DESCRIPTION DU RISQUE	KPI OU INDICATEUR DE SUIVI ASSOCIÉ	DESCRIPTION DE L'OPPORTUNITÉ
GOUVERNANCE	1 Corruption et conflit d'intérêts (salariés)	Transition : Risques politique et juridique		Dans la conduite des opérations, la corruption peut avoir des conséquences néfastes sur l'activité de l'entreprise, entraînant des répercussions juridiques, un potentiel détournement de la part des investisseurs et des licenciements associés.	Part des employés ayant reçu le support de formation anti-corruption	La lutte contre la corruption et contre les conflits d'intérêts au niveau des salariés permet un perfectionnement des salariés sur le sujet <i>via</i> des formations dispensées, ce qui permet également de prévenir des risques futurs <i>via</i> la mobilisation de tous les effectifs de la Société de la Tour Eiffel sur le sujet.
	2 Adaptation au changement climatique	Physiques : Risques chroniques et aigus	Risques liés au changement climatique	Le changement climatique présente un risque physique et structurel pour les bâtiments, pouvant entraîner son indisponibilité physique ainsi qu'une dépréciation de la valeur de l'actif, que ce soit par l'augmentation de l'intensité des vagues de chaleur, des inondations ou encore par les tempêtes plus violentes. Il est donc essentiel de s'adapter dès aujourd'hui aux conséquences futures du changement climatique.	Part (en valeur) d'actifs ayant fait l'objet d'un audit adaptation	Stratégie d'adaptation propre à la gestion : <ul style="list-style-type: none"> étude des capacités de résilience et d'adaptation des actifs <i>via</i> des audits d'adaptation ; étude de la résilience des arbres <i>via</i> des audits phytosanitaires ; amélioration par la mise en place d'actions préconisées par les audits ; végétalisation. Stratégie d'adaptation propre au développement : <ul style="list-style-type: none"> optimisation des capacités de résilience et d'adaptation des actifs ; notamment par des désartificialisations de parcelles et de végétalisation de toitures et façades. <p>Se saisir du sujet de l'adaptation aux risques climatiques permet de se positionner en tant que précurseur du marché et dans une relation de confiance avec les locataires en assurant la pérennité de la fourniture de service dans le cadre du bail.</p>
EMPREINTE SUR L'ENVIRONNEMENT	3 Énergie	Transition : Risques politique et juridique, de marché et de réputation	Risques liés aux évolutions en matière de développement durable	La consommation d'énergie représente la majeure partie des émissions de GES d'un bâtiment en phase d'exploitation ; elle est déjà fortement déterminée à la livraison du bâtiment par son efficacité énergétique. Or, la surconsommation d'énergie a des effets néfastes sur le changement climatique. Dans ce contexte, la réglementation est de plus en plus exigeante (DEET notamment pour l'existant ; RE2020 pour le neuf) et les prix de l'énergie augmentent fortement.	Consommations énergétiques en kWh _{EF} /m ²	Stratégie d'atténuation : <ul style="list-style-type: none"> exigence de complétude et de précision de la donnée ; analyse de l'efficacité énergétique et de l'intensité d'usage ; mise en place de plans d'actions ; vérification des pratiques de maintenance ; communication d'un plan de sobriété aux locataires ; CAPEX ciblés pour améliorer la performance des équipements ; déploiement d'outils de pilotage : GTB et autres solutions ; développement des énergies renouvelables. <p>La foncière a donc une vision claire sur les atouts et les faiblesses énergétiques de son parc. La stratégie Atténuation permet également une réduction des coûts liés aux énergies qui profite aux locataires pour les parties communes et privatives. Cette minoration du coût de l'énergie dont bénéficient les locataires peut conférer à la foncière un avantage stratégique de marché.</p>

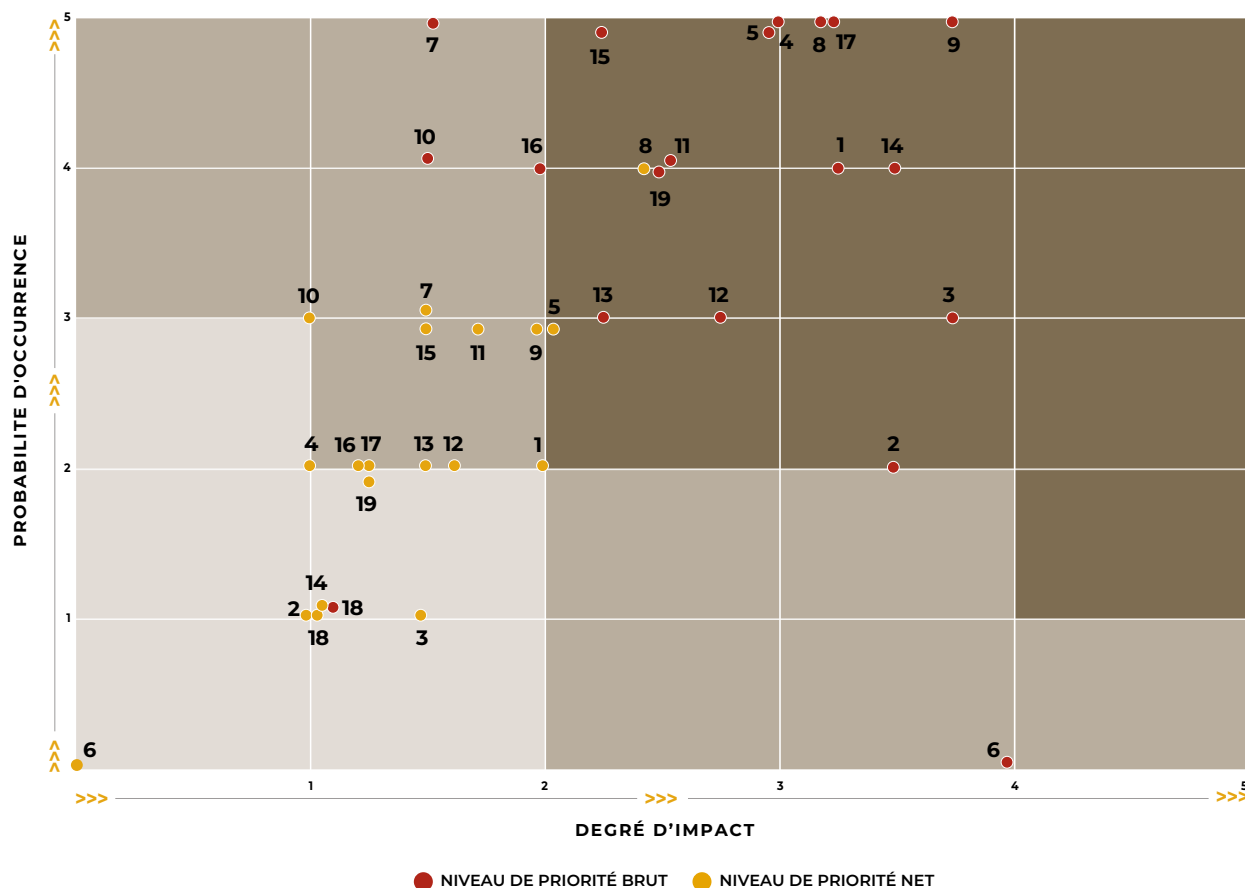
INTITULÉ DU RISQUE RSE	CATÉGORIE TCFD	CATÉGORIE DU RISQUE REPORTÉ DANS LES ASPECTS FINANCIERS	DESCRIPTION DU RISQUE	KPI OU INDICATEUR DE SUIVI ASSOCIÉ	DESCRIPTION DE L'OPPORTUNITÉ
4 Biodiversité	Transition : Risques de réputation	Risques liés aux évolutions en matière de développement durable	La construction et la gestion des bâtiments induisent des impacts négatifs sur les écosystèmes environnants. En effet, la mauvaise conception de ces bâtiments, en construction comme pour leur exploitation future, ainsi que la non-prise en compte de la biodiversité entraînent des conséquences directes sur l'environnement, notamment la destruction de la faune et de la flore. La destruction de cette biodiversité nuit aux bienfaits naturels qu'elle aurait apporté aux écosystèmes comme son rôle de régulateur du climat, de l'air et de l'eau ou encore son implication dans les procédés de pollinisation et de photosynthèse (absorption du carbone). Le rôle serviciel de la biodiversité peut ainsi être compromis. Une mauvaise intégration écologique du patrimoine nuit aussi à la notion de biophilie qui est l'attrait naturel de l'Homme envers la nature, le confort de l'utilisateur se trouvant ainsi impacté.	Part (en valeur) d'actifs bénéficiant d'un label visant la promotion de la biodiversité (<i>ÉcoJardin</i> et <i>Biodiversity</i>) Part (en valeur) d'actifs ayant bénéficié d'un calcul CBS	Stratégie d'amélioration d'impact vis-à-vis de la biodiversité dès la phase de conception et continue durant l'exploitation : <ul style="list-style-type: none"> ● écolague missionné pour la réalisation d'audits ; ● réduction de l'artificialisation des parcelles lors de travaux de voiries ; ● cahier des charges pour une gestion raisonnée des espaces verts (taille, tonte, choix des espèces, etc.) ; ● limitation des nuisances ; ● sensibilisation ; ● valorisation des espaces verts qui contribue au confort utilisateur <i>via</i> la notion de biophilie, et peut constituer un avantage préférentiel vis-à-vis des concurrents.
5 Carbone	Transition : Risques de marché et de réputation	Risques liés aux évolutions en matière de développement durable	Le secteur du bâtiment fait partie des principaux émetteurs de GES en Europe, en phase de développement avec des matériaux de construction particulièrement émetteurs, ainsi qu'en phase d'exploitation notamment en raison du mix énergétique des actifs. Conformément aux objectifs de réduction internationaux, la pression sur les acteurs du secteur est donc de plus en plus forte, de la part des investisseurs comme des locataires. L'entrée en vigueur des nouveaux DPE Carbone couplée aux seuils minimaux présente aussi un risque d'interdiction de location.	Émissions de GES en kgCO ₂ éq/m ²	<ul style="list-style-type: none"> ● Réalisation de bilans carbone annuels présentés aux différents métiers de la Société, et donc en faveur de leur formation et leur sensibilisation à l'enjeu du carbone ayant donné naissance au Plan Atténuation de la foncière. ● Développement volontaire de pratiques nouvelles sur le marché telles que le <i>Booster</i> du réemploi, faisant de la foncière un acteur précurseur du marché sur l'enjeu Carbone. ● La priorisation de matériaux bas carbone pour la construction et la rénovation permet de développer les filières de réemploi et de matériaux biosourcés encore peu structurées en France, et de positionner le bas carbone comme un critère de choix auprès de la foncière.
6 Gestion de l'eau	Transition : Risques de réputation	Risques liés aux évolutions en matière de développement durable	Le secteur de l'immobilier est un grand consommateur en eau, durant la phase de développement comme d'exploitation. L'eau est une ressource indispensable à la vie sur Terre et en constante diminution ces dernières années. En plus de voir ses réserves diminuer de manière déraisonnable, l'eau est également sujette au gaspillage en raison de fuites ou d'équipements trop consommateurs installés dans les bâtiments. Au-delà des surconsommations, cette ressource est exposée à diverses pollutions rendant ainsi toute consommation impossible et amplifiant l'effet de gaspillage.	Intensité surfacique de la consommation d'eau (m ³ /m ²)	Réinsuffler une dynamique dans la Politique de gestion de l'eau pour la rendre plus ambitieuse : <ul style="list-style-type: none"> ● mise en place de comptages et sous-comptage ; ● analyse des consommations ainsi déterminées en détail ; ● poursuivre le déploiement des disjoncteurs détecteurs de fuite ; ● déployer la récupération des eaux de pluie là où c'est possible ; ● en faveur aussi de la biodiversité avec notamment la réutilisation des eaux de pluie ; ● envisager la récupération des eaux grises là où cela est possible.

INTITULÉ DU RISQUE RSE	CATÉGORIE TCFD	CATÉGORIE DU RISQUE REPORTÉ DANS LES ASPECTS FINANCIERS	DESCRIPTION DU RISQUE	KPI OU INDICATEUR DE SUIVI ASSOCIÉ	DESCRIPTION DE L'OPPORTUNITÉ
7 Achats responsables	Transition : Risque de marché	Risques liés aux évolutions en matière de développement durable	La volonté d'amélioration de l'empreinte environnementale et sociale de la Société de la Tour Eiffel peut être menacée par des comportements inadaptés dans sa chaîne de valeur (fournisseurs et prestataires).	KPI en cours de définition ● 2022 : définition d'un questionnaire destiné aux prestataires et fournisseurs sur leurs pratiques ESG ● Début 2023 : nombre de prestataires ayant été interrogés sur leurs pratiques ESG	Les exigences en termes de standards RSE de la foncière vis-à-vis des fournisseurs et des prestataires, en plus d'assurer la cohérence RSE de la chaîne de valeur, contribuent à la prise en compte des enjeux sociétaux et environnementaux à l'échelle du marché. Ces exigences sont stipulées dans la Charte d'achats responsables que les prestataires doivent signer pour contracter avec la Société.
8 Confort et bien-être des locataires	Transition : Risques de marché et de réputation	Risques liés à l'environnement, à la santé et à la sécurité	Le mécontentement des locataires peut aboutir à un non-renouvellement de leurs baux. Ce risque est amplifié avec la pratique du télétravail qui s'est progressivement déployée depuis la crise sanitaire. Des locaux qui ne répondent pas aux nouvelles attentes du marché du travail peuvent avoir un impact négatif sur la valeur des actifs immobiliers et leur rentabilité.	Part de satisfaction des locataires	Au-delà de répondre aux attentes des locataires, la foncière met en place des initiatives créatrices de lien social (mise en valeur d'espaces verts, potager, covoiturage, animations...) et de sensibilisation des locataires aux enjeux du développement durable (webinaire DEET).
9 Santé et sécurité des salariés	Transition : Risque de réputation	Risques liés à l'environnement, à la santé et à la sécurité	La multiplication des maladies professionnelles et accidents du travail est une menace directe pour l'activité de la Société, notamment dans un contexte de continuité de la pandémie Covid-19.	Taux d'absentéisme en raison de maladie professionnelle	Afin de garantir la santé et la sécurité des salariés, le dialogue social est privilégié et une Charte de télétravail a été mise en place en 2020 et renouvelée en 2022. Celle-ci est adaptable en fonction des besoins de chacun, ce qui permet une souplesse dans l'organisation des journées de travail. La formation des salariés sur les sujets d'accidents au travail se développe, ce qui leur permet de mieux les appréhender.
10 Développement du capital humain	Transition : Risque de réputation	Risques liés à l'environnement, à la santé et à la sécurité	Si la Société de la Tour Eiffel ne garantit pas les conditions de l'épanouissement professionnel à ses salariés, ceux-ci risquent de quitter l'entreprise, menaçant la qualité du travail de l'entreprise.	% de la masse salariale consacrée à la formation	L'épanouissement des salariés de la Société de la Tour Eiffel est très important pour la Direction. Dans le cadre de la gouvernance RSE intégrée, les salariés sont formés annuellement sur des thématiques environnementales et sociales ou professionnelles. Les possibilités de reconversion professionnelle et de promotion interne favorisent le développement du capital humain.

La Société de la Tour Eiffel considère que les informations relatives à la lutte contre le gaspillage alimentaire, la lutte contre la précarité alimentaire, le respect du bien-être animal et la promotion d'une alimentation responsable, équitable et durable et les actions visant à promouvoir la pratique d'activités physique et sportive ne sont pas pertinentes au regard de ses activités.

SYNTHÈSE DES RÉSULTATS DE COTATION DES RISQUES

COTATION DES RISQUES



LÉGENDES

CRITIQUE

1. Corruption et conflit d'intérêts (salariés)
2. Respect des droits de l'homme éthique
3. Corruption et conflit d'intérêts (conseil d'administration)
4. Gouvernance RSE intégrée
5. Achats responsables
8. Adaptation
9. Énergie
11. Gestion des ressources
12. Biodiversité
13. Santé et sécurité des salariés
15. Santé et sécurité des locataires
16. Confort et bien-être des locataires
17. Impact territorial
18. Gestion des déchets
20. Accessibilité aux PMR

MAJEUR

6. Évasion fiscale
7. Carbone
10. Gestion de l'eau
14. Développement du capital humain

MODÉRÉ

19. Mobilité douce

PLAN D' ACTIONS

Le plan d'actions présenté découle du travail relatif à la matrice de matérialité et à l'identification des risques et opportunités RSE 2022 définis dans le paragraphe précédent.

La foncière est fière d'avoir inclus en 2022 l'intégralité des actifs dont elle est propriétaire dans le périmètre RSE 2022, qui comporte 66 actifs, contre 60 actifs en 2021, couvre 598 911 m² et regroupe 456 locataires.

ENGAGEMENTS	INDICATEURS	PÉRIMÈTRE
-------------	-------------	-----------

AXE 1 GOUVERNANCE AU SERVICE DES ENJEUX ESG

THÈME : INTÉGRER LA PRISE EN COMPTE DES ENJEUX ESG DANS LES DÉCISIONS STRATÉGIQUES		
Intégrer les enjeux ESG dans les processus décisionnels	Nombre de Comités ESG (émanant du CA) tenus	Corporate
	Nombre de Comités RSE internes impliquant la Direction Générale	Corporate
Former les salariés à la lutte contre la corruption	Part des employés ayant reçu un support de formation à propos de la corruption	Corporate

AXE 2 EMPREINTE SUR L'ENVIRONNEMENT

THÈME : CHANGEMENT CLIMATIQUE		
Connaître l'empreinte de son patrimoine sur l'environnement	% d'actifs (<i>en surface</i>) ayant été couverts par la collecte des données fluides (parties communes & privatives)	Exploitation Grand Paris Régions
	Nombre de PDL disposant d'un suivi de commissionnement	Exploitation Grand Paris Régions
Réduire l'empreinte énergétique du patrimoine immobilier	Consommations énergétiques (<i>en kWh_{eff}/m²</i>)	Exploitation Grand Paris Régions
Déployer le reporting énergétique	% du patrimoine (<i>en valeur</i>) ayant fait l'objet d'audits énergétiques complets durant les cinq dernières années	Exploitation Grand Paris Régions
Favoriser la production d'énergie renouvelable	% de projets ayant réalisé une étude de faisabilité de production d'énergie renouvelable en amont	Développement
	% (<i>en valeur</i>) d'actifs disposant de formes d'énergie renouvelable au choix : ● Panneaux photo-voltaïques ● Géoénergie ● Autres ENR	Exploitation Grand Paris Régions
Anticiper l'adaptation au changement climatique	% (<i>en valeur</i>) d'actifs ayant fait l'objet d'un audit adaptation	Exploitation Grand Paris Régions
Réduire l'empreinte carbone du patrimoine immobilier	Émissions de GES (<i>en kgeq.CO₂/m²</i>)	Exploitation Grand Paris Régions
Favoriser la mobilité durable	% (<i>en valeur</i>) d'actifs disposant de bornes de recharge pour véhicules électriques	Exploitation Grand Paris Régions
	% (<i>en valeur</i>) d'actifs disposant d'un espace de stockage pour les vélos	Exploitation Grand Paris Régions

Afin d'avoir une bonne compréhension de l'évolution des indicateurs entre 2021 et 2022, notamment concernant les données énergétiques, les doubles indicateurs 2022 sont publiés détaillant :

- périmètre courant : il couvre l'ensemble des actifs immobiliers en exploitation 2022 (66 actifs) ;
- périmètre constant : il couvre les actifs présents dans le patrimoine de la Société depuis *a minima* deux ans (60 actifs).

OBJECTIF	RÉSULTATS 2021	VARIATION	RÉSULTATS 2022	COMMENTAIRES
----------	----------------	-----------	----------------	--------------

3/an	N/A nouveau	N	2	Comité ESG créé en avril 2022.
10/an	N/A nouveau	N	11	
100 % en 2024	N/A nouveau	N	96 %	Formation en 100 % digitale en 2022.

100 % en 2023	98 %	→	98 %	
100 % des parties communes en 2023	N/A nouveau	N	642 (100 % des parties communes)	PDL : Point de Livraison
Réduire systématiquement les consommations énergétiques d'une année sur l'autre	123,07 kWh _{EF} /m ²	→	123,61 kWh _{EF} /m ² (périmètre constant) : + 0,44 % 124,39 kWh _{EF} /m ² (périmètre courant) : + 1,07 %	Effet Covid 2021-2022 Chaleur printemps/été 2022 Moyenne de l'OID 2022 (bureaux) : 146 kWh _{EF} /m ²
80 % en 2025	98 % (dont Grand Paris 97 %)	→	Total : 51,25 % Grand Paris : 67,37 % Régions : 00,00 %	Diminution due par la prise en compte en 2022 uniquement des audits énergétiques datant de moins de 5 ans
100 %	N/A nouveau	N	100 %	Indicateur de suivi
80 % en 2025	N/A nouveau	N	Total : 40,29 % Grand Paris : 44,36 % Régions : 27,37 %	
80 % en 2025	15 % (dont Grand Paris 10 %)	→	Total : 29,63 % Grand Paris : 38,45 % Régions : 1,61 %	
Réduire systématiquement les émissions de GES liées à l'énergie d'une année sur l'autre	11 kgeq.CO ₂ /m ²	→	10,87 kgeq.CO ₂ /m ² (périmètre courant) : - 1,2 % 10,74 kgeq.CO ₂ /m ² (périmètre constant) : - 2,4 %	Méthodologie de reporting qui a varié entre 2021 et 2022 Moyenne de l'OID 2022 (bureaux) : 12 kgeq.CO ₂ /m ²
40 % en 2025	16 %	→	Total : 45,47 % Grand Paris : 55,01 % Régions : 15,12 %	
80 % en 2025	61 %	→	Total : 61,67 % Grand Paris : 71,25 % Régions : 31,19 %	

ENGAGEMENTS	INDICATEURS	PÉRIMÈTRE
Réduire l'empreinte carbone des salariés	Empreinte carbone des salariés (tCO ₂ /ETP)	Corporate
Déployer une politique de certification environnementale, maîtriser l'impact environnemental des actifs en exploitation	% des actifs (en valeur) certifiés	Exploitation Grand Paris Régions
THÈME : BIODIVERSITÉ & RESSOURCES		
Favoriser la biodiversité	% (en valeur) d'actifs ayant bénéficié d'un calcul CBS	Exploitation Grand Paris Régions
	% (en valeur) d'actifs bénéficiant d'un label visant la promotion de la biodiversité	Exploitation Grand Paris Régions
Améliorer la gestion et le suivi des déchets du patrimoine	% d'actifs (en valeur) concernés par le tri des déchets	Exploitation Grand Paris Régions
	% d'actifs (en valeur) concernés par le reporting des déchets	Exploitation Grand Paris Régions
Améliorer la gestion et le suivi des déchets sur chantier	% (en nombre) de chantiers avec suivi des déchets 7 flux	Développement
S'engager pour une gestion durable de l'eau	Évolution de l'intensité surfacique de consommation d'eau	Exploitation Grand Paris Régions
	% (en nombre) d'actifs disposant d'un système de récupération des eaux pluviales	Exploitation Grand Paris Régions

AXE 3 ENGAGEMENT AUPRÈS DES PARTIES PRENANTES

THÈME : ENGAGEMENTS AUPRÈS DES PARTIES PRENANTES EXTERNES

Garantir la santé et la sécurité de tous les locataires	% (en nombre) des contrôles réglementaires avec levée des réserves	Exploitation
Améliorer le confort et le bien-être via une offre de services	% de satisfaction des locataires	Exploitation Grand Paris ou Régions alternativement 1 année sur 2
	% (en nombre) d'actifs bénéficiant d'une offre de services variés à destination des locataires	Exploitation Grand Paris Régions
Développement de l'impact territorial	Budget alloué aux instances locales et associations professionnelles (en milliers d'euros)	Corporate
Favoriser l'accès aux personnes à mobilité réduite	% de surface accessible PMR	Exploitation Grand Paris Régions

THÈME : ENGAGEMENTS AUPRÈS DES PARTIES PRENANTES INTERNES

Promouvoir la santé & la sécurité de tous les salariés	Taux d'absentéisme en raison de maladie professionnelle	Corporate
Améliorer la démarche d'Achats Responsables	Nombre de prestataires ayant été interrogés sur leurs pratiques ESG	Corporate
Former ses salariés aux enjeux de développement durable	% annuel de la masse salariale consacrée à la formation	Corporate
	% de salariés formés annuellement sur la thématique du développement durable/ESG	Corporate

 Nouveaux  Amélioration de la performance  Stabilisation de la performance  Dégradation de la performance

OBJECTIF	RÉSULTATS 2021	VARIATION	RÉSULTATS 2022	COMMENTAIRES
< 3 tCO ₂ eq/ETP/an en 2030	3,33 tCO ₂ eq/ETP	→	3,91 tCO ₂ eq/ETP	Méthode de calcul qui a été affinée en 2022. Le périmètre considéré dans le calcul est également plus important
80 % de l'ensemble des actifs immobiliers certifiés	80 % (dont Grand Paris 88 %)	→	Total : 80,31 % Grand Paris : 86,83 % Régions : 59,58 %	
100 %	99 % (dont Grand Paris 100 %)	→	Périmètre courant : 97 % Périmètre constant : 100 %	
50 % en 2025	15 %	→	Total : 15,6 % Grand Paris : 15,19 % Régions : 16,88 %	
100 %	84 %	→	Total : 93,20 % Grand Paris : 93,22 % Régions : 93,16 %	
100 %	92 %	→	Total : 84,43 % Grand Paris : 87,34 % Régions : 75,17 %	Élargissement du périmètre RSE 2022 (66 actifs vs 60 actifs en 2021)
100 %	N/A : absence de chantiers en 2021	N	100 %	
Réduire systématiquement les consommations d'eau (en m ³ /m ²) d'une année à l'autre	0,19 m ³ /m ² (après reconstitution)	→	0,26 m ³ /m ² (périmètre courant) : + 36,84 % 0,23 m ³ /m ² (périmètre constant) : + 21,05 %	Sécheresse de l'été 2022 Effet Covid
80 % en 2030	N/A nouveau	N	Total : 13,24 % Grand Paris : 14,98 % Régions : 7,72 %	

90 %	N/A nouveau	N	82 %	
80 % des locataires satisfaits en 2023	70 % – Résultats 2021 Régions 70 % – Résultats 2020 Grand Paris	→	74 % – Résultats 2022 Grand Paris	
80 % en 2023	79 %	→	Total : 76,39 % Grand Paris : 76,64 % Régions : 75,62 %	Périmètre RSE qui a varié en 2022 (66 actifs vs 60 actifs en 2021)
150 K€ annuel en 2023	247 K€	→	248 K€	
80 % en 2025	55 %	→	Total : 76,35 % Grand Paris : 69,27 % Régions : 95,81 %	
0 %	0 %	→	1 %	
200 en 2025	N/A nouveau	N	Finalisation du questionnaire	Début 2023 : 196 prestataires et fournisseurs sondés
3 %	2 %	→	3,42 %	Obligatoire réglementaire de 2 % L'objectif 2021 de cet indicateur était de 2 %
100 %	100 %	→	100 %	

MATURITÉ DES SUJETS ESG DE LA SOCIÉTÉ DE LA TOUR EIFFEL

La Société a participé, comme chaque année depuis sa création, à la réponse du Baromètre de l'Immobilier Responsable (BIR) en 2022, développé par l'Observatoire de l'Immobilier Durable, portant sur la prise en compte de 20 enjeux ESG durant son exercice 2021. L'analyse a été faite de manière totalement indépendante par les équipes de l'OID, et a permis de réaliser un *benchmark* des pratiques des acteurs de l'immobilier, dont les SIIC, en matière de prise en compte des enjeux extra-financiers (grâce à des indicateurs de suivi et des objectifs quantifiés).

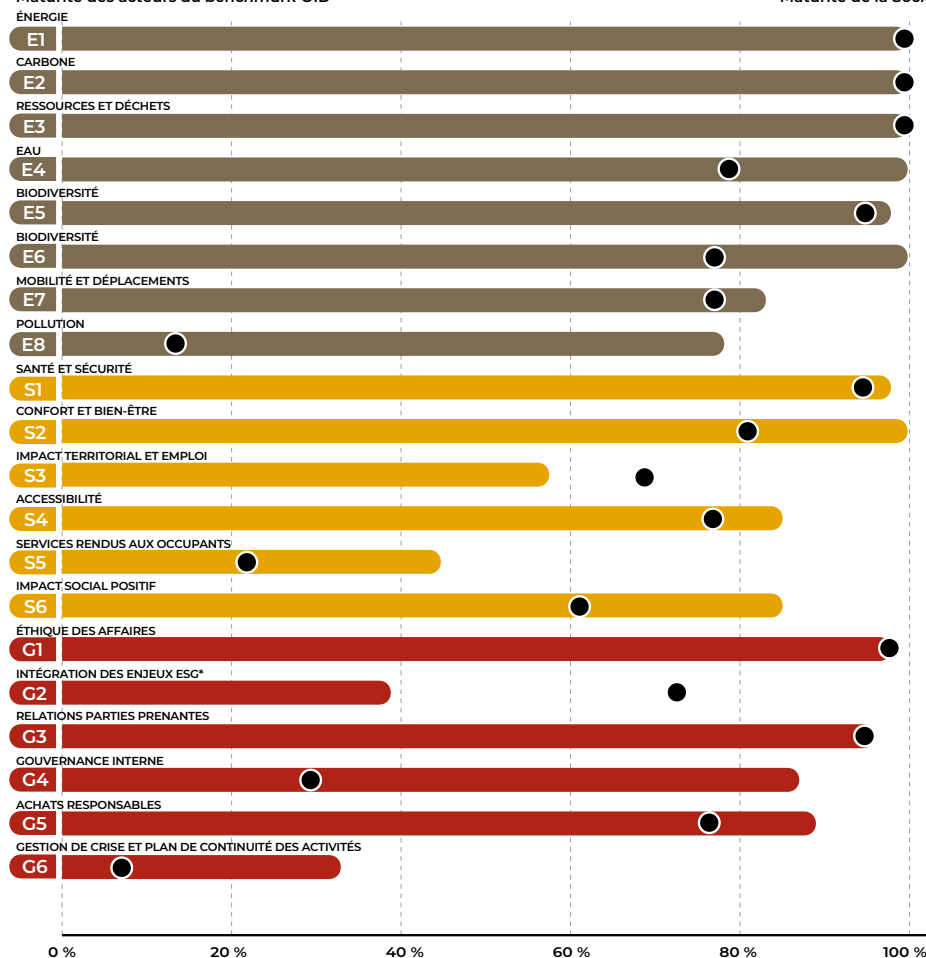
20
ENJEUX
ESG

L'analyse présentée ci-dessous expose la **forte intégration des enjeux extra-financiers** par la Société, par rapport au *benchmark* des SIIC ayant répondu au BIR 2022.

SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRES COTÉES : INDICATEURS ET OBJECTIFS

Maturité des acteurs du *benchmark* OID

Maturité de la Société de la Tour Eiffel



E Environnement **S** Sociétal **G** Gouvernance
● Publication d'un indicateur en 2021
● Publication d'un objectif en 2021

* Dans la politique d'investissement, de gestion et de contrôle des risques.
Source : OID, Baromètre de l'Immobilier Responsable (BIR) 2022.



AXE 1

GOVERNANCE AU SERVICE DES ENJEUX ESG

Les thématiques environnementales et sociales sont intégrées à chaque processus décisionnel.

La gouvernance de la Société de la Tour Eiffel intègre les enjeux environnementaux et sociaux depuis 2014, notamment via le Comité de pilotage RSE, présidé par la Direction Générale et qui est tenu mensuellement.

En 2022, la Société a encore renforcé l'intégration des thématiques environnementales et sociales par la création, en avril 2022, d'un Comité Environnemental, Social & de Gouvernance (ESG) réunissant des administrateurs, et la création d'une Direction RSE et Innovation dédiée, permettant d'accentuer la transversalité de ces sujets.

1.1

GESTION DES RISQUES ET CONTRÔLE INTERNE



GOVERNANCE RSE INTÉGRÉE

Consciente des impacts sur l'environnement de ses activités, la Société de la Tour Eiffel a intégré depuis plus de huit ans déjà les thématiques environnementales et sociales au sein de sa gouvernance interne.

La Société a impulsé en 2022 une nouvelle dynamique concernant les enjeux extra-financiers auxquels elle fait face, avec la création d'un Comité ESG en avril 2022, dont les quatre membres siègent au Conseil d'Administration. Cette création s'inscrit dans la continuité de ses engagements RSE vis-à-vis de ses parties prenantes, en plaçant les enjeux RSE au cœur des processus de décision de la foncière.

Ce Comité ESG est chargé de donner des avis et recommandations au Conseil d'Administration sur les engagements et les orientations du Groupe en matière ESG et le suivi de leur déploiement. Il travaille également conjointement avec le Comité d'audit et de contrôle interne et avec le Comité des nominations et rémunérations dans un futur proche.



ACTIONS MENÉES

- *Création d'un Comité spécialisé ESG spécialisé émanant du Conseil d'Administration.*
- *Création d'un département dédié aux sujets RSE et Innovation au sein de la Société dont la directrice est membre du Comité exécutif.*



Le Comité ESG a pour mission :

- d'examiner la politique Responsabilité Sociale et Environnementale (RSE) du Groupe ;
- de définir ses objectifs, ses indicateurs clés et suivre leur réalisation à l'aide de ces indicateurs, notamment en coordination avec le Comité des investissements ;
- de suivre le processus d'élaboration de l'information extra-financière et, de manière générale de toute information requise par la législation en vigueur en matière de RSE, ainsi que l'efficacité des systèmes de gestion des risques extra-financiers, le cas échéant, en lien avec le Comité d'audit ;
- de s'assurer de la mise en place, d'une part variable des rémunérations, calculée sur la base d'indicateurs RSE, des mandataires sociaux dirigeants, en coordination avec le Comité de nomination et des rémunérations ;
- de s'assurer de la prise en compte des évolutions sociales et environnementales ayant un impact sur l'activité de la Société dans les initiatives opérationnelles sur lesquelles il est saisi ou dont il peut se saisir ;
- de veiller à la maîtrise de l'empreinte de l'activité de la Société sur l'écosystème.

Dans le cadre de la rédaction de cette présente déclaration, le Comité ESG a examiné et approuvé la Cartographie des risques et opportunités RSE 2022. Il a également approuvé cette Déclaration de Performance Extra-Financière 2022.

L'équipe RSE est quant à elle composée de deux salariées et d'une alternante qui travaillent exclusivement sur l'intégration de ces sujets au cœur même de l'activité de l'entreprise en ayant pour objectif la diffusion des enjeux RSE au niveau de chacune des équipes. En parallèle, la totalité des salariés de la Société ainsi que les membres de direction sont formés annuellement aux enjeux RSE et de développement durable.

Les décisions stratégiques de la Société sont donc prises en tenant compte des enjeux environnementaux et sociaux.

Cette présente Déclaration de Performance Extra-Financière est publiée de manière volontaire, pour la 11^e année consécutive, témoignant de la continuité de l'engagement fort des équipes de la Société de la Tour Eiffel.

CONTRÔLE INTERNE

L'outil MyEven permet de suivre l'évolution des performances extra-financières ainsi que le déploiement des dispositifs sur l'ensemble des actifs du périmètre RSE. Cette solution permet ainsi de centraliser dans une même base de données les données extra-financières de son patrimoine, mais également les informations juridiques, architecturales, techniques et servicielles, le tout connecté à la base de données locatives et comptables.

L'ensemble des actifs du patrimoine constitue ainsi une base de données accessible à tous les départements de la foncière, assurant la fiabilité de la donnée en un lieu unique.

L'adaptabilité de l'outil a permis d'intégrer de nouveaux champs dans l'outil MyEven courant 2022, portant ainsi leur nombre à 208 par actifs. Fin 2022, le taux de remplissage était de 85 %.

Depuis 2022, une procédure de contrôle interne du mode de renseignement des champs MyEven a été mise en place et sera dorénavant effectuée annuellement par un salarié ne faisant pas partie des équipes opérationnelles de la Société de la Tour Eiffel afin de garantir l'objectivité de l'audit. Un protocole a été établi en ce sens.

De même, de nouveaux champs seront ajoutés au fur et à mesure des années afin de permettre le calcul de nouveaux indicateurs, en prévision des nécessités liées à la Taxinomie européenne ou encore à la CSRD.

INDICATEURS COMPLÉMENTAIRES

131 087 €

**MONTANT PAYÉ POUR L'ADHÉSION
À DES ASSOCIATIONS
PROFESSIONNELLES
(RÉSULTATS 2022)**

(Résultat 2021 : N/A : nouvel
indicateur 2022).

5

**NOMBRE DE RÉUNIONS
ANNUELLES DU CA (RÉSULTAT 2022)**

Résultat 2021 : 8

93 %

**TAUX DE PRÉSENCE MOYEN AUX
RÉUNIONS DU CA (RÉSULTAT 2022)**

Résultat 2021 : 99 %

100 %

**PART DES ADMINISTRATEURS
FORMÉS AU DEET AU COMITÉ ESG**

(Résultat 2021 : N/A : nouvel
indicateur 2022).



OBJECTIFS PLAN D' ACTIONS

3 **Comités ESG (émanant
du CA) tenus par an :**

- **Résultat 2022 : 2 Comités ESG
(création : avril 2022)**
- **Résultat 2021 : N/A : nouvel
indicateur 2022**

10 **Comités RSE internes impliquant
la Direction Générale par an :**

- **Résultat 2022 : 11 Comités RSE internes**
- **Résultat 2021 : 9 Comités RSE internes**

1.2

CONDUITE DES AFFAIRES

LUTTE CONTRE LA CORRUPTION ET LES CONFLITS D'INTÉRÊTS

Le délit de corruption se définit par l'utilisation abusive d'un organe décisionnaire à des fins privées. En plus d'être pénalement répréhensible, la corruption peut entraîner des conséquences désastreuses sur l'activité de la Société, notamment les répercussions juridiques qui en résultent, la détérioration de sa réputation, le détournement de ses ressources ou encore l'obligation

de licencier les personnes incriminées dans des affaires de corruption.

Des actions spécifiques sont menées au sein de la Société afin de lutter contre la corruption et les conflits d'intérêts, à l'échelle des salariés (*lien avec le risque n° 7*) mais également des membres de la Direction et du Conseil d'Administration.



Charte éthique interne

Tous les salariés ainsi que l'ensemble de la Direction Générale de la Société de la Tour Eiffel signent une Charte éthique mise en place depuis 2016. Celle-ci a été inspirée par le Pacte mondial de l'ONU et présente les principes universels en matière de Droits de l'Homme, de conditions de travail, de l'environnement et de lutte contre la corruption. En ce qui concerne la corruption précisément, la Charte établit une politique de cadeaux et invitations stricte auprès des salariés et les incite à éviter toute situation qui pourrait impliquer un conflit d'intérêts entre leurs intérêts privés et ceux de la Société de la Tour Eiffel.

Au 4^e trimestre 2022 a été lancée la mise en place d'une mission de référent éthique, contractualisée début 2023 qui met à la disposition de tous les salariés un recours pour toute question concernant l'éthique, y compris la corruption, et ce en complément de la procédure de lanceurs d'alerte. Le référent éthique reporte à la Direction Générale mais de manière anonymisée et les salariés peuvent donc le consulter en toute confiance.



Procédure de prévention du délit d'initié

Le délit d'initié est une forme de corruption qui consiste à utiliser ou à transmettre des informations non connues à des fins de transaction sur le titre qui pourrait avoir un impact positif ou négatif sur la valeur des titres cotés en Bourse. Le délit d'initié est considéré comme une infraction aux yeux de la loi.

Une sensibilisation pour prévenir du risque de délits initiés est faite aux salariés et administrateurs dès leur arrivée au sein de la Société.

Une déontologue joue le rôle de conseillère auprès des personnes confrontées au délit d'initié chez la Société de la Tour Eiffel. Elle répond aux préoccupations des salariés, de la Direction Générale et des membres du Conseil d'Administration.



Gestion des conflits d'intérêts

Afin de lutter contre les conflits d'intérêts, le traitement des appels d'offres s'effectue sur une plateforme permettant notamment l'ouverture concomitante des offres à l'issue du délai imparti aux réponses. Les appels d'offres sont accompagnés de rapports d'analyse qui objectivent le choix de l'entreprise avec laquelle le contrat est signé.

Malgré ces nombreuses mesures mises en place, le risque de conflits d'intérêts ne peut être totalement écarté. C'est pourquoi la Société a mis en place une procédure de lanceurs d'alerte. Cette procédure permet d'identifier les éventuels conflits d'intérêts en place au sein de la Société. Cette procédure n'a pas été activée en 2022.

Le règlement intérieur du Conseil d'Administration fixe également les actions à suivre pour éviter les conflits d'intérêts. Un examen est mené annuellement dans le cadre de la politique de gestion des conflits d'intérêts.

Le Comité stratégique permet la revue de potentiels conflits d'intérêts avant de statuer sur une opération de la foncière.



Formation contre la corruption

Depuis 2022, les salariés suivent une formation anti-corruption obligatoire, qui se déroule en deux temps :

- les salariés se sont auto-formés via un support en ligne, fin 2022 ;
- une formation en présentiel d'une demi-journée par salarié sera dispensée début 2023.



OBJECTIFS PLAN D' ACTIONS

100 % des employés ayant
reçu un support de formation
anti-corruption en 2024 :

- Résultat 2022 : **96 %**
- Résultat 2021 : **N/A** :
nouvel indicateur 2022

LUTTE CONTRE L'ÉVASION FISCALE

Le risque de l'évasion fiscale n'est pas un sujet applicable à la Société. En effet, en tant que bénéficiaire du statut SIIC, elle n'est pas redevable de l'impôt sur les sociétés. L'impôt est reporté sur les actionnaires qui perçoivent un dividende. La banque teneur de titres en charge du versement du dividende déclare celui-ci pour l'ensemble des actionnaires quelle que soit leur résidence fiscale, à la Direction Générale des Finances Publiques (DGFiP) dès lors que les Titulaires ont perçu des revenus de capitaux mobiliers ou réalisé des cessions de valeurs mobilières au titre de l'année fiscale de référence. Ces obligations déclaratives sont réalisées conformément aux dispositions du cahier des charges technique transmis annuellement par la DGFiP en la matière.

De plus, la gouvernance de la Société se réfère au Code Middenext et a adopté du Code de déontologie de la Fédération des Entreprises Immobilières devenue la Fédération des Entreprises Immobilières en 2022.

MESURES EN FAVEUR DES DROITS DE L'HOMME

La Société de la Tour Eiffel est engagée sur tous les sujets relatifs aux Droits de l'Homme. Le patrimoine immobilier de la Société se trouve exclusivement en France, l'application du droit social et de la loi Française est respectée.

La Société de la Tour Eiffel répond depuis plusieurs années à des *benchmarks* de place comme le GRESB, les questionnaires des deux Baromètres de l'Observatoire de l'Immobilier Durable ou encore adhère au Pacte Mondial de l'ONU (*Global Compact*) depuis 2014. Cela traduit la volonté de la Société de considérer l'enjeu des Droits de l'Homme.

Les prestataires intervenant pour le compte de la Société de la Tour Eiffel sont choisis avec l'assurance que leur notoriété est établie et que le respect des Droits de l'Homme sera pris en compte.

À ce jour, la Société de la Tour Eiffel n'a fait l'objet d'aucune condamnation relative au non-respect des Droits de l'Homme.



AXE 2

EMPREINTE SUR L'ENVIRONNEMENT

ÊTRE ACTEUR DE LA TRANSITION ENVIRONNEMENTALE

Le secteur immobilier est le deuxième secteur le plus émetteur de gaz à effet de serre, à l'échelle européenne, après les transports. Un bâtiment émet des gaz à effet de serre (GES) tout au long de son cycle de vie : on estime que 60 % sont émis lors des différentes phases de développement (construction et rénovation) et 40 % sont liés aux consommations énergétiques durant sa phase d'exploitation ⁽¹⁾.

Le secteur du bâtiment est sujet à la fois aux enjeux d'**atténuation** ainsi que d'**adaptation** au changement climatique, tels que définis par le règlement 2019/2088, également appelé Règlement *Disclosure*.

L'enjeu d'adaptation provient des risques générés par le dérèglement climatique sur les actifs immobiliers : ceux-ci se caractérisent notamment par des risques physiques. Le coût global des 10 plus grandes catastrophes naturelles survenues en 2022 a été estimé à 158 milliards d'euros ⁽²⁾.

Le principe de double matérialité considère les impacts de l'activité sur l'environnement (dits « inside-out ») mais aussi les risques ou opportunités en matière de durabilité (appelés « outside in »).

Afin de pouvoir développer puis mettre en œuvre une stratégie face à ces enjeux, la Société de la Tour Eiffel tend à mesurer et recenser depuis 2013, de la façon la plus complète et précise possible l'impact que son activité génère sur l'environnement et depuis 2019 les risques climatiques auxquels ses actifs immobiliers sont exposés. Elle se dote pour cette raison d'outils de connaissance de son parc immobilier, tels que la centralisation des données extra-financières par la plateforme MyEven, et la mesure de la performance énergétique des actifs par la société Aegilim. La foncière est aussi mature sur la connaissance de son empreinte carbone, qui est évaluée depuis trois exercices par le cabinet Wild Trees et, après avoir été affinée, publiée pour la première fois cette année.

(1) Carbone et Bâtiment – Association BBCA (batimentbas carbone.org).

(2) Biggest climate toll in year of "devastating" disasters revealed | Climate crisis | The Guardian.

RISQUE EN MATIÈRE DE DURABILITÉ

Risques ESG externes qui menacent l'activité immobilière

- Inondations
- Vagues de chaleur
- Sécheresse

ENJEU
Adaptation au changement climatique



PRINCIPALES INCIDENCES NÉGATIVES

Conséquences de l'activité immobilière sur les facteurs ESG externes

- Émissions de GES
- Artificialisation des sols
- Consommation d'eau
- Érosion de la biodiversité

ENJEU
Atténuation du changement climatique

2.1

CONTRIBUER À LA LUTTE CONTRE LE CHANGEMENT CLIMATIQUE

BILAN CARBONE

La Société de la Tour Eiffel publie cette année pour la première fois son Bilan Carbone, en intégrant tous les scopes : 1, 2 et 3. Cette publication est l'aboutissement d'un travail de trois ans sur les émissions de gaz à effet de serre de la Société, où la méthode de calcul a été affinée afin d'obtenir les émissions correspondant le plus possible à la réalité.

Plus que par scopes, il est pertinent pour une entreprise du secteur de l'immobilier de connaître la répartition des émissions en fonction de ses activités. Le Bilan Carbone de la Société de la Tour Eiffel est donc réparti entre les activités d'exploitation (les émissions liées au fonctionnement des bâtiments présents dans le patrimoine de la Société), de développement (les émissions dues aux activités de construction et de rénovation conduites sur l'année de reporting), et la partie corporate, qui comprend les émissions liées à la contribution des salariés.

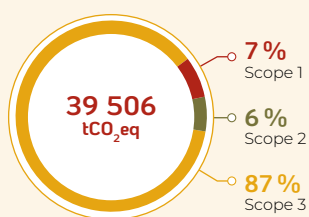


En 2022, les émissions de la Société de la Tour Eiffel étaient de 39 506 tonnes de CO₂eq. Ces émissions se répartissent selon les trois scopes et les différentes activités comme présenté dans les graphiques suivants.

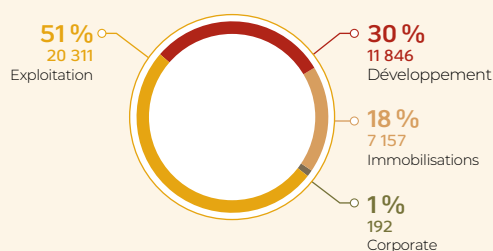
Dans la répartition par activités, les immobilisations représentent le poids carbone incompressible des bâtiments en exploitation, dû à leur construction passée et amortie sur leur durée de vie moyenne.

Le graphique suivant détaille les émissions des différents postes spécifiquement sur la part due à l'exploitation.

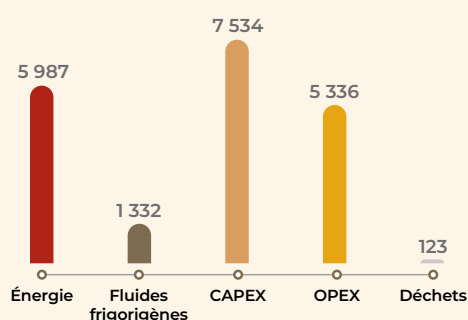
ÉMISSIONS DE GES DE LA SOCIÉTÉ DE LA TOUR EIFFEL EN 2022 PAR SCOPES



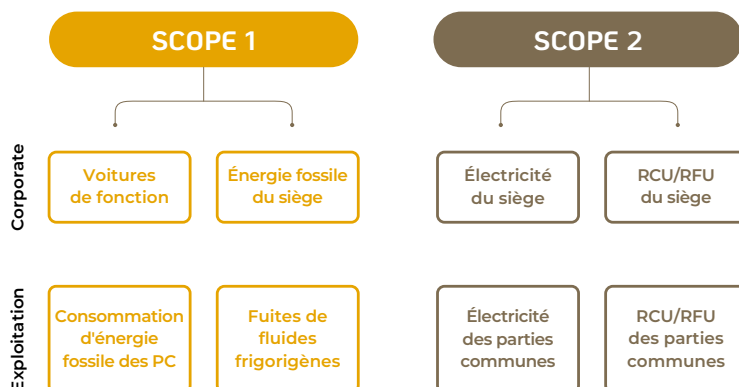
ÉMISSIONS DE LA SOCIÉTÉ DE LA TOUR EIFFEL EN 2022 RÉPARTIES PAR ACTIVITÉS, EN % ET EN TCO₂EQ



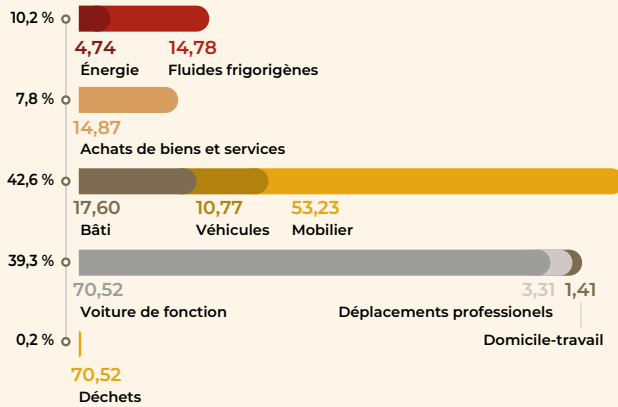
RÉPARTITION DES ÉMISSIONS EN EXPLOITATION 2022 EN TCO₂EQ



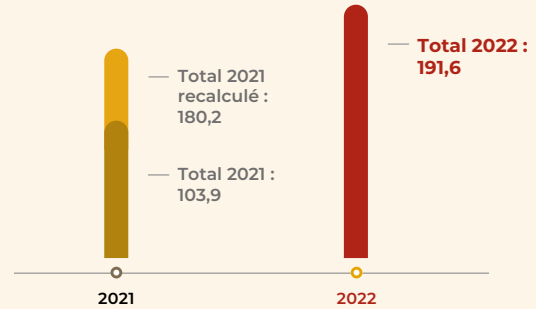
Pour chaque activité, tous les postes d'émissions pertinents ont été pris en compte. Ainsi dans le périmètre corporate, toutes les émissions liées à l'énergie sont incluses (scopes 1 et 2, incluant les émissions fugitives, c'est-à-dire les liées aux fuites de fluides frigorigènes), ainsi que les émissions indirectes dues aux achats de produits et services, à l'immobilisation des biens, aux déchets générés, aux déplacements professionnels et aux trajets domicile-travail des salariés. En ce qui concerne l'exploitation, les émissions comptabilisées sont celles liées à l'énergie utilisée au sein des bâtiments, tant au niveau des parties communes que des parties privatives, en incluant les émissions fugitives également. En plus de l'énergie, les émissions de GES liées aux dépenses en OPEX et en CAPEX sont prises en compte, ainsi que celles dues aux déchets générés sur tous les bâtiments.



RÉPARTITION DES ÉMISSIONS CORPORATE 2022 (tCO₂EQ)



VARIATION SUR LE PÉRIMÈTRE CORPORATE (Poids carbone des activités corporate)



Pour le développement, les émissions ont été calculées sur la base des Analyses de Cycle de Vie qui ont été réalisées sur les projets. Sur les quatre projets en développement actuellement, seul le projet EvasYon à Lyon a été comptabilisé dans les émissions pour l'année 2022. En effet, les travaux de l'actif Nanturra à Nanterre n'ont commencé qu'au mois de décembre 2022. Concernant les actifs Plein'R à Puteaux et Lilk à Bobigny, il n'y a eu que des opérations de démolition ou de curage en 2022. Pour ces trois derniers projets, des émissions seront à prendre en compte pour l'exercice 2023.

Il est également pertinent de s'intéresser au détail des émissions sur le périmètre corporate, même si elles ne représentent que 1 % des émissions totales de la Société. Travailler sur ces émissions permet également de montrer l'exemple au sein de l'entreprise, et d'embarquer tous les salariés dans la démarche bas-carbone.

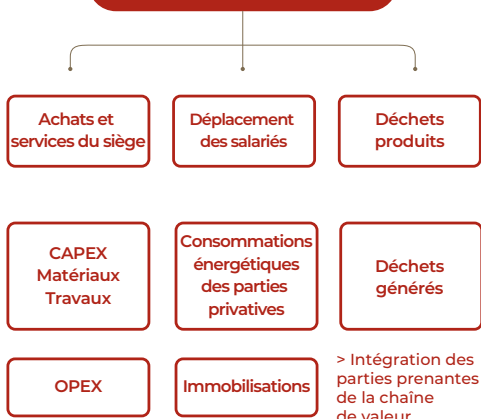
En 2022, les émissions sur le périmètre corporate étaient de 191,6 tCO₂eq, pour 49 ETP, ce qui donne 3,91 tCO₂eq/ETP. En 2021 à périmètre équivalent nous avons calculé un total de 180,2 tCO₂eq pour 54 ETP, donc 3,33 tCO₂eq/ETP.

La principale différence sur le total entre 2021 et 2022 s'explique par la prise en compte en 2022 des émissions fugitives sur le siège (liées aux fuites de fluides frigorigènes dans les systèmes de climatisation), qui rajoutent environ 15 tCO₂eq, poste qui n'était pas inclus sur le calcul 2021 car nous n'avions pas ces données. De même, les déchets générés sur le siège n'avaient pas été pris en compte l'année dernière, même si cela ne représente qu'une toute petite part d'émissions (moins de 1 tCO₂eq).

Il y a également une différence avec le chiffre de 1,92 tCO₂eq/ETP communiqué dans la DPEF de l'exercice 2021 (qui correspond aux 103,9 tCO₂eq sur le graphique ci-dessus), car ce chiffre ne prenait pas en compte les achats de biens et de services pour rester à périmètre constant par rapport à ce qui était fait les années précédentes.

Le total recalculé pour 2021 permet cependant une comparaison avec 2022, sur un périmètre plus exhaustif qui prend donc en compte tous les postes d'émissions.

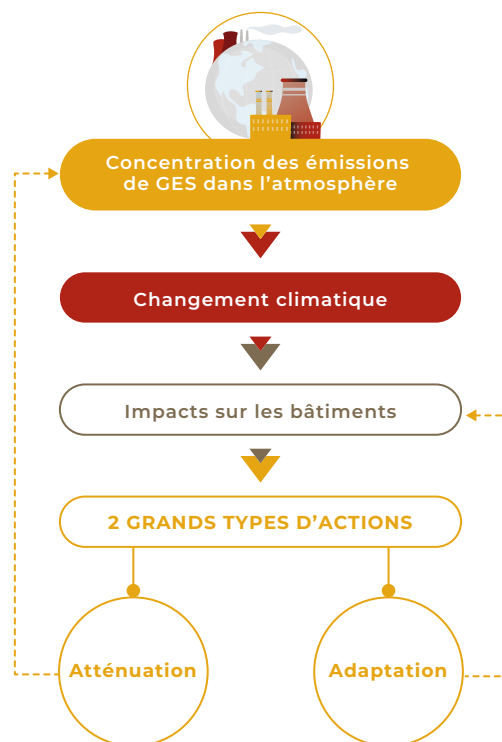
SCOPE 3



PLAN ATTÉNUATION

Le secteur immobilier, 2^e émetteur de gaz à effets de serre en France, participe au réchauffement climatique ainsi qu'à la perturbation des écosystèmes. En effet, compte tenu de la diversité des métiers de l'immobilier, l'ensemble des activités de construction, d'exploitation et d'occupation génèrent des impacts négatifs sur l'environnement (*tel que développé dans les risques n° 3 à 6*). Les leviers sont donc nombreux pour permettre des actions d'atténuation du changement climatique. Telles la SNBC et la Loi Énergie Climat, les réglementations visant la neutralité carbone en 2050 sont de plus en plus strictes et induisent une attente de plus en plus forte des parties prenantes sur les sujets « carbone » (*lien avec le risque n° 5*).

À l'issue d'une maturité construite notamment par le travail volontaire de Bilan Carbone de la Société permettant d'identifier les postes d'émissions dont elle est responsable ainsi que ceux sur lesquels elle peut agir, le Plan Atténuation a été coconstruit en 2022 par les différentes équipes métiers et fonctions support de la Société de la Tour Eiffel, accompagnées par le cabinet Wild Trees.



LES DIFFÉRENTS VOLETS DU PLAN ATTÉNUATION

GOUVERNANCE

- Formation des salariés et administrateurs
- Évolution du *Business Model*
- Acquisition et développement d'actifs
- Veille
- Associations Professionnelles
- Fondation
- Chartes
- *Scenarii* climatiques

TRAVAUX

- Constructions neuves et re-structurations
- Travaux CAPEX et rénovation
- Énergies Renouvelables
- Économie circulaire et matériaux bio-sourcés
- Prestataires de travaux

CORPORATE

- Plan Mobilités Entreprises
- Consommations énergétiques et déchets du siège
- Matériel et équipement

EXPLOITATION

- S'engager sur une trajectoire DEET
- Viser 0 combustible fossile
- Énergies Renouvelables
- Gestion des fluides frigorigènes
- Gestionnaires multi-techniques
- Pilotage

LOCATAIRES

- Sensibiliser et communiquer
- Engager les locataires dans une démarche bas carbone

Le Plan Atténuation de la Société a pour ambition de réduire un maximum d'impacts négatifs envers l'environnement, et couvre donc une grande partie des problématiques et des enjeux développés dans d'autres parties de ce document. Il est donc présenté ici de façon globale et non exhaustive ; des renvois automatiques permettent au lecteur de retrouver l'ensemble des actions menées et des résultats clés pour chaque partie.



« L'OBJECTIF DE CE PLAN ATTÉNUATION EST TRÈS CLAIR : FORMALISER UNE FEUILLE DE ROUTE CRÉDIBLE, ENGAGEANTE ET AMBITIEUSE POUR QUE L'ACTIVITÉ DE LA SOCIÉTÉ SOIT PÉRENNE DANS UN AVENIR BAS-CARBONE. »

Wild Trees est une société de conseil en environnement, spécialisée sur les thématiques ESG propres à l'immobilier.

Notre rôle pour la Société de la Tour Eiffel est de participer à définir leur stratégie et de suivre sa mise en œuvre, en ce qui concerne les sujets d'atténuation du changement climatique (plan de décarbonation et bilan carbone) et d'adaptation au changement climatique.

Le Plan Atténuation a été construit en suivant un processus itératif à long terme, dans le but de définir une stratégie que l'on puisse suivre avec des indicateurs quantitatifs afin de décarboner les activités de la Société. La première étape a résidé dans l'identification des émissions de gaz à effet de serre de la Société, en prenant en compte les scopes 1 et 2, classiquement calculés, mais aussi le scope 3, qui concerne les émissions indirectes. Cette identification a été faite de la manière la plus exhaustive possible afin de comprendre l'impact de toute la chaîne de valeur de son activité.

Ce bilan carbone permet d'identifier les leviers de décarbonation prioritaires et les grands axes d'amélioration. Assez naturellement, pour la Société de la Tour Eiffel il s'agit de la réduction des consommations énergétiques et la réalisation de travaux de plus en plus sobres en ressources et en émissions grises. Également, il s'agira de réussir à être un moteur pour toute la chaîne de valeur, à la fois en étant modèle au niveau du siège social mais aussi en essayant d'engager les parties

prenantes : en amont, avec l'ensemble des fournisseurs et prestataires de travaux, mais aussi en aval auprès des locataires par le biais de sensibilisation et d'actions à mener en commun.

Nous avons mis en place des objectifs de décarbonation très concrets, opérationnels qui ont pour ambition d'être implantés à court, moyen et long terme dans les métiers de la Société, afin de rendre effective sa transition bas carbone.

Depuis trois ans, nous avons précisé le reporting carbone afin d'affiner la définition du Plan Atténuation. Celui-ci est adapté, chaque année, aux exigences réglementaires et aux meilleures pratiques du marché, avec la volonté que la Société de la Tour Eiffel puisse être pionnière dans la mise en place de ces stratégies dans ses métiers, et en cohérence avec la nécessité de la part de l'ensemble des acteurs à se placer dans des trajectoires de décarbonation très ambitieuses.

Nous avons cœur à ce que ce plan d'actions soit adapté aux réalités du terrain et des métiers de la Société de la Tour Eiffel, via un processus de co-construction tout au long de son élaboration. L'ensemble des équipes, opérationnelles, support et de direction, ont été formées et mises à contribution afin de participer à cette stratégie d'atténuation.

THÉOPHILE HUTHWOHL,
CHEF DE PROJET IMMOBILIER
DURABLE, WILD TREES

Le plan d'actions présente les objectifs à atteindre à horizon 2023, 2025, 2030 pour les différents corps de métier (*développement, gestion, corporate*) et pour la Gouvernance.



A. GOUVERNANCE

La gouvernance ayant un rôle de levier sur les enjeux ESG, et ainsi un impact sur l'ensemble des Émissions de Gaz à Effet de Serre (EGES) de la Société de la Tour Eiffel, celle-ci est le socle sur lequel a été défini le Plan Atténuation.

1. Formation des administrateurs de la foncière

Afin de s'assurer d'embarquer l'ensemble des administrateurs dans les enjeux climatiques, le Plan prévoit un ensemble de formations (couvrant notamment les thématiques DEET, SFDR, Taxinomie et au Conseil d'Administration et au Comité ESG dans les deux prochaines années.

2. Formation des salariés de la foncière

De même que pour les administrateurs, le Plan Atténuation prévoit de poursuivre la formation des salariés de la Société en réalisant des formations sur les sujets spécifiques selon les métiers. Il est également prévu des propositions de suivi de MOOC destinés au Comité exécutif.

3. Primes RSE

En 2023 seront définis par le Plan Atténuation des objectifs progressifs de performance RSE pertinents par métier et direction, permettant par la suite de pouvoir indexer une part de la prime variable sur l'atteinte de ces objectifs pour l'ensemble des salariés.

4. Évolution du Business Model dans une économie décarbonée

Ce volet du Plan Atténuation vise à intégrer pleinement la Société dans la transition vers une économie de modèle bas-carbone. Les sujets des énergies renouvelables sur site, de mutualisation des espaces et de reconversion des bâtiments sont au cœur de l'évolution du *Business Model*. Ce volet permet aussi de s'assurer de l'intégration de l'enjeu d'atténuation dans l'ensemble des chaînes décisionnelles, en définissant des objectifs de définition de processus auprès de chaque Direction.

5. Acquisition & développement d'actifs

Le planning du Plan Atténuation prévoit d'intégrer différentes études (due diligence environnementale, étude écologue, Analyse du Cycle de Vie ou audit énergétique et bientôt Simulation Thermodynamique) pour les projets en développement ou les futures acquisitions.

6. Veille – Associations Professionnelles – Fondation

7. Chartes

Les chartes permettent d'embarquer de façon contractuelle les parties prenantes, et d'aligner celles-ci aux exigences de la Société pour la bonne atteinte des objectifs (incluant ceux d'atténuation) qu'elle se fixe. Ainsi, la Société a mis en place une Charte chantier propre, ainsi qu'une Charte achats responsables.

8. Scenarii climatiques

La Société de la Tour Eiffel a engagé fin 2022 un travail d'analyse préliminaire de son portefeuille immobilier *via* le **Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM)**, en retenant plusieurs hypothèses de *scenarii* climatiques potentiels.

« *La Société de la Tour Eiffel a engagé un travail d'analyse préliminaire de son portefeuille immobilier via le CRREM en retenant 2 hypothèses de scenarii climatiques potentiel 1,5° et 2°.* »



B. LOCATAIRES

1. Accompagnement des locataires

Bien que les consommations des parties privatives représentent 9 % des EGES de l'exploitation, les locataires ont en pratique une influence sur près de 27 % des EGES totales dues à toutes les consommations énergétiques, incluant les équipements communs notamment pour le chauffage et la climatisation.

La Société tient donc à impliquer les locataires de ses actifs dans ce Plan Atténuation, tout en leur fournissant dans le même temps un accompagnement dans l'atteinte de leurs propres objectifs (tels qu'avec le DEET par exemple).

Ainsi, des Comités environnementaux sont organisés depuis 2014, lors desquels sont traités notamment les sujets environnementaux, tels que déchets, consommations, intensité d'usage du bâtiment par la connaissance du Taux d'Occupation Privatif, et c'est également au cours de ces comités que peuvent avoir lieu les démarches d'accompagnement DEET et de suivi des sujets d'irritabilité ou de satisfaction des locataires. Dans un contexte particulier de sobriété énergétique cette fin d'année 2022, la Société a alerté ses locataires sur les risques de coupure ainsi que les mesures de prévention associées, tant par les consignes de température ou d'horaires liées à la maintenance que dans l'usage du bâtiment par les occupants en recommandant par exemple la suppression des radiateurs électriques individuels d'appoint et les bouilloires personnelles largement déployés dans les bureaux.

2. Engagement des locataires dans une démarche bas-carbone

Afin d'engager et d'accompagner efficacement les locataires dans une démarche bas-carbone, le Plan Atténuation prévoit notamment :

- l'inclusion d'objectifs de résultats de réduction des consommations à tous les baux ;
- l'inclusion de l'obligation d'avoir recours à l'économie circulaire en cas de travaux d'aménagement partiellement ou totalement financés par le bailleur ;
- la définition de périmètres d'émissions communs ;
- l'identification de leviers d'actions communs bailleur – preneur ;
- la définition de plan d'actions commun bailleur – preneur.



C. DÉVELOPPEMENT, RÉNOVATION ET TRAVAUX

En 2020, les EGES générées par les opérations de développement, ainsi que les CAPEX et les restructurations représentaient 44 % des EGES totales de la Société, notamment en raison du fait de la haute émissivité des matériaux de construction.

Le Plan Atténuation fixe les objectifs suivants afin de contrôler ces émissions :

Opérations de développement :

- systématiser les ACV sur les opérations de construction et de rénovation ;
- développer les Énergies Renouvelables sur les nouveaux projets ;
- protéger et promouvoir la biodiversité sur les nouveaux projets ;
- développer l'économie circulaire sur les nouveaux projets.

CAPEX et Rénovations lourdes :

- favoriser l'économie circulaire ;
- déployer les ACV sur 100 % des rénovations.

Ensemble des opérations « travaux » :

- développer un programme environnemental en visant les objectifs de la Taxinomie européenne ;
- développer les Énergies Renouvelables sur les actifs en exploitation éligibles ;
- partenariats flux entrants (Produits de Construction et Équipements bas-carbone et bio-sourcés) : systématisation du recours au réemploi dans la limite des disponibilités et des matériaux biosourcés notamment par la peinture ;
- partenariats flux sortants (contrats-cadres de reprise – recyclage – réemploi) ;
- protéger la biodiversité ;
- impliquer les prestataires de travaux.



D. EXPLOITATION

1. Engagement sur une trajectoire DEET

Afin de pouvoir construire un plan d'actions d'amélioration de la performance énergétique de son parc immobilier, il est en premier lieu nécessaire de maîtriser la donnée concernée. La Société est à ce sujet accompagnée par Aegilim tel que décrit dans la partie 2.2.1.

Grâce à ce travail de partenariat initié il y a plusieurs années, les objectifs suivants ont pu être atteints en 2022 :

- 100 % des sites ont des synoptiques vérifiés et actualisés ;
- 100 % des consommations des parties communes sont reportées.

Les actions d'amélioration de la performance communes à l'ensemble du parc concernent la maîtrise du fonctionnement énergétique des bâtiments, par le commissionning notamment, le pilotage du fonctionnement du bâtiment, le remplacement des équipements obsolètes, l'amélioration des qualités intrinsèques du bâti, le déploiement des Énergies Renouvelables et plus ponctuellement, la limitation de l'impact des Restaurants Inter-Entreprises, de l'installation d'ECS.

Des plans d'actions propres aux actifs sont déployés au sein des PPA.

2. Objectif Zéro combustible fossile

Les EGES sont intrinsèquement liées à la quantité d'énergie consommée, mais aussi aux types d'énergies consommées. Le mix énergétique d'un bâtiment conditionne donc fortement ses EGES en période d'exploitation. L'amélioration de ce mix énergétique s'opère par le développement des énergies renouvelables, mais aussi par la réduction des sources d'énergies fossiles. Les combustibles fossiles étant particulièrement émetteurs, le Plan Atténuation prévoit une émancipation des énergies fossiles sur le patrimoine, notamment en systématisant le remplacement de chaudières à combustibles fossiles en parties communes en fin de vie théorique.

3. Gestion des fluides frigorigènes

Les émissions réelles dues aux fuites des fluides frigorigènes installés sur les bâtiments ne sont pas connues de façon exhaustive à l'échelle de l'ensemble du parc, mais sont de façon certaine non négligeables. En effet, beaucoup de fluides frigorigènes ont un fort PRG (Pouvoir de Réchauffement Global) et donc même de faibles fuites en volume peuvent être fortement émettrices. 100 % des mainteneurs ont déjà été formés à la mesure de telles fuites, pour qu'elles puissent être détectées et mesurées efficacement. Le Plan Atténuation prévoit de maîtriser le quantitatif des émissions de GES des fluides frigorigènes, et de réduire l'utilisation de fluides à fort PRG. Les objectifs de 100 % de fluides nouvellement installés à PRG inférieur à 750 et 150 sont aux horizons 2024 et 2030 respectivement.

4. Mainteneurs multitechniques

Les mainteneurs multitechniques exercent une influence sur près de 63 % des EGES en exploitation (énergie – fluides – OPEX), ce qui représente en 2022 32 % des EGES totales de la Société.

Afin de maîtriser ces émissions, le Plan Atténuation prévoit la montée en compétences des mainteneurs des sites, par une grille de facteurs environnementaux dans les consultations, et une formation obligatoire sur l'enjeu d'efficacité énergétique. En parallèle de la formation des mainteneurs, différents leviers d'actions vont être mis en place d'ici 2025, notamment avec l'ajout dans les contrats de maintenance de :

- clauses de performance énergétique ;
- objectifs de réduction (consommations & fuites frigorigènes).

avec incitation financière associée.

Enfin, des revues trimestrielles sont organisées depuis de nombreuses années ainsi que des audits triennaux plus récemment.



E. CORPORATE

L'empreinte carbone corporate, bien que représentant moins de 1 % de l'empreinte globale de la Société, est celle sur laquelle la Société a la maîtrise la plus complète et de façon conséquente le levier d'action le plus important.

Leur prise en compte est aussi essentielle par le fait qu'elle permet d'impliquer tous les salariés dans la démarche de réduction carbone de l'entreprise en concrétisant l'empreinte de leurs pratiques quotidiennes.

1. Mobilité du Siège

Les déplacements représentent presque 40 % des EGES corporate. Le volet « Mobilité du Siège » du Plan Atténuation de la Société de la Tour Eiffel vise à décarboner l'ensemble des déplacements de ses salariés avec les objectifs suivants :

- limiter les déplacements en avion : depuis 2021, aucun trajet réalisable en moins de 4 h 30 par d'autres moyens ne peut être fait en avion ;
- décarboner la flotte de véhicules : depuis cette année, l'ensemble des véhicules de la Société ont une empreinte inférieure à 1,5 tonne, par ailleurs, la flotte passe progressivement de véhicules à essence à des voitures électriques ou hybrides ;
- inciter aux mobilités douces pour les trajets domicile – travail : 64 % des salariés en 2022 opéraient ce déplacement à pied ou en transports en commun.

Au niveau corporate, la Société a pour projet la prise en charge à 75 % du remboursement du titre de transport de ses salariés, la réglementation imposant la prise en charge à hauteur d'au moins 50 %.

2. Réduction des émissions du siège

La Société veille à maîtriser ses émissions dues aux consommations énergétiques et aux déchets sur site.

L'ensemble des salariés ont été sensibilisés aux réductions

de consommation d'énergie, notamment dans le cadre du Plan Sobriété, et la Société limite la température de consigne dans les bureaux à 20 °C en hiver et 26 °C en été.

En l'absence de l'organisation du tri des déchets au niveau des parties communes de l'immeuble, la Société a fait appel à un prestataire externe qui a permis la mise en place d'un tri 5 flux pour les déchets générés au niveau du siège, et de suivre la part de déchets recyclés parmi ceux-ci.

3. Maîtrise des émissions dues au matériel

Sur proposition de la Présidente du Comité ESG, la Société a initié cette année des « IT cleaning days » afin de diminuer son empreinte carbone numérique. Deux demi-journées pouvaient ainsi volontairement être consacrées au nettoyage numérique par les salariés. À la suite de celui du 16 décembre, 90 Go ont été libérés, représentant près de 10 % de l'espace utilisé.

Par ailleurs, la durée de vie du matériel informatique est prorogée jusqu'à irréparabilité ou inadéquation avec une solution de réemploi en interne.

4. Maîtrise des émissions dues au mobilier

La Société vise à mettre en place des solutions d'économie circulaire lors de prochains remplacements de mobilier, notamment en faisant appel à du mobilier de réemploi.

INDICATEUR COMPLÉMENTAIRE

2,5 %

DES TRAJETS
PROFESSIONNELS
EFFECTUÉS EN AVION
(RÉSULTAT 2022)

Résultat 2021 : N/A nouveau



OBJECTIFS PLAN D'ACTIONS

Réduire
systématiquement
les émissions de
GES liées à l'énergie
d'une année sur l'autre
(en kgeq.CO₂/m² sur
le patrimoine) :

- Résultats 2022 :
10,87 kgeq.CO₂/m²
(périmètre courant :
- 1,2 %)
10,74 kgeq.CO₂/m²
(périmètre constant :
- 2,4 %)
- Résultats 2021 :
11 kgeq.CO₂/m²

3 tCO₂eq/ETP/an
Empreinte carbone
des salariés inférieure
à 3 tCO₂eq/ETP/
an en 2030 :

- Résultats 2022 :
3,91 tCO₂eq/ETP
- Résultats 2021 :
3,33 tCO₂eq/ETP

INDICATEURS
COMPLÉMENTAIRES

36%

DES VÉHICULES
ÉLECTRIQUES OU HYBRIDES
DANS LA FLOTTE DE VÉHICULE
PROFESSIONNELLE
(RÉSULTAT 2022)

Résultat 2021 : N/A nouveau

64%

DES SALARIÉS UTILISENT
LES TRANSPORTS EN
COMMUN POUR LE TRAJET
DOMICILE-TRAVAIL
(RÉSULTAT 2022)

Résultat 2021 : 61 %



ACTIONS
MENÉES

- *Déploiement de construction de locaux à vélos sécurisés sur le patrimoine ; construction de locaux vélos de taille importante sur les actifs nouvellement restructurés.*
- *Projet de réfection des voiries d'un parc (Aix – Parc du Golf) en voiries douces.*
- *Un projet de mise en place de vélopartage a été décidé et sera mis en place en 2023.*
- *Accompagnement des locataires dans la mise en place de la loi LOM (loi d'orientation des mobilités) : plan de déplacement Interentreprise, notamment sur les actifs d'Aix – Parc du Golf, Orsay – Parc Eiffel Paris Saclay, Massy-Campus, Nanterre – Parc Eiffel Nanterre-Seine.*
- *La mise en place d'un système de covoiturage a eu lieu en 2022 sur les actifs d'Aix – Parc du Golf et Massy-Campus.*
- *Par ailleurs, en interne, la flotte de véhicules professionnels, dont bénéficient 22 salariés, est peu à peu remplacée par des véhicules hybrides ou électriques (deux véhicules électriques et six véhicules hybrides en 2022).*



MOBILITÉS DURABLES

L'accessibilité à son lieu de travail est une composante importante pour les usagers. La disponibilité des réseaux de transports en commun à proximité (*moins de 500 mètres*) représente **98,37 %** des actifs au 31 décembre 2022 (**100 % pour la région du Grand Paris, 93,17 % pour les actifs situés en Régions**).

La foncière a à cœur de proposer des solutions viables et durables aux occupants.

Cette démarche permet de plus aux sociétés locataires de se mettre en conformité avec la réglementation de la Loi Transition Énergétique pour la Croissance Verte – article 51 – imposant le dépôt d'un Plan De Mobilité (PDM) aux entreprises de plus de 100 salariés.

La Société a continué sa stratégie de proposer des solutions favorisant la mobilité durable des usagers.

Cette stratégie s'inscrit en phase avec le souhait des locataires de se déplacer de façon plus responsable, avec notamment la généralisation de l'usage du vélo.



OBJECTIFS
PLAN D'ACTIONS

80 % d'actifs
disposant d'un espace
de stockage pour
les vélos en 2025 :

- Résultats 2022 :
Total : **61,67 %**
Grand Paris : **71,25 %**
Régions : **31,19 %**
- Résultats 2021 :
Total : **61 %**

40 % d'actifs
disposant de bornes de
recharge pour véhicules
électriques en 2025 :

- Résultats 2022 :
Total : **45,47 %**
Grand Paris : **55,01 %**
Régions : **15,12 %**
- Résultats 2021 :
Total : **16 %**

2.2

ACCOMPAGNER LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE

Le premier enjeu du secteur du bâtiment pour réduire son impact sur l'environnement est l'enjeu d'atténuation du changement climatique, le secteur du bâtiment étant notamment caractérisé par ses fortes consommations énergétiques (43 % en France) et ses émissions de gaz à effet de serre (23 % en France) ⁽¹⁾.

La politique de réduction des consommations énergétiques, engagée depuis plusieurs années par la Société de la Tour Eiffel, voit sa pertinence renforcée aussi par la flambée des prix de l'énergie en 2022 et du renforcement du contexte réglementaire.

(1) Déchets du bâtiment | Ministères Écologie
Énergie Territoires (ecologie.gouv.fr).

« La gestion de l'énergie et la connaissance du patrimoine sur le plan énergétique sont des problématiques sur lesquelles la foncière dispose d'une maturité certaine. »



Trois textes réglementaires sont prépondérants dans le cadre de l'activité de la Société de la Tour Eiffel :

- le texte cadre de la SNBC à l'échelle française qui fixe une trajectoire de réduction des émissions de GES ambitieuse, notamment pour le secteur du bâtiment (- 49 % d'ici 2030 et - 95 % d'ici 2050) ;
- le Dispositif Éco-Énergie Tertiaire qui fixe des objectifs de réduction des consommations énergétiques pour les bâtiments tertiaires, en cohérence avec les objectifs ambitieux de la SNBC (- 40 % en 2030, - 50 % en 2040 et - 60 % en 2050) ;
- la Taxinomie européenne (bien que la Société n'y soit pas encore soumise) qui fixe des critères liés aux consommations énergétiques pour les actifs immobiliers en exploitation souhaitant contribuer substantiellement à l'objectif environnemental « Atténuation du changement climatique » : DPE A ou top 15 %.

Or, la Société de la Tour Eiffel mesure la performance extra-financière de son activité et donc de son patrimoine immobilier pour la onzième année maintenant, sans attendre d'y être contrainte par des textes de loi. Elle s'était fixée des objectifs de réduction des consommations énergétiques à échéance 2030, en 2013 pour la première fois lors de la signature de la Charte pour l'efficacité énergétique des bâtiments tertiaires publics et privés du plan Bâtiment Durable. Ainsi, la gestion de l'énergie et la connaissance du patrimoine sur le plan énergétique sont des problématiques sur lesquelles la foncière dispose d'une maturité certaine.

MESURE DE LA PERFORMANCE PAR AEGILIM

Depuis plusieurs années, la Société de la Tour Eiffel fait appel à Aegilim, société spécialisée dans l'ingénierie énergétique et environnementale, afin d'améliorer l'exhaustivité et la qualité des données énergétiques de l'ensemble du périmètre des actifs immobiliers en exploitation (plus de 98 % du parc total couvert par le reporting de données).



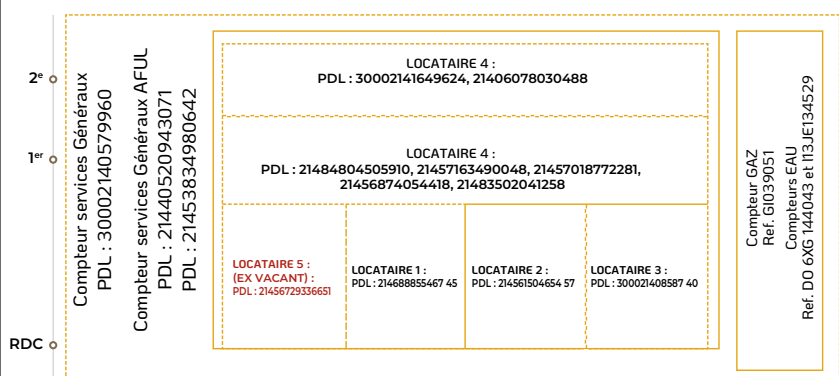
AEGILIM A TROIS GRANDS OBJECTIFS, QUI DÉPENDENT DE SA MISSION DE CONSEIL EN GESTION DE L'ÉNERGIE :

- **l'identification exacte des points de fourniture énergétique du périmètre** (PDL : points de livraison), permettant de reconstituer les synoptiques assurant ainsi une connaissance exhaustive du périmètre énergétique des actifs du périmètre.

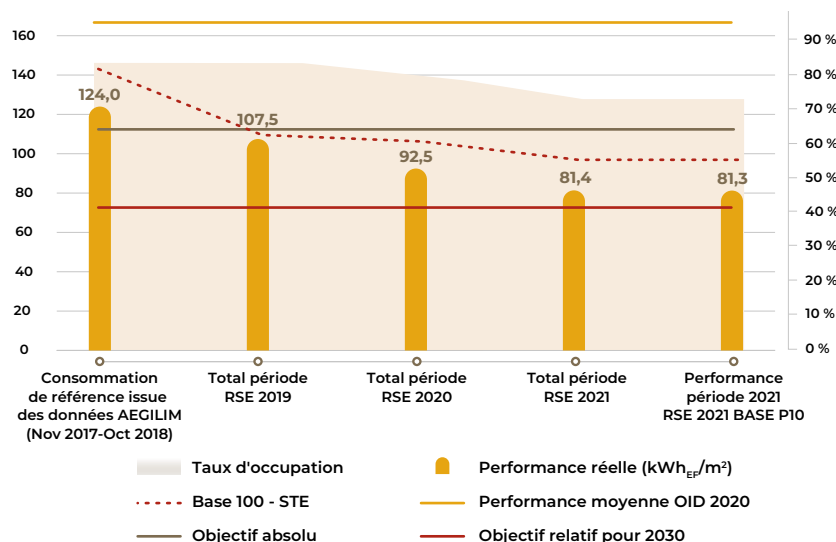
En 2022, 1 144 points de livraison (tous fluides) ont été couverts sur l'ensemble du patrimoine, contre 997 en 2021, 887 en 2020 et seulement 287 en 2019 ;
Ci-dessous, un exemple de synoptique.

- **l'amélioration de la cartographie des consommations énergétiques** sur l'ensemble du patrimoine, notamment en vérifiant l'exhaustivité et la cohérence des données (plan de comptage justifié, données issues des gestionnaires du réseau public de distribution, données analysées et corrigées). En 2021, la donnée a été fiabilisée pour 98 % du patrimoine (vs. 61 % en 2020) – cette complétude continue en 2022 avec plus de 98 % du patrimoine couvert (soit 540 000 m²) ;
 - **le suivi et l'analyse des données des actifs**, permettant de les mettre en relation avec leurs objectifs spécifiques en valeur absolue et/ou en valeur relative du DEET et de la moyenne de l'Observatoire de l'Immobilier Durable, mais aussi la mise en œuvre de plan d'actions spécifique et la mesure d'impact des actions préalablement mises en place, l'ensemble étant partagé avec les locataires au sein des Comités Environnementaux.
- Ci-dessous un exemple de suivi et d'analyse de la performance.

[N° IMMEUBLE] - [NOM IMMEUBLE]
[Adresse immeuble]



ÉVOLUTION DES PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES PAR PÉRIODE DE RÉFÉRENCE, RÉFÉRENCE OID ET OBJECTIFS DEET



« En 2021, la donnée a été fiabilisée pour 98 % du patrimoine. »

Par ailleurs, Aegilim a également accompagné le déploiement d'un système de commissionnement à distance afin d'améliorer l'analyse de la donnée collectée. En 2022, **642** points de livraisons – correspondant à **100 % des parties communes du patrimoine et quelques consommations privatives à la demande de locataires** de la foncière – disposent d'un suivi de commissionnement qui permet de vérifier :

- l'appel de puissance ;
- le volume de consommation « talon » de l'actif pendant les périodes d'inactivité ou activité réduite c'est-à-dire, sauf exception, nuit et week-end ;
- la détection des consommations anormales, soit en volume, soit en horaires.

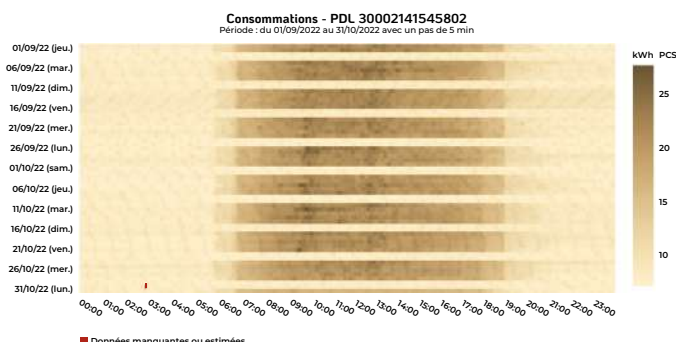
Un exemple de commissionnement est donné dans le graphique ci-dessous.

L'ensemble du process de collecte des données, leur vérification et leur complétude permet à la foncière de disposer de statistiques fiables et pertinentes sur ses actifs. Le résultat de **+ 0,44 %** à périmètre constant et **+ 1,07 %** à périmètre courant fait ressortir une variation extrêmement faible qui représente, bien évidemment,

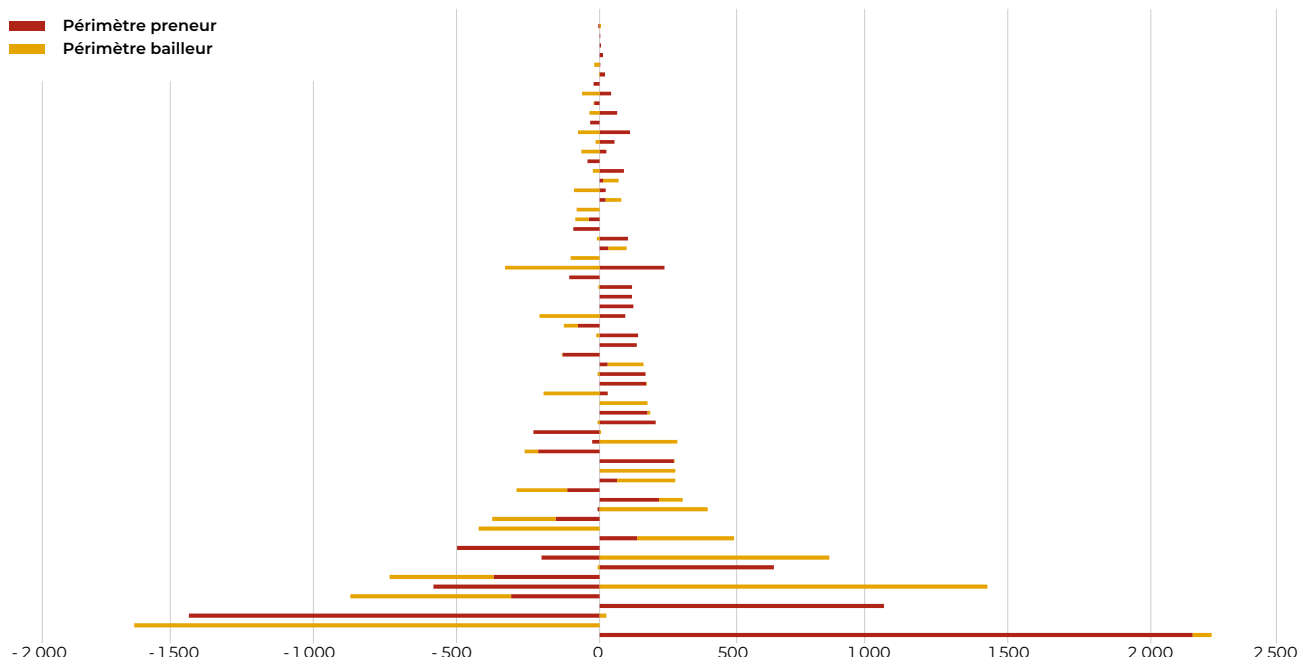
« *La démarche de la foncière datant de plus de dix ans, certains actifs ont des niveaux de consommation en valeur absolue relativement bas.* »

la compilation de différentes augmentations ou réductions, en fonction des variations locatives – entrée et sortie de locataire – de réalisation de travaux de rénovation, ou d'impact de la diminution du recours au télétravail au sein des entreprises. De plus, la période caniculaire du printemps – été 2022 a provoqué un besoin accru de climatisation des espaces de bureaux. Enfin, la démarche de la foncière datant de plus de dix ans, certains actifs ont des niveaux de consommation en valeur absolue relativement bas.

Par ailleurs, depuis 2021, la quasi-totalité des données de consommations énergétiques du patrimoine est fiabilisée grâce à une vérification de l'exhaustivité et la cohérence des données (98 % du patrimoine couvert en 2021 et **98 %** en 2022, cf. partie 2.1.1.). Cette fiabilisation des données a également facilité la mise en conformité avec les exigences du DEET en 2022.



ÉVOLUTION DES CONSOMMATIONS ÉNERGÉTIQUES (MWh_{EP}) PAR ACTIF ENTRE 2021 ET 2022





« EN PARALLÈLE DES BÉNÉFICES FINANCIERS RÉALISÉS GRÂCE À CE CONTRAT, EN ÉCONOMIE DE CHARGE (...), CELUI-CI TRADUIT SURTOUT LES POSSIBILITÉS OFFERTES PAR LA GESTION ESG PERFORMANTE DE LA SOCIÉTÉ DE LA TOUR EIFFEL. »

Aegilim est une société de service en ingénierie énergétique, œuvrant à rendre disponible et compréhensible la performance des bâtiments, afin de l'améliorer et de favoriser l'émergence d'une culture de l'impact mesurable.

En continuité de la stratégie d'atténuation de la Société de la Tour Eiffel et dans un contexte de baisse significative du prix de l'énergie au démarrage de la crise Covid-19 en avril 2020, les contrats de fournitures énergétiques (électricité, gaz) ont été négociés par Aegilim pour la Société de la Tour Eiffel pour la période allant du 1^{er} janvier 2021 au 31 décembre 2023.

Ces contrats triennaux étaient singuliers pour diverses raisons : ils engageaient chacune des parties pour un coût de l'électricité à prix fixe (sans risque d'évolution), sans engagement de volume, mais néanmoins avec une clause de flexibilité permettant de tenir compte des entrées et sorties des actifs du patrimoine de la foncière qui venait d'absorber la foncière AFFINE.

La stratégie a été incontestablement avantageuse au vu de l'inflation du prix de l'énergie qui a débuté au deuxième trimestre 2021, quelques mois seulement après le début de la période couverte par le contrat, mais aussi plus récemment par l'impact du mécanisme dit ARENH.

Un travail de vérification du périmètre initial a été nécessaire afin de pouvoir structurer cet appel d'offres de façon exhaustive. Il permet aujourd'hui de

confirmer que tous les locataires des sites multilocataires ont bénéficié et bénéficient encore de ces conditions avantageuses mais aussi qu'une partie des locataires dont l'alimentation privative est assurée au travers de PDL uniques et donc de consommations réparties, en bénéficient pour la totalité de leur consommation.

En parallèle des bénéfices financiers réalisés grâce à ce contrat, celui-ci s'inscrit dans la continuité d'une démarche ESG visant à rendre toujours plus compétitifs les actifs, de la Société de la Tour Eiffel, eu égard aux attentes de leur partie prenante.

Il a été rendu possible par la maîtrise initiale du périmètre d'achat et de ses évolutions probables, ce qui a permis la négociation d'options spécifiques du fait de l'effet « volume » du mécanisme d'appel d'offres.

Notamment 100 % de l'électricité y est couverte par des Garanties d'Origine, permettant d'assurer qu'une quantité équivalente d'énergie a été produite par des sources d'énergie renouvelable. Il s'agit tout de même de plus de 20 GWh par an. Ajouté au développement du recours aux énergies renouvelables au sein du patrimoine, c'est une démarche d'atténuation concrète à souligner.

Ce contrat prenant fin en décembre 2023, des négociations sont déjà en cours pour son prochain renouvellement.

BENJAMIN MERCURIALI
FONDATEUR, AEGILIM



AVANCEMENT DE LA SOCIÉTÉ DE LA TOUR EIFFEL SUR LA MISE EN CONFORMITÉ DEET

L'année 2022 aura été marquée par l'entrée en application du Dispositif Éco-Énergie Tertiaire, plus connu sous les noms de DEET ou « Décret tertiaire ».

Le gouvernement français souhaitant améliorer la performance énergétique de son parc tertiaire sur son territoire national, il impose aux entreprises de réduire la consommation d'énergie des bâtiments de plus de 1 000 m² abritant des activités tertiaires. Les locataires avaient initialement jusqu'au 30 septembre 2022 pour saisir leurs consommations 2020 et 2021 sur la plateforme OPERAT.

L'entrée en application de ce Dispositif a été réussie pour la Société de la Tour Eiffel grâce à l'appui d'Aegilim, qui a accompagné la Société dans cette démarche.

INDICATEURS COMPLÉMENTAIRES

69%

DES LOCATAIRES SE
SONT DÉCLARÉS SATISFAITS
DE L'ACCOMPAGNEMENT
EN GÉNÉRAL DONT ILS ONT
BÉNÉFICIÉ POUR RÉPONDRE
AUX OBLIGATIONS DU DEET

71%

SUR LA COMMUNICATION

ET 70%

SUR LES INFORMATIONS
TRANSMISES

(Enquête de satisfaction auprès
des locataires sur les actifs
du Grand Paris, fin 2022)

La mission d'Aegilim consistait dans un premier temps à assister la Société dans la déclaration des données « bâtementaires » du bailleur dans OPERAT. Dans un second temps, Aegilim assure la collecte des données de consommations et d'intensité d'usage, leur analyse de fiabilité, la mise en place d'un module de répartition par Entité Fonctionnelle Assujettie – avec la contribution d'EGIDE, éditeur de notre solution EVEN – et enfin prévoit la transmission des données aux locataires. La Société de la Tour Eiffel a ainsi rempli toutes ses obligations vis-à-vis d'OPERAT et de ses locataires.



OBJECTIFS PLAN D'ACTIONS

**Réduire systématiquement
d'une année sur l'autre les consommations
énergétiques en kWh_{EF}/m² :**

• **Résultats 2022 :**

123,61 kWh_{EF}/m

(périmètre constant : + 0,44 %)

124,39 kWh_{EF}/m²

(périmètre courant : + 1,07 %) ⁽¹⁾

• **Résultats 2021 : 123,07 kWh_{EF}/m**

(périmètre constant = périmètre courant en 2021)

Une valeur négative correspond à une réduction des consommations entre 2022 et 2021.

Une valeur positive correspond à une augmentation des consommations entre 2022 et 2021.

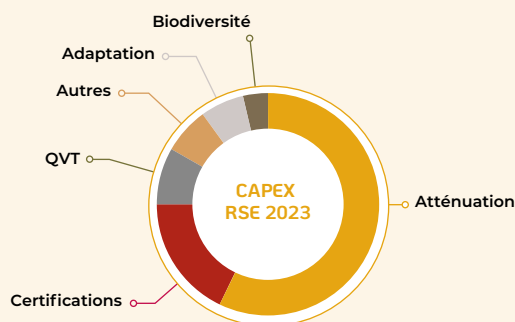
(1) Cet objectif de réduction de l'intensité énergétique surfacique a été notamment compromis par une fréquentation plus importante des locaux (moins de télétravail en 2022 qu'en 2021). L'augmentation relative reste cependant extrêmement faible (+ 0,44 % et + 1,07 %).

100% d'actifs ayant été couverts
par la collecte des données fluides
(parties communes & privatives) :

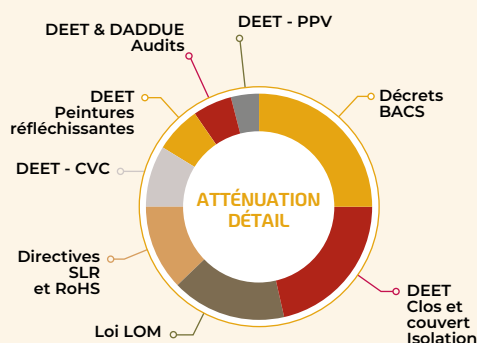
• **Résultats 2022 : 98 %**

• **Résultats 2021 : 98 %**

RÉPARTITION DES CAPEX RSE SELON LES SUJETS



DÉTAIL DES CAPEX ATTÉNUATION



Ainsi, la Société de la Tour Eiffel a respecté l'ensemble des exigences réglementaires du DEET avec une échéance au 30 septembre 2022 :

- le recensement des Points de Livraison ;
- la validation des synoptiques ;
- l'identification des consommations ;
- l'automatisation des répartitions de consommation ;
- la gestion des cas particuliers : ASL – Copro – PDL unique bien que les Directions d'ASL et les syndicats de copropriété aient rencontré des difficultés à transmettre les données des quotes-parts de consommations communes à leurs membres ;
- la création des différents comptes utilisateurs par entités dans OPERAT ;
- le recensement des locataires souhaitant déléguer leur déclaration à un partenaire proposé ;
- l'envoi des courriers et l'enregistrement des réponses en ce qui concerne les intensités d'usage des locataires.



ACTIONS MENÉES

- Des communications avec les locataires sont régulièrement mises en place, et ce concernant la totalité des actifs en exploitation pour sensibiliser les occupants.
- Des audits énergétiques sont régulièrement réalisés afin de mieux comprendre le comportement énergétique de nos bâtiments et également dans un souci de conformité avec la loi DDADUE. Depuis 10 ans, les équipements CVC (chauffage, ventilation, climatisation) ont été renouvelés au fur et à mesure des besoins sur partie des actifs. De même, à chaque rénovation d'actif, de hall ou de plateaux de bureaux ou encore d'éclairage extérieur, les luminaires sont remplacés par des LED.
- Des pilotages, par GTC (gestion technique centralisée) ou par la solution Sextant, ont été déployés ou seront menés sur certains actifs, visant ainsi également la conformité BACS.
- Le non-remplacement des ballons d'eau chaude tombés en panne se situant dans les sanitaires des actifs détenus par la Société est priorisé depuis plusieurs années.
- La maintenance des équipements est vérifiée via des plans minima triennaux (vérification du bon paramétrage du pilotage).
- Enfin, un plan de déploiement de panneaux photovoltaïques est en cours qui permettra de favoriser l'autoconsommation.



La Société de la Tour Eiffel ayant respecté la date limite du 30 septembre 2022 de la transmission aux locataires concernés de leur quote-part d'énergie commune, la prolongation de la date limite au 31 décembre 2022 a été mise à profit dans l'objectif d'améliorer les statistiques des données privatives et de l'accompagnement locataires.

La Société de la Tour Eiffel a également diligenté des audits sur ses actifs afin d'identifier les points de levier, actif par actif, qui permettraient à ces derniers de se conformer aux objectifs ambitieux de la réglementation.

Par ailleurs, la foncière, engagée depuis plus de dix ans, a déjà réalisé des CAPEX ou les a planifiés au sein des Plans Pluri-Annuels de travaux pour améliorer la performance des équipements, et donc des actifs.



OBJECTIFS PLAN D' ACTIONS

100 % des points de livraisons des parties communes disposant d'un suivi de commissionnement en 2023 :

- Résultats 2022 : **100 %**
- Résultats 2021 : **N/A nouveau**

80 % du patrimoine ayant fait l'objet d'audits énergétiques complets (durant les cinq dernières années) en 2025 :

- Résultats 2022 : Total : **51,25 %**
Grand Paris : **67,37 %**
Régions : **0,00 %**
- Résultats 2021 : Total : **55 %**
Grand Paris : **66 %**
Régions : **0,00 %**

Le périmètre 2021 prenait en compte les audits énergétiques sans limite de validité.

INDICATEURS COMPLÉMENTAIRES

75,98 %

D'ACTIFS (EN VALEUR)
DONT LES PARTIES
COMMUNES OU VACANTES
SONT ALIMENTÉES PAR LES
CONTRATS-CADRES EDF
(RÉSULTATS 2022/TOTAL)
(consommations incluant
des Garanties d'Origine
renouvelable européenne)

79,05 %
GRAND PARIS
66,20 %
RÉGIONS
Résultats 2021 :
Total : 60 %

75 %

TAUX DE COUVERTURE
DE LA REMONTÉE
AUTOMATIQUE
DES DONNÉES DE
CONSUMMATIONS
D'ÉNERGIE PRIVATIVES
(RÉSULTAT 2022)

Résultat 2021 : N/A
nouveau

50 %

D'ACTIFS EN DÉVELOPPEMENT
AYANT FAIT L'OBJET D'UNE STD
(RÉSULTAT 2022)

Résultat 2021 : N/A (pas de
développement en 2021)

1 144

NOMBRE DE POINTS
DE LIVRAISONS (PDL)
CARTOGRAPHIÉS
(997 en 2021)

100 %

DES SITES AVEC DES
SYNOPTIQUES VÉRIFIÉS
ET ACTUALISÉS
(% EN SURFACE,
RÉSULTAT 2022)

Résultat 2021 : N/A
nouveau

98,05 %

D'ACTIFS (EN VALEUR)
SOUMIS AU DÉCRET
BACS (RÉSULTATS 2022/
TOTAL)

98,85 %
GRAND PARIS
95,5 %
RÉGIONS

Résultats 2021 : N/A
nouveau

DÉVELOPPEMENT DES ÉNERGIES RENOUVELABLES

La réglementation française se veut de plus en plus ambitieuse et exigeante en ce qui concerne l'utilisation d'énergies renouvelables. Dans le cadre de l'objectif d'atteinte de 33 % d'énergie renouvelable au sein du mix énergétique français d'ici 2030, la loi Énergie-Climat impose notamment l'installation de tout procédé de production d'énergies renouvelables (par exemple, les panneaux photovoltaïques), pour les nouveaux entrepôts et bâtiments commerciaux dont la surface au sol est supérieure à 1 000 m².

La Société de la Tour Eiffel, engagée dans l'atteinte de ces objectifs, a notamment défini de nouveaux indicateurs durant l'année 2022, afin de mesurer puis améliorer son déploiement en termes d'énergies renouvelables.



ACTIONS MENÉES

- Les nouveaux projets de développement ont fait l'objet d'une étude de faisabilité de production et cela sera systématiquement le cas pour les projets futurs.
- Un plan de déploiement de panneaux photovoltaïques sur les actifs existants est en cours de finalisation, beaucoup ayant déjà été pris en compte dans les Plans Pluri-Annuels de Travaux.
- Des panneaux photovoltaïques (correspondant à une surface de 240 m²) sont prévus sur le projet Nanturra à Nanterre, dans un objectif d'autoconsommation pour les parties communes.

OBJECTIFS PLAN D' ACTIONS

100 % de projets ayant réalisé une étude de faisabilité de production d'Énergies Renouvelables en amont en 2025 :

- Résultat 2022 : **100 %**
- Résultat 2021 : **N/A**
(pas de développement en 2021)

80 % d'actifs disposant d'EnR (Énergies renouvelables) en 2025 :

- panneaux photovoltaïques
- ou, géoénergie
- ou, autres EnR
- Résultats 2022 : Total : **40,29 %**
Grand Paris : **44,36 %**
Régions : **27,37 %**
- Résultat 2021 : **N/A** nouveau

INDICATEURS COMPLÉMENTAIRES

15,07 %

(EN VALEUR) D'ACTIFS DISPOSANT DE PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES PARMI CEUX QUI DISPOSENT D'ÉNERGIE RENOUVELABLE (RÉSULTATS 2022/TOTAL)

12,52 %

GRAND PARIS

28,22 %

RÉGIONS

Résultat 2021 : N/A (pas de développement en 2021)

Répartition des typologies de source d'énergies (géoénergies, réseaux urbains) pour l'ensemble du parc :

8 actifs

(CORRESPONDANT À 22 % DU PARC EN VALEUR) DISPOSENT D'UN RACCORDEMENT À UN RÉSEAU DE CHAUFFAGE URBAIN ET/OU RÉSEAU DE FROID URBAIN ET/OU GÉOTHERMIE (RÉSULTATS 2022)

Résultat 2021 : N/A nouveau

100 %

DE PROJETS ÉLIGIBLES À LA FAISABILITÉ INSTALLANT DES ÉNERGIES RENOUVELABLES SUR SITE

% d'électricité provenant des sources d'énergie renouvelable utilisée sur les actifs de la Société :

46 %

DU TOTAL DE L'ÉLECTRICITÉ UTILISÉE SUR LES ACTIFS DE LA SOCIÉTÉ (SOIT 26 601 000 KWH, RÉSULTATS 2022)

(à calculer sur la base des certificats d'énergie où il est indiqué la quantité mensuelle d'énergie renouvelable injectée sur chaque site de STE)

2.3

ADAPTER LE PATRIMOINE AUX EFFETS DU CHANGEMENT CLIMATIQUE



FOCUS SUR LA STRATÉGIE D'ADAPTATION

Le dérèglement climatique est déjà bien présent et on peut d'ores et déjà en observer les conséquences (augmentation de 1,1 °C et hausse de 20 cm du niveau des mers d'après le rapport du GIEC publié en août 2021). Il est donc nécessaire de s'y adapter dès aujourd'hui.

Or, le secteur du bâtiment est particulièrement exposé aux risques inhérents au dérèglement climatique, avec des conséquences irréversibles sur l'aspect physique même des bâtiments : structure, utilisations, accessibilité et des conséquences sanitaires sur leurs occupants : services, sécurité, santé et bien-être.

Un plan d'actions d'adaptation des bâtiments est en cours d'élaboration et articulé sur trois niveaux :

- adaptation d'un point de vue organisationnel : prévoir des plans d'urgence en cas d'inondation pour les bâtiments exposés ;
- adaptation physique des bâtiments : brise-soleil par exemple ;
- préservation du confort et de la qualité de vie au travail des occupants.



OBJECTIFS PLAN D'ACTIONS

80 %

d'actifs ayant fait
l'objet d'un audit
adaptation en 2025 :

- Résultats 2022 :
Total : **29,63 %**
Grand Paris : **38,45 %**
Régions : **1,61 %**
- Résultats 2021 :
Total : **15 %**

INDICATEURS COMPLÉMENTAIRES

100 %

(EN VALEUR) D'ACTIFS
EN COURS DE CERTIFICATION
« CONSTRUCTION » / « RÉNOVATION
(RÉSULTATS 2022/TOTAL)

100 %

GRAND PARIS

100 %

RÉGIONS

Résultat 2021 : N/A (pas de
développement en 2021)

80 %

(EN VALEUR) DES ACTIFS CERTIFIÉS
(RÉSULTATS 2022/TOTAL)

87 %

GRAND PARIS

60 %

RÉGION

29 %

CONSTRUCTION

68 %

EXPLOITATION

20 %

DOUBLE CERTIFICATION

Résultats 2021 : Total : 80 %
Grand Paris : 87 % / Régions 60 %

Dès 2019, la Société de la Tour Eiffel s'était confrontée à la problématique d'exposition de son parc immobilier aux risques climatiques futurs. Une cartographie des aléas climatiques auxquels celui-ci est exposé avait été initiée en 2019 par le cabinet Sinteo. Elle est depuis été mise à jour et la Société a entrepris la réalisation d'audits d'adaptation depuis 2021 sur les actifs en gestion de son patrimoine. Ces audits, effectués par la société de conseil Wild Trees, ont débuté avec six audits en 2021, treize ont été réalisés en 2022 et dix-huit sont prévus pour 2023 ce qui représentera déjà plus de la moitié des actifs en nombre.



FOCUS SUR LA STRATÉGIE D'ADAPTATION

Les bâtiments sont soumis à deux types d'aléas climatiques :

LES ALÉAS CHRONIQUES,
liés au dérèglement climatique
sur le long terme



Pluies
abondantes



Augmentation
de la température
moyenne



Hausse
du niveau
de la mer

LES ALÉAS AIGUS OU PONCTUELS,
liés aux événements climatiques,
de manière directe comme indirecte



Vagues
de chaleur



Sécheresses



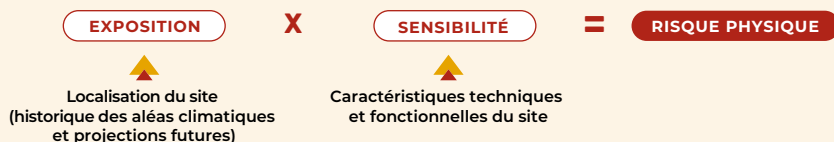
Tempêtes
de vent



Feux
de forêt

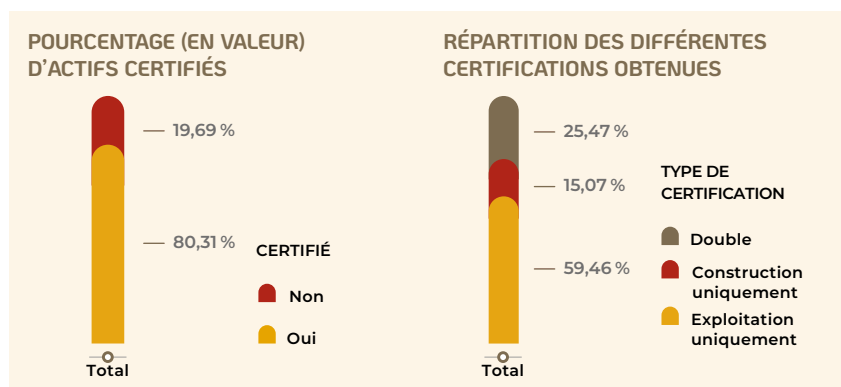
Face à ces risques physiques, il est nécessaire de mesurer l'exposition et la sensibilité de chaque actif du patrimoine.

Le risque pour un bâtiment se calcule selon la formule suivante :



En amont de la visite sur site, une analyse des risques climatiques auxquels l'actif est exposé est réalisée. À l'issue de chaque audit adaptation, des préconisations sont données afin de mettre en place un plan d'actions à l'échelle de l'actif. Celles-ci sont détaillées selon différents prismes afin de pouvoir arbitrer et organiser efficacement leur mise en œuvre. Ainsi, il est notamment spécifié l'horizon temporel de chaque préconisation, la complexité technique et une estimation du coût associé à celle-ci.

Cette stratégie d'adaptation, qui s'opère de façon conjointe aux activités de gestion d'actifs existants ou en cours de rénovation, est en faveur d'économies non négligeables quant à l'évitement ou la limitation de l'impact des risques climatiques. L'anticipation de ces risques et leur adaptation à ceux-ci peuvent contribuer à la relation de confiance et de durabilité de contrat avec les locataires.



INDICATEURS COMPLÉMENTAIRES

37,31 %

(EN VALEUR) D'ACTIFS FAISANT L'OBJET DE PLANS DE SITUATIONS D'URGENCE ⁽¹⁾ (RÉSULTATS 2022/TOTAL)

46,88 %

GRAND PARIS

6,85 %

RÉGIONS

Résultats 2021 : Total : 28 %

Grand Paris : 36 %

16,40 %

(EN VALEUR) D'ACTIFS AYANT APPLIQUÉ AU MOINS UNE RECOMMANDATION À LA SUITE DES AUDITS ADAPTATION (RÉSULTATS 2022/TOTAL)

16,61 %

GRAND PARIS

0,00 %

RÉGIONS

Résultats 2021 : N/A nouveau

(1) Situation d'urgence :
fiches de procédures à suivre en cas de situation critique type intrusion, déversement de produit toxique, etc.



ACTIONS MENÉES

- Poursuite des audits adaptation sur 13 actifs en 2022.
- Mise en place d'un plan d'audits phytosanitaires sur tous les actifs ayant des arbres en 2022.
- Présence d'un Comité de gestion de crise (non activé en 2022).
- Désartificialisation partielle de parcelles lors de travaux.
- Végétalisation des toitures des projets en développement envisagée systématiquement.
- Installation prévue de brise-soleil sur les projets EvasYon à Lyon et Nanturra à Nanterre, plus exposés au risque d'îlots de chaleur, ce qui permet

à ces actifs d'avoir un niveau d'isolation supérieur à celui exigé par la RT 2012.

- Utilisation de revêtement blanc réfléchissant Cool Roof sur le parc Eiffel Paris-Saclay et réflexion sur le déploiement de cette solution sur d'autres bâtiments notamment des Parcs d'affaires.
- Re-Végétalisation en 2022 d'une place très minérale au centre des quatre bâtiments de l'actif Nautille à Nanterre et poursuite de la stratégie d'adaptation en 2023 par une végétalisation partielle selon l'exposition des façades.
- Plantation d'arbres, créant ainsi des îlots de fraîcheurs notamment sur l'actif Topaz.

2.4

BIODIVERSITÉ ET RESSOURCES

En plus des impacts négatifs sur l'environnement liés aux consommations d'énergie et aux émissions de gaz à effet de serre, le secteur du bâtiment est aussi hautement émetteur de déchets⁽¹⁾ et contribue de façon non négligeable à l'érosion de la biodiversité, notamment par l'artificialisation et la fragmentation du paysage.

BIODIVERSITÉ

La Société de la Tour Eiffel est impliquée dans les activités de construction et de gestion de bâtiments, qui induisent des impacts négatifs sur les écosystèmes environnants (*risque n° 4*).

(1) Déchets du bâtiment | Ministères Écologie
Énergie Territoires (ecologie.gouv.fr).



ACTIONS MENÉES

- Développement d'un outil stratégique de la biodiversité, sur l'intégralité du patrimoine de la Société de la Tour Eiffel.
- Mise en place d'un AMO « Gestion raisonnée des espaces verts » en soutien des équipes de la Société de la Tour Eiffel.
- Renouvellement du label ÉcoJardin sur les parcs d'affaires de Nanterre et d'Aix-en-Provence.
- Trois diagnostics écologiques réalisés en 2022 sur les actifs :
 - Marseille – Parc des Aigalades ;
 - Bordeaux ;
 - Amarante à Toulouse.
- Le label Biodiversity est visé sur l'actif EvasYon à Lyon (en chantier en 2022). + 28 % de parcelle désartificialisée sur ce projet.
- Une étude est actuellement menée sur l'actif de Bobigny (projet de développement en 2022) pour la mise en place d'une ferme urbaine sur la toiture.
- Construction en cours de locaux d'activités en étages, afin de limiter l'impact sur l'artificialisation des sols comprenant patios, terrasses et espaces verts sur le Parc Eiffel Nanterre-Seine.



Aujourd'hui, plusieurs lois existent afin d'encadrer les impacts de l'immobilier sur la faune et la flore :

- **L'objectif ZAN (Zéro Artificialisation Nette)** impose aux collectivités de réduire de 50 % le rythme d'artificialisation des espaces naturels d'ici à 2031, par rapport à 2015. Cet objectif visant surtout les projets en développement, la Société de la Tour Eiffel est peu concernée. Cependant, cette ambition est traduite par la Société à travers ses projets de désartificialisation et de renaturation.
 - **La loi Climat et Résilience** impose également l'installation de toitures végétalisées ou de panneaux solaires sur les bâtiments de plus de 500 m² sujets à des constructions, extensions ou rénovations lourdes. Cette installation devra couvrir *a minima* 30 % de la surface des toits.
- Les projets de développement de la Société de la Tour Eiffel des années précédentes intégraient déjà cette dimension, à l'image du Massy – Campus Eiffel sur lequel sont installés plus de 1 500 m² de toitures végétalisées.



NANTURRA – LILK® À NANTERRE



La Société de la Tour Eiffel s'engage en faveur de la biodiversité depuis déjà plusieurs années, le premier label ÉcoJardin obtenu date de 2015, met en œuvre des actions efficaces de gestion et préservation de la faune et la flore présentes sur site, et participe également à la revégétalisation des espaces imperméabilisés.

Accompagnée par des écologues du cabinet Wild Trees, la Société a développé en 2022 un outil stratégique d'aide à la décision. Il a pour objectif de cibler et hiérarchiser les actifs en exploitation selon le potentiel d'engagement d'actions en faveur de la biodiversité.

Cet outil stratégique est une véritable base de données croisant :

- les indicateurs écologiques (coefficient de biotope par surface, criticité écologique) ;
- le niveau de connaissance sur les actifs (diagnostic écologique) ;
- les dispositifs présents pour la biodiversité (nichoirs, hôtels à insecte, etc.) ; et
- les données concernant les futures rénovations prévues sur le parc immobilier.

Ainsi, il permet de prioriser les actifs sur lesquels déployer des CAPEX et OPEX en lien avec la biodiversité à court, moyen et long terme. Il a permis de cibler trois actifs possédant un potentiel avéré en biodiversité :

- le Parc des Aigalades à Marseille ;
- les Amarantes à Toulouse ;
- Bord'eu Village à Bordeaux.

À l'issue de cette première phase, un travail de concertation entre écologues et paysagistes devrait être engagé dès 2023 et poursuivi dans les prochaines années afin de concrétiser les préconisations établies durant le diagnostic écologique.

De nouveaux diagnostics écologiques sont prévus en 2023, l'objectif étant de réaliser un état de la faune et de la flore des sites jugés les plus riches et de renouveler ces études au minimum tous les huit ans.

En 2023, l'outil cartographique Biodi-Bat sera intégré à l'outil stratégique existant utilisé par la foncière. Biodi-Bat, développé par l'OID⁽²⁾, a été construit autour de quatre sous-indicateurs : les espaces et espèces protégées, la composition du paysage et les continuités écologiques.

Par ailleurs, la Société a poursuivi en 2022 la labélisation de ses actifs, avec le Parc du Golf à Aix-en-Provence qui, après une interruption de deux années, a obtenu à nouveau le label ÉcoJardin, ou encore le renouvellement de ce label pour le Parc Eiffel Nanterre-Seine.

Pour l'ensemble des projets de développement, la Société fait appel à un écologue et/ou paysagiste afin que la biodiversité puisse être intégrée en amont et que des préconisations pertinentes soient mises en œuvre.

Les projets de logistique urbaine, déployés sous la marque Lilk® prévoient d'implanter des espaces verts, patios aménagés et terrasses, voire éventuellement des fermes urbaines au bénéfice de la biodiversité et du confort des salariés des sociétés locataires.

(2) OID : Observatoire de l'Immobilier Durable.

INDICATEURS COMPLÉMENTAIRES

54,22 %

(EN VALEUR) DE COUVERTURE
DES ÉTUDES ÉCOLOGIQUES
(RÉSULTATS 2022/TOTAL)

55,17 %
GRAND PARIS

0,0 %
RÉGIONS :

Résultats en 2021 : Total : 53 %
Grand Paris : 62 % / Régions : 0,0 %

48,74 %

(EN VALEUR) DES ACTIFS
AYANT APPLIQUÉ AU MOINS
UNE PRÉCONISATION
DE L'AUDIT ÉCOLOGIQUE
(RÉSULTATS 2022/TOTAL)

50,72 %
GRAND PARIS

0 %
RÉGIONS

Résultats 2021 : N/A nouveau

42 %

NOMBRE DE SITES CONCERNÉS
PAR LA PRÉSENCE DE DISPOSITIFS
DE BIODIVERSITÉ (NICHOIRS,
RUCHES, PIERRIERS, REFUGES
À INSECTES, POTAGERS, ETC.)

(40 % en valeur en 2021)

À l'instar du cahier des charges de maintenance raisonnée des espaces verts qui accompagne les contrats d'entretien de la foncière, un cahier des charges de prescription écologique visant les développements est en cours de rédaction.



Le label Biodiversity, construit autour quatre axes, permet de garantir un engagement de la maîtrise d'ouvrage dans l'intégration de la biodiversité

dans son projet à toutes les étapes de vie du bâtiment (conception, réalisation et exploitation).

Cela se traduit par la création d'espaces de vie à la fois accueillants pour la biodiversité et fonctionnels pour les usagers, garantissant un contact quotidien à la nature. **Le label Biodiversity est visé sur l'actif EvasYon à Lyon**, dont le chantier a débuté en 2022.

Ce projet réalisé sur un site entièrement artificialisé prévoit un ambitieux îlot paysagé remplaçant l'ancien parking et la création de plus de 1 200 m² de pleine terre, 28 % de la parcelle a été désartificialisée en 2022.

Au-delà des labels, la Société a entrepris en 2022 plusieurs projets de réaménagement d'ampleur sur certains espaces extérieurs, avec toujours comme objectif de recourir le plus possible à des espèces locales et adaptées. L'actif Nautile sur le Parc Eiffel Nanterre-Seine a bénéficié d'une déminéralisation de sa place centrale au profit de bandes végétalisées, de jardinières et d'une pergola, apportant de la fraîcheur aux usagers. La phase 2 de ce projet consistera à déployer une végétalisation des façades des quatre bâtiments durant l'année 2023. Plus de 330 m² de surfaces végétalisées ont été gagnées à l'échelle du Parc Eiffel Nanterre-Seine. L'actif Topaz à Vélizy a fait l'objet d'une restructuration, y compris des espaces verts en privilégiant des espaces de bien être pour les usagers et en diversifiant les strates avec une végétation résiliente.



Ce contact quotidien avec la nature, en proposant notamment des espaces de travail en extérieur, améliore grandement le bien-être et la productivité au travail.

Pour garantir la pérennité des actions entreprises pour la biodiversité, la Société met en place depuis plus de deux ans, un contrat de gestion raisonnée des espaces verts sur l'intégralité de son patrimoine en étant accompagnée par des entreprises expérimentées dans la valorisation de la biodiversité : Les Jardins de Gally, Mugo et Sauvage. Cette gestion raisonnée implique notamment l'absence de traitement avec des produits phytosanitaires issus de la chimie de synthèse dangereuse pour l'environnement, la mise en place d'une gestion différenciée, notamment des tontes, tailles et élagages, l'installation de dispositifs pour la faune et la réduction des déchets verts. De plus, prenant en considération les conséquences de la sécheresse exceptionnelle du printemps-été 2022, l'état de santé du patrimoine arboré a été étudié en 2022 par l'intermédiaire de plusieurs audits phytosanitaires établis par l'entreprise FREDON. Un suivi trimestriel est réalisé à travers plusieurs indicateurs transmis à la gestion technique de la Société.

Pour permettre l'appropriation des démarches engagées en faveur de la biodiversité par la Société et à destination des locataires, plusieurs panneaux pédagogiques ont été installés en 2022 sur les actifs de Nanterre, Orsay et Massy. Ils permettent d'expliquer le fonctionnement des abris-faune et les nouvelles mesures de gestion écologique adoptées sur les espaces verts. D'autres panneaux sont en cours de finalisation pour le Parc du Golf. De plus, des animations ludiques ont pu être organisées comme l'atelier potager sur le Parc Eiffel Nanterre-Seine et l'atelier abeille pour sensibiliser à l'apiculture urbaine les locataires de Campus Eiffel à Massy.

OBJECTIFS PLAN D'ACTIONS

100 % d'actifs
ayant bénéficié
d'un calcul CBS :

- Résultats 2022 :
97 % (périmètre courant)
100 % (périmètre constant)
- Résultats 2021 :
99 % (périmètre courant = périmètre constant en 2021)

50 % d'actifs
bénéficiant d'un
label visant la
promotion de la
biodiversité en 2025 :

- Résultats 2022 :
Total : 15,6 %
Grand Paris : 15,19 %
Régions : 16,88 %
- Résultats 2021 :
N/A nouveau



LE BILAN 2022 DES ACTIONS MISES EN ŒUVRE À L'ÉCHELLE DES ACTIFS

Parc du Golf

- **70 % de zone sanctuarisée pour la biodiversité ;**
- **40 % des déchets verts recyclés sur place.**



Parc Eiffel Nanterre-Seine

- **20 arbres plantés pour 7 abattus pour cause phytosanitaire ;**
- **19 720 m² de surfaces végétalisées, support pour la biodiversité.**



En Île-de-France (hors Eiffel Nanterre-Seine)

- **Plus de 800 arbustes plantés ;**
- **6 micro-habitats et 8 nichoirs installés ;**
- **Végétalisation d'un bassin de 16 m² sur l'actif Campus-Eiffel à Massy.**



GESTION DES MATÉRIAUX ET DES DÉCHETS

Le bâtiment est un secteur très consommateur de ressources naturelles, particulièrement de sable et de gravier qui entrent dans la composition du béton et du verre. « *Entre 50 et 60 milliards de tonnes de matériaux sont extraits au niveau mondial chaque année, le sable et le gravier représenteraient 68 à 85 % du total* » selon Pascal Peduzzi, responsable chercheur au PNUE (Programme des Nations Unies pour l'Environnement).

La gestion intégrée des ressources, via le réemploi et l'économie circulaire est active pour la Société : Initié en 2021, la Société poursuit son partenariat triennal avec le Booster du Réemploi (coalition de maîtres d'ouvrage visant à structurer et massifier la demande de réemploi des matériaux dans la construction et la rénovation de l'immobilier).



L'actif de Topaz à Vélizy après sa rénovation

BILAN D'ÉCONOMIE CIRCULAIRE DE L'OPÉRATION DE RÉNOVATION TOPAZ

CURAGE



13,5 %
taux de réemploi
des matériaux et produits
issus du curage ⁽¹⁾

20,1 tonnes
de masse de matériaux
réemployés issus
du curage

RÉNOVATION



9 % ⁽²⁾
taux de réemploi pour les
matériaux et produits
de la rénovation

46,9 tonnes
de masse de matériaux
réemployés ⁽³⁾ sur
la rénovation

(1) Curage : en sortie de chantier, matériaux déposés et qui sont à utiliser ailleurs, dans un autre immeuble ou qui sont rachetés par des tiers.

(2) Diversité des sources de produits circulaire, réemploi sur site réemploi hors site, surplus de chantier.

(3) Réemploi sur toute la rénovation : Tous Corps d'État (TCE, espaces verts extérieurs, agencement (RIE = restaurant inter-entreprises), mobilier.

L'IMPACT POSITIF DU RÉEMPLOI

35

TONNES CO₂ ÉQ

Émissions de Gaz à
Effet de Serre évitées,
soit 35 allers-retours
Paris / New-York en avion

475

MÉGA WATTS

Énergie économisée,
soit 30 allers-retours
Paris / Marseille en TGV

41

TONNES

Quantité de déchets évitée,
soit la production de déchets
de 73 individus en un an



« GRÂCE AU PROJET TOPAZ, NOUS AVONS SU INITIER UNE VÉRITABLE MOBILISATION AUTOUR DU SUJET DE L'ÉCONOMIE CIRCULAIRE »

Citae est une filiale du groupe BTP Consultants et est spécialisé dans le conseil en bâtiment autour du bien-être urbain.

L'économie circulaire se développe depuis plusieurs années chez Citae : j'organise la coordination des groupes de travail et réalise la montée en compétences de toute l'équipe sur ce sujet. À la fin de l'année 2021, la Société de la Tour Eiffel a souhaité nous rencontrer afin d'intégrer davantage le sujet de l'économie circulaire, et a eu la volonté début 2022 de l'appliquer dès que possible avec le projet de rénovation sur Topaz à Vélizy.

L'objectif a alors été de cadrer la démarche d'économie circulaire dès la partie curage en sélectionnant des acteurs compétents et en effectuant un suivi du curage.

La démarche s'est poursuivie sur cette partie rénovation avec notamment du réemploi in-situ et ex-situ des matériaux du site, mais aussi de commandes de matériaux issus du réemploi, de produits de fin de stock et biosourcés. Citae s'est enfin assuré de la bonne gestion des déchets en phase chantier afin d'atteindre 70 % de valorisation (en masse).

Dans le cadre d'une première opération d'économie circulaire, et aussi en raison de l'arrivée relativement tardive de la démarche, il a principalement été question d'objectifs de mise en œuvre de nouvelles pratiques. Par exemple pour le réemploi, une étude avait été menée en amont sur le matériel et les matériaux pouvant être réemployés *in* et *ex situ* afin de maximiser le réemploi au global.

Toutes les entreprises intervenant sur chantier ont été intégrées à la démarche dès l'appel d'offres : elles ont été sondées sur leurs pratiques

d'économie circulaire et leur capacité à proposer ou intégrer des alternatives issues du réemploi ou de fin de stock.

En tant qu'AMO économie circulaire, j'ai accompagné l'ensemble des acteurs de l'opération, notamment par des formations et sensibilisations lors de réunions en conception et de chantier.

Grâce au projet Topaz, nous avons su initier avec la Société de la Tour Eiffel une véritable mobilisation autour du sujet de l'économie circulaire. En plus du résultat final, la capacité d'avoir su pleinement intégrer ces pratiques a été source de fierté pour l'ensemble des équipes. Afin de démocratiser cette pratique à l'ensemble des opérations de la foncière, un séminaire, basé sur ce retour d'expérience, regroupant les assistants et responsables techniques gérant les rénovations a été organisé pour les former quant à l'intégration efficace de l'économie circulaire dans leurs projets.

L'objectif étant de généraliser l'économie circulaire à l'ensemble des travaux engagés par la Société de la Tour Eiffel, Citae accompagne désormais celle-ci pour la définition d'objectifs liés à l'économie circulaire dès la phase de conception et effectue un suivi lors des chantiers pour veiller à leur bonne atteinte. Les opérations de rénovation Vauban (Vélizy), Carmin (Aix-en-Provence) et Eiffel O₂ (Montrouge) sont concernées et témoignent d'une acquisition progressive des bonnes pratiques d'économie circulaire de la part des équipes.

APOLLINE VANDERSPEETEN
CHARGÉE D'AFFAIRES BÂTIMENT
DURABLE ET ÉCONOMIE
CIRCULAIRE, CITAE



ACTIONS MENÉES

- Dans le cadre du Booster du Réemploi, poursuite du diagnostic ressources sur cinq actifs en 2022, favorisant le réemploi et le recyclage, sur les rénovations soumises à la loi AGECE. L'ensemble du patrimoine éligible à la loi AGECE (CAPEX 2023).
- Mise en place d'un AMO « économie circulaire » sur quelques programmes et généralisation prévue en 2023.
- Curage et publication sur la plateforme LOOPING, Booster du réemploi, pour les actifs Topaz à Vélizy, Diagonale Ouest à Montigny, Eiffel O₂ à Montrouge et Carmin à Aix-en-Provence.
- Tri et suivi des déchets organisés pendant la phase chantier dans le cadre des labels BREEAM et de HQE via le Schéma d'Organisation et de Gestion des Déchets (SOGED).
- Dans le cadre du label BRREEM V6 : création de locaux économie circulaire où entreposer des matériaux & équipements encore en bon état afin de pouvoir les réutiliser in situ (dalles moquette & faux plafond, luminaires, cloisons appareils sanitaires).
- Dimensionnement des locaux déchets dès la conception pour permettre d'accueillir les différents bacs de tri.
- Amélioration de la couverture du tri des déchets sur sites.
- Collecte des mégots sur site par le dispositif Cy-clope étendue aux parcs d'affaires et Eco-Mégots à Bord'eau Village.
- Une partie de l'infrastructure a été conservée et la structure utilisée est en bois au sein du projet Plein'R à Puteaux.
- Les cahiers des charges exigent l'utilisation de béton bas carbone et de faux plancher issus du réemploi pour le projet EvasYon à Lyon.
- Utilisation de matériaux biosourcés : la Société de la Tour Eiffel généralise l'utilisation de la peinture Algopaint, une peinture labellisée Écolabel dont la formule est à base d'algues et de résine biosourcée à 98 % sur l'ensemble de ses chantiers CAPEX. Sur le parc d'affaires de Nanterre, le promoteur du futur développement, Nanturra, a été fortement incité à utiliser Algopaint.
- Généralisation de la priorisation de la moquette de réemploi, selon disponibilité, lors des opérations de rénovation de plateaux.
- Mise en place d'un tri sélectif des déchets au siège de la Société de la Tour Eiffel grâce à un prestataire externe.

BILAN DE VALORISATION DES MÉGOTS COLLECTÉS PAR LA SOLUTION CY-CLOPE

LA SOLUTION CY-CLOPE

au sein de TEAM Conseil /
Société de la Tour Eiffel

585 240
mégots collectés
et valorisés



Qui alignés
représentent **49**
fois la taille
de la Tour Eiffel



Ce sont **292 620**
m³ d'eau qui ont pu être
préservés de la pollution
des mégots



Cela équivaut à
la contenance de **117**
piscines
olympiques



Grâce à la valorisation
énergétique, les mégots
ont pu être
utilisés à

100%



Pour produire **219**
kWh d'énergie



Soit la consommation
d'une lampe allumée
pendant

15 mois



BILAN GLOBAL 2022

Cy-Clope
Une meilleure gestion des zones fumeurs



22 sites – correspondant à plus de 43 % du parc – sont équipés.



EVASYON À LYON

Le projet de développement EvasYon, à Lyon, en cours de chantier favorise l'économie circulaire et le réemploi. Un contrat de partenariat avec CYCLE UP a notamment été conclu.

Le projet a également fait l'objet d'une Analyse de Cycle de Vie et d'une Simulation Thermique Dynamique.



PLEIN'R À PUTEAUX

L'immeuble de Puteaux qui fait l'objet d'un projet de développement, Plein'R, a été curé en 2022.

Un audit ressources a par ailleurs été mené par Cycle Up sur ce projet.

INDICATEURS COMPLÉMENTAIRES

100 %

DE CHARTES CHANTIER PROPRE
SIGNÉES ET EFFECTIVES (N/A EN 2021
CAR PAS DÉVELOPPEMENT)
(RÉSULTATS 2022/TOTAL)

Résultats 2021 : N/A (pas de
développement en 2021)

43,51 %

(EN VALEUR) DES ACTIFS CONCERNÉS
PAR LE DISPOSITIF CY-CLOPE
(RÉSULTATS 2022/TOTAL)

49,49 %
GRAND PARIS

24,50 %
RÉGIONS

Résultats 2021 : Total 22 %

2 chantiers sur 3

NOMBRE DE PROJETS DE
DÉVELOPPEMENT AYANT RECOURS
À UN DISPOSITIF D'ÉCONOMIE
CIRCULAIRE (RÉSULTAT 2022)

Résultat 2021 : N/A (pas de
développement en 2021)

% DES CAPEX ÉLIGIBLES SUR
LESQUELS UNE ÉTUDE ÉCONOMIE
CIRCULAIRE A ÉTÉ EFFECTUÉE :
Données non encore disponibles.



OBJECTIFS PLAN D' ACTIONS

100 % d'actifs concernés
par le tri des déchets (Patrimoine) :

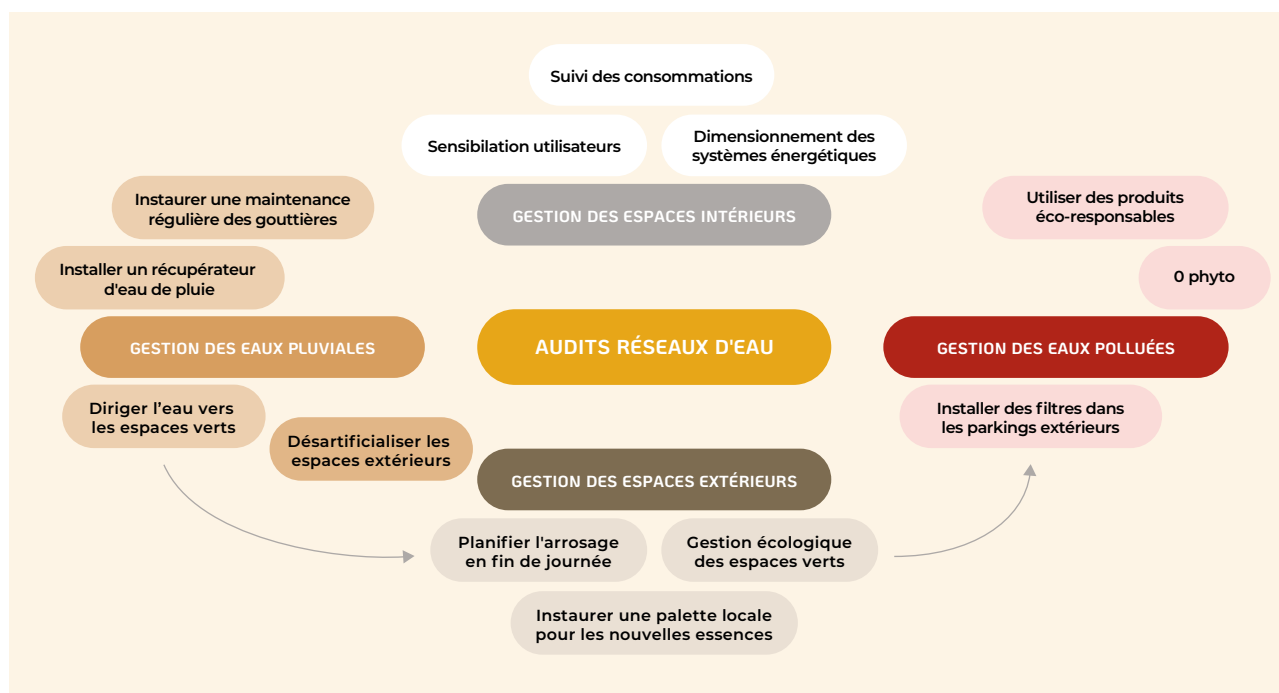
- Résultats 2022 : Total : **93,20 %**
Grand Paris : **93,22 %**
Régions : **93,16 %**
- Résultats 2021 : Total : **84 %**

100 % d'actifs concernés
par le reporting des déchets :

- Résultats 2022 : Total : **84,43 %**
Grand Paris : **87,34 %**
Régions : **75,17 %**
- Résultats 2021 : Total : **92 %**

100 % de chantiers
avec suivi des déchets 7 flux :

- Résultats 2022 : **100 %**
- Résultat 2021 : **N/A**
(pas de développement en 2021)



GESTION DE L'EAU



La ressource en eau est de plus en plus compliquée et les situations de stress hydrique se multiplient, en France notamment. En effet, il existe une véritable pression sur la disponibilité de la ressource en eau douce liée au dérèglement climatique, à la progression continue de l'artificialisation des sols et à la gestion de la biodiversité. Cette pression est en lien étroit avec les enjeux de consommation d'énergie (*lien avec le risque n° 3*) via la production d'eau chaude sanitaire, de dégradation de la biodiversité (*lien avec le risque n° 4*) ainsi que des risques d'inondations ou d'îlots de chaleur urbains (*lien avec le risque n° 2*) en raison du rôle du stress hydrique dans ces deux phénomènes.

Ce manque de ressource en eau qui tend à devenir de plus en plus réel (l'ONU prévoit une augmentation des besoins en eau de 50 % d'ici 2030), et le durcissement des réglementations en lien avec le sujet peuvent avoir un impact sur le prix de l'eau (*lien avec le risque n° 6*).

Depuis plusieurs années déjà, la Société de la Tour Eiffel s'engage sur la réduction des consommations de la ressource en eau sur les parties communes de ses actifs. Cependant, cette démarche se heurte à différentes difficultés.

La difficulté à obtenir des informations régulières des concessionnaires ne permet pas toujours la lisibilité des indicateurs par manque de comparabilité d'une année sur l'autre, les écarts de consommation en m^3/m^2 pouvant varier de 2021 à 2022 entre + 700 % et - 177 %, que seules les évolutions de consommations ne peuvent bien évidemment pas expliquer. Le manque d'automatisation des relevés de certains actifs est peut-être également à l'origine de manquement de facturation au réel lors des années marquées par les confinements.

Les sécheresses de l'été 2022 ont renforcé la nécessité pour la Société de développer une gestion raisonnée de cette ressource naturelle. Fin 2022, la Société de la Tour Eiffel s'est donc fait accompagner par le cabinet Wild Trees afin de définir et de mettre en place une politique de gestion durable de l'eau.

Cette politique formalise les objectifs de performance environnementale liés à l'eau que la foncière s'est fixée, ainsi que les actions à mettre en place afin de les atteindre. Elle se décline en quatre axes :

- la gestion des espaces intérieurs ;
- la gestion des eaux pluviales ;
- la gestion des espaces extérieurs ;
- la gestion des eaux polluées.

Il faut espérer que les différents concessionnaires pourront prochainement communiquer des données régulières et fiables permettant de suivre un indicateur signifiant à l'instar des fournisseurs d'énergie. Cela permettrait notamment d'identifier les conséquences positives des actions réalisées sur les consommations au lieu de travailler à l'aveugle.

Luttant contre le gaspillage de cette ressource naturelle, la Société de la Tour Eiffel a poursuivi en 2022 l'installation de systèmes de détections de fuite d'eau sur l'ensemble de son parc immobilier.

Les Parcs d'affaires présentent une autre difficulté liée à la typologie de ces actifs très arborés et majoritairement non clos. Les arrosages automatiques peuvent subir des avaries du fait de la présence de rongeurs ou de sangliers provoquant ainsi d'importantes fuites d'eau pas toujours décelables facilement.

L'état des réseaux, parfois anciens est une source de déperdition encore plus difficilement identifiable.

« Depuis plusieurs années déjà, la Société de la Tour Eiffel s'engage sur la réduction des consommations de la ressource en eau sur les parties communes de ses actifs. »

INDICATEURS COMPLÉMENTAIRES

1,46 %

D'ACTIFS (EN VALEUR)
AYANT FAIT L'OBJET
D'UN AUDIT RÉSEAU D'EAU
(RÉSULTATS 2022/TOTAL)

1,92 %

GRAND PARIS

0 %

RÉGIONS

Résultats 2021 : N/A nouveau

51,42 %

D'ACTIFS (EN VALEUR)
AYANT UN SUIVI DE
CONSOMMATIONS D'EAU
DÉTAILLÉ (RÉSULTATS 2022/
TOTAL)

50,54 %

GRAND PARIS

54,21 %

RÉGIONS

Résultats 2021 : N/A nouveau





Enfin, si le Dispositif Éco-Énergie Tertiaire oblige les acteurs à échanger leurs données, ce n'est pas encore le cas pour l'eau et de nombreux monocataires des actifs de la foncière omettent de communiquer leurs consommations.

La politique de gestion de l'eau est également considérée dans le cadre de nombreux labels (BRREAM in USE, HQE Exploitation) aussi bien dans l'objectif de diminution des consommations que dans celui de la qualité de l'eau. Les recommandations appliquées dans la politique de gestion de l'eau implémentée suivent les standards des niveaux les plus restrictifs de labels existants à cette date.

La Société de la Tour Eiffel, par l'adoption de cette Politique de l'eau entend redynamiser sa stratégie de meilleure gestion de l'eau et sensibiliser les équipes comme les occupants à la préservation de cette ressource indispensable.

ACTIONS MENÉES

- *Mise en place de compteurs et sous-compteurs sur un Parc d'Affaires (Aix – Parc du Golf) et sur l'actif de Bordeaux.*
- *Audit des réseaux (Aix – Parc du Golf).*
- *Audit de l'installation de sprinklage pour récupération de l'eau (Orsay – Parc Paris Saclay).*
- *Installation d'équipements hydro économes sur les actifs en exploitation avec mise à l'arrêt en période d'inoccupation.*
- *Choix des espèces végétales en phase conception en fonction de leur consommation d'eau.*
- *Poursuite de l'installation de systèmes de récupération des eaux de pluie, notamment sur les actifs de Nanterre.*
- *Création de terrasses végétalisées alimentées en eaux de pluie, notamment sur l'actif de Suresnes.*



OBJECTIFS PLAN D'ACTIONS

Réduire systématiquement les consommations d'eau (en m³/m²) d'une année à l'autre :

- **Résultats 2022 :**
0,26 m³/ m² (périmètre courant) + 36,84 %
0,23 m³/ m² (périmètre constant) + 21,05 %
- **Résultats 2021 :**
0,185 m³/m² (périmètre courant
= périmètre constant en 2021) - 19,91 %
- **Moyenne de l'OID pour la typologie bureaux : 0,35 m³/m²**

80 % d'actifs disposant d'un système de récupération des eaux pluviales en 2030 :

- **Résultats 2022 : Total : 13,24 %**
Grand Paris : 14,98 %
Régions : 7,72 %
- **Résultats 2021 : Total 14 %**

Les consommations d'eau (en m³/m²) ont fortement augmenté cette année or les forts épisodes de sécheresse de l'été 2022 ne peuvent expliquer seuls cette augmentation.

Les deux années de Covid-19 2020 et 2021 qui ont précédé ont également provoqué :

- des décalages de facturation des consommations du fait de l'absence de relevé ;
- des baisses des consommations d'eau, d'autant plus que certains actifs fortement consommateurs le sont essentiellement du fait des activités exercées par les sociétés locataires qui n'occupaient pas (2020) ou moins (2021) les locaux durant les confinements.



AXE 3

ENGAGEMENTS AUPRÈS DES PARTIES PRENANTES

MAINTENIR UNE RELATION DURABLE AVEC LES PARTIES PRENANTES

La Société de la Tour Eiffel interagit avec de nombreuses parties prenantes, dont ses locataires, fournisseurs et investisseurs, dont la satisfaction est essentielle au bon fonctionnement de la Société et à sa continuité d'activité. En ce sens, la fidélisation des salariés est également primordiale. Par ailleurs, la Société a à cœur de maintenir un ancrage territorial fort et est impliquée dans différents partenariats et activités philanthropiques.

La stratégie RSE de la Société de la Tour Eiffel intègre les attentes des différentes parties prenantes en matière environnementale, sociale et de gouvernance. Ces enjeux sont évalués tous les trois ans, via le questionnaire ESG servant à établir la matrice de matérialité de la Société, lui permettant de prioriser les enjeux RSE les plus pertinents. Cette démarche sera d'ailleurs renouvelée en 2023.

La Société de la Tour Eiffel souhaite que sa démarche d'amélioration continue en matière de RSE puisse se diffuser, depuis sa gouvernance jusqu'aux territoires et l'ensemble des acteurs de sa chaîne de valeur tels que les prestataires et les fournisseurs.

INDICATEURS COMPLÉMENTAIRES

55%

DE RÉPONDANTS
AU QUESTIONNAIRE ESG
POUR LA MATRICE
DE MATÉRIALITÉ
(RÉSULTAT 2022)

Résultat 2021 : 55 %

3.1

SÉCURITÉ ET SATISFACTION DES LOCATAIRES

La satisfaction des locataires est primordiale pour assurer la bonne continuité de l'activité de la Société. La non-satisfaction des locataires peut aboutir au non-renouvellement de leur bail. Par ailleurs, des locaux qui ne répondraient pas aux attentes du marché du travail peuvent faire diminuer la valeur de marché des actifs immobiliers (*lien avec le risque n° 8*).

La relation bailleur-preneur est principalement basée sur le dialogue, vecteur d'anticipation des contextes compliqués, de compréhension des attentes réciproques et ainsi de l'amélioration de la satisfaction de tous.

LA GESTION DE PROXIMITÉ

La gestion de proximité avec ses locataires est pour la Société de la Tour Eiffel un objectif essentiel de sa politique de gestion afin d'assurer une relation continue et de confiance.

La Société dispose d'une équipe interne de gestionnaires comptables, techniques, de responsables client ou d'Asset Manager, permettant d'assurer des échanges réguliers et personnalisés avec ses locataires. Les sujets abordés sont divers : de court terme, comme la gestion quotidienne des bâtiments ; de long terme,

comme la mise en conformité avec les exigences du Décret tertiaire, ou tous travaux de rénovation ou de mise aux normes et déploiement de services pour l'amélioration du confort des occupants ou l'adaptation des immeubles par rapport aux risques liés au changement climatique.

Des Comités environnementaux sont organisés depuis 2014 et ont pour but notamment d'aborder les thématiques liées à la performance environnementale directement avec les locataires. Les comptes-rendus de ces comités sont adressés à l'ensemble des locataires, incluant ceux qui n'ont pu être présents.



ACTIONS MENÉES

Dans le cadre de la mise en conformité avec le Dispositif Éco-Énergie Tertiaire, plus communément appelé « Décret tertiaire », la Société de la Tour Eiffel a communiqué sur le sujet en amont avec ses locataires, les a accompagnés tout au long de ce processus de mise en conformité en leur proposant par exemple de déléguer la transmission de leurs données, et a organisé un webinaire sur le sujet.

- *Dès 2021, un support explicatif de la réglementation a été établi et présenté à l'ensemble des locataires, soit dans le cadre des Comités environnementaux, soit à l'occasion de rendez-vous personnalisés. Ce support a fait régulièrement l'objet de mise à jour durant les années 2021 et 2022. Il a été transmis en annexe à l'ensemble des locataires lors de l'envoi des comptes-rendus de comités.*
- *En 2022, quatre campagnes de courriel et une campagne de courrier RAR ont été déployées soit afin de transmettre aux*

locataires de la foncière l'état d'avancement des données enregistrées sur la plateforme OPERAT pour la partie Bailleur, soit afin de leur demander de compléter des informations manquantes pour permettre de progresser.

- *Enfin, quatre webinaires ont été organisés, avec replay possible, comprenant la présentation synthétique de la réglementation puis un tuto en temps réel de renseignement des données sur la plateforme. Une séance de question/réponses suivait ainsi que la mise en contact avec un prestataire susceptible d'assurer la déclaration pour le compte des locataires, les équipes de la foncière ne pouvant assurer ce rôle.*
- *Au 30 septembre, 100 % des locataires de la foncière avaient été destinataires de leurs quotes-parts de consommations communes à déclarer en sus de leurs consommations privatives.*



NOS LOCATAIRES TÉMOIGNENT DE LEUR SATISFACTION DE L'ACCOMPAGNEMENT DEET



« L'ENGAGEMENT
SANS FAILLE
DE LA SOCIÉTÉ
DE LA TOUR EIFFEL
NOUS A AIDÉS
À ÊTRE PRÊTS EN
TEMPS ET EN HEURE,
EN RESTANT SEREINS »

« La Société de la Tour Eiffel a été le seul bailleur à nous accompagner face à cette échéance clé. Nous avons été informés, lors d'un Comité locataires, des enjeux et des obligations du Décret tertiaire. Nos interlocuteurs se sont ensuite impliqués à nos côtés avec beaucoup d'intelligence et d'empathie, en nous apportant des explications claires et pédagogiques mais surtout en nous rassurant ! Nous sommes une petite équipe et ne pouvions pas assurer en interne la mise en conformité. La Société de la Tour Eiffel nous a donc présenté un consultant environnement très compétent, Greenage, qui a pris en charge les déclarations pour le site de Massy. Comme nous étions très satisfaits de sa prestation, nous l'avons missionné sur nos 30 sites ! L'engagement sans faille de la Société de la Tour Eiffel nous a aidés à être prêts en temps et en heure, en restant sereins. »

DELPHINE KNAPP,
RESPONSABLE DU PÔLE MOYENS
GÉNÉRAUX, OPCO MOBILITÉS



« CELA A ÉTÉ UN GAIN
PRÉCIEUX DE TEMPS
ET D'EFFICACITÉ
POUR MOI »

« Étant complètement novice sur le sujet de la performance énergétique, l'entrée en application du Décret tertiaire était une source d'appréhension pour moi. L'accompagnement dispensé par la Société de la Tour Eiffel m'a aidée à y voir plus clair et à me préparer avec confiance en vue de cette échéance. Je retiens en particulier les webinaires régulièrement organisés par la Société de la Tour Eiffel, en présence de tous les intervenants, notamment de Greenage. Ils m'ont donné l'occasion de recueillir toutes les informations nécessaires et de poser directement mes questions aux experts concernés. Cela a été un gain précieux de temps et d'efficacité pour moi. »

CORINNE ZERBIB,
SERVICES GÉNÉRAUX, NXO

INDICATEURS
COMPLÉMENTAIRES

456

NOMBRE DE LOCATAIRES
AU SEIN DU PÉRIMÈTRE RSE
(RÉSULTAT 2022)

Résultat 2021 : 560

31 %

DE LOCATAIRES
POUR LESQUELS
UN INTERLOCUTEUR
ENVIRONNEMENTAL
(INTERLOCUTEUR « RSE »)
EST BIEN IDENTIFIÉ
(RÉSULTAT 2022) ⁽¹⁾

Résultat 2021 : N/A
(nouvel indicateur 2022)

78 %

(EN VALEUR) D'ACTIFS
DONT LES BAUX
CONTIENNENT DES ANNEXES
ENVIRONNEMENTALES
(RÉSULTAT 2022)

Résultat 2021 : N/A
(nouvel indicateur 2022)

*Rappel : le périmètre RSE
comprend également des actifs en
exploitation inoccupés, mais inclus
dans le calcul des indicateurs, ce
qui explique en partie que certains
indicateurs ne puissent pas
atteindre 100 %.*

*(1) Il s'agit de l'interlocuteur
désigné dans le cadre
de l'accompagnement
Décret tertiaire.*



MESURE DE LA SATISFACTION

Depuis 2016, la Société de la Tour Eiffel mesure la satisfaction de ses locataires à travers un questionnaire de satisfaction, renseigné par les locataires à une fréquence annuelle. Les résultats de l'enquête sont ensuite communiqués aux responsables techniques des sites, entre autres, afin de mettre en place les actions adéquates.

Le questionnaire est adressé alternativement, tous les deux ans, soit aux locataires situés en Régions, soit aux locataires du Grand Paris. En 2022, ce sont les locataires du Grand Paris qui ont été interrogés.

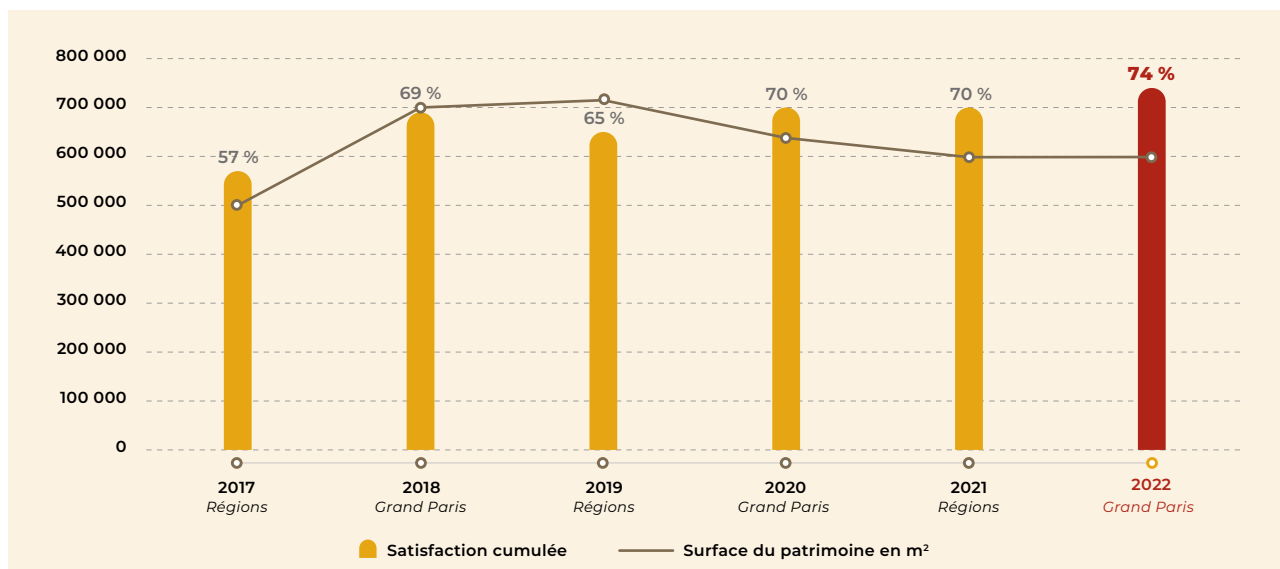
Les résultats et les actions mises en œuvre pour remédier aux insatisfactions relevées en 2021 ont été présentés lors des Comités environnementaux de l'année 2022. L'analyse du questionnaire 2022 permettra à la Société d'en faire de même au cours des Comités environnementaux de l'année 2023 pour les locataires situés dans les actifs du Grand Paris.

En 2022, la part de locataires satisfaits (74 %) est en hausse par rapport aux années précédentes (70 % en 2021 et 2020, 65 % en 2019). Une comparaison avec le dernier questionnaire de satisfaction réalisé auprès des locataires du Grand Paris en 2021 permet d'identifier deux grands leviers expliquant l'augmentation de la part de locataires satisfaits :

- les éléments de biophilie présents sur l'immeuble (végétation à l'intérieur du bâtiment, espaces verts à l'extérieur du bâtiment et des aménagements) : en hausse de 14 points de pourcentage ;
- les conditions d'accès à l'immeuble (transports en commun, solutions de transports alternatifs, covoiturage) : en hausse de 8 points de pourcentage.

ACTIONS MENÉES

*Un questionnaire de satisfaction
a été envoyé aux locataires
des actifs du Grand Paris en 2022.
Celui-ci a pour but d'évaluer
des sujets divers et variés comme
les conditions d'accès à l'immeuble,
l'accompagnement de la Société
dans le cadre du DEET, la qualité
de la maintenance technique,
le confort thermique, les services
mis à disposition des locataires, etc.*



L'amélioration de la satisfaction des locataires sur ces thématiques est en cohérence avec les actions menées par la Société en 2022, à l'instar de l'agrandissement des espaces verts ou de la mise en place de services de covoiturage sur certains actifs. Ces actions seront détaillées dans la sous-partie suivante (Services à destination des occupants).

La Société a également prévu de mettre en place un outil de mesure permanente et instantanée de la satisfaction des locataires, afin que celle-ci puisse être évaluée tout au long de l'année.

« En 2022, la part de locataires satisfaits (74 %) est en hausse par rapport aux années précédentes. »

OBJECTIFS PLAN D'ACTIONS

80 % de satisfaction des locataires en 2023.

- Résultats 2022 : **74 %** des locataires du Grand Paris se déclarent « plutôt satisfaits » ou « très satisfaits » ;
- Résultats 2021 : **70 %** des locataires en Régions se déclarent « plutôt satisfaits » ou « très satisfaits ».
- Résultats 2020 : **70 %⁽¹⁾** des locataires du Grand Paris se déclarent « plutôt satisfaits » ou « très satisfaits » ;

(1) Les locataires du Grand Paris et en Régions sont respectivement interrogés une année sur deux ; ainsi, cet indicateur correspond à ce qui a été calculé sur l'année N-1.

89 %

(EN VALEUR) D'ACTIFS OCCUPÉS
SUR LESQUELS SE SONT TENUS DES
COMITÉS VERTS (RÉSULTATS 2022/TOTAL) ⁽²⁾

93 %

GRAND PARIS

75 %

RÉGIONS

Résultat 2021 : Total : 87 %

100 %

DE LOCATAIRES AYANT REÇU UN BILAN
ENVIRONNEMENTAL (RÉSULTAT 2022) ⁽³⁾

Résultat 2021 : N/A
(nouvel indicateur 2022)

21 %

D'ACTIFS (EN VALEUR) SUR
LESQUELS ONT EU LIEU DES ACTIONS
DE SENSIBILISATION RSE SUR LES TROIS
DERNIÈRES ANNÉES (RÉSULTAT 2022)

Résultat 2021 : N/A
(nouvel indicateur 2022)

Rappel : le périmètre RSE comprend également des actifs en exploitation inoccupés, mais inclus dans le calcul des indicateurs, ce qui explique en partie que certains indicateurs ne puissent pas atteindre 100 %.

(2) Cet indicateur a été calculé sur le périmètre d'actifs en exploitation occupés par un locataire, les actifs vacants ne pouvant faire l'objet d'un Comité vert.

(3) Cela fait référence aux comptes-rendus des Comités verts.



INDICATEURS COMPLÉMENTAIRES

100 %

D'ACTIFS (EN VALEUR) POURVUS
D'UN HELPDESK EN 2022

Résultat 2021 : 100 %

82 %

D'ACTIFS (EN NOMBRE)
PERMETTANT UNE VENTILATION
NATURELLE (C'EST-À-DIRE
DISPOSANT DE FENÊTRES DONT
LES OCCUPANTS PEUVENT
GÉRER L'OUVERTURE)
(RÉSULTATS 2022/TOTAL)

83 %
GRAND PARIS

81 %
RÉGIONS

Résultats 2021 : Total : 78 %



OBJECTIFS PLAN D' ACTIONS

80 % d'actifs (en valeur)
bénéficiant d'une offre de services
variés à destination des locataires
en 2023 :

- Résultats 2022 : Total : **76 %**
Grand Paris : **77 %**
Régions : **76 %**
- Résultat 2021 : Total : **79 %**

SERVICES À DESTINATION DES OCCUPANTS

L'amélioration du confort, du bien-être, et donc
de la satisfaction des locataires provient en grande
partie des services que ces derniers ont à disposition.



*Différents services « physiques »
sont mis à disposition des occupants,
parmi lesquels :*



crèches,
sur **14** actifs



salles de sport,
sur **16** actifs



**restaurants
interentreprise,**
sur **17** actifs



mini-boutiques,
sur **8** actifs



**lieux de
restauration
alternative
(digitale) avec
Foodles,**
sur **13** actifs



**dispositifs de
valorisation
des mégots
Cy-Clope et
Éco-mégots,**
sur **25** actifs



**conciergeries
traditionnelles
ou digitales,**
sur **12** actifs



**bornes de
téléconsultation
médicale,**
sur **3** actifs
etc.

D'autres services, digitaux, sont mis à disposition des occupants afin d'enrichir leur quotidien – ceux-ci prennent la forme de plateformes ou d'applications. À titre d'exemple, tous les locataires des actifs de la Société de la Tour Eiffel ont accès à un Help Desk KOLIMMO (centre d'assistance permettant la prise en charge

des éventuels problèmes techniques de l'immeuble qu'ils occupent). Cette plateforme permet également le partage de documents entre locataires et propriétaires tels que le livret locataire, Chartes, comptes-rendus de Comité environnemental ou d'exercices d'évacuation, etc. L'intégralité des locataires a également accès à la plateforme Orchestra, qui permet de simplifier la gestion administrative et surtout comptable des baux (accès au compte du locataire, à la facture de loyer, gestion de contrat, archivage de documents, etc.).

ACTIONS MENÉES

En 2022, la Société de la Tour Eiffel a mis en place de nouveaux services pour ses locataires :

- *dans le cadre de la biophilie (bien-être physique, mental et émotionnel généré par la présence de nature dans un bâtiment), les actifs de Nautile à Nanterre, Topaz et Vauban à Vélizy ont bénéficié d'un agrandissement et d'une mise en valeur des espaces verts (balcons, terrasses, jardins et espaces détente) ;*
- *animation d'un potager sur le Parc de Nanterre ;*
- *concernant les actifs de Topaz et Vauban à Vélizy, les cafétarias ont été agrandies et leur qualité a été améliorée. En ce qui concerne la Tour de bureaux LillEurope, ce sont les halls communs qui ont été rénovés et une conciergerie installée déployant services et animations ;*
- *un système de covoiturage a été organisé pour les occupants des actifs d'Aix et Massy Campus ;*
- *des bornes de téléconsultation médicale ont été installées sur les actifs Topaz, de Massy et sur Seine Étoile à Puteaux ;*
- *le vélopartage est également en cours de mise en place pour les parcs d'affaires de Nanterre et Orsay, et sera effectif en 2023 ;*
- *sur l'actif Plein'R à Puteaux, en développement, une venelle paysagée sera installée afin de préserver l'accès piéton, loin de la circulation de véhicules. cet immeuble bénéficiera de nombreuses certifications dont OSOZ et le label E2C1de Certivea destiné à préfigurer la réglementation RE2020 sur le plan de l'énergie et du carbone ;*
- *tous les projets de développement, dès leur conception, intègrent des études de qualité de l'air ;*
- *les projets EvasYon à Lyon et Plein'R à Puteaux visent la certification Gold WiredScore pour leur connectivité.*

ACCESSIBILITÉ AUX PERSONNES EN SITUATION DE HANDICAP

La Société de la Tour Eiffel respecte scrupuleusement la réglementation en matière d'accessibilité des immeubles aux personnes à mobilité réduite (PMR), particulièrement dans les espaces recevant du public.

Ceci inclut notamment des travaux de mise en place de dispositifs et équipements tels que : la largeur des portes, la dimension des ascenseurs et des toilettes, la présence de rampes, etc. Chaque projet en rénovation est aussi l'occasion d'améliorer l'accessibilité aux bâtiments pour les PMR.

En 2022, la Société a poursuivi sa mise en conformité prévue au dispositif Ad'Ap, en réalisant des travaux à l'occasion de rénovations afin d'améliorer l'accessibilité PMR des actifs de Nanterre et Montigny par exemple.



OBJECTIFS PLAN D'ACTIONS

80 % de surface accessible
PMR en 2025 :

- Résultats 2022 : Total : **76 %**
Grand Paris : **69 %**
Régions : **96 %**
- Résultats 2021 : Total : **55 %**

ACTIONS MENÉES

- *La maintenance des équipements fait l'objet d'un suivi régulier, grâce à des réunions trimestrielles entre la Société de la Tour Eiffel et les mainteneurs. Lors de ces réunions, tous les sujets liés à la maintenance et à la sécurité des actifs sont traités ainsi que les sujets liés à la performance énergétique et aux fluides frigorigènes.*
- *Les nouveaux contrats de maintenance multi-technique prévoient des clauses environnementales et notamment la formation permanente des salariés postés.*
- *Chaque année, deux exercices d'évacuation sont réalisés pour chaque immeuble ; à la suite de ces exercices, un rapport est transmis aux locataires. La réglementation impose la réalisation de ces exercices d'évacuation, qui sont normalement pris en charge par les locataires. La Société de la Tour Eiffel a pris l'initiative, avec l'accord des locataires, d'organiser ces exercices d'évacuation, la prise en charge au niveau du bailleur permettant une meilleure coordination du déroulement de l'exercice sur les sites multilocataires et une meilleure adaptation aux conditions réelles d'un éventuel sinistre.*
- *Des plans de prévention et de sécurité sont établis et mis à jour régulièrement, dans le but de préserver les usagers de tout type d'incident pouvant survenir lors de l'intervention des prestataires sur les sites de la Société.*
- *Différents contrôles sont organisés par les responsables techniques, qu'ils soient réglementaires, obligatoires ou volontaires. Outre les Contrôles Réglementaires qui sont assurés par des Bureaux de Contrôle, les autres vérifications sont assurées par des prestataires spécialisés. Ils concernent notamment la détection et l'éradication de l'amiante, l'étanchéité des fuites de fluides frigorigènes, ou encore la mesure des débits d'air.*
- *Dans le cadre du DEET, un audit triennal de la maintenance du paramétrage est réalisé. Celui-ci comprend le contrôle de la bonne maintenance des équipements ainsi que le contrôle du paramétrage du pilotage de l'immeuble (GTB, GTC).*

MAINTENANCE TECHNIQUE DES ÉQUIPEMENTS

La qualité de la maintenance des équipements est essentielle, celle-ci permettant de s'assurer de la sécurité et de la santé des personnes présentes dans les bâtiments. Cela permet également d'anticiper le renouvellement des équipements défectueux, et donc de les exploiter de manière plus économique en termes d'énergie et donc de charges.

INDICATEURS COMPLÉMENTAIRES

100 % DE CONTRÔLES RÉGLEMENTAIRES
ET OBLIGATOIRES
EFFECTUÉS EN 2022

Résultat 2021 : 100 %



OBJECTIFS PLAN D' ACTIONS

90 % des contrôles réglementaires
avec levée des réserves effectives :

- Résultats 2022 : **82 %**
- Résultats 2021 : **N/A**
(nouvel indicateur 2022)



MESURES DE SÉCURITÉ DURANT LES TRAVAUX

Conformément à la réglementation des chantiers BTP, la Société met en œuvre un Plan Particulier de Sécurité et de Protection de la Santé des travailleurs (PPSPS) sous la tutelle d'un coordinateur SPS. Le coordinateur SPS a la charge du respect de ce plan dans le but d'assurer la sécurité des ouvriers ainsi que des occupants.

En cas de rénovation d'un espace ou d'un immeuble occupé, une communication adaptée est mise en œuvre (mails, affichage, communication régulière).

3.2

ENGAGEMENT AUPRÈS DES TERRITOIRES ET DES COMMUNAUTÉS

DIALOGUE AVEC LES ACTEURS LOCAUX

Dans une démarche d'ancrage territorial fort, la Société privilégie le dialogue avec les acteurs locaux. Afin d'intégrer au mieux les instances locales et les riverains dans le développement des programmes immobiliers, la Société de la Tour Eiffel a mis en place diverses opérations de communication. Pour chacun de ses projets de développement, la Société échange de manière efficace et régulière avec les services publics (mairies et aménageurs notamment) afin d'intégrer ses projets dans le territoire de manière réfléchie. La coordination avec les acteurs locaux est explicitement décrite dans la Charte chantier propre de la Société.



ACTIONS MENÉES

- *Au-delà du dialogue traditionnel avec les acteurs locaux, la Société de la Tour Eiffel a renouvelé en 2022 son adhésion à la Fondation Palladio, qui porte le projet de l'« Université de la ville de demain ». De ce fait, la Société fait partie d'un cercle d'acteurs publics et privés encourageant à renouveler le mode de coopération et de dialogue entre ceux qui conçoivent, construisent, gouvernent et qui vivent dans la ville.*
- *Dans le cadre de la lutte contre le cancer du sein, une course a été organisée à Bordeaux (Challenge du Ruban Rose), à laquelle certains salariés de la Société ont participé.*
- *Un contrat a été signé avec la Croix-Rouge, qui était en recherche de nouveaux locaux pour son école d'infirmières, et ce dans des délais restreints. La Société de la Tour Eiffel a mis des bâtiments modulaires à disposition sur son parc d'affaires des Ayalades à Marseille et a pris en charge la gestion des autorisations administratives, permettant à la Croix-Rouge d'assurer une continuité d'activité pour la rentrée 2022 de l'école d'infirmières.*
- *En 2022, la Société de la Tour Eiffel a signé un bail précaire avec POUISH, un centre d'art et incubateur d'artistes. 250 artistes bénéficient ainsi d'un atelier sur ce campus à Aubervilliers, favorisant le développement de la culture.*
- *En 2022, la Société de la Tour Eiffel fait partie des premiers acteurs ayant signé le Manifeste « UNISSON(S) », un mouvement porté par l'Institut Français pour la Performance du Bâtiment (IFPEB) qui a pour but de réunir les acteurs de la construction, de l'aménagement, du paysage et de l'industrie afin d'encourager l'émergence d'une architecture bas carbone et plus respectueuse de la biodiversité.*
- *Dans le cadre de la Semaine du Développement Durable, la Société de la Tour Eiffel a accueilli l'association Chaussettes Solidaires, qui a pour but de collecter les chaussettes qui ne sont plus portées (abîmées ou orphelines) afin de redistribuer celles qui sont en bon état aux personnes en situation de précarité et de recycler les autres. En plus de sensibiliser à la réduction des déchets, cette action a pour effet d'éviter 62,5 kg d'émissions de CO₂. Par ailleurs, le tri et le réemploi sont réalisés par 15 personnes en situation d'insertion socioprofessionnelle.*
- *La Société de la Tour Eiffel a également pour projet de signer la Charte « 1 immeuble, 1 œuvre ».*



ACTIONS MENÉES

À BORDEAUX, la Société de la Tour Eiffel détient les hangars situés aux numéros 15 à 19 du Quai des Chartrons abritant des bureaux, école, commerces, agrémentés notamment d'un espace de coworking et d'un point d'accueil permettant d'y organiser des conférences et des activités tout public. De nombreuses activités y ont été organisées en 2022 :

- Sur la thématique « déchets » :
 - En mars 2022, des cendriers Écomégots ont été installés sur chaque hangar ; dans ce cadre, plus de 58 000 mégots ont été valorisés. L'installation de ces cendriers a également permis d'éviter le jet de mégots au sol : ainsi, plus de 29 millions de litres d'eau ont été préservés (rivières, mers, océans...), l'équivalent de 12 piscines olympiques.
 - En septembre 2022, une session de ramassage des déchets le long des quais a été organisée en collaboration avec Surfrider Foundation Europe, une organisation non gouvernementale à but non lucratif.
- Concernant la sensibilisation et l'inclusion :
 - En juin 2022, la salle de conférences de l'actif de Bordeaux a accueilli l'association 4P Scienseas pour une conférence concernant l'impact de la pollution lumineuse sur les organismes marins.
 - De juin à octobre 2022, une partie de l'actif de Bordeaux a été mise à disposition de l'association Plant'Biodiv pour une de leurs expositions nommée « Polo le Poulpe ».
 - En septembre 2022, une partie de l'actif de Bordeaux a servi à l'accueil d'un atelier de fabrication d'animaux marins à partir de déchets, à destination d'enfants à l'école élémentaire.
 - De juin à octobre 2022, un jeu de l'Oie a été organisé, ayant pour but de sensibiliser à la protection de la planète.
- Ateliers divers tout public :
 - En octobre 2022, un atelier de création de produits d'entretien et d'« upcycling » (recyclage valorisant) de vêtements et chaussures a été organisé.
 - En décembre 2022, un atelier Furoshiki a été organisé ; celui-ci concerne une technique japonaise traditionnelle d'emballage de cadeaux en tissus.



FONDATION D'ENTREPRISE

Créée en 2007, la Fondation de la Société de la Tour Eiffel souhaite préserver un lien avec les activités et l'héritage de son fondateur. Son objectif est d'encourager la créativité et l'innovation dans le domaine du bâti et des métiers connexes, de favoriser l'insertion des jeunes dans le monde professionnel de l'immobilier et de valoriser l'œuvre et l'image de Gustave Eiffel. Le Conseil d'Administration de la Fondation est composé de dix membres, dont Myriam Larnaudie-Eiffel, descendante de Gustave Eiffel.

En 2020, la Fondation a été renouvelée pour une durée de trois ans avec un plan pluriannuel d'actions de 150 000 euros. Un nouveau concours sera lancé en 2023, à destination des étudiants en architecture. Ce concours aura pour but d'imaginer le redéveloppement de l'actif de Bagneux, en mettant l'accent sur la mutabilité et les questions environnementales d'adaptation, d'atténuation, d'économie circulaire (réutilisation éventuelle de matériaux) et de biodiversité (désartificialisation des sols).

Une mixité des usages est envisagée pour cet actif Bagneux, d'une surface de plus de 7 800 m² et qui a été construit en deux temps ; la construction initiale s'est déroulée en 1935, puis une extension a été réalisée dans les années 1960, avec un escalier en rotonde.

PARTENARIATS ET ASSOCIATIONS

Depuis plus de dix ans, La Société de la Tour Eiffel soutient et s'implique auprès d'un ensemble d'associations professionnelles.

- **L'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID)**, une association loi 1901, reconnue d'intérêt général réunissant professionnels privés et publics de l'ensemble de la chaîne de valeur de l'immobilier et qui promeut le développement durable du secteur.

La Société de la Tour Eiffel fait partie des membres fondateurs de l'OID et Odile Batsère, Directrice RSE et Innovation, occupe le poste de trésorière de l'association.

- **La Fédération des Entreprises Immobilières (FEI)**, dont l'objectif est de promouvoir et défendre le point de vue de ses adhérents dans le respect de l'intérêt général économique. Bruno Meyer, Directeur Général Délégué de la Société de la Tour Eiffel, occupe le poste de trésorier de la Fédération.
- **L'Institut de l'Épargne Immobilière et foncière (IEIF)**, auprès de qui la Société s'informe sur l'évolution des marchés et des investissements immobiliers en France et en Europe.
- **L'Observatoire Régional de l'Immobilier d'Entreprise (ORIE)**, association de type loi 1901, dont l'objectif est d'observer et d'analyser l'évolution du marché, de maintenir une concertation permanente entre administration et professionnels, de mettre en place un mode d'informations réciproques et de réaliser les études ou recherches qu'elle juge nécessaire.
- **Le Collège des Directeurs du Développement Durable (C3D)**, association de type loi 1901, dont l'objectif est d'œuvrer pour des entreprises plus responsables.
- **IP2I, l'Institut de la Performance et de l'Innovation dans l'Immobilier**, association de type loi 1901, est un lieu de recherche, d'échanges, de réflexion et de prospection axé sur cette thématique.
- **Le Cercle 30**, association de type loi 1901, qui a pour vocation d'aider les jeunes professionnels de l'immobilier à mieux se connaître et à créer un réseau d'entraide et de collaboration autour de l'ensemble des métiers de l'immobilier.



La Société soutient également des projets de mécénat tels que la sponsoring du Rugby Club de Massy, la contribution au financement de la Brigade Sapeurs-Pompiers ou encore la contribution au fonds de dotation Clichy Mécénat qui promeut des activités culturelles, sportives et d'interventions sociales.

Des salariés de la Société de la Tour Eiffel interviennent chaque année auprès des étudiants du mastère MOGI de l'ESTP (Maîtrise d'Ouvrage et Gestion Immobilière) afin de présenter les résultats financiers et extra-financiers de la foncière après que les élèves aient étudié ce « case-study ».

INDICATEURS COMPLÉMENTAIRES

18 %

PART DES ACTIFS (EN VALEUR)
AYANT FAIT L'OBJET
D'ANIMATIONS OUVERTES
AU PUBLIC (RÉSULTAT 2022) ⁽¹⁾

Résultat 2021 : N/A
(nouvel indicateur 2022)

12 060 m²

PART DES LOCAUX
MIS À DISPOSITION
D'ASSOCIATIONS
(RÉSULTAT 2022)

Résultat 2021 : N/A
(nouvel indicateur 2022)

(1) Hors actifs Nacre et Nacarat
du parc de Nanterre.



OBJECTIFS PLAN D' ACTIONS

150 000 €

Budget annuel alloué aux
instances locales et associations
professionnelles en 2023

- Résultat 2022 : 248 K€
- Résultat 2021 : 247 K€

3.3

GESTION DES FOURNISSEURS ET DES PRESTATAIRES

La volonté d'amélioration de l'empreinte environnementale et sociale de la Société de la Tour Eiffel peut être menacée par des comportements inadaptés au sein de sa chaîne de valeur, notamment au niveau des fournisseurs, prestataires (*lien avec le risque n° 7*).



La Société de la Tour Eiffel s'engage à améliorer les performances relatives à l'activité de ses fournisseurs et prestataires sur l'aspect social et environnemental via :

- la Charte achats responsables ;
- le système de clauses environnementales aux contrats multi-techniques ;
- l'entretien d'une relation de qualité avec ses fournisseurs et prestataires tout en ayant une démarche structurée et déontologique : respect des délais de paiement, référencement, notation de fournisseurs.



CHARTE ACHATS RESPONSABLES ET RELATIONS FOURNISSEURS

Afin d'impulser les bonnes pratiques sociétales et limiter ses impacts environnementaux tout au long de sa chaîne de valeur, la Société de la Tour Eiffel a mis en place depuis 2020 une politique d'achats responsables et relations fournisseurs impliquant un comportement responsable mutuel.

Cette Charte « Achats responsables et relations fournisseurs » définit les principes et engagements que les fournisseurs de la Société de la Tour Eiffel doivent suivre, mais aussi que la foncière s'impose à elle-même.

En reportant ses propres engagements RSE sur ses fournisseurs, les objectifs visés par la Société sont multiples : amélioration de sa performance sociale et environnementale en choisissant des acteurs vertueux et engagés, renforcement des pratiques de ses fournisseurs en termes de RSE, et contribution à la maîtrise des risques en évaluant les externalités des produits ou services proposés.

En signant la Charte « Achats responsables et relations fournisseurs », le fournisseur s'engage à faire ses meilleurs efforts pour respecter et mettre en œuvre, et faire respecter et mettre en œuvre à son tour, l'ensemble des principes qui y sont exposés, en matière d'éthique, de respect des normes du travail, de santé et sécurité, ou encore de protection de l'environnement.

Cette Charte évoque notamment le thème du règlement des factures. En 2022, les factures de la Société ont été réglées dans les délais imposés par les fournisseurs, notamment grâce à la mise en place de la dématérialisation des factures en 2021.

La Charte achats responsables est annexée aux contrats liés aux travaux, permettant à la Société de choisir des prestataires engagés et reconnus pour les valeurs environnementales et sociales qu'ils promeuvent : c'est le cas par exemple de Vinci, prestataire de premier choix pour le chantier EvasYon, qui a obligation de faire appel à des salariés en insertion professionnelle sur ce chantier, pour un nombre minimum d'heures de travail.



CONTRATS MULTI-TECHNIQUES

Afin d'assurer les performances des fournisseurs et sous-traitants, la Société de la Tour Eiffel a mis en place en 2021 des contrats multi-techniques qui définissent les conditions et obligations que doit suivre le prestataire tout au long des missions menées.

À travers ces contrats, les prestataires s'engagent à assurer la qualité de leurs prestations par le recours au personnel qualifié (diplômes reconnus, formations techniques adéquates) disposant de connaissances suffisantes en termes de sécurité et d'hygiène. Cela a pour but de prévenir les incidents et d'ainsi assurer de bonnes conditions de travail.

Ce contrat comprend une clause de développement durable qui définit les engagements à tenir en matière d'environnement :

- gestion des déchets et produits polluants dont les fluides frigorigènes ;
- maîtrise des consommations énergétiques et éventuellement objectifs de réduction ;
- contrôle de la sécurité (plan de prévention, Équipement de Protection Individuelle, lutte contre les incendies) ;
- des avenants devront être mis en place en 2023 afin d'assurer la maîtrise des consommations d'eau.

Le prestataire s'engage à faire appliquer cette clause de développement durable par ses propres fournisseurs et sous-traitants.

Ces contrats multitechniques ont été mis en place en 2021 et leur déploiement s'est poursuivi en 2022, notamment en ce qui concerne les actifs de Nanterre Seine, Gennevilliers et Nanterre Delta.

De nouveaux contrats propreté ont été conclus en 2022 sur une quinzaine d'actifs du patrimoine de la foncière.



RÉFÉRENCIEMENT ET NOTATION DES FOURNISSEURS

Chaque département de la Société de la Tour Eiffel exige une fiche de référencement avant d'intégrer de nouveaux prestataires amenés à travailler avec la Société.

Ces fiches de référencement intègrent notamment des informations liées aux contacts, assurances et qualifications.

En complément, les prestataires fournissent leur documentation fiscale, sociale et RSE ainsi que les certificats de label et déclarations sur l'honneur de respect de la législation du travail.

Par ailleurs, la Société de la Tour Eiffel évalue l'ensemble de ses prestataires en considérant plusieurs aspects tels que le rapport qualité/prix, le respect du cahier des charges, la relation client, le respect du planning, la propreté du chantier etc. La notation est communiquée au prestataire dans l'objectif d'une amélioration continue de la relation avec la Société.

Le référencement et la notation des fournisseurs sont réalisés à l'aide de l'outil Batiréf et il est prévu que l'outil suive également le taux de dépendance des fournisseurs.

INDICATEURS COMPLÉMENTAIRES

90,61 %

DE CONTRATS
MULTI-TECHNIQUES
(EN VALEUR)
(RÉSULTATS 2022/TOTAL)

94,58 %

GRAND PARIS

77,98 %

RÉGIONS

Résultat 2021 : N/A
(nouvel indicateur 2022)

81 %

DE CONTRATS
MULTI-TECHNIQUES
(EN VALEUR) AYANT
UNE CLAUSE
ENVIRONNEMENTALE
(RÉSULTATS 2022/TOTAL)

90 %

GRAND PARIS

47 %

RÉGIONS

Résultats 2021 : Total : 81 %

PROCÉDURE D'APPELS D'OFFRES

Pour l'attribution de marché de travaux, la Société de la Tour Eiffel suit certaines règles de déontologie. Pour tout budget de travaux supérieur à 30 000 euros, un dossier d'appel d'offres est constitué. Ce dernier décrit et formalise les critères de sélection des entreprises à consulter, les modalités d'envoi aux entreprises concernées et les modalités d'analyse des offres.

Cette procédure est menée via le portail AOS. Cela permet d'assurer la rigueur des consultations et des analyses des offres (par exemple l'ouverture des offres à une date définie), ainsi que la signature du contrat.



ACTIONS MENÉES

- En 2022, un questionnaire ESG à destination des prestataires de la Société de la Tour Eiffel a été élaboré par le Département RSE et Innovation de la Société, reprenant les thématiques suivantes :
 - les certifications ISO/Global Compact (ou Pacte Mondial des Nations Unies) ;
 - les condamnations pénales dues au non-respect du droit du travail, des droits de l'Homme, de la corruption, de la législation anti-trust (relative aux monopoles), etc. ;
 - la réalisation d'un bilan carbone par l'entreprise ;
 - la présence d'un département RSE, et le cas échéant, le fonctionnement et les réalisations de ce département RSE ;
 - les suggestions et propositions à faire à la Société afin qu'elle puisse mieux intégrer le développement durable et la protection de l'environnement dans ses relations client et fournisseur.

Ce questionnaire ESG a été adressé à 196 prestataires début 2023. Son objectif est de mieux connaître les engagements RSE de cette partie prenante pour définir une stratégie afin de les sensibiliser et les embarquer davantage.

Par ailleurs, la foncière a décidé de se soumettre à la notation EcoVadis en 2023 pour évaluer sa pertinence et envisager d'étendre cette démarche à ses principaux prestataires et fournisseurs.



« L'objectif est de mieux connaître les engagements RSE de nos prestataires pour mieux maîtriser notre chaîne de valeur. »

INDICATEURS COMPLÉMENTAIRES (EN COURS DE DÉFINITION SUR LE SUJET)

RÉSULTAT 2022 :
Définition du questionnaire

196

PRESTATAIRES AYANT ÉTÉ
INTERROGÉS SUR LEURS
PRATIQUES ESG DÉBUT 2023



OBJECTIFS PLAN D' ACTIONS

200 prestataires ayant été interrogés
sur leurs pratiques ESG en 2025

3.4

FIDÉLISATION DES TALENTS ET ATTRACTIVITÉ

Le risque principal identifié en ce qui concerne la santé et la sécurité des salariés est la potentielle multiplication des maladies professionnelles et accidents du travail, ce qui serait une menace directe pour l'activité de la Société, notamment dans un contexte de continuité de la pandémie Covid-19 (lien avec le risque n° 9).

DIALOGUE AVEC LES SALARIÉS

Une bonne relation entre les salariés et les organes décisionnaires contribue à préserver la qualité de vie professionnelle des salariés. Ainsi, des échanges réguliers (formels et informels) sont organisés avec les salariés. Ces échanges, au-delà des entretiens annuels avec le manager, peuvent prendre la forme de points relatifs aux souhaits de formation avec les ressources humaines, ou encore de réunions de services lors desquelles chacun est invité à partager.

Enfin, chaque nouveau salarié bénéficie d'un point d'étape afin de faire part de son ressenti quant à son intégration et le respect de l'équilibre vie privée/vie professionnelle.

Ainsi, la Société a activement poursuivi la préservation de la sécurité et santé de ses salariés en matière de gestion de la crise sanitaire :

- diffusion et explication par les Ressources Humaines de chaque adaptation du dispositif sanitaire ;
- rappels réguliers en ce qui concerne le protocole sanitaire en cas de situation spécifique ;
du télétravail exceptionnel peut être accordé aux femmes enceintes ou aux personnes présentant une suspicion d'infection au Covid-19.

ACTIONS MENÉES

- *Dans l'objectif de fluidifier le travail et stimuler la sérendipité entre les salariés et le management, des réunions régulières sont organisées.*
- *Les entretiens annuels permettent le suivi du ressenti vie privée/vie professionnelle, des besoins en termes de montée de compétences, etc.*
- *Conformément à la réglementation, des élections de représentants du personnel ont été organisées en 2022.*



INDICATEURS COMPLÉMENTAIRES

RÉPARTITION DES EMPLOYÉS
PAR SITUATION CONTRACTUELLE
(RÉSULTAT 2022)

48 CDI

1 ALTERNANT

2 MANDATAIRES SOCIAUX

Résultat 2021 : N/A
(nouvel indicateur 2022)

DÉVELOPPEMENT DU CAPITAL HUMAIN

Le risque majeur identifié est le potentiel non-épanouissement des salariés au sein de l'entreprise. Si la Société de la Tour Eiffel ne garantit pas les conditions de l'épanouissement professionnel à ses salariés, ceux-ci risquent de quitter l'entreprise, menaçant la qualité du travail de cette dernière (*lien avec le risque n° 10*).

Dans le cadre de la gouvernance RSE intégrée, les salariés sont formés annuellement sur des thématiques environnementales et sociales. Les possibilités de reconversion professionnelle interne et de promotion interne favorisent le développement du capital humain.

Par ailleurs, la Société de la Tour Eiffel est engagée à répondre aux souhaits de ses salariés en matière de formation car elle est convaincue de l'impact positif que cela peut avoir sur la performance des équipes qui rejaillit par la montée des compétences individuelles induites.



ACTIONS MENÉES

- En 2022, des formations sur le Plan Climat ont été dispensées, avec un focus sur le Bilan Carbone et l'Atténuation du changement climatique par notre conseil Wild Trees.
- Les nouveaux salariés ont également participé à un atelier de La Fresque du Climat (100 % des salariés y avaient déjà participé en 2021).
- La sensibilisation des salariés et la cohésion d'équipe a également été renforcée à travers le challenge « Ma Petite Planète » mené en juillet 2022 au sein de la Société.
- Les nouveaux arrivants sont également formés, par une présentation menée par l'équipe RSE, à la démarche ISO d'amélioration continue en management environnemental et de qualité, ainsi qu'aux sujets RSE de manière générale.
- Tous les salariés peuvent suivre des formations à distance ou en présentiel sur les sujets de leur choix.
- La Société de la Tour Eiffel est maintenant présente sur la plateforme Jobteaser, ce qui participe à l'extension de la politique de recrutement favorable aux stagiaires, alternants et apprentis.
- Les salariés souhaitant se reconverter en interne bénéficient de formation spécialisée en fonction de leurs besoins. À chaque opportunité de recrutement, la mobilité interne est mise en valeur ; une réflexion est menée afin de faire évoluer des salariés d'ores et déjà présents dans l'entreprise, ce qui a particulièrement été le cas en 2022, en comparaison avec les années précédentes.
- Enfin, en ce qui concerne les processus de recrutement au sein du département Gestion, tous les entretiens d'embauche se déroulent avec un salarié Directeur et un salarié non-Directeur de la Société.

INDICATEURS COMPLÉMENTAIRES

100 %

DES SALARIÉS FORMÉS
SPÉCIFIQUEMENT AU DEET
(RÉSULTAT 2022)

Résultat 2021 : N/A
(nouvel indicateur 2022)

100 %

DES SALARIÉS FORMÉS
SPÉCIFIQUEMENT À LA
ATTÉNUATION (RÉSULTAT 2022)

Résultat 2021 : N/A
(nouvel indicateur 2022)

16 %

DES SALARIÉS FORMÉS
SPÉCIFIQUEMENT À LA
TAXINOMIE EUROPÉENNE
(RÉSULTAT 2022)

Résultat 2021 : N/A
(nouvel indicateur 2022)



OBJECTIFS PLAN D'ACTIONS

3 % annuel

de la masse salariale consacrée
à la formation (l'obligation légale
est de 2 %)

- Résultat 2022 : **3,42 %**
- Résultat 2021 : **2,00 %**

100 % de salariés formés
annuellement sur la thématique
du développement durable/ESG

- Résultat 2022 : **100 %**
- Résultat 2021 : **100 %**

PARITÉ AU SEIN DE LA SOCIÉTÉ

En 2022, la Société de la Tour Eiffel obtient la note de 96/100 à l'Index Egapro (également appelé Pénicaud), qui évalue l'égalité H/F.

Cette note, supérieure à 94/100 depuis 2020, est cependant en baisse d'un point par rapport à 2021, notamment en raison d'une légère augmentation de l'écart salarial entre les femmes et les hommes. Cette augmentation est cependant maîtrisée, la Société restant bien en deçà de l'écart de rémunération maximal autorisé par la loi, à poste égal.

Par ailleurs, cette note de 96/100 en 2022 est également obtenue grâce :

- à des augmentations octroyées de façon indifférenciée aux femmes lors de leur retour de congés maternité et aux autres salariés ;
- à une parité respectée entre les femmes et les hommes parmi les dix meilleures rémunérations du Groupe.



Dans le cadre de la signature de la Charte en faveur de la parité et de l'égalité professionnelle homme/femme dans le secteur immobilier, la foncière s'est engagée à respecter dix objectifs fondamentaux pour une meilleure parité.

Ci-dessous, les quatre premiers sont obligatoires pour tous les signataires de la Charte (•), les six suivants ont été choisis par la Société (•) :

- avoir un reporting en matière de « Performance Parité » ;
- atteindre l'égalité salariale d'ici 2025 ;
- atteindre 30 % de femmes au moins d'ici 2027 à des postes de direction ;
- favoriser la prise de parole de femmes de la Société ;
- définir une politique parité ;
- former les salariés aux biais cognitifs ;
- équilibre vie privée/vie professionnelle : encourager le congé paternité ;
- mesurer les embauches et les promotions en matière de parité H/F (cet objectif est d'ores et déjà atteint) ;
- s'impliquer dans la transparence en publiant l'indice Pénicaud (cet objectif est d'ores et déjà atteint) ;
- faire participer des femmes à des réseaux professionnels.

QUALITÉ DE VIE ET SÉCURITÉ AU TRAVAIL

La Société de la Tour Eiffel s'attache à offrir un cadre de travail sécurisé et agréable à ses salariés, la rétention et la fidélisation des talents étant essentielle au bon déroulement de l'activité de la Société.



Dans ce cadre, la pratique d'activités physiques et sportives est encouragée ; en 2022, une partie des salariés de la Société a participé au Challenge du Ruban Rose, une course organisée à Bordeaux dans le cadre de la lutte contre le cancer du sein, la Société a également négocié l'accès à une salle de sport à proximité du siège, et ce à un tarif préférentiel négocié avec cette entreprise qui est prestataire sur certains des sites de la foncière.

OBJECTIFS PLAN D'ACTIONS

0 % de taux
d'absentéisme en raison de
maladie professionnelle :

- Résultat 2022 : 0 %
- Résultat 2021 : 0 %



ACTIONS MENÉES

- La Charte télétravail a été modifiée et prorogée en 2022 : elle prévoit 2 jours de télétravail maximum par semaine, hors exception (avis médical ou suspicion de Covid-19, entre autres). Les femmes enceintes peuvent bénéficier de 5 jours de télétravail par semaine si elles le souhaitent.
- Une douzaine de salariés ont été formés sur la sécurité, la santé et l'assistance afin qu'ils soient en mesure de porter secours à autrui si nécessaire. Il s'agit d'une formation de secouristes de niveau 1, organisée par la Croix-Rouge.
- Conformément à la réglementation, les Responsables Techniques sont protégés avec du matériel de sécurité adapté afin d'éviter les accidents du travail et diminuer leurs conséquences (casques, chaussures, etc.).
- Les salariés le souhaitant ont pu se faire vacciner contre la grippe ; la Société de la Tour Eiffel a pris en charge l'achat des vaccins ainsi que l'organisation de la venue du personnel médical au sein des locaux de la Société.
- Deux paniers de fruits sont mis à disposition des salariés dans les locaux, et ce deux fois par semaine (au vu de leur succès, leur quantité a été doublée durant l'année).
- Des séances de massage de la tête et de la nuque sont mises en place une fois par mois pour les salariés qui le souhaitent, et ce gratuitement.
- Les salariés qui le souhaitent ont la possibilité de suivre des cours d'anglais gratuitement à une fréquence hebdomadaire, il existe deux niveaux proposés.
- En 2022, les représentants d'une plateforme nommée « Vendredi » ont été rencontrés. La plateforme a été adoptée comme initiative et lancée début février 2023 au sein de la Société. Elle a pour but de permettre aux salariés de la Société de participer à des actions de bénévolat ou de mécénat de compétences proposées par les nombreuses associations qui disposent d'un partenariat avec cette plateforme. Pour ce faire, la Direction a accordé une journée de travail par an à chaque salarié qui le souhaite. Cette plateforme d'engagement citoyen, aux contenus et défis stimulants, permet également la sensibilisation sur des sujets de société.
- En 2022, dans le contexte d'une inflation importante, une prime exceptionnelle de pouvoir d'achat (prime Macron) a été versée aux salariés éligibles de la Société.
- Les salariés de la Société de la Tour Eiffel étant en arrêt de travail ne sont pas pénalisés par des jours de carence, afin de leur permettre de respecter effectivement l'avis du médecin.

3.5

RELATIONS AVEC LES INVESTISSEURS

TRANSPARENCE DE L'INFORMATION

La Société s'engage en faveur d'une transparence totale envers ses investisseurs. Elle publie notamment de manière volontaire sa Déclaration de Performance Extra-Financière, qui est auditée par un Organisme Tiers Indépendant.

Depuis 2022, la Société a également décidé de publier, toujours de manière volontaire, les informations nécessaires au calcul des indicateurs obligatoires d'incidences négatives sur l'environnement dans le cadre du reporting du Règlement 2019/2088, appelé « *Règlement Disclosure* », auquel les acteurs financiers sont soumis (SFDR). Ces informations, divulguées en annexe de ce présente Déclaration, permettront aux actionnaires de la foncière de collecter rapidement les informations nécessaires aux calculs de leurs indicateurs 2022.



La Société de la Tour Eiffel a engagé fin 2022 un travail d'analyse préliminaire de son portefeuille immobilier

via le **Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM)**, en retenant plusieurs hypothèses.

Cet outil mesure la nécessité de décarbonation des bâtiments ; en ayant une vision de la trajectoire des émissions de gaz à effet de serre et des consommations énergétiques des bâtiments par rapport à l'objectif de réduction (*trajectoire 1,5 °C ou 2 °C*). Il vient donner un point de bascule où les émissions sont en excès par rapport au maximum soutenable dans la trajectoire de décarbonation. Ce point de bascule identifie l'année où l'actif devient donc obsolète d'un point de vue environnemental.

Ce travail sera poursuivi en 2023 par la foncière, où seront fixés :

- les hypothèses ;
- les trajectoires ;
- les objectifs.



Science Based Targets

initiative est un référentiel international, créé notamment par le CDP

(Carbon Disclosure Project), le *United Nations Global Compact* et le *World Resources Institute*.

Cette initiative permet aux entreprises de tous les secteurs de s'engager sur une trajectoire de réduction d'émissions, trajectoire qui est définie par secteur à partir du budget carbone permettant de respecter l'objectif de l'Accord de Paris de contenir le réchauffement à 1,5 °C.

Dans sa démarche de décarbonation globale, et pour que cette démarche soit la plus sérieuse possible, la Société de la Tour Eiffel prévoit de s'appuyer sur les *Science Based Targets* au cours de l'année 2023 pour, grâce aux outils de l'initiative, définir un objectif chiffré de réduction des émissions ainsi qu'un horizon temporel, qui serviront de cap à la stratégie de décarbonation déjà entamée.



OBSOLESCENCE DES ACTIFS

L'obsolescence d'un ou plusieurs actifs peut survenir dans le cas de performances environnementales insuffisantes en relation avec le changement climatique (consommations d'énergie trop importantes, ou inadaptation aux événements susceptibles de se produire sur son lieu d'implantation), ou si son usage devient inadapté aux besoins futurs (usages du bâtiment non-flexibles par exemple).

L'obsolescence des actifs est un enjeu de taille pour la Société puisqu'à terme, il pourra avoir un impact sur la valorisation financière de ceux-ci.

La nouvelle feuille de route de la Société, présentée en mars 2022 par la Directrice Générale Christel Zordan, prévoit la diversification des typologies d'actifs en diminuant la part du Bureau et des implantations géographiques en augmentant la part des Régions et vise l'augmentation de la qualité environnementale du patrimoine déjà certifié à 80 %.

« Lors des phases de développement, la Société anticipe les nouvelles réglementations et va plus loin que celles-ci. »

En gestion immobilière, la Société de la Tour Eiffel travaille sur les actions déployées afin de maintenir la relation avec ses locataires la plus satisfaisante possible.

Par ailleurs, les actions adaptatives, recommandations qui font suite aux audits adaptations déployés sur l'ensemble du parc, sont étudiées par les équipes gestion et incluses dans les plans de CAPEX futurs.

Lors des phases de développement, la Société anticipe les nouvelles réglementations et va plus loin que celles-ci dans le choix des matériaux, le recours aux énergies renouvelables ou encore l'engagement de toutes les parties prenantes du projet.

NOS RÉCOMPENSES

La performance extra-financière de la Société de la Tour Eiffel est analysée annuellement par des agences de notation, ce qui permet d'attester de manière indépendante de ses progrès.

Les résultats obtenus dans le cadre de ces évaluations démontrent l'amélioration continue de sa démarche.



2022

NOTE: **88/100**

5 ÉTOILES: ★★★★★

2020	2021
NOTE: 86/100	NOTE: 89/100
5 ÉTOILES: ★★★★★	5 ÉTOILES: ★★★★★

Pour la 10^e année consécutive, la Société de la Tour Eiffel a répondu au **GRESB** en 2022.

La notation *Global Real Estate Sustainability Benchmark* (GRESB) évalue annuellement la performance ESG des actifs et de l'entreprise en s'appuyant sur des données normalisées et approuvées par les marchés de capitaux. L'organisme est une référence mondiale en matière de performance ESG dans le secteur de l'immobilier et son évaluation confirme la pertinence de la stratégie RSE de la Société de la Tour Eiffel. En 2022, la Société de la Tour Eiffel maintient le niveau le plus élevé par le GRESB, à savoir cinq Green Stars★★★★★, sachant que la notation est évolutive au fil de la montée en maturité des participants.



2022



2020	2021

L'**EPRA** (*European Public Real Estate Association*) est une association représentant les entreprises cotées de l'immobilier au niveau européen. Elle publie des recommandations et bonnes pratiques (EPRA sBPR) en matière de développement durable pour les foncières cotées. Chaque année, des trophées sont délivrés afin de reconnaître et saluer les efforts des sociétés immobilières qui ont adopté avec succès les lignes directrices EPRA sBPR.

Au titre de l'évaluation 2022, et pour la DPEF 2021, la Société de la Tour Eiffel a reçu un « EPRA Silver sBPR Awards ».



2022

NOTE: **82/100**

2020	2021
NOTE: 75/100	NOTE: 80/100

La notation **Gaia Rating** mène une campagne annuelle de collecte des données ESG couvrant l'essentiel des PME-ETI cotées en France. Sur la base de ces informations, les sociétés sont notées sur leur niveau de transparence, et de performance extra-financière. Le classement permet, par catégorie de chiffre d'affaires, de comparer les pairs. Au titre de l'édition 2022, la Société de la Tour Eiffel surpasse le *benchmark* sur chacune des quatre thématiques du questionnaire :

- gouvernance ;
- social ;
- environnement ;
- parties prenantes externes.

Cette notation vient récompenser les engagements forts tenus par La Société de la Tour Eiffel (*moyenne du benchmark 2022 : 57/100*).

TABLEAUX EPRA – SYNTHÈSE DES CONSOMMATIONS

INDICATEURS ÉNERGIE CONSOMMATION SURFACIQUE

Patrimoine	Code EPRA	GRI Standard et CRES indicator code	Unité	Périmètre	2021		2022				
					Périmètre courant *	Périmètre constant **	Périmètre courant *	Périmètre constant **			
Périmètre « Bailleurs » & « Preneurs »											
Volume											
Consommation d'énergie totale			MWh _{EF}	Bureaux	48 813	48 813	48 950	48 340			
				Activités	10 005	10 005	9 565	9 565			
				Commerces	-	-	1 586	-			
				Résidentiel géré	193	193	246	246			
				Mixtes ***	4 540	4 540	8 178	5 679			
				TOTAL	63 550	63 550	68 525	63 829			
			MWh _{EP}	Bureaux	102 200	102 200	103 475	102 432			
				Activités	19 161	19 161	18 473	18 473			
				Commerces	-	-	2 984	-			
				Résidentiel géré	443	443	565	565			
				Mixtes ***	10 005	10 005	18 160	12 518			
				TOTAL	131 809	131 809	143 657	133 987			
			Dont fossile (gaz et fioul)	Fuels-Abs & Fuels-LfL	302-1	MWh _{EF}	Bureaux	2 311	2 311	2 285	2 008
							Activités	2 961	2 961	2 712	2 712
Commerces	-	-					510	-			
Résidentiel géré	-	-					-	-			
Mixtes ***	336	336					500	418			
TOTAL	5 608	5 608					6 008	5 138			
Dont électricité	Elec-Abs & Elec-LfL	302-1	MWh _{EF}	Bureaux	41 863	41 863	42 453	42 119			
				Activités	7 044	7 044	6 852	6 852			
				Commerces	-	-	1 075	-			
				Résidentiel géré	193	193	246	246			
				Mixtes ***	4 204	4 204	7 678	5 261			
				TOTAL	53 303	53 303	58 305	54 479			
Dont réseau urbain (chaleur OU froid)	DH&C-Abs & DH&C-LfL	302-1	MWh _{EF}	Bureaux	4 639	4 639	4 212	4 212			
				Activités	-	-	-	-			
				Commerces	-	-	-	-			
				Résidentiel géré	-	-	-	-			
				Mixtes ***	-	-	-	-			
				TOTAL	4 639	4 639	4 212	4 212			

Se référer à la page suivante pour la signification des astérisques.

Patrimoine	Code EPRA	GRI Standard et CRES indicator code	Unité	Périmètre	2021		2022	
					Périmètre courant *	Périmètre constant **	Périmètre courant *	Périmètre constant **
Périmètre « Bailleurs » & « Preneurs »								
Ratios								
Par m²	Energy-Int	CREI	kWh _{EF} /m²	Bureaux	128	128	126	127
				Activités	117	117	112	112
				Commerces	-	-	280	-
				Résidentiel géré	119	119	152	152
				Mixtes ***	94	94	117	118
				TOTAL	123,07	123,07	124,39	123,61
Par ETP	Energy-Int	CREI	kWh _{EF} /m²	Bureaux	1 923	1 923	1 893	1 904
				Activités	1 750	1 750	1 673	1 673
				Commerces	-	-	4 195	-
				Résidentiel géré	1 786	1 786	3 687	2 280
				Mixtes ***	1 412	1 412	1 752	1 766
				TOTAL	1 846	1 846	1 866	1 854
Par m²	Energy-Int	CREI	kWh _{EF} /m²	Bureaux	268	268	267	269
				Activités	223	223	215	215
				Commerces	-	-	526	-
				Résidentiel géré	274	274	350	350
				Mixtes ***	207	207	259	260
				TOTAL	255	255	261	259

* Périmètre courant (ABS) : intégralité du patrimoine de la Société de la Tour Eiffel tel que détenu sur l'exercice.

** Périmètre constant (Like For Like) : ensemble du patrimoine de la Société de la Tour Eiffel, hors variations de périmètre (acquisitions, cessions, livraisons) intervenues durant l'exercice.

*** Mixtes : plusieurs usages.

Les périmètres courant (ABS) et constant (Like for Like) suivent la méthodologie de l'EPRA.

Total de la superficie des périmètres constant & courant 2021 : 516 641 m².

Total de la superficie du périmètre constant 2022 : 515 997 m².

Total de la superficie du périmètre courant 2022 : 551 600 m².

Total ETP 2021 : 1 ETP/18 m² – Total ETP 2022 : 1 ETP/15 m².

Pourcentage de couverture des données du périmètre « bailleurs » : 100 % périmètre courant 2022.

Pourcentage de données vérifiées et fiabilisées 2022 : 100 %.

Pourcentage de données estimées 2022 : 0,6 %.

Pourcentage de données vérifiées et fiabilisées 2021 : 100 %.

Pourcentage de données estimées 2021 : 0 %.

La répartition des données par périmètre géographique n'est pas détaillée puisque tous les actifs de la Société de la Tour Eiffel se situent en France. Certaines données 2021 ont été recalculées car la méthodologie de reporting a pu évoluer sur l'exercice 2022 (facteurs de conversion...).

Cette reconstitution 2021 permet de pouvoir comparer de façon pertinente les données d'une année à l'autre.

Patrimoine	Code EPRA	GRI Standard et CRES indicator code	Unité	Périmètre	2021		2022				
					Périmètre courant *	Périmètre constant **	Périmètre courant *	Périmètre constant **			
Périmètre « Preneurs »											
Volume											
Consommation d'énergie totale			MWh _{EF}	Bureaux	22 311	22 311	22 562	22 131			
				Activités	4 597	4 597	4 616	4 616			
				Commerces	-	-	715	-			
				Résidentiel géré	193	193	246	246			
				Mixtes ***	4 015	4 015	7 449	5 099			
				TOTAL	31 115	31 115	35 588	32 092			
			MWh _{EP}	Bureaux	51 117	51 117	51 438	50 715			
				Activités	10 572	10 572	10 616	10 616			
				Commerces	-	-	1 644	-			
				Résidentiel géré	443	443	565	565			
				Mixtes ***	9 144	9 144	16 986	11 580			
				TOTAL	71 276	71 276	81 249	73 476			
			Dont fossile (gaz et fioul)	Fuels-Abs & Fuels-LfL	302-1	MWh _{EF}	Bureaux	153	153	350	144
							Activités	-	-	-	-
Commerces	-	-					-	-			
Résidentiel géré	-	-					-	-			
Mixtes ***	69	69					113	113			
TOTAL	222	222					463	258			
Dont électricité	Elec-Abs & Elec-LfL	302-1	MWh _{EF}	Bureaux	22 158	22 158	22 212	21 987			
				Activités	4 597	4 597	4 616	4 616			
				Commerces	-	-	715	-			
				Résidentiel géré	193	193	246	246			
				Mixtes ***	3 946	3 946	7 336	4 986			
				TOTAL	30 893	30 893	35 124	31 834			
Dont réseau urbain	DH&C-Abs & DH&C-LfL	302-1	MWh _{EF}	Bureaux	-	-	-	-			
				Activités	-	-	-	-			
				Commerces	-	-	-	-			
				Résidentiel géré	-	-	-	-			
				Mixtes ***	-	-	-	-			
				TOTAL	-	-	-	-			

Se référer à la page suivante pour la signification des astérisques.

Patrimoine	Code EPRA	GRI Standard et CRES indicator code	Unité	Périmètre	2021		2022	
					Périmètre courant *	Périmètre constant **	Périmètre courant *	Périmètre constant **
Périmètre « Preneurs »								
Ratios								
Par m²	Energy-Int	CRE1	kWh _{EF} /m²	Bureaux	59	59	58	58
				Activités	54	54	54	54
				Commerces	-	-	126	-
				Résidentiel géré	119	119	152	152
				Mixtes ***	83	83	106	106
				TOTAL				
Par ETP	Energy-Int	CRE1	kWh _{EF} / ETP	Bureaux	879	879	873	872
				Activités	804	804	808	808
				Commerces	-	-	1 891	-
				Résidentiel géré	1 786	1 786	2 280	2 280
				Mixtes ***	1 249	1 249	1 596	1 586
				TOTAL				
Par m²	Energy-Int	CRE1	kWh _{EF} /m²	Bureaux	134	134	133	133
				Activités	123	123	124	124
				Commerces	-	-	290	-
				Résidentiel géré	274	274	350	350
				Mixtes ***	190	190	243	240
				TOTAL				

* Périmètre courant (ABS) : intégralité du patrimoine de la Société de la Tour Eiffel tel que détenu sur l'exercice.

** Périmètre constant (Like For Like) : ensemble du patrimoine de la Société de la Tour Eiffel, hors variations de périmètre (acquisitions, cessions, livraisons) intervenues durant l'exercice.

*** Mixtes : plusieurs usages.

Les périmètres courant (ABS) et constant (Like for Like) suivent la méthodologie de l'EPRA.

Total de la superficie des périmètres constant & courant 2021 : 516 641 m².

Total de la superficie du périmètre constant 2022 : 515 997 m².

Total de la superficie du périmètre courant 2022 : 551 600 m².

Total ETP 2021 : 1 ETP/18 m² – Total ETP 2022 : 1 ETP/15 m².

Pourcentage de couverture des données du périmètre « preneurs » : 97,92 %.

Pourcentage de données vérifiées et fiabilisées 2022 : 100 % / Pourcentage de données estimées 2022 : 0,07 %.

Pourcentage de données vérifiées et fiabilisées 2021 : 100 % / Pourcentage de données estimées 2021 : 0 %.

La répartition des données par périmètre géographique n'est pas détaillée puisque tous les actifs de la Société de la Tour Eiffel se situent en France.

Certaines données 2021 ont été recalculées car la méthodologie de reporting a pu évoluer sur l'exercice 2022 (facteurs de conversion...).

Cette reconstitution 2021 permet de pouvoir comparer de façon pertinente les données d'une année à l'autre.

Patrimoine	Code EPRA	GRI Standard et CRES D indicator code	Unité	Périmètre	2021		2022	
					Périmètre courant *	Périmètre constant **	Périmètre courant *	Périmètre constant **
Périmètre « Bailleurs »								
Volume								
Consommation d'énergie totale			MWh _{EF}	Bureaux	26 502	26 502	26 388	26 209
				Activités	5 408	5 408	4 949	4 949
				Commerces	-	-	871	-
				Résidentiel géré	-	-	-	-
				Mixtes ***	525	525	729	580
				TOTAL	32 435	32 435	32 937	31 737
			MWh _{EP}	Bureaux	51 084	51 084	52 037	51 717
				Activités	8 589	8 589	7 857	7 857
				Commerces	-	-	1 340	-
				Résidentiel géré	-	-	-	-
				Mixtes ***	861	861	1 175	938
				TOTAL	60 534	60 534	62 408	60 511
				Ratios				
				Par m²	Energy-Int	CRE1	kWh _{EF} /m²	Bureaux
Activités	63	63	58					58
Commerces	-	-	154					-
Résidentiel géré	-	-	-					-
Mixtes ***	11	11	10					12
TOTAL	-	-	-					-
Par ETP	Energy-Int	CRE1	kWh _{EP} /ETP	Bureaux	1 044	1 044	1 021	1 032
				Activités	946	946	866	866
				Commerces	-	-	2 304	-
				Résidentiel géré	-	-	-	-
				Mixtes ***	163	163	156	180
				TOTAL	-	-	-	-
Par m²	Energy-Int	CRE1	kWh _{EP} /m²	Bureaux	134	134	134	136
				Activités	100	100	92	92
				Commerces	-	-	236	-
				Résidentiel géré	-	-	-	-
				Mixtes ***	18	18	17	19
				TOTAL	-	-	-	-

* Périmètre courant (ABS) : intégralité du patrimoine de la Société de la Tour Eiffel tel que détenu sur l'exercice.

** Périmètre constant (Like For Like) : ensemble du patrimoine de la Société de la Tour Eiffel, hors variations de périmètre (acquisitions, cessions, livraisons) intervenues durant l'exercice.

*** Mixtes : plusieurs usages.

Les périmètres courant (ABS) et constant (Like for Like) suivent la méthodologie de l'EPRA.

Total de la superficie des périmètres constant & courant 2021 : 516 641 m².

Total de la superficie du périmètre constant 2022 : 515 997 m².

Total de la superficie du périmètre courant 2022 : 551 600 m².

Total ETP 2021 : 1 ETP/18 m² – Total ETP 2022 : 1 ETP/15 m².

Pourcentage de couverture des données du périmètre « bailleurs & preneurs » : 100 %.

Pourcentage de données fiabilisées 2022 : 100 % / Pourcentage de données estimées 2022 : 0,18 %.

Pourcentage de données fiabilisées 2021 : 100 % / Pourcentage de données estimées 2021 : 0 % (commentaire identique sur l'indicateur).

La répartition des données par périmètre géographique n'est pas détaillée puisque tous les actifs de la Société de la Tour Eiffel se situent en France.

Certaines données 2021 ont été recalculées car la méthodologie de reporting a pu évoluer sur l'exercice 2022 (facteurs de conversion...).

Cette reconstitution 2021 permet de pouvoir comparer de façon pertinente les données d'une année à l'autre.

Corporate	Code EPRA	GRI Standard et CRES indicator code	Unité	2021	2022
Périmètre « Corporate »					
Volume					
Consommation d'énergie totale			MWh _{EF}	79	83
			MWh _{EP}	182	192
Dont fossile (gaz et fioul)	Fuels-Abs & Fuels-LfL	302-1	MWh _{EF}	-	0
Dont électricité	Elec-Abs & Elec-LfL	302-1	MWh _{EF}	79	83
Dont réseau urbain (chaleur OU froid)	DH&C-Abs & DH&C-LfL	302-1	MWh _{EF}	-	0
Ratios					
Par m²	Energy-Int	CREI	kWh _{EF} /m²	58,53	61,54
Par ETP	Energy-Int	CREI	kWh _{EF} /ETP	1 468	1 700
Par m²	Energy-Int	CREI	kWh _{EP} /m²	135	142

Le périmètre corporate correspond aux bureaux occupés (siège) par la Société de la Tour Eiffel (« own offices »)

Total de la superficie corporate 2021 : 1 354 m².

Total de la superficie corporate 2022 : 1 354 m².

Total ETP 2021 : 54 – Total ETP 2022 : 49.

Pourcentage de couverture des données du périmètre « corporate » : 100 % (100 % sur le périmètre remis par Aegilim)

Pourcentage de données fiabilisées 2022 : 100 % / Pourcentage de données estimées 2022 : 0 % (100 % sur le périmètre remis par Aegilim)

Pourcentage de données fiabilisées 2021 : 100 % / Pourcentage de données estimées 2021 : 0 % (100 % sur le périmètre remis par Aegilim)

Certaines données 2021 ont été recalculées car la méthodologie de reporting a pu évoluer sur l'exercice 2022 (facteurs de conversion...).

Cette reconstitution 2021 permet de pouvoir comparer de façon pertinente les données d'une année à l'autre.

Patrimoine – Bailleurs & Preneurs	Code EPRA	GRI Standard et CRES indicator code	Unité	Périmètre	2021		2022	
					Périmètre courant *	Périmètre constant **	Périmètre courant *	Périmètre constant **
Énergies renouvelables								
Volume								
Consommation totale d'énergies renouvelables			MWh _{EF}	Bureaux	914	914	845	845
				Activités	-	-	-	-
				Commerces	-	-	-	-
				Résidentiel géré	-	-	-	-
				Mixtes ***	-	-	-	-
				TOTAL	914	914	845	845
Dont électricité issue de sources renouvelables			MWh _{EF}	Bureaux	94	94	151	151
				Activités	-	-	-	-
				Commerces	-	-	-	-
				Résidentiel géré	-	-	-	-
				Mixtes ***	-	-	-	-
				TOTAL	94	94	151	151
Dont réseau urbain issu de sources renouvelables			MWh _{EF}	Bureaux	820	820	694	694
				Activités	-	-	-	-
				Commerces	-	-	-	-
				Résidentiel géré	-	-	-	-
				Mixtes ***	-	-	-	-
				TOTAL	820	820	694	694

Se référer à la page suivante pour la signification des astérisques.

Patrimoine – Bailleurs & Preneurs	Code EPRA	GRI Standard et CRESO indicator code	Unité	Périmètre	2021		2022	
					Périmètre courant *	Périmètre constant **	Périmètre courant *	Périmètre constant **
Ratios								
% de la consommation totale			%	Bureaux	1,87 %	1,87 %	1,73 %	1,75 %
				Activités	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
				Commerces	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
				Résidentiel géré	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
				Mixtes ***	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
				TOTAL	1,44 %	1,44 %	1,23 %	1,32 %
% de la consommation en électricité			%	Bureaux	0,22 %	0,22 %	0,35 %	0,36 %
				Activités	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
				Commerces	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
				Résidentiel géré	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
				Mixtes ***	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
				TOTAL	0,18 %	0,18 %	0,26 %	0,28 %
% de la consommation des réseaux urbains			%	Bureaux	17,68 %	17,68 %	16,47 %	16,47 %
				Activités	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
				Commerces	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
				Résidentiel géré	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
				Mixtes ***	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
				TOTAL	17,68 %	17,68 %	16,47 %	16,47 %

* Périmètre courant (ABS) : intégralité du patrimoine de la Société de la Tour Eiffel tel que détenu sur l'exercice

** Périmètre constant (Like for Like) : ensemble du patrimoine de la Société de la Tour Eiffel, hors variations de périmètre (acquisitions, cessions, livraisons) intervenues durant l'exercice.

*** Mixtes : plusieurs usages (soit logements ou bureaux).

Les périmètres courant (ABS) et constant (Like for Like) suivent la méthodologie de l'EPRA.

Total de la superficie des périmètres constant & courant 2021 : 516 641 m².

Total de la superficie du périmètre constant 2022 : 515 997 m².

Total de la superficie du périmètre courant 2022 : 551 600 m².

Total ETP 2021 : 1 ETP/18 m² – Total ETP 2022 : 1 ETP/15 m².

Pourcentage de couverture des données du périmètre "bailleurs & preneurs" : 97,92 %.

Pourcentage de données vérifiées et fiabilisées 2022 : 100 % / Pourcentage de données estimées 2022 : 0,326 %.

Pourcentage de données vérifiées et fiabilisées 2021 : 100 % / Pourcentage de données estimées 2021 : 0 %.

La répartition des données par périmètre géographique n'est pas détaillée puisque tous les actifs de la Société de la Tour Eiffel se situent en France.

Certaines données 2021 ont été recalculées car la méthodologie de reporting a pu évoluer sur l'exercice 2022 (facteurs de conversion...).

Cette reconstitution 2021 permet de pouvoir comparer de façon pertinente les données d'une année à l'autre.

INDICATEURS GAZ À EFFET DE SERRE

Patrimoine	Code EPRA de la mesure de performance	Référence GRI G4 – Construction & Real Estate – EPRA	Unité	Périmètre	2021		2022	
					Périmètre courant *	Périmètre constant **	Périmètre courant *	Périmètre constant **
Périmètre « Bailleurs »								
Volume								
Émissions totales liées à l'énergie			teq.CO ₂	TOTAL	3 655	3 655	3 634	3 449
Dont directes	GHG-Dir-Abs	305-1	teq.CO ₂	Bureaux	1 488	1 488	1 331	1 315
				Activités	672	672	616	616
				Commerces	-	-	116	-
				Résidentiel géré	-	-	-	-
				Mixtes ***	61	61	88	69
				TOTAL	2 221	2 221	2 150	1 999
Dont indirectes (location-based)	GHG- Indirect-Abs	305-2	teq.CO ₂	Bureaux	1 261	1 261	1 295	1 288
				Activités	157	157	143	143
				Commerces	-	-	23	-
				Résidentiel géré	-	-	-	-
				Mixtes ***	17	17	22	18
				TOTAL	1 434	1 434	1 484	1 449
Ratios								
Émissions totales liées à l'énergie par m²	GHG-Int	CRE3	kgeq.CO ₂ /m²	Bureaux	7,22	7,22	6,77	6,84
				Activités	9,67	9,67	8,85	8,85
				Commerces	-	-	24,50	-
				Résidentiel géré	-	-	-	-
				Mixtes ***	1,60	1,60	1,57	1,01
				TOTAL	7,08	7,08	6,60	6,68
Émissions totales liées à l'énergie par ETP	GHG-Int	CRE3	kgeq.CO ₂ / ETP	Bureaux	108,29	108,29	101,57	102,54
				Activités	28,66	28,66	132,75	132,75
				Commerces	-	-	367,57	-
				Résidentiel géré	-	-	-	-
				Mixtes ***	5,64	5,64	23,49	15,18

* Périmètre courant (ABS) : intégralité du patrimoine de la Société de la Tour Eiffel tel que détenu sur l'exercice.

** Périmètre constant (Like For Like) : ensemble du patrimoine de la Société de la Tour Eiffel, hors variations de périmètre (acquisitions, cessions, livraisons) intervenues durant l'exercice.

*** Mixtes : plusieurs usages.

Les périmètres courant (ABS) et constant (Like for Like) suivent la méthodologie de l'EPRA.

Total de la superficie des périmètres constant & courant 2021 : 516 641 m².

Total de la superficie du périmètre constant 2022 : 515 997 m².

Total de la superficie du périmètre courant 2022 : 551 600 m².

Total ETP 2021 : 1 ETP/18 m² – Total ETP 2022 : 1 ETP/15 m².

Pourcentage de couverture des données du périmètre « bailleurs » : 100 %.

Pourcentage de données vérifiées et fiabilisées 2022 : 100 % / Pourcentage de données estimées 2022 : 0,896 %.

Pourcentage de données vérifiées et fiabilisées 2021 : 100 % / Pourcentage de données estimées 2021 : 0 %.

La répartition des données par périmètre géographique n'est pas détaillée puisque tous les actifs de la Société de la Tour Eiffel se situent en France.

Certaines données 2021 ont été recalculées car la méthodologie de reporting a pu évoluer sur l'exercice 2022 (facteurs de conversion...).

Cette reconstitution 2021 permet de pouvoir comparer de façon pertinente les données d'une année à l'autre.

Patrimoine	Code EPRA de la mesure de performance	Référence GRI G4 – Construction & Real Estate – EPRA	Unité	Périmètre	2021		2022	
					Périmètre courant *	Périmètre constant **	Périmètre courant *	Périmètre constant **
Périmètre « Preneurs »								
Volume								
Émissions totales liées à l'énergie			teq.CO ₂	Preneurs Total	2 028	2 028	2 353	2 096
Dont directes	GHG-Dir-Abs	305-1	teq.CO ₂	Bureaux	35	35	79	33
				Activités	-	-	-	-
				Commerces	-	-	-	-
				Résidentiel géré	-	-	-	-
				Mixtes ***	16	16	26	26
				TOTAL	50	50	105	59
Dont indirectes (location-based)	GHG-Indirect- Abs	305-2	teq.CO ₂	Bureaux	1 418	1 418	1 422	1 407
				Activités	294	294	295	295
				Commerces	-	-	46	-
				Résidentiel géré	12	12	16	16
				Mixtes ***	253	253	469	319
				TOTAL	1 977	1 977	2 248	2 037
Ratios								
Émissions totales liées à l'energie par m²	GHG-Int	CRE3	kgeq.CO ₂ /m²	Bureaux	3,82	3,82	3,87	3,78
				Activités	3,43	3,43	3,45	3,45
				Commerces	-	-	8,07	-
				Résidentiel géré	7,62	7,62	9,73	0,18
				Mixtes ***	5,56	5,56	7,07	4,02
				TOTAL				
Émissions totales liées à l'énergie par ETP	GHG-Int	CRE3	kgeq.CO ₂ / ETP	Bureaux	57,24	57,24	58,05	56,72
				Activités	52,13	52,13	51,68	51,68
				Commerces	-	-	121,02	-
				Résidentiel géré	185,02	185,02	145,92	2,75
				Mixtes ***	80,27	80,27	106,07	60,32
				TOTAL				

* Périmètre courant (ABS) : intégralité du patrimoine de la Société de la Tour Eiffel tel que détenu sur l'exercice.

** Périmètre constant (Like For Like) : ensemble du patrimoine de la Société de la Tour Eiffel, hors variations de périmètre (acquisitions, cessions, livraisons) intervenues durant l'exercice.

*** Mixtes : plusieurs usages.

Les périmètres courant (ABS) et constant (Like for Like) suivent la méthodologie de l'EPRA.

Total de la superficie des périmètres constant & courant 2021 : 516 641 m².

Total de la superficie du périmètre constant 2022 : 515 997 m².

Total de la superficie du périmètre courant 2022 : 551 600 m².

Total ETP 2021 : 1 ETP/18 m² – Total ETP 2022 : 1 ETP/15 m².

Pourcentage de couverture des données du périmètre « preneurs » : 97,92 %.

Pourcentage de données vérifiées et fiabilisées 2022 : 100 % / Pourcentage de données estimées 2022 : 0,2 %.

Pourcentage de données vérifiées et fiabilisées 2021 : 100 % / Pourcentage de données estimées 2021 : 0 %.

La répartition des données par périmètre géographique n'est pas détaillée puisque tous les actifs de la Société de la Tour Eiffel se situent en France

Certaines données 2021 ont été recalculées car la méthodologie de reporting a pu évoluer sur l'exercice 2022 (facteurs de conversion...).

Cette reconstitution 2021 permet de pouvoir comparer de façon pertinente les données d'une année à l'autre

Patrimoine	Code EPRA de la mesure de performance	Référence GRI G4 – Construction & Real Estate – EPRA	Unité	Périmètre	2021		2022	
					Périmètre courant *	Périmètre constant **	Périmètre courant *	Périmètre constant **
Périmètre « Bailleurs & Preneurs »								
Volume								
Émissions totales liées à l'énergie du patrimoine			teq.CO ₂	Bailleurs & Preneurs Total	5 683	5 683	5 987	5 544
Dont directes	GHG-Dir-Abs	305-1	teq.CO ₂	Bureaux	1 523	1 523	1 410	1 347
				Activités	672	672	616	616
				Commerces	-	-	116	-
				Résidentiel géré	-	-	-	-
				Mixtes ***	76	76	113	95
				TOTAL	2 271	2 271	2 255	2 058
Dont indirectes (location-based)	GHG-Indirect -Abs	305-2	teq.CO ₂	Bureaux	2 679	2 679	2 717	2 696
				Activités	451	451	439	439
				Commerces	-	-	69	-
				Résidentiel géré	12	12	16	16
				Mixtes ***	269	269	491	337
				TOTAL	3 411	3 411	3 732	3 487
Ratios								
Émissions totales liées à l'énergie par m ²	GHG-Int	CRE3	kgeq.CO ₂ /m ²	Bureaux	11,03	11,03	10,64	10,62
				Activités	13,10	13,10	12,30	12,30
				Commerces	-	-	32,57	-
				Résidentiel géré	7,62	7,62	9,73	0,18
				Mixtes ***	7,16	7,16	8,64	5,03
				TOTAL	11,00	11,00	10,87	10,74
Émissions totales liées à l'énergie par ETP	GHG-Int	CRE3	kgeq.CO ₂ /ETP	Bureaux	165,52	165,52	159,63	159,26
				Activités	80,79	80,79	184,43	184,43
				Commerces	-	-	488,60	-
				Résidentiel géré	185,02	185,02	145,92	2,75
				Mixtes ***	85,90	85,90	129,56	75,50
				TOTAL	165	165	163	161

* Périmètre courant (ABS) : intégralité du patrimoine de la Société de la Tour Eiffel tel que détenu sur l'exercice.

** Périmètre constant (Like For Like) : ensemble du patrimoine de la Société de la Tour Eiffel, hors variations de périmètre (acquisitions, cessions, livraisons) intervenues durant l'exercice.

*** Mixtes : plusieurs usages.

Les périmètres courant (ABS) et constant (Like for Like) suivent la méthodologie de l'EPRA.

Total de la superficie des périmètres constant & courant 2021 : 516 641 m².

Total de la superficie du périmètre constant 2022 : 515 997 m².

Total de la superficie du périmètre courant 2022 : 551 600 m².

Total ETP 2021 : 1 ETP/18 m² – Total ETP 2022 : 1 ETP/15 m².

Pourcentage de couverture des données du périmètre « bailleurs & preneurs » : 97,92 %.

Pourcentage de données vérifiées et fiabilisées 2022 : 100 % / Pourcentage de données estimées 2022 : 0,622 %.

Pourcentage de données vérifiées et fiabilisées 2021 : 100 % / Pourcentage de données estimées 2021 : 0 %.

La répartition des données par périmètre géographique n'est pas détaillée puisque tous les actifs de la Société de la Tour Eiffel se situent en France.

Certaines données 2021 ont été recalculées car la méthodologie de reporting a pu évoluer sur l'exercice 2022 (facteurs de conversion...).

Cette reconstitution 2021 permet de pouvoir comparer de façon pertinente les données d'une année à l'autre.

Corporate	Code EPRA de la mesure de performance	Référence GRI G4 – Construction & Real Estate – EPRA	Unité	2021	2022
Périmètre « Corporate »					
Volume					
Émissions totales liées à l'énergie du patrimoine			teq.CO ₂	5,072	5,333
Dont directes	GHG-Dir-Abs	305-1	teq.CO ₂	-	
Dont indirectes (<i>location-based</i>)	GHG-Indirect-Abs	305-2	teq.CO ₂	5,072	5,333
Ratios					
Émissions totales liées à l'énergie par m ²	GHG-Int	CRE3	kgeq.CO ₂ /m ²	3,75	3,94
Émissions totales liées à l'énergie par ETP	GHG-Int	CRE3	kgeq.CO ₂ /ETP	94	109

Le périmètre corporate correspond aux bureaux occupés (siège) par la Société de la Tour Eiffel (« own offices »)

Total de la superficie corporate 2021 : 1 354 m².

Total de la superficie corporate 2022 : 1 354 m².

Total ETP 2021 : 54 – Total ETP 2022 : 49.

Pourcentage de couverture des données du périmètre « corporate » : 100 %.

Pourcentage de données fiabilisées 2022 : 100 % / Pourcentage de données estimées 2022 : 0 %.

Pourcentage de données fiabilisées 2021 : 100 % / Pourcentage de données estimées 2021 : 0 %.

Certaines données 2021 ont été recalculées car la méthodologie de reporting a pu évoluer sur l'exercice 2022 (facteurs de conversion...).

Cette reconstitution 2021 permet de pouvoir comparer de façon pertinente les données d'une année à l'autre.



INDICATEURS DÉCHETS

Patrimoine – Périmètre « Bailleurs » & « Preneurs »	Code EPRA	GRI Standard et CRESO indicator code	Unité	Périmètre	2021		2022	
					Périmètre courant *	Périmètre constant **	Périmètre courant *	Périmètre constant **
Déchets								
Volume								
Tonnage total	Waste-Abs & Waste-LfL	306-2	tonnes	Bureaux	720,5	720,5	798,5	782,4
				Activités	146,6	146,6	219,4	219,4
				Commerces	0	0	12,8	-
				Résidentiel géré	0	0	6	3,7
				Mixtes ***	419,5	419,5	215,5	166,0
				TOTAL	1 286,6	1 286,6	1 252,2	1 171,5
Tonnes de déchets valorisés	Waste-Abs & Waste-LfL	306-2	tonnes	Bureaux	665,9	665,9	663,1	651,3
				Activités	112,6	112,6	54,9	54,9
				Commerces	0	0	9,4	0
				Résidentiel géré	0	0	4,4	2,7
				Mixtes ***	416,3	416,3	184,1	147,8
				TOTAL	1 194,0	1 194,0	915,8	856,7
Déchets non dangereux	Waste-Abs & Waste-LfL	306-2	tonnes	Bureaux	720,5	720,5	798,5	782,4
				Activités	146,6	146,6	219,4	219,4
				Commerces	0,0	0	12,8	-
				Résidentiel géré	0,0	0	6	3,7
				Mixtes ***	419,5	419,5	215,5	166,0
				TOTAL	1 286,6	1 286,6	1 252,2	1 171,5
Dont valorisation matière	Waste-Abs & Waste-LfL	306-2	tonnes	Bureaux	172,0	172,0	88,9	87,5
				Activités	30,7	30,7	3,2	3,2
				Commerces	0,0	0,0	1,1	-
				Résidentiel géré	0,0	0,0	0,5	0,3
				Mixtes ***	129,7	129,7	16,6	12,2
				TOTAL	332,3	332,3	110,3	103,2
Dont valorisation énergie	Waste-Abs & Waste-LfL	306-2	tonnes	Bureaux	493,9	493,9	574,1	563,8
				Activités	82,0	82,0	51,7	51,7
				Commerces	0,0	0,0	8,2	-
				Résidentiel géré	0,0	0,0	3,9	2,4
				Mixtes ***	286,6	286,6	167,5	135,6
				TOTAL	862,5	862,5	805,4	753,5

* Périmètre courant (ABS) : intégralité du patrimoine de la Société de la Tour Eiffel tel que détenu sur l'exercice.

** Périmètre constant (Like For Like) : ensemble du patrimoine de la Société de la Tour Eiffel, hors variations de périmètre (acquisitions, cessions, livraisons) intervenues durant l'exercice.

*** Mixtes : plusieurs fonctionnalités.

Les périmètres courant (ABS) et constant (Like for Like) suivent la méthodologie de l'EPRA.

Pourcentage de couverture des données du périmètre « bailleurs & preneurs » : 100 %.

Pourcentage de données vérifiées et fiabilisées 2022 : 54 % / Pourcentage de données estimées 2022 : 46 %.

Pourcentage de données vérifiées et fiabilisées 2021 : 54 % / Pourcentage de données estimées 2021 : 46 %.

La répartition des données par périmètre géographique n'est pas détaillée puisque tous les actifs de la Société de la Tour Eiffel se situent en France.

La valorisation matière comprend : compostage, recyclage, réutilisation, récupération des matériaux.

La valorisation énergie comprend : incinération avec récupération d'énergie, mise en décharge avec récupération d'énergie.

Patrimoine – Périmètre « Bailleurs » & « Preneurs »	Code EPRA	GRI Standard et CRESO indicator code	Unité	Périmètre	2021		2022	
					Périmètre courant *	Périmètre constant **	Périmètre courant *	Périmètre constant **
Déchets								
Volume								
Déchets dangereux :	Waste-Abs & Waste-LfL	306-2	tonnes	Bureaux	0	0	0	0
				Activités	0	0	0	0
				Commerces	0	0	0	0
				Résidentiel géré	0	0	0	0
				Mixtes ***	0	0	0	0
				TOTAL	0	0	0	0
Dont valorisation matière	Waste-Abs & Waste-LfL	306-2	tonnes	Bureaux	0	0	0	0
				Activités	0	0	0	0
				Commerces	0	0	0	0
				Résidentiel géré	0	0	0	0
				Mixtes ***	0	0	0	0
				TOTAL	0	0	0	0
Dont valorisation énergie	Waste-Abs & Waste-LfL	306-2	tonnes	Bureaux	0	0	0	0
				Activités	0	0	0	0
				Commerces	0	0	0	0
				Résidentiel géré	0	0	0	0
				Mixtes ***	0	0	0	0
				TOTAL	0	0	0	0
Tonnes de déchets enfouis	Waste-Abs & Waste-LfL	306-2	tonnes	Bureaux	54,6	54,6	135,5	131,2
				Activités	34,0	34,0	164,5	164,5
				Commerces	0	0	3,4	-
				Résidentiel géré	0	0	1,6	1,0
				Mixtes ***	3,2	3,2	31,4	18,1
				TOTAL	91,8	91,8	336,4	314,8
Déchets non dangereux	Waste-Abs & Waste-LfL	306-2	tonnes	Bureaux	54,6	54,6	135,5	131,2
				Activités	34,0	34,0	164,5	164,5
				Commerces	0	0	3,4	-
				Résidentiel géré	0	0	1,6	1,0
				Mixtes ***	3,2	3,2	31,4	18,1
				TOTAL	91,8	91,8	336,4	314,8
Déchets dangereux	Waste-Abs & Waste-LfL	306-2	tonnes	Bureaux	0	0	0	0
				Activités	0	0	0	0
				Commerces	0	0	0	0
				Résidentiel géré	0	0	0	0
				Mixtes ***	0	0	0	0
				TOTAL	0	0	0	0

* Périmètre courant (ABS) : intégralité du patrimoine de la Société de la Tour Eiffel tel que détenu sur l'exercice.

** Périmètre constant (Like For Like) : ensemble du patrimoine de la Société de la Tour Eiffel, hors variations de périmètre (acquisitions, cessions, livraisons) intervenues durant l'exercice.

*** Mixtes : plusieurs fonctionnalités.

Les périmètres courant (ABS) et constant (Like for Like) suivent la méthodologie de l'EPRA.

Pourcentage de couverture des données du périmètre « bailleurs & preneurs » : 100 %.

Pourcentage de données vérifiées et fiabilisées 2022 : 54 % / Pourcentage de données estimées 2022 : 46 %.

Pourcentage de données vérifiées et fiabilisées 2021 : 54 % / Pourcentage de données estimées 2021 : 46 %.

La répartition des données par périmètre géographique n'est pas détaillée puisque tous les actifs de la Société de la Tour Eiffel se situent en France.

La valorisation matière comprend : compostage, recyclage, réutilisation, récupération des matériaux.

La valorisation énergie comprend : incinération avec récupération d'énergie, mise en décharge avec récupération d'énergie.

Périmètre « Corporate »	Code EPRA	GRI Standard et CRESO indicator code	Unité	2021	2022
Déchets					
Volume					
Tonnage total	Waste-Abs & Waste-LfL	306-2	tonnes		3,65
Tonnes de déchets valorisés	Waste-Abs & Waste-LfL	306-2	tonnes		3,65
Déchets non dangereux	Waste-Abs & Waste-LfL	306-2	tonnes		3,65
Dont valorisation matière	Waste-Abs & Waste-LfL	306-2	tonnes		3,65
Dont valorisation énergie	Waste-Abs & Waste-LfL	306-2	tonnes		0,00
Déchets dangereux	Waste-Abs & Waste-LfL	306-2	tonnes		0,00
Dont valorisation matière	Waste-Abs & Waste-LfL	306-2	tonnes		0,00
Dont valorisation énergie	Waste-Abs & Waste-LfL	306-2	tonnes		0,00
Tonnes de déchets enfouis	Waste-Abs & Waste-LfL	306-2	tonnes		0,00
Déchets non dangereux	Waste-Abs & Waste-LfL	306-2	tonnes		0,00
Déchets dangereux	Waste-Abs & Waste-LfL	306-2	tonnes		0,00
Ratios					
Par ETP			kg/ETP		74

Le périmètre corporate correspond aux bureaux occupés (siège) par la Société de la Tour Eiffel (« own offices »).

Total de la superficie corporate 2021 : 1 354 m².

Total de la superficie corporate 2022 : 1 354 m².

Total ETP 2021 : 54 – Total ETP 2022 : 49.

Pourcentage de couverture des données du périmètre « corporate » : 100 %.

Pourcentage de données fiabilisées 2022 : 41,7 % / Pourcentage de données estimées 2022 : 58,3 %.

Pourcentage de données fiabilisées 2021 : 0 % / Pourcentage de données estimées 2021 : 0 %. En 2021, la donnée sur les déchets du siège n'était pas disponible car le propriétaire ne fournit pas de prestation de tri sélectif. Un prestataire a donc été mis en place à partir d'août 2022.

La valorisation matière comprend : compostage, recyclage, réutilisation, récupération des matériaux.

La valorisation énergie comprend : incinération avec récupération d'énergie, mise en décharge avec récupération d'Énergie.



INDICATEURS EAU

Patrimoine – Périmètre « Bailleurs » & « Preneurs »	Code EPRA	GRI Standard et CRES indicator code	Unité	Périmètre	2021		2022	
					Périmètre courant *	Périmètre constant **	Périmètre courant *	Périmètre constant **
Eau								
Volume								
Consommation totale	Water-Abs & Water-LfL	303-1	m³	Bureaux	76 143,00	76 143	96 094	86 626
				Activités	12 749	12 749	13 698	13 698
				Commerces	-	-	1 978	-
				Résidentiel géré	1 219	1 219	7 361	4 485
				Mixtes ***	7 753	7 753	24 335	22 332
				TOTAL	97 864	97 864	143 167	127 141
Dont % issue des réseaux de villes			%					
Ratios								
Par m²	Water-Int		m³/m²	Bureaux	0,20	0,20	0,25	0,25
				Activités	0,61	0,61	0,16	0,16
				Commerces	-	-	0,35	-
				Résidentiel géré	0,75	0,75	2,77	2,77
				Mixtes ***	0,37	0,37	0,35	0,47
				TOTAL	0,19	0,19	0,26	0,23
Par ETP	Water-Int		m³/ETP	Bureaux	3,63	3,63	3,71	3,71
				Activités	0,61	0,61	2,40	2,40
				Commerces	-	-	5,25	-
				Résidentiel géré	11,31	11,31	41,61	41,61
				Mixtes ***	0,37	0,37	5,25	7,03
				TOTAL	3,36	3,36	3,90	3,46

* Périmètre courant : intégralité du patrimoine de la Société de la Tour Eiffel tel que détenu sur l'exercice.

** Périmètre constant : ensemble du patrimoine de la Société de la Tour Eiffel, hors variations de périmètre (acquisitions, cessions, livraisons) intervenues durant l'exercice.

*** Mixtes : plusieurs fonctionnalités (soit logements ou bureaux).

Pourcentage de couverture des données du périmètre « bailleurs & preneurs » : 100 %.

Pourcentage de données fiabilisées 2022 : 80,8 %/Pourcentage de données estimées 2022 : 19,2 %.

Pourcentage de données fiabilisées 2021 : 64,1 %/Pourcentage de données estimées 2021 : 35,9 %.

La répartition des données par périmètre géographique n'est pas détaillée puisque tous les actifs de la Société de la Tour Eiffel se situent en France.

Corporate	Code EPRA	GRI Standard et CRES indicator code	Unité	2021	2022
Eau					
Volume					
Consommation totale	Water-Abs & Water-LfL	303-1	m³		
Dont % issue des réseaux de villes			%		
Ratios					
Par m²	Water-Int		m³/m²		
Par ETP	Water-Int	CRE2	m³/ETP		

Le périmètre corporate correspond aux bureaux occupés (siège) par la Société de la Tour Eiffel (« own offices »).

Les consommations d'eau 2021 et 2022 n'ont pas été communiquées par le propriétaire du siège.

TABLEAUX EPRA – SOCIAL

Thématique	Indicateur	Code EPRA	GRI Standard et CRESO	Unité	2021	2022
Salariés						
Effectifs	Effectif annuel des salariés			ETP	54	49
	femmes	Diversity- Emp	405-1	%	67 %	67 %
	hommes			%	33 %	33 %
	Tranche d'âge des salariés permanents					
	- de 30 ans			%	4 %	4 %
	entre 30 et 50 ans				61 %	61 %
	+ de 50 ans				35 %	35 %
	Âge moyen des salariés				45	45
	Effectif non permanent (<i>stage, alternance, apprentis, CDD, etc.</i>)			ETP	1	1
	Part de cadres			%	82 %	90 %
	part de femmes parmi les cadres				66 %	65 %
	Part des salariés opérant sous un accord collectif			%	100 %	100 %
	Part de salariés en situation de handicap			%	0	0
Mouvements d'effectifs	Nouveaux recrutements : salariés permanents			nombre	7	5
				%	13 %	11 %
	Nouveaux recrutements : salariés non permanents	Emp- Turnover	401-1		1	3
	Départs volontaires : salariés permanents			nombre	9	3
	dont volontaires			nombre	2	3
	Turnover volontaire			%	4 %	6 %
	Turnover (licenciements, retraite ou décès)			%	13 %	0 %
Rémunération	Masse salariale totale (<i>en milliers d'euros</i>)			€	6 066 €	6 412 €
	Ratio salaire Homme / Femme	Diversity- Pay	405-2	%	1,29	1,41
	Écart des salaires à poste égal entre Hommes et Femmes	-		%	2 %	6 %
Formation	Nombre moyen d'heures de formation par salarié	Emp- Training	404-1	nombre	13	32
	Part de la masse salariale investie dans la formation			%	2 %	3 %
	Part des salariés ayant bénéficié d'une formation sur les enjeux Environnementaux, Sociaux ou de Gouvernance			%	100 %	100 %
Santé et sécurité	Taux d'absentéisme	H&S- Emp	403-2	%	16 %	1 %
	en raison d'accident de travail				15 %	0 %
	en raison de maladie professionnelle				0 %	0 %
	en raison de maladie				85 %	100 %
Carrière	Part de salariés ayant bénéficié d'un entretien professionnel annuel	Emp-Dev	404-3	%	100 %	100 %

Thématique	Indicateur	Code EPRA	GRI Standard et CRES	Unité	2021	2022
Membres du Conseil d'Administration						
Effectifs	Effectif annuel des membres du Conseil d'Administration	Gov-Board	102-22	nombre	14	14
	femmes			%	42,85 %	42,85 %
	hommes			%	57,15 %	57,15 %
	Tranche d'âge des membres du Conseil d'Administration			%		
	- de 30 ans				0 %	0 %
	entre 30 et 50 ans				21,40 %	21,43 %
	+ de 50 ans				78,60 %	78,57 %
	Indépendants ou externes au Conseil d'Administration	Gov-Board	102-22	nombre	10	7
	Femmes				3	3
	Hommes				7	4
	Membres exécutifs présents au Conseil d'Administration			nombre	0	0
	Membres représentant des salariés présents au Conseil d'Administration				0	0
	Membres censeurs				2	2
	Effectif annuel du Comité exécutif / Comité de direction				10	6
	femmes			%	50 %	50 %
	hommes			%	50 %	50 %
Mouvements d'effectifs	Durée du mandat des membres du Conseil d'Administration			nombre d'années	3 ans	3 ans
Fonctionnement de la gouvernance	Réunions annuelles du Conseil d'Administration			nombre	8	5
	Présence moyenne des administrateurs aux réunions du Conseil d'Administration			%	99 %	99 %
Rémunération	Ratio salaire Homme / Femme			%	1,04 %	1,51 %

Thématique	Indicateur	Code EPRA	GRI Standard et CRES	Unité	2021	2022
Patrimoine	Santé et sécurité – bâtiments	H&S-Asset	416-1	% (en valeur)	100 %	100 %
	Conformité santé et sécurité – bâtiments	H&S-Comp	416-2	nombre total d'incidents	0	0
	Certifications environnementales – bâtiments	Cert-Tot	CRE8	% (en valeur)	80 %	80 %
	Engagement dans la vie de quartier*	Comty-Eng	413-1	% (en valeur)	2 %	2 %

* En 2021, pourcentage lié à la mise à disposition d'un actif comme centre de vaccination Covid. En 2022, surface des actifs occupés par des associations.

NIVEAUX DES CERTIFICATIONS OBTENUES SUR LE PATRIMOINE

POUR L'ENSEMBLE DES ACTIFS IMMOBILIERS DE LA SOCIÉTÉ DE LA TOUR EIFFEL
AU 31 DÉCEMBRE 2022

	Construction		Exploitation			
	BREEAM	HQE	Breeam-In-use		HQE Exploitation	
	-	-	Part 1 Asset	Part 2 Building Management	Axe gestion du bâtiment	Axe gestion durable
Pass	0 %		3 %	9 %		
Good	9 %		30 %	29 %		
Very good	2 %		34 %	24 %		
Excellent	0 %		0 %	5 %		
Très bon		10 %			4 %	4 %
Excellent		7 %			0 %	0 %
Exceptionnel		4 %			0 %	0 %

Les données sont calculées en valeur des actifs au 31 décembre 2022.

La version 6 de la certification BREEAM-In-use, parue récemment, est beaucoup plus exigeante sur tous les volets et nécessite des prérequis ce qui n'était pas le cas de la version précédente. Cette mise à jour du référentiel explique qu'il est difficile, lors du renouvellement d'améliorer le niveau de certification par rapport à la notation précédente ou d'atteindre le plus haut niveau de la certification ; malgré cela, la Société de la Tour Eiffel conserve un très fort taux de certifications obtenues.



CONTRIBUTION DE LA SOCIÉTÉ DE LA TOUR EIFFEL AUX OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

Adoptés en 2015 dans le cadre du programme international « Agenda 2030 » de l'Organisation des Nations Unies, les 17 Objectifs de Développement Durable (ODD) ont pour ambition d'engager la planète sur le chemin d'un développement durable. Étant donné que les États sont les destinataires naturels des textes onusiens, le Global Compact ou Pacte Mondial, auquel la foncière adhère depuis fin 2014, a comme mission, de catalyser

et d'accompagner des engagements, actions et innovations auprès des entreprises. Pour y parvenir, le *Global Compact* traduit les ODD en langage « business » et invite les entreprises à les intégrer dans leurs démarches.

Une étude interne annuelle est menée afin d'évaluer la contribution de la stratégie de la Société et de son modèle d'affaire, à la réalisation des ODD.

IDENTIFICATION DES ODD PERTINENTS POUR L'ACTIVITÉ DE LA SOCIÉTÉ DE LA TOUR EIFFEL

Il ressort de cette étude que l'ODD 11 « Villes et communautés durables » est assurément le plus pertinent car directement lié aux métiers immobiliers de la Société de la Tour Eiffel. Néanmoins, toutes les actions RSE de la Société ont été confrontées aux 169 cibles des ODD et la liste suivante en est sortie :



**ODD PRIORITAIRES
ET DIRECTEMENT LIÉS**
à l'activité de la Société
de la Tour Eiffel,
il s'agit d'ODD portant
principalement sur
l'environnement.



**ODD PRIORITAIRES
ET INDIRECTEMENT LIÉS**
à l'activité de la Société
de la Tour Eiffel, il s'agit
principalement d'ODD
en relation avec ses
parties prenantes
dont les salariés.



ODD NON IMPACTÉS

TABLEAU DES CONTRIBUTIONS AUX ODD

ODD et leurs cibles,
indirectement liés à l'activité
de la Société de la Tour Eiffel

Actions et engagements
de la Société de la Tour Eiffel contribuant aux ODD

Niveau de
contribution

Principe du
Global Compact



11. VILLES ET COMMUNAUTÉS DURABLES

11.1	<ul style="list-style-type: none"> accès au logement décent 	<ul style="list-style-type: none"> accès aux locaux conformes aux normes de sécurité et sanitaires via des contrôles des installations techniques de tous les actifs immobiliers avec prise en considération des observations des bureaux de contrôles afin de garantir une sécurité aux locataires, visiteurs, prestataires, etc. 	Important	<p>DROITS DE L'HOMME</p> <p>ENVIRONNEMENT</p>
11.2	<ul style="list-style-type: none"> accès aux transports sûrs, accessibles et viables 	<ul style="list-style-type: none"> stratégie d'acquisition se basant sur la proximité des actifs aux réseaux de transports <ul style="list-style-type: none"> en 2022, 98 % d'actifs (en valeur) sont situés à moins de 500 m d'un réseau de transports en commun 		
11.3	<ul style="list-style-type: none"> renforcer l'urbanisation durable pour tous 	<ul style="list-style-type: none"> par sa gouvernance RSE intégrée, la Société intègre des réflexions et des actions autour des enjeux écologiques, sociaux, techniques et économiques de l'urbanisme, telles qu'avec la création de terrasses végétalisées alimentées en eaux de pluie, comme sur l'actif de Suresnes 		
11.5	<ul style="list-style-type: none"> prévenir et limiter l'impact des catastrophes 	<ul style="list-style-type: none"> souscription à une assurance multirisques qui considère le risque climatique réalisation d'exercices d'évacuation suite à la cartographie des risques climatiques relatifs aux actifs immobiliers réalisée en 2020, réalisation d'audits adaptation sur 13 actifs immobiliers en 2022, au total 32 % du parc a été couvert par des audits adaptation et des actions préconisées par ces audits ont été mises en place. L'objectif à terme est de couvrir l'ensemble du patrimoine par ces audits adaptation 		
11.6	<ul style="list-style-type: none"> réduire l'impact environnemental : qualité de l'air et gestion des déchets 	<ul style="list-style-type: none"> 100 % des projets de développement suivent une Charte de chantier propre qui valorise le respect de l'environnement et une gestion responsable des déchets (NB : la gestion) en 2022 : <ul style="list-style-type: none"> 93 % d'actifs immobiliers en exploitation (en valeur) disposent d'un système de tri et parmi eux, 91 % disposent d'un reporting mise en place d'objectifs de valorisation de déchets générés lors des chantiers et leviers d'action associés avec un prestataire spécialisé 		
11.7	<ul style="list-style-type: none"> assurer l'accès aux espaces verts et lieux publics sûrs 	<ul style="list-style-type: none"> existence d'espaces verts sur 69 % d'actifs immobiliers (en valeur) poursuite d'une démarche biodiversité à travers : <ul style="list-style-type: none"> calcul du Coefficient Biotope de Surface (CBS) de 97 % d'actifs (en valeur) 16 % d'actifs (en valeur) disposant le label ÉcoJardin 42 % d'actifs (en valeur) ayant de dispositifs d'abri pour la faune (nichoirs principalement) signature du Manifeste Unisson(s) (vers une Architecture Bas Carbone et du Vivant) en 2022 		
11.a	<ul style="list-style-type: none"> contribuer au développement territorial 	<ul style="list-style-type: none"> participation active à des concertations avec les pouvoirs publics et les associations professionnelles en 2021, signature de la Charte « Université de la ville de demain » à travers laquelle la Société s'engage à coopérer pour une ville durable, bas carbone et inclusive 		
11.b	<ul style="list-style-type: none"> atténuer et s'adapter au changement climatique ; gestion des risques climatiques 	<ul style="list-style-type: none"> les différents risques climatiques sont intégrés dans la cartographie des risques extra-financiers, desquels le plan d'actions RSE découle poursuite de la stratégie d'adaptation initiée par la cartographie des risques réalisée en 2020 par la réalisation d'audits adaptation sur 13 actifs en 2022 (32 % du parc a ainsi été couvert) et la mise en place d'actions préconisées par ceux-ci, telles que : <ul style="list-style-type: none"> la désartificialisation de parcelles fortement exposées au risque de chaleur la végétalisation des toitures de projets en développement 		

ODD et leurs cibles,
indirectement liés à l'activité
de la Société de la Tour Eiffel

Actions et engagements
de la Société de la Tour Eiffel contribuant aux ODD

Niveau de
contribution

Principe du
Global Compact



7. ÉNERGIE PROPRE ET D'UN COÛT ABORDABLE

7.1	<ul style="list-style-type: none"> garantir l'accès de tous à des services énergétiques fiables, modernes et à un coût abordable 	<ul style="list-style-type: none"> suivi fréquent de la maintenance des équipements techniques des bâtiments, dont ceux liés à l'énergie font partie remplacements des équipements vétustes par des équipements à haute performance 	Important
7.2	<ul style="list-style-type: none"> accroître la part d'énergie renouvelable 	<ul style="list-style-type: none"> en 2022, 40 % des actifs disposent d'une production locale d'énergies renouvelables pour ses projets de développement, la Société réalise systématiquement une étude de mise en place de dispositifs de production d'énergie renouvelable la Société conduit aussi une étude pour développer et rattacher les actifs de son parc en exploitation aux réseaux de chaleur, notamment ceux alimentés par la géothermie 	
7.3	<ul style="list-style-type: none"> multiplier par deux le taux mondial d'amélioration de l'efficacité énergétique 	<ul style="list-style-type: none"> connaissance fine de la performance énergétique des bâtiments qui résulte d'un travail de précision mené depuis 10 ans <ul style="list-style-type: none"> en 2022, la performance énergétique moyenne des actifs immobiliers est de 124 kWh_{EF}/m², consommation moyenne inférieure au seuil de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID) qui est estimé à 146 kWh_{EF}/m² 	
7.a	<ul style="list-style-type: none"> encourager la recherche et l'investissement en faveur des énergies propres 	<ul style="list-style-type: none"> implication de la Société dans différentes associations encourageant l'investissement et la recherche dans l'infrastructure énergétique : membre fondateur et membre du Conseil d'Administration de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID), membre de la Fédération des Entreprises Immobilières (FEI), adhérent à l'Institut de l'Épargne Immobilière et foncière (IEIF), membre du Comité de pilotage de la Charte pour l'efficacité énergétique des bâtiments tertiaires du plan Bâtiment Durable 	



ODD et leurs cibles,
indirectement liés à l'activité
de la Société de la Tour Eiffel

Actions et engagements
de la Société de la Tour Eiffel contribuant aux ODD

Niveau de
contribution

Principe du
Global Compact



12. CONSOMMATION ET PRODUCTION DURABLES

12.2	<ul style="list-style-type: none"> gérer durablement les ressources naturelles 	<ul style="list-style-type: none"> gestion raisonnée des actifs immobiliers, notamment ceux disposant d'espaces verts (choix de plantes natives qui nécessitent moins d'entretien et dont l'arrosage peut se faire avec les eaux de pluie récupérées) présence d'une Charte chantier propre qui couvre 100 % des projets de développement avec des spécificités quant à la gestion des déchets sur site optimisation des consommations énergétiques des actifs immobiliers en exploitation 	Notable	
12.3	<ul style="list-style-type: none"> réduire de moitié les déchets alimentaires par habitant 	<ul style="list-style-type: none"> sur l'actif Orsay Parc Eiffel Paris Saclay, les déchets alimentaires issus du restaurant sont transformés en compost pour partie, utilisé sur place ou revendu aux salariés des sociétés locataires, le surplus étant collecté chaque semaine par les Alchimistes (organisme de collecte et de recyclage de biodéchets) 		
12.4	<ul style="list-style-type: none"> gérer de manière rationnelle et écologique les produits chimiques 	<ul style="list-style-type: none"> présence de clauses environnementales dans les contrats multi-techniques qui définissent les engagements à tenir en matière d'élimination des déchets et de stockage de substances dangereuses 		
12.5	<ul style="list-style-type: none"> réduire la production des déchets 	<ul style="list-style-type: none"> en 2022, <ul style="list-style-type: none"> 93 % d'actifs immobiliers en exploitation (en valeur) disposent d'un système de tri et 91 % parmi eux disposent d'un reporting publication des données post-curage en vue d'une valorisation ex-situ sur la plateforme LOOPING pour 4 actifs la quantité de déchets générés par ETP est de 32,7 kg sur l'ensemble du patrimoine immobilier les locaux déchets des projets en développement ont été dimensionnés dès la conception afin de pouvoir maximiser le nombre de flux 		
12.6	<ul style="list-style-type: none"> encourager l'adoption d'une politique RSE 	<ul style="list-style-type: none"> la Société définit une politique RSE depuis 2013. Celle-ci est portée par une stratégie structurée accompagnée d'un plan d'actions précis, et des moyens humains y sont pleinement consacrés : en 2022, 2 ETP et une alternante sont dédiés exclusivement aux sujets RSE une DPEF, publiée annuellement de façon volontaire depuis 11 ans, tient informées les parties prenantes de la Société de cette politique RSE 		
12.8	<ul style="list-style-type: none"> faciliter l'accès à la formation et à l'information environnementale 	<ul style="list-style-type: none"> en 2022, <ul style="list-style-type: none"> 100 % des salariés ont bénéficié d'une formation sur les enjeux ESG 100 % des locataires se sont vus proposer une formation sur le DEET 		

ODD et leurs cibles,
indirectement liés à l'activité
de la Société de la Tour Eiffel

Actions et engagements
de la Société de la Tour Eiffel contribuant aux ODD

Niveau de
contribution

Principe du
Global Compact



13. MESURES RELATIVES À LA LUTTE CONTRE LES CHANGEMENTS CLIMATIQUES

13.1	<ul style="list-style-type: none"> renforcer la résilience et les capacités d'adaptation aux aléas climatiques 	<ul style="list-style-type: none"> présence d'un Système de Management Environnemental et d'un Comité de gestion de crise qui font de la prévention des risques climatiques un enjeu majeur souscription à une assurance multirisque en France métropolitaine qui couvre les risques d'incidents climatiques réalisation d'audits adaptation sur 13 actifs en 2022 réalisation d'analyse de risques d'obsolescence (CRREM) 	Important	<p>ENVIRONNEMENT</p>
13.2	<ul style="list-style-type: none"> mettre en place des politiques relatives aux changements climatiques 	<ul style="list-style-type: none"> stratégie ESG combinant atténuation (notamment avec le Plan Atténuation formalisé en 2022) et adaptation au changement climatique 		
13.3	<ul style="list-style-type: none"> sensibilisation en ce qui concerne l'adaptation aux changements climatiques et l'atténuation de leurs effets 	<ul style="list-style-type: none"> en 2022 : <ul style="list-style-type: none"> 100 % des salariés ont bénéficié d'une formation au Plan Atténuation de la Société 100 % des locataires se sont vus proposer une formation au DEET (Dispositif Éco-Énergie Tertiaire ; réglementation fixant des objectifs de réduction de la consommation énergétique pour les locaux dépendant de bâtiments donc la surface d'activité tertiaire est supérieure à 1 000 m²) 		



6. EAU PROPRE ET ASSAINISSEMENT

6.3	<ul style="list-style-type: none"> améliorer la qualité de l'eau 	<ul style="list-style-type: none"> en 2022, la Société a formalisé une politique de gestion de l'eau ambitieuse dont le 4^e volet est consacré spécifiquement à la gestion des eaux polluées de plus ; les projets de développement suivent systématiquement une Charte chantier propre exigeant une gestion des déchets minimisant leur enfouissement afin de protéger les nappes phréatiques absence de déversement des eaux dans les sols sur les actifs en exploitation 	Notable	<p>DROITS DE L'HOMME</p> <p>ENVIRONNEMENT</p>
6.4	<ul style="list-style-type: none"> gérer durablement les ressources en eau 	<ul style="list-style-type: none"> la politique de gestion de l'eau formalisée en 2022 est organisée autour de la gestion des espaces (intérieurs et extérieurs), des eaux pluviales et des eaux polluées remplacement des équipements relatifs à l'eau par des plus performants et plus économes, lors des rénovations des actifs immobiliers gestion raisonnée des espaces verts sur les actifs immobiliers (choix de plantes natives qui nécessitent moins d'entretien et dont l'arrosage peut se faire avec les eaux de pluie récupérées) en 2022, introduction d'audits réseaux d'eau et de suivi de consommation d'eau détaillée sur le parc d'affaires à Aix-en-Provence et l'ensemble immobilier sur le bord de la Garonne à Bordeaux 		
6.5	<ul style="list-style-type: none"> avoir une gestion intégrée des ressources 	<ul style="list-style-type: none"> continuité des programmes en partenariat avec le <i>Booster</i> du Réemploi : curage et publication sur la plateforme Looping pour les actifs Topaz à Vélizy, Diagonale Ouest à Montigny, Eiffel O₂ à Montrouge et Carmin à Aix-en-Provence pour du réemploi <i>ex-situ</i> poursuite des diagnostics ressources (5 actifs en 2022) ; complétude de la couverture du parc atteinte dès 2023 		
6.6	<ul style="list-style-type: none"> protéger et restaurer les écosystèmes 	<ul style="list-style-type: none"> en 2022 : <ul style="list-style-type: none"> 16 % d'actifs immobiliers (en valeur) sont labellisés ÉcoJardin. Le label exige notamment une bonne gestion de l'eau et la prise en compte de la biodiversité 54 % d'actifs immobiliers (en valeur) ont été couverts par une étude écologique 		
6.b	<ul style="list-style-type: none"> renforcer la participation de la population locale à l'amélioration de la gestion de l'eau 	<ul style="list-style-type: none"> discussion de la gestion de l'eau sur les actifs immobiliers en exploitation avec les locataires, lors des Comités environnementaux <ul style="list-style-type: none"> en 2022, 79 % d'actifs immobiliers (en valeur) ont bénéficié de l'organisation d'un Comité environnemental 		

ODD et leurs cibles,
indirectement liés à l'activité
de la Société de la Tour Eiffel

Actions et engagements
de la Société de la Tour Eiffel contribuant aux ODD

Niveau de
contribution

Principe du
Global Compact



15. VIE TERRESTRE

15.1	<ul style="list-style-type: none"> préserver les écosystèmes terrestres 	<ul style="list-style-type: none"> en 2022, 54 % d'actifs immobiliers (en valeur) disposent d'un audit écologique
15.5	<ul style="list-style-type: none"> mettre un terme à l'appauvrissement de la biodiversité et protéger les espèces menacées 	<ul style="list-style-type: none"> mise en place d'un outil de mesure de criticité de biodiversité des actifs : 97 % des actifs couverts par un calcul CBS en 2022, déploiement de Biodi-Bat dès 2023 réalisation d'audits phytosanitaires & gestion raisonnée espaces verts appel systématique à un écologue et/ou un paysagiste sur les projets en développement poursuite des labellisations ÉcoJardin et Biodiversity : obtention et renouvellement du label ÉcoJardin pour 2 actifs ; objectif d'obtention du label Biodiversity à l'issue du développement d'EvasYon
15.8	<ul style="list-style-type: none"> empêcher l'introduction d'espèces envahissantes 	
15.9	<ul style="list-style-type: none"> intégrer la biodiversité dans les politiques 	
15.a	<ul style="list-style-type: none"> mobiliser des ressources financières pour la biodiversité 	

Notable



9. INDUSTRIE, INNOVATION ET INFRASTRUCTURE

9.4	<ul style="list-style-type: none"> moderniser les infrastructures dans l'objectif de les rendre plus durables 	<ul style="list-style-type: none"> la Société incite et engage ses parties prenantes à une activité contribuant à la durabilité notamment via la Charte « Achats responsables et relations fournisseurs » et les contrats multi-techniques auxquels est intégrée une clause développement durable
-----	--	--

Important



ODD et leurs cibles,
indirectement liés à l'activité
de la Société de la Tour Eiffel

Actions et engagements
de la Société de la Tour Eiffel contribuant aux ODD

Niveau de
contribution

Principe du
Global Compact



8. TRAVAIL DÉCENT ET CROISSANCE ÉCONOMIQUE

8.4	<ul style="list-style-type: none"> éviter que la croissance économique entraîne une dégradation de l'environnement, donc encourager la consommation et la production responsable et raisonnable 	<ul style="list-style-type: none"> le modèle d'affaires de la Société allie performance économique et responsabilité sociétale et environnementale. La Gouvernance RSE est notamment intégrée de par la mise en place des Comités RSE et ESG, ainsi que la gestion des risques et le contrôle interne 	Important	<p>DROITS DE L'HOMME</p> <p>NORMES INTERNATIONALES DU TRAVAIL</p>
8.5	<ul style="list-style-type: none"> tendre vers le plein-emploi et le travail décent 	<ul style="list-style-type: none"> adhésion à la Convention de l'Immobilier n° 3090 (art. 7), présence d'un dialogue social, valorisation de l'évolution des compétences des salariés, priorisation de la promotion interne par rapport aux recrutements externes <ul style="list-style-type: none"> en 2022 le turnover volontaire s'élève à 6 % 		
8.6	<ul style="list-style-type: none"> favoriser l'accès des jeunes à l'emploi et à la formation 	<ul style="list-style-type: none"> création de la Fondation d'entreprise en 2007 dont l'objectif est notamment d'encourager la créativité et l'innovation dans le domaine du bâti et de l'environnement, de favoriser l'insertion des jeunes dans le monde professionnel de l'immobilier 		
8.7	<ul style="list-style-type: none"> lutter contre le travail forcé des enfants 	<ul style="list-style-type: none"> la Société de la Tour Eiffel respecte le Code du travail français dans son organisation de l'activité de ses salariés, elle s'engage ainsi dans l'abolition effective du travail des enfants 		
8.8	<ul style="list-style-type: none"> défendre les droits et la sécurité des salariés 	<ul style="list-style-type: none"> partenariat avec Café Joyeux qui facilite l'intégration des personnes reconnues travailleurs handicapés 		



5. ÉGALITÉ ENTRE LES SEXES

5.1	<ul style="list-style-type: none"> lutter contre toutes formes de discrimination à l'égard des femmes et des filles 	<ul style="list-style-type: none"> promotion de la diversité et de l'égalité professionnelle Hommes / Femmes en 2022 : <ul style="list-style-type: none"> 67 % des salariés sont des femmes et 33 % sont des hommes 65 % de cadres de la Société sont des femmes Note de 96/100 à l'index Ega Pro qui évalue la mixité et l'égalité dans le milieu professionnel 	Important	<p>DROITS DE L'HOMME</p> <p>NORMES INTERNATIONALES DU TRAVAIL</p>
5.4	<ul style="list-style-type: none"> accéder aux soins gratuits 	<ul style="list-style-type: none"> congés de maternité et de paternité Charte de télétravail révisée en 2022 ; permettant désormais en particulier aux salariées enceintes de bénéficier de télétravail jusqu'à 5 jours / semaine au 3^e trimestre de grossesse 		
5.5	<ul style="list-style-type: none"> promouvoir l'égalité des sexes dans l'accès aux postes de direction 	<ul style="list-style-type: none"> promotion de la diversité et de l'égalité professionnelle <ul style="list-style-type: none"> en 2022, le Comité de direction est constitué à 50 % de femmes et 50 % d'hommes 		
5.a	<ul style="list-style-type: none"> favoriser l'égalité salariale entre hommes et femmes 	<ul style="list-style-type: none"> traitement égalitaire et appuyé sur les compétences, en matière de rémunération des salariés <ul style="list-style-type: none"> en 2022, l'écart des salaires à poste égal entre hommes et femmes est de 6 % Installation de salles de crèches 		
5.c	<ul style="list-style-type: none"> adopter des politiques d'égalité 	<ul style="list-style-type: none"> lutte contre toute forme de discrimination (sexe, âge, handicap, orientation sexuelle, religion) et promotion de la diversité et de l'égalité professionnelle adhésion au <i>Global Compact</i> ou Pacte Mondial des Nations Unies et partage des conventions de l'OIT signature par la Directrice Générale de la Charte en faveur de la parité dans le secteur immobilier 		

ODD et leurs cibles,
indirectement liés à l'activité
de la Société de la Tour Eiffel

Actions et engagements
de la Société de la Tour Eiffel contribuant aux ODD

Niveau de
contribution

Principe du
Global Compact



4. ÉDUCATION DE QUALITÉ

4.1	<ul style="list-style-type: none"> promouvoir l'accès à l'éducation scolaire 	<ul style="list-style-type: none"> accueil des stagiaires et alternants qui bénéficient des mêmes formations que les salariés 	Notable	 DROITS DE L'HOMME
4.3	<ul style="list-style-type: none"> promouvoir la formation professionnelle et l'accès à l'enseignement supérieur 	<ul style="list-style-type: none"> valorisation de la promotion interne : dans la mesure du possible, les promotions en interne sont priorisées par rapport aux embauches externes : <ul style="list-style-type: none"> en 2022, 3,42 % de la masse salariale est consacrée à la formation 100 % des salariés ont été formés en 2022, pour un total de 1 590 heures 		 DROITS DE L'HOMME
4.4	<ul style="list-style-type: none"> partage des compétences pour faciliter l'accès à l'emploi 			 ENVIRONNEMENT
4.5	<ul style="list-style-type: none"> promouvoir l'égalité des chances et des sexes 	<ul style="list-style-type: none"> signature par la Directrice Générale de la Charte en faveur de la parité dans le secteur immobilier 		



16. PAIX, JUSTICE ET INSTITUTIONS EFFICACES

16.5	<ul style="list-style-type: none"> réduire la corruption et la pratique des pots-de-vin sous toutes leurs formes 	<ul style="list-style-type: none"> lutte contre la corruption au travers d'une politique de gestion des conflits d'intérêts, une procédure sur les délits d'initié, des dispositifs destinés aux salariés sur la gestion de leur relation avec les fournisseurs en 2022 : <ul style="list-style-type: none"> mise en place d'un Conseil en éthique et formation anti-corruption rapports d'analyses rendant objectif le choix de l'entreprise partenaire pour les travaux 	Important	 DROITS DE L'HOMME
16.7	<ul style="list-style-type: none"> faire en sorte que la prise de décisions et la représentation à tous les niveaux soient inclusives 	<ul style="list-style-type: none"> en 2022, <ul style="list-style-type: none"> 67 % de cadres de la Société sont des femmes 50 % des postes du Comité exécutif sont occupés par des femmes 		 NORMES INTERNATIONALES DU TRAVAIL
16.b	<ul style="list-style-type: none"> promouvoir et appliquer des lois non discriminatoires 	<ul style="list-style-type: none"> la non-discrimination est une des valeurs portées par la charte éthique interne 		 LUTTE CONTRE LA CORRUPTION

ODD et leurs cibles,
indirectement liés à l'activité
de la Société de la Tour Eiffel

Actions et engagements
de la Société de la Tour Eiffel contribuant aux ODD

Niveau de
contribution

Principe du
Global Compact



17. PARTENARIATS POUR LA RÉALISATION DES OBJECTIFS

17.16	<ul style="list-style-type: none"> renforcer le partenariat pour le développement durable 	<ul style="list-style-type: none"> mobilisation des savoirs et ressources financières concernant le développement durable appliqués à l'immobilier au travers de l'implication de la Société dans différentes associations de lobbying : Observatoire de l'Immobilier Durable (OID), Fédération des Entreprises Immobilières (FEI), Institut de l'Épargne Immobilière et foncière (IEIF) – intégration des instances locales et des riverains au développement immobilier de la Société au travers de diverses opérations de communication 	Important	
17.17	<ul style="list-style-type: none"> encourager et promouvoir les partenariats multi-acteurs 	<ul style="list-style-type: none"> en 2022, <ul style="list-style-type: none"> 131 087 euros ont été alloués à des instances locales et des associations professionnelles signature de la Charte Unisson(s), portée par l'Institut Français pour la Performance du Bâtiment (IFPEB) qui a pour but de réunir les acteurs de la construction, de l'aménagement, du paysage et de l'industrie afin d'encourager l'émergence d'une architecture bas carbone et plus respectueuse de la biodiversité 		
17.19	<ul style="list-style-type: none"> construire des indicateurs de développement durable 	<ul style="list-style-type: none"> la Société dispose d'un plan d'actions RSE articulé autour de 3 axes, en anticipation de la CSRD ; à laquelle la foncière sera soumise dans quelques années : <ul style="list-style-type: none"> (i) Gouvernance au service des enjeux ESG (ii) Empreinte sur l'environnement (iii) Engagements auprès des parties prenantes ce plan d'actions RSE est composé d'engagements, d'indicateurs de performances et de résultats les indicateurs de performances seront réévalués de façon annuelle et leur périmètre – donc la prise en compte de problématiques – est le plus étendu possible 		



1. PAS DE PAUVRETÉ

1.2	<ul style="list-style-type: none"> réduire de moitié au moins la proportion de personnes de tout âge vivant dans la pauvreté, telle que définie dans chaque pays 	<ul style="list-style-type: none"> avantages de rémunération accordés aux salariés qui comprennent selon le cas : prime de performance annuelle, prime de pouvoir d'achat, intéressement, participation et actions gratuites 	Notable	
1.4	<ul style="list-style-type: none"> faire en sorte que toutes les personnes aient les mêmes droits aux ressources économiques, accès aux services de base, à la propriété, à l'héritage, aux ressources naturelles, aux technologies et aux services financiers adéquats 	<ul style="list-style-type: none"> importance accordée à la diversité et à l'inclusion lors du processus de recrutement 		
1.b	<ul style="list-style-type: none"> mise en place au niveau régional des stratégies de développement favorables aux pauvres et soucieuses de la problématique hommes-femmes 	<ul style="list-style-type: none"> fondation d'entreprise qui favorise l'insertion des jeunes diplômés dans le marché du travail réalisation de dons et mises en place de <i>sponsorship</i> pour soutenir des projets culturels, sportifs et de besoins contextuels (Rugby Club de Massy, le fonds de dotation Clichy et la Brigade des Sapeurs-Pompiers) signature par la Directrice Générale de la Charte en faveur de la parité dans le secteur immobilier 		

ODD et leurs cibles,
indirectement liés à l'activité
de la Société de la Tour Eiffel

Actions et engagements
de la Société de la Tour Eiffel contribuant aux ODD

Niveau de
contribution

Principe du
Global Compact



3. BONNE SANTÉ ET BIEN-ÊTRE

3.4	<ul style="list-style-type: none"> réduire d'un tiers le taux de mortalité prématurée due à des maladies non transmissibles et promouvoir la santé mentale et le bien-être 	<ul style="list-style-type: none"> offre de service à disposition des occupants du patrimoine immobilier de la Société (salle de sport, conciergerie, restauration saine, borne médicale) offre de services à disposition des salariés de la Société (cours de yoga, livraison de paniers de fruits au siège bihebdomadaire, offre préférentielle d'abonnement à une salle de sport) 	Notable	<p>DROITS DE L'HOMME</p> <p>NORMES INTERNATIONALES DU TRAVAIL</p> <p>ENVIRONNEMENT</p> <p>LUTTE CONTRE LA CORRUPTION</p>
3.8	<ul style="list-style-type: none"> faire en sorte que chacun bénéficie d'une couverture sanitaire universelle 	<ul style="list-style-type: none"> accès à une mutuelle santé dans les contrats de travail de l'ensemble des salariés 		
3.9	<ul style="list-style-type: none"> réduire le nombre de décès et de maladies dues à des substances chimiques dangereuses et à la pollution/contamination de l'air, de l'eau et du sol 	<ul style="list-style-type: none"> diagnostics de pollution exigés lors de nouvelles acquisitions études environnementales réalisées lors des travaux de restructuration ou de construction Charte chantier propre qui encadre la gestion des éventuels déchets toxiques ou dangereux 		



10. INÉGALITÉS RÉDUITES

10.2	<ul style="list-style-type: none"> autonomiser toutes les personnes et favoriser leur intégration sociale, économique et politique 	<ul style="list-style-type: none"> importance accordée à la diversité et à l'inclusion lors du processus de recrutement signature par la Directrice Générale de la Charte en faveur de la parité dans le secteur immobilier 	Notable	<p>DROITS DE L'HOMME</p> <p>NORMES INTERNATIONALES DU TRAVAIL</p> <p>LUTTE CONTRE LA CORRUPTION</p>
10.3	<ul style="list-style-type: none"> assurer l'égalité des chances et réduire l'inégalité de résultats 	<ul style="list-style-type: none"> création de la Fondation d'entreprise en 2007, dont l'un des objectifs est de favoriser l'insertion des jeunes dans le monde professionnel de l'immobilier accès à une mutuelle santé dans les contrats de travail de l'ensemble des salariés 		
10.4	<ul style="list-style-type: none"> adopter des politiques égalitaires en matière de rémunération et protection sociale 	<ul style="list-style-type: none"> promotion de la diversité et de l'égalité professionnelle <ul style="list-style-type: none"> en 2022, note de 96/100 à l'index Ega Pro qui évalue la mixité et l'égalité dans le milieu professionnel 		

ANNEXES

MÉTHODOLOGIE DE REPORTING

Les indicateurs publiés dans cette DPEF sont en ligne avec les recommandations de l'EPRA (*European Public Real Estate Association*).

L'objectif de l'EPRA est de promouvoir l'investissement dans le secteur immobilier coté et de représenter ce secteur.

L'EPRA publie notamment des « Sustainability Best Practices Recommendations » qui définissent les lignes directrices à suivre par les sociétés foncières cotées en matière d'information ESG afin de renforcer la transparence et la comparabilité des données publiées dans leurs publications.



PÉRIMÈTRE

Le reporting réalisé considère trois périmètres distincts :

	1. Corporate	2. Gestion	3. Usages
Activités prises en compte	Activité des locaux du siège	Gestion des immeubles par TEAM Conseil, la filiale du Groupe où sont logés les salariés	Usage des immeubles par les locataires
Indicateurs concernés	Ensemble des indicateurs « Corporate »	Ensemble des indicateurs « Patrimoine »	
Périmètre physique	Siège social	Parties communes des immeubles et usages communs	Parties privatives des immeubles et usages privatifs

Le périmètre de reporting couvre cinq typologies d'actifs en exploitation détenus par la Société de la Tour Eiffel :

- 1. Bureaux :** bâtiments dont les locataires ont une activité tertiaire ;
- 2. Activité/Logistique :** bâtiments dont les locataires ont une activité de transformation d'objets, de matériaux, etc. ;
- 3. Mixte :** bâtiments qui regroupent des locaux de bureaux et d'activités ;
- 4. Autres :** Commerces & Résidentiel géré :
 - a. Commerces :** bâtiments hébergeant des activités de vente aux particuliers,
 - b. Résidentiel géré :** bâtiments qui ont vocation à héberger la population en résidence secondaire.

TEMPORALITÉ

Le reporting 2022 s'étend du 1^{er} janvier 2022 au 31 décembre 2022, à l'exception des données relatives à l'énergie, aux émissions de GES et à l'eau qui couvrent la période du 1^{er} novembre 2021 au 31 octobre 2022.

Les actifs acquis au deuxième semestre 2022 ne sont pas considérés dans le périmètre de la DPEF 2022, aussi bien que les actifs cédés en 2022.

TRAITEMENT ET ANALYSE DES DONNÉES

En cas d'absences totales ou partielles de données ou de données inexploitable, tant en ce qui concerne le périmètre physique qu'entre les différentes années, deux méthodes ont été utilisées suivant la situation.

Cas de la reconstitution des données énergétiques

Les consommations des actifs pour lesquels aucune donnée n'était disponible en année N ont été estimées à partir de la moyenne des consommations des actifs ayant la même typologie et alimentés par les mêmes sources d'énergie sur l'année N.

Cas de la reconstitution des données eau

Sur l'exercice 2021, les consommations d'eau manquantes ont été estimées à partir d'une moyenne sur l'ensemble des autres actifs, à l'exclusion de l'actif de typologie Mixte dont les consommations divergent par rapport aux actifs de type Bureaux et Parc d'affaires.

Sur l'exercice 2022, dans un souci d'amélioration de l'estimation des consommations d'eau manquantes (*qui concerne 15 actifs monolocataires pour la plupart*), le calcul a été fait par typologie. Une moyenne surfacique de consommation d'eau a été calculée pour chaque typologie à partir des données réelles collectées pour 2022, ce qui a ensuite permis d'estimer les consommations manquantes des actifs à partir de leur surface.

PRÉCISION DES DONNÉES 2022

Courant 2022 un certain nombre de données relatives à l'exercice 2021 ont été précisées en raison d'un travail mené sur la complétude de la donnée. Cela concerne précisément les données liées au patrimoine immobilier : consommations énergétiques et les émissions de GES liées, ainsi que les consommations d'eau.

Concernant l'affectation des consommations aux différents périmètres, la méthode de reporting a évolué entre 2021 et 2022. Pour les calculs de cette année, ainsi que pour la reconstitution des données 2021, les consommations énergétiques des lots vacants du patrimoine ont été affectées au périmètre Preneurs, alors que dans le reporting fait en 2021, ces consommations étaient comptées dans le périmètre Bailleur. Ce changement de méthode peut expliquer en partie les différences dans les données qui ont été reportées pour l'année 2021 en 2021 et en 2022.

Une autre source de changement se trouve dans la méthode de calcul qui a été utilisée concernant l'énergie consommée issue des réseaux urbains, de chaud et de froid. En effet, cette année le reporting de ces consommations a intégré les facteurs de conversion de 0,77 et de 0,25 respectivement pour les réseaux de chaud et les réseaux de froid, facteurs utilisés notamment dans le cadre réglementaire du Décret tertiaire pour convertir les kWh PCS en kWh PCI et qui n'existaient pas encore lors du reporting en 2021.

En ce qui concerne la part d'énergie renouvelable, pour les réseaux urbains, ce sont également les taux d'énergie renouvelable donnés dans la RE2020 pour chaque réseau qui ont été utilisés.

SOURCE DES DONNÉES

- Énergie et émissions de GES : collecte et vérification par l'*Energy Manager* Aegilim auprès des gestionnaires des réseaux, à partir des factures ou relevés spécifiques du fournisseur.
- Eau : collecte et vérification par l'*Energy Manager* Aegilim sur la base de factures ou relevés de compteurs.
- Déchets : extraction des interfaces des prestataires de déchets de la Société et vérification par WILD.
- Contrôles réglementaires : prestataire Bureau Véritas.
- Autres indicateurs : API My Even, développée avec EGIDE Informatique (comme décrit en introduction de l'Axe 4).

TABLEAU DE CORRESPONDANCE AVEC L'EPRA ET LES GRI STANDARDS

Mesures de performance selon l'EPRA	Code EPRA de la mesure de performance	Indicateurs GRI	Pages correspondantes
MESURE DE LA PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE			
Consommation d'électricité totale	Elec-Abs	302-1	80
Consommation d'électricité totale en <i>like for like</i> (base comparable)	Elec-LfL	302-1	80
Consommation de réseau de chaud et froid totale	DH&C-Abs	302-1	80
Consommation de réseau de chaud et froid totale en <i>like for like</i> (base comparable)	DH&C-LfL	302-1	80
Consommation totale de fuel	Fuels-Abs	302-1	80
Consommation de fuel en <i>like for like</i> (base comparable)	Fuels-LfL	302-1	80
Indicateur d'intensité énergétique des consommations des bâtiments	Energy-Int	CRE1	81
Émissions directes totales de GES	GHG-Dir-Abs	305-1	87
Émissions indirectes totales de GES	GHG-Indirect-Abs	305-2	87
Indicateur d'intensité des émissions de GES liées à la consommation énergétique des bâtiments	GHG-Int	CRE3	87-96
Consommation totale en eau	Water-Abs	303-1	94
Consommation totale en eau en <i>like for like</i> (base comparable)	Water-LfL	303-1	94
Indicateur d'intensité de consommation en eau des bâtiments	Water-Int	CRE2	94
Poids total des déchets	Waste-Abs	306-2	91
Poids total des déchets en <i>like for like</i> (base comparable)	Waste-LfL	306-2	91
Nature et nombre des bâtiments certifiés	Cert-Tot	CRE8	96
MESURE DE LA PERFORMANCE SOCIALE			
Diversité des genres	Diversity-Emp	405-1	95
Ratio par genre	Diversity-Pay	405-2	95
Formation et développement des employés	Emp-Training	404-1	95
Appréciation des performances des employés	Emp-Dev	404-3	95
Nouvelle embauche et turnover	Emp-Turnover	401-1	95
Santé et sécurité des employés	H&S-Emp	403-2	95
Évaluation de la santé et de la sécurité des assets	H&S-Asset	416-1	96
Conformité sur la santé et la sécurité des assets	H&S-Comp	416-2	96
Engagement dans la communauté, évaluation des impacts sociaux, programmes de développement	Comty-Eng	413-1	96
MESURES DE PERFORMANCE SUR LA GOUVERNANCE			
Composition du corps le plus haut de la gouvernance	Gov-Board	102-22	96
Processus de nomination et de sélection des membres du plus haut corps de gouvernance	Gov-Selec	102-24	60 et suivantes du Document d'Enregistrement Universel 2022
Processus pour gérer les situations de conflits d'intérêt	Gov-Col	102-25	24

TABLEAU DE CORRESPONDANCE AVEC L'OBLIGATION DE DPEF

Thématiques réglementaires DPEF		Commentaire Société de la Tour Eiffel	Page
Environnement			
Politique environnementale	Management environnemental (sites ou produits et services)	Axe 3 : Engagements auprès des parties prenantes 3.4. Fidélisation des talents et attractivités Développement du capital humain	59-78 73-76 74
	Gestion des pollutions	Certification ISO 14001 et ISO 9001	74
Changement climatique et énergie	Changement climatique	Axe 2 : Empreinte sur l'environnement 2.1. Contribuer à la lutte contre le changement climatique 2.2. Accompagner la transition écologique 2.3. Adapter le patrimoine aux effets du changement climatique	26-58 27-36 37-44 45-47
	Efficacité énergétique et énergies renouvelables	Tableaux EPRA : synthèse des consommations	80-90
Économie circulaire	Efficacité matière	Partenariat avec le Booster du Réemploi	52
	Déchets	Axe 2 : Empreinte sur l'environnement 2.4. Biodiversité & ressources Gestion des matériaux & déchets Tableaux EPRA : synthèse des consommations	26-58 48-68 52-55 91-93
Eau et biodiversité	Eau et biodiversité	Axe 2 : Empreinte sur l'environnement 2.4. Biodiversité & ressources Biodiversité Gestion de l'eau Tableaux EPRA : synthèse des consommations EAU	26-58 48-68 48-51 56-58 94
Social/sociétal			
Santé et sécurité au travail	Santé et sécurité au travail	Axe 3 : Engagements auprès des parties prenantes 3.4. Fidélisation des talents et attractivité	59-78 73-76
Emploi et compétences		Axe 3 : Engagements auprès des parties prenantes 3.4. Fidélisation des talents & attractivité	59-78 73-76
	Attractivité et recrutement des talents		74
	Formation		74
Qualité du management et du dialogue social	Engagement des salariés		73
	Relations sociales		74
Égalité de traitement	Diversité		75
	Discriminations		75
Engagements sociétaux	Impact socio-économique local	Axe 3 : Engagements auprès des parties prenantes 3.2. Engagement auprès des territoires et des communautés	59-78
	Qualité des produits/services et relation clients	Axe 3 : Engagements auprès des parties prenantes 3.1. Sécurité & satisfaction des locataires Mesure de la satisfaction locataires Services à destination des occupants 3.3. Gestion des fournisseurs et prestataires Charte achats responsables et relations fournisseurs	59-78 60-66 62 64 70-72 70
	Maîtrise et connaissance de la chaîne d'approvisionnement	Axe 3 : Engagements auprès des parties prenantes 3.3. Relations avec les fournisseurs	59-78 70-72
Lutte contre la corruption			
Lutte contre la corruption	Corruption / Éthique	Axe 1 : Gouvernance au service des enjeux ESG 1.2. Conduite des affaires Lutte contre la corruption	21-25 24-25 25
Droits de l'Homme			
Droits de l'Homme	Droits de l'Homme	Axe 1 : Gouvernance au service des enjeux ESG 1.2. Conduites des affaires Mesures en faveur des Droits de l'Homme	21-25 24-25 25
Outils réglementaires DPEF			
Modèle d'affaires		Stratégie et organisation RSE Création de valeur, notre modèle	4-20 4-5
Identification et analyse des principaux risques RSE		Stratégie et organisation RSE	4-20
• Politique et diligence pour chaque risque		Risques et opportunités RSE	8-15
• Indicateurs de performance		Plan d'actions	16-19
• Résultats		Entièreté de la DPEF	

GLOSSAIRE ESG

ACV (Analyse du Cycle de vie)

L'ACV est un outil visant à **quantifier l'intégralité des flux de matière et de fluides entrants et sortants de toutes les étapes du cycle de vie du produit**, de sa fabrication à sa fin de vie. Cet outil permet de quantifier les impacts environnementaux pour un produit selon divers critères (émissions de GES, destruction de la couche d'ozone, acidification, etc.) et de **comparer les produits entre eux**.

BBCA (Bâtiment Bas Carbone)

Le label BBCA atteste de **l'exemplarité d'un bâtiment en matière d'empreinte carbone**. Il concerne le bâtiment neuf ou rénové et s'appuie sur quatre piliers de mesure :

- la construction ;
- l'exploitation ;
- le stockage carbone ;
- l'économie circulaire.

Il peut délivrer trois niveaux de performance : standard, performance et excellence.

Bilan Carbone

Le Bilan Carbone est une des **démarches de diagnostic des émissions de gaz à effet de serre d'une organisation ou d'un territoire** visant à évaluer puis réduire ces émissions. Celle-ci se décline en trois scopes (périmètres) a été développée par l'Ademe et l'ABC mais il en existe d'autres comme le GHG protocol.

La Société de la Tour Eiffel a mesuré ses émissions de gaz à effet de serre sur les scopes 1 et 2 pour l'exercice 2021 et sur les scopes 1, 2 et 3 pour l'exercice 2022.

BREEAM-In-use

BREEAM In-Use est une **certification internationale d'évaluation de la performance environnementale d'un bâtiment** en exploitation et/ou de sa gestion.

La note obtenue permet de classer les actifs (*unclassified, acceptable, pass, good, very good, excellent, outstanding*) et d'établir un plan d'actions éventuel pour améliorer leur durabilité. Il existe aussi la certification **BREEAM New construction** qui s'adresse aux bâtiments neufs.

Cette certification a été créée par le **BRE (Building Research Establishment)**, un organisme privé britannique spécialisé dans le bâtiment.

On estime à 12 % les actifs certifiés BREEAM en Île-de-France

80 % des actifs de la Société de la Tour Eiffel sont certifiés BREEAM ou HQE, construction et exploitation confondus.

	% en valeur actif certifiés	% en valeur actif certifiés construction	% en valeur actif certifiés exploitation	% en valeur actif double certification
Total	80,31 %	28,55 %	68,21 %	20,46 %
Grand Paris	86,83 %	30,91 %	77,86 %	26,46 %
Régions	59,58 %	20,83 %	37,54 %	1,37 %

Classe de DPE (Diagnostic de Performance Énergétique)

La classe de DPE est une **étiquette rendant compte d'une estimation de la consommation énergétique d'un bâtiment situé en France**, évaluée de A à G, selon des seuils de consommation en énergie primaire. Il doit être présenté lors de la vente ou de la location d'un bien immobilier.

Le DPE est distinct entre les bâtiments tertiaires et résidentiels. À date, la méthodologie utilisée pour le DPE tertiaire est la **méthode sur facture** (les consommations effectives d'énergies des trois dernières années sont rapportées à la surface du bien). Concernant les critères taxinomiques de l'activité 7.7 Acquisition et Propriété :

- le DPE « A » constitue un critère de contribution substantielle d'alignement (objectif : Atténuation du changement climatique) ;
- le DPE C en étant un DNSH de l'objectif Adaptation au changement climatique (objectif : Adaptation au changement climatique).

Certification

Procédure destinée à faire valider par un organisme indépendant **le respect du cahier des charges d'une organisation par une entreprise**.

Le processus d'évaluation de la conformité aboutit à l'assurance écrite que l'entreprise ou ses bâtiments répondent à certaines exigences.

80 % des actifs de la Société de la Tour Eiffel répondent notamment aux certifications BREEAM et HQE.

DEET ou Dispositif Éco-Énergie Tertiaire (ou « Décret tertiaire »)

Il s'agit d'un dispositif réglementaire découlant de la loi Élan de 2018 fixant des **objectifs de réduction de la consommation énergétique pour les locaux dépendant de bâtiments tertiaires** dont la surface est égale ou supérieure à 1 000 m², à hauteur de - 40 % en 2030, - 50 % en 2040 et - 60 % en 2050. Ces objectifs pourront être atteints soit en valeur relative par rapport à une référence historique de la consommation du bâtiment, soit en valeurs absolues d'intensité d'émissions dont les montants doivent être précisés par arrêté.

L'intégralité des actifs de la Société de la Tour Eiffel sont soumis au Décret tertiaire. La Société a respecté ses obligations et a également proposé à ses locataires de les accompagner dans les démarches qui leur incombent.

Économie Circulaire

La transition vers une économie circulaire vise à dépasser le modèle économique linéaire consistant à extraire, fabriquer, consommer et jeter en appelant à une consommation sobre et responsable des ressources naturelles et des matières premières primaires ainsi que, par ordre de priorité, à la prévention de la production de déchets, notamment par le réemploi des produits, et, suivant la hiérarchie des modes de traitement des déchets, à une réutilisation, à un recyclage ou, à défaut, à une valorisation des déchets.

L'économie circulaire constitue une des priorités du Pacte vert de la Commission européenne installée en décembre 2019.

La loi anti-gaspillage pour une économie circulaire – AGECL – a été promulguée le 10 février 2020. La loi se décline autour de cinq grands axes :

- sortir du tout jetable ;
- mieux informer les consommateurs ;
- lutter contre le gaspillage et pour le réemploi solidaire ;
- agir contre l'obsolescence programmée ;
- mieux produire.

Effinergie

Le label **Effinergie+** se caractérise par cinq éléments du **bâtiment neuf** : excellente isolation thermique des parois vitrées et opaques, étanchéité à l'air de l'enveloppe du bâtiment, ventilation mécanique contrôlée optimisée, performance des équipements de chauffage et introduction d'énergies renouvelables. Le label **Effinergie Rénovation** s'applique quant à lui aux **bâtiments existants**.

Les actifs de l'Olivier sur le Parc des Aygalades et Massy Campus de la Société de la Tour Eiffel sont certifiés Effinergie.

Émissions de GES (Gaz à Effet de Serre)

Il s'agit de la production d'un ensemble de gaz participants à l'effet de serre généré par une activité. Présents naturellement dans l'atmosphère, **c'est l'augmentation de leur concentration dans l'atmosphère qui est responsable du dérèglement climatique**. Les plus souvent cités sont :

- la vapeur d'eau ;
- le dioxyde de carbone ;
- le méthane ;
- l'ozone ou encore le protoxyde d'azote ;
- les fluides frigorigènes (employés pour la climatisation par exemple).

E+C-

Le label « Bâtiments à Énergie Positive et Réduction Carbone » a été créé par le ministère du Logement dans l'objectif de **préfigurer la RE2020**. Le label s'applique donc aux projets de construction non encore soumis à la RE2020 **ce qui l'amène à disparaître**. Le label attribue aux bâtiments deux notes : une pour la **performance énergétique** et l'autre pour la réduction des **émissions carbone**.

La Société de la Tour Eiffel a utilisé ce label avant 2022 sur certains de ces actifs en cours de conception afin d'anticiper la RE2020.

Global Compact

Voir Pacte Mondial.

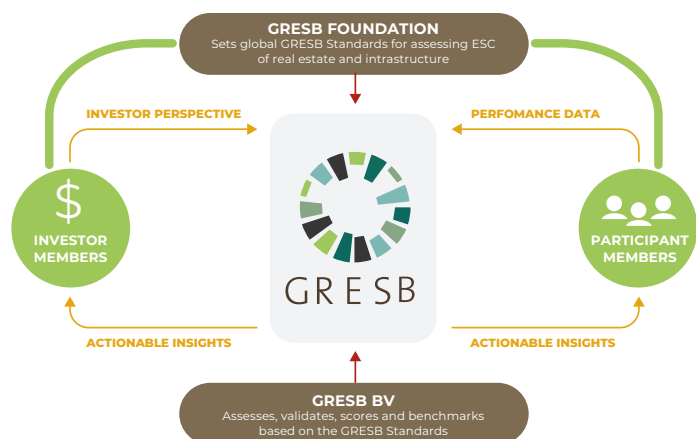
GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark)

Le GRESB est un organisme privé de **labellisation environnementale spécifiquement dédié au secteur des actifs immobiliers**. Son objectif est de comparer les actifs immobiliers sur des critères de performance ESG afin d'inciter les investisseurs à améliorer la performance environnementale de leurs portefeuilles. Ainsi, quatre **benchmarks** ESG sont évalués chaque année :

- *Real Estate benchmark ;*
- *Real Estate development benchmark ;*
- *Infrastructure fund benchmark.*

En 2021, le GRESB a évalué plus de 1 520 entreprises et fonds immobiliers dans le monde entier correspondant à 117 000 actifs et représentant 5,7 trillions d'euros.

La gouvernance du GRESB s'articule comme suit :



Source : <https://www.gresb.com/nl-en/about-us/>

Les investisseurs membres du GRESB ont directement accès aux données ainsi qu'aux outils d'analyse nécessaires pour évaluer la performance de leurs portefeuilles d'investissement en matière de durabilité.

En 2022, la Société de la Tour Eiffel a obtenu 5 étoiles et une note de performance de **88/100**.

HQE (Haute Qualité Environnementale)

La certification HQE promeut une démarche de qualité pour la conception ou la rénovation du bâtiment dont l'objectif est de limiter le plus possible l'impact sur l'environnement tout en garantissant une qualité de vie optimale à ses occupants. Les référentiels de ce cadre sont régulièrement actualisés.

L'évaluation est divisée en quatre cibles :

- l'énergie ;
- l'environnement ;
- la santé ;
- le confort.

À partir de la note obtenue sur chaque thème, le bâtiment peut avoir un HQE bon, très bon, excellent ou exceptionnel.

Il existe aussi la certification HQE Bâtiment Durable (anciennement HQE Rénovation) pour les bâtiments existants.

22 % des actifs de la Société de la Tour Eiffel sont certifiés HQE Construction.

ISO 9001

La norme ISO 9001 est un dispositif volontaire qui définit les exigences relatives au **système de management de la qualité**. La certification associée, délivrée par un organisme agréé est la plus répandue et reconnue.

TEAM Conseil, la filiale de gestion du patrimoine de Société de la Tour Eiffel où sont logés les salariés du Groupe, est **certifiée ISO 9001**.

ISO 14001

La norme ISO 14001 définit les exigences relatives à l'élaboration, la mise en œuvre, la maintenance et l'évaluation d'un **système de management environnemental** (SME). Le SME est un outil de gestion qui permet de prendre en compte les impacts des activités de l'entreprise sur l'environnement, de les mesurer et de les réduire. Les entreprises peuvent faire appel à un organisme indépendant pour **certifier le respect de la norme**.

TEAM Conseil, la filiale de gestion du patrimoine de Société de la Tour Eiffel où sont logés les salariés du Groupe, est **certifiée ISO 14001**.

Label

Un label de qualité est un moyen d'information du public sur les propriétés et les qualités objectives d'un bâtiment, d'une procédure, d'une organisation, etc.

Les parcs Eiffel Nanterre Seine, d'Orsay Université et du Golf à Aix-en-Provence sont notamment labellisés ÉcoJardin.

Label ISR (Investissement Socialement Responsable)

Le label ISR immobilier est un **label public volontaire** attestant les produits à performance extra-financière et intégrant la prise en compte de critère ESG dans leur politique de gestion. Il s'adresse aux fonds immobiliers. Il existe deux catégories :

- **Best in Class** : actifs performants devant maintenir leur notation ;
- **Best in Progress** : actifs moins performant avec objectif d'amélioration significative.

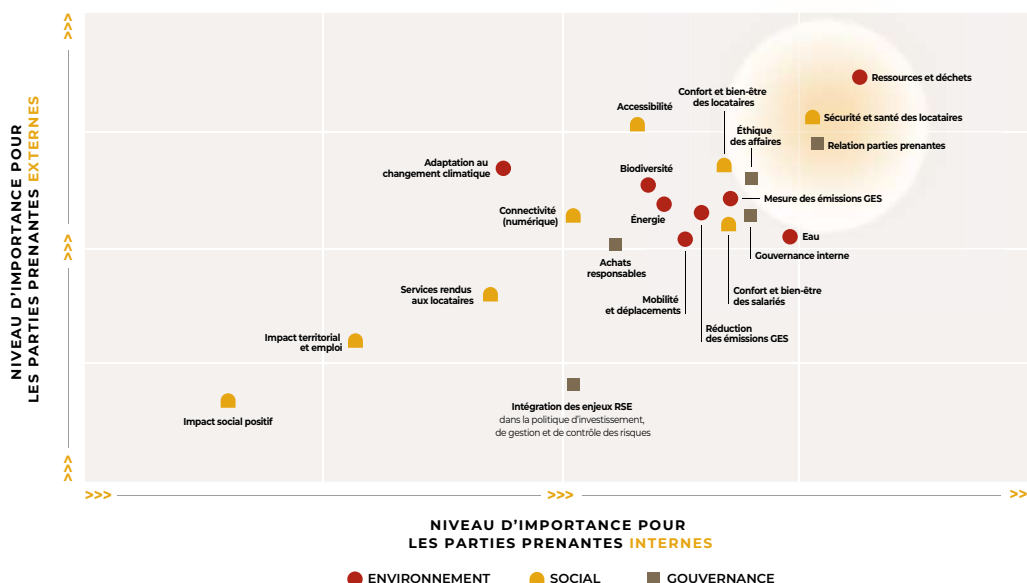
La Société de la Tour Eiffel n'est **pas concerné par ce label** car elle a le statut de SIIC.

Modèle d'affaire

Le modèle d'affaire, ou *business model* en anglais, désigne **la manière dont une entreprise prévoit de créer de la valeur**, et donc souvent, de réaliser des bénéfices. Prendre en compte les enjeux ESG dans son modèle d'affaire permet à une entreprise de s'engager. La déclaration de performance extra-financière doit le décrire à travers les éléments suivants :

- les principales ressources ;
- les principales activités ;
- les principales réalisations ;
- les éléments de stratégie et des perspectives ;
- une formalisation généralement graphique.

Le modèle d'affaire de la Société de la Tour Eiffel est décrit dans le chapitre Stratégie et Organisation RSE de la DPEF



Matrice de matérialité

Une matrice de matérialité est un outil qui permet de **hiérarchiser les enjeux RSE** d'une entreprise en fonction de la **priorisation de ceux-ci** par les **différentes parties prenantes**.

Net Zero Asset Manager Initiative

L'initiative *Net Zero Asset Managers* est un groupe international de gestionnaires d'actifs engagés à **soutenir l'objectif de zéro émission nette de gaz à effet de serre d'ici 2050** ou avant, conformément aux efforts mondiaux visant à limiter le réchauffement à 1,5 °C ; et à soutenir des investissements alignés sur des émissions nettes nulles d'ici 2050 ou avant.

NFRD/DPEF/CSRD

La **NFRD** est la directive européenne sur le reporting extra-financier parue en 2014. Elle oblige les grandes entreprises respectant certains critères à **rendre compte de leur impact et de leur exposition aux risques en matière de durabilité** au travers d'indicateurs.

La **DPEF** (Déclaration de Performance Extra-Financière) est l'application réglementaire française de cette directive, qui est entrée en application en 2017. Actuellement, les critères d'éligibilité reposent sur le chiffre d'affaires, le nombre de salariés et le total bilan.

La **CSRD**, le nouveau projet de directive remplaçant la **NFRD**, prévoit une première application à compter du **1^{er} janvier 2025 sur l'exercice 2024** (avec un délai supplémentaire de trois ans pour les PME). Elle va, entre autres, élargir le champ d'application de la directive et préciser les indicateurs à publier. Les entreprises concernées seront **les grandes entreprises** (répondant à au moins deux des critères suivants : au moins 20 millions d'euros de bilan, 40 millions d'euros de chiffre d'affaires ou 250 salariés) et toutes **les entreprises cotées** sur le marché européen (sauf microentreprises).

À date, la Société de la Tour Eiffel n'est pas soumise à la réglementation **NFRD**. Néanmoins, **elle publie de manière volontaire sa Déclaration de Performance Extra-Financière depuis 2018**. Elle sera soumise à la **CSRD** sur l'exercice 2025 en 2026.

Norme

Une norme technique est un **référentiel établi par un organisme de normalisation** officiellement agréé par un État ou une organisation supranationale *via* une organisation de standardisation (Afnor, ISO, etc.).

La filiale de gestion de la Société de la Tour Eiffel, **TEAM Conseil**, répond notamment aux normes **ISO 9001 et 14001**.

NZEB (Near Zero Energy Building)

Un bâtiment NZEB est un **bâtiment à consommation énergétique nette quasi nulle**. Cela signifie que la quantité d'énergie totale utilisée annuellement est à peu près égale à la quantité d'énergie renouvelable créée sur le site.

Objectifs de Développement Durable

En 2015, l'ONU a lancé son agenda 2030, à l'occasion duquel 17 Objectifs de Développement Durable ont été définis. Ils traitent de l'éventail complet des enjeux sur le sujet tels que le climat, la biodiversité, l'énergie, l'eau mais aussi la pauvreté, l'égalité des genres, la prospérité économique ou encore la paix, l'agriculture, l'éducation... et sont déclinés en cibles pour des actions concrètes. Ces ODD s'adressent tant aux gouvernements et institutions qu'aux entreprises et ont permis de mettre en place un langage universel.

La Société de la Tour Eiffel examine chaque année sa stratégie à l'aune de ces ODD et détermine sa contribution à leur atteinte.

Pacte Mondial de l'ONU (ou *Global Compact*)

C'est un ancien Secrétaire général des Nations Unies, Kofi Annan, qui avait lancé un appel à créer un « pacte mondial » fondé sur des valeurs et des principes communs afin de donner un visage humain au marché mondial. Le Pacte mondial comprend dix principes couvrant les domaines des droits de l'homme (s'inspirant de la Déclaration universelle des droits de l'homme), du travail (s'inspirant de la Déclaration de l'OIT relative aux Principes et droits fondamentaux au travail), de l'environnement (s'inspirant de la Déclaration de Rio sur l'environnement et le développement) et de la corruption (s'inspirant de la Convention des Nations Unies contre la corruption).

La Société de la Tour Eiffel a adhéré à ce Pacte Mondial depuis fin 2014 et renouvelle son engagement chaque année. Elle est donc tenue de publier un rapport annuel (COP pour Communication On Progress) dans lequel elle détaille ses objectifs, actions et résultats sur les sujets couverts par le Pacte.

Parties prenantes

Les parties prenantes d'une entreprise rassemblent tous les acteurs qui participent, de près ou de loin, à ses activités. On distingue :

- les parties prenantes **internes** : dirigeants, salariés, actionnaires, syndicats, etc. ;
- les parties prenantes **externes** : fournisseurs, clients, collectivités territoriales, État, ONG, etc.

On considère qu'une entreprise doit être transparente vis-à-vis de ses parties prenantes et établir un dialogue solide avec elles car elles sont responsables de sa prospérité.

*Les parties prenantes de la Société de la Tour Eiffel sont notamment **sollicitées pour contribuer à la politique RSE de l'entreprise**, notamment dans le cadre de la matrice de matérialité.*

Réglementation Thermique 2012

La réglementation thermique (RT) est un texte cadrant la thermique des bâtiments neufs en France apparue en 1974, elle a été mise à jour six fois depuis. La RT 2012 fixe des **exigences en matière de conception de confort et de consommation d'énergie des bâtiments neufs**. Elle vise à limiter la consommation des bâtiments à 50 kWh_{ep}/(m².an) d'énergie primaire.

Réglementation	Nombre d'actifs Tour Eiffel concernés
Pas de réglementation	23
RT 1976	6
RT 1988	15
RT 2000	4
RT 2005	7
RT 2012	11
Total général	66

Réglementation Environnementale 2020

En 2021, la RT 2012 a été remplacée par la **Réglementation Environnementale RE 2020**. Elle norme la construction des nouveaux bâtiments, en particulier sur leur efficacité énergétique, pour approcher au maximum **le bâtiment à énergie positive**, mais aussi en introduisant de nouveaux indicateurs comme l'analyse du cycle de vie en termes d'émissions, les caractéristiques sanitaires des matériaux et l'évolution climatique.

La norme est entrée en vigueur le **1^{er} janvier 2022 pour les PC des immeubles de logements et le 1^{er} juillet 2022 pour les PC des bâtiments tertiaires**.

Les actifs de la Société de la Tour Eiffel construits après le 1^{er} juillet 2022 respectent les exigences de la RE 2020. La construction du bâtiment LIKL de Bobigny sera soumise à la RE2020.

SFDR (*Sustainable Finance Disclosure Regulation*)

La SFDR est une réglementation européenne qui oblige les sociétés de gestion de portefeuilles à la **transparence**. Elles doivent **communiquer des informations extra-financières et classer leurs produits** selon qu'ils tiennent compte, ou non, des enjeux ESG. Il existe trois types de fonds :

- **Fonds Article 6 (fonds dits « Autres »)** : ils intègrent des considérations ESG dans le processus de prise de décision d'investissement ou expliquent pourquoi le risque de durabilité n'est pas pertinent.
- **Fonds Article 8 (fonds dits « ESG »)** : ils promeuvent des caractéristiques environnementales et/ou sociales, mais leur objectif premier est bien la rentabilité financière. Ils peuvent également effectuer des investissements dits « durables » au sens de ce même règlement.
- **Fonds Article 9 (fonds dits « Durables »)** : ils ont un objectif principal d'investissement durable (selon la définition donnée par la Taxinomie européenne). L'objectif premier de ces fonds est donc la performance durable, qui prime sur la performance financière.

La Société de la Tour Eiffel n'est pas concernée directement par le règlement SFDR car il ne s'agit pas d'une société de gestion ou d'un fonds mais elle l'est par ricochet puisque ses actionnaires sont concernés. La Société publie de façon volontaire les informations nécessaires au calcul des indicateurs de ses investisseurs en annexe de la DPEF.

SNBC (*Stratégie Nationale Bas Carbone*)

La SNBC est la feuille de route de la France pour lutter contre le changement climatique. Elle définit une **trajectoire de réduction des émissions de gaz à effet de serre** jusqu'à 2050 et fixe des objectifs à court-moyen termes. Elle a deux ambitions : atteindre la **neutralité carbone à l'horizon 2050** et **réduire l'empreinte carbone de la consommation des Français**.

Taxinomie européenne (European Taxonomy)

La taxinomie est un **référentiel** européen commun permettant de définir les activités économiques durables sur le plan de l'environnement avec pour objectif de **réorienter les flux financiers, assurer la gestion des risques, imposer la transparence**. Pour ce faire, elle définit des critères techniques et des seuils spécifiques aux divers secteurs d'activités.

La Taxinomie européenne s'articule autour de six objectifs environnementaux, à savoir :

- l'adaptation au changement climatique ;
- l'atténuation du changement climatique ;
- la transition vers une économie circulaire ;
- la protection et la restauration de la biodiversité et des écosystèmes ;
- la prévention et la réduction de la pollution ;
- l'utilisation durable et la protection des ressources aquatiques et marines.

En 2022, les critères techniques et les secteurs éligibles n'ont été publiés que pour deux des six objectifs environnementaux : **l'adaptation au changement climatique** et **l'atténuation du changement climatique**.

La Taxinomie européenne s'articule autour de trois grandes étapes :

- étude de l'éligibilité des activités (activités concernées ou non) ;
- étude de l'alignement des activités (activités « durables » ou non) ;
- publication des indicateurs.

Elle identifie également des activités « habilitantes » et des activités « transitoires ».

D'ici 2024, les entreprises soumises à la NFRD (future CSRD) devront publier, pour chaque volet, des indicateurs consistant en la proportion de **chiffre d'affaires, de CAPEX et d'OPEX alignés avec les critères de la taxinomie**.

*La Société de Tour Eiffel a débuté une **démarche volontaire de calcul des indicateurs exigés par la Taxinomie**. Elle les publiera à partir de 2024 en 2025.*

TCFD (Task Force on Climate-Related Financial Disclosure)

Le TCFD est un groupe de travail international mis en place lors de la **COP21** dont l'objectif est de rendre les marchés plus efficaces, les économies plus stables et résistantes. Il propose des recommandations aux entreprises sur la manière de reporter et publier leurs risques et opportunités liés au changement climatique selon quatre lignes directrices : la **gouvernance**, la **stratégie**, la **gestion des risques** ainsi que les **indicateurs et objectifs**. Ce texte n'est pas réglementaire.

Les recommandations du TCFD sont prises en compte par la Société de la Tour Eiffel dans l'identification des risques et opportunités RSE.

TNFD (Task Force on Nature Financial Disclosure)

La TNFD est un groupe de travail international, lancé en juillet 2020, dont l'objectif est de fournir un cadre aux institutions financières afin d'identifier et de rendre compte de l'ensemble des risques liés à la nature, dont la biodiversité. L'ambition de la TNFD est donc d'orienter les flux financiers vers des impacts positifs pour la nature.

La TNFD poursuit donc les mêmes objectifs que la TCFD, mais appliquée à la nature et à la biodiversité.

La ZAN (Zéro Artificialisation Nette)

La Loi Climat et Résilience, parue en août 2021, exprime son ambition de réduire l'artificialisation des sols pour atteindre le « Zéro Artificialisation Nette » à horizon 2050.

La Société de la Tour Eiffel est concernée par cet objectif pour ces projets de développement. Cette ambition est traduite à travers ses projets de désartificialisation et de renaturation notamment.

INDICATEURS SFDR

Le règlement européen (UE) 2019/2088 dit *Sustainable Finance Disclosure* (SFDR), est un texte entré en application le 10 mars 2021 et dont les normes techniques d'exécution (RTS) ne sont entrées en application qu'en 2022. Ce règlement a pour objectif de favoriser la transparence pour les investisseurs.

Les acteurs financiers sont soumis à ce Règlement SFDR et doivent publier des indicateurs chaque année.

La Société de la Tour Eiffel publie pour la première fois cette année, et de manière totalement volontaire, les informations nécessaires aux calculs des indicateurs SFDR à destination de ses investisseurs, qui sont soumis ce règlement.

DÉCLARATION SUR LES PRINCIPAUX EFFETS NÉGATIFS DES DÉCISIONS D'INVESTISSEMENT SUR LES FACTEURS DE DURABILITÉ

Tous les indicateurs du tableau suivant ne sont pas pertinents à calculer pour la Société car ils sont destinés aux sociétés d'investissement. Cependant, la Société de la Tour Eiffel donne à travers ce tableau les données nécessaires à ses investisseurs pour le calcul de leurs indicateurs propres.

I.A – INDICATEURS RELATIFS AU CLIMAT ET À L'ENVIRONNEMENT

Identifiant	Indicateur SFDR Donné par le Règlement 2022/1288	Données communiquées par la Société de la Tour Eiffel concernant ses activités	Résultat au 31/12/2022
I.A.1	Émissions de gaz à effet de serre directes (Scope 1) <i>(tCO₂eq)</i>	Émissions de gaz à effet de serre directes (Scope 1) <i>(tCO₂eq)</i>	2 606,0
	Émissions de gaz à effet de serre directes (Scope 2) <i>(tCO₂eq)</i>	Émissions de gaz à effet de serre directes (Scope 2) <i>(tCO₂eq)</i>	2 378,9
	Émissions de gaz à effet de serre directes (Scope 3) <i>(tCO₂eq)</i>	Émissions de gaz à effet de serre directes (Scope 3) <i>(tCO₂eq)</i>	34 520,9
	Total émissions <i>(tCO₂eq)</i>	Total émissions <i>(tCO₂eq)</i>	39 505,8
I.A.2	Empreinte carbone	Total émissions <i>(tCO₂eq)</i>	39 505,8
I.A.3	Intensité de GES des sociétés bénéficiaires des investissements	Intensité des GES de la Société de la Tour Eiffel <i>(tCO₂eq/millions d'euros de CA)</i>	467,4
I.A.4	Part d'investissement dans des sociétés actives dans le secteur des combustibles fossiles	Part des activités liées au secteur des combustibles fossiles de la Société de la Tour Eiffel <i>(en %)</i>	0
I.A.5	Part de la consommation et de la production d'énergie des sociétés bénéficiaires d'investissement qui provient de sources d'énergie non renouvelables, par rapport à celle provenant de sources d'énergie renouvelables, exprimée en pourcentage du total des sources d'énergie	Part de la consommation et de la production d'énergie non renouvelable de la Société de la Tour Eiffel, exprimée en pourcentage du total des sources d'énergie <i>(en %)</i>	98,56
I.A.6	Consommation d'énergie des sociétés bénéficiaires d'investissements, par secteur à fort impact climatique <i>(en GWh/million d'euros de CA)</i>	Consommation d'énergie <i>(en GWh/million d'euros de CA)</i>	0,52
I.A.7	Part des investissements effectués dans des sociétés ayant des sites/établissements situés dans ou à proximité de zones sensibles sur le plan de la biodiversité, si les activités de ces sociétés ont une incidence négative sur ces zones	Impacts négatifs de l'activité de la Société sur des sites qui sont situés dans ou à proximité de zones sensibles du point de vue de la biodiversité	Néant
I.A.8	Rejets dans l'eau provenant des sociétés bénéficiaires d'investissements, par million d'euros investi, en moyenne pondérée	Rejets dans l'eau générés par la Société de la Tour Eiffel <i>(en tonnes)</i>	0
I.A.9	Déchets dangereux et de déchets radioactifs produites par les sociétés bénéficiaires d'investissements, par million d'euros investi, en moyenne pondérée	Déchets dangereux et radioactifs générés par la Société de la Tour Eiffel <i>(track déchets) (en tonnes)</i>	0

I.A – INDICATEURS SOCIAUX ET RELATIFS AUX EMPLOYÉS, AU RESPECT DES DROITS DE L'HOMME, À LA LUTTE CONTRE LA CORRUPTION ET LES POTS-DE-VIN

Identifiant	Indicateur SFDR Donné par le Règlement 2022/1288	Données communiquées par la Société de la Tour Eiffel concernant ses activités	Résultat au 31/12/2022
I.A.10	Part d'investissement dans des sociétés qui ont participé à des violations des principes du Pacte mondial des Nations unies ou des principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales	Nombre de condamnations à la suite de violations des principes du Pacte mondial des Nations Unies et des Principes directeurs de l'OCDE	0
I.A.11	Part d'investissement dans des sociétés qui n'ont pas de politique de contrôle du respect des principes du Pacte mondial des Nations unies ou des principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales, ni de mécanismes de traitement des plaintes ou des différents permettant de remédier à de telles violations	Nombre de politiques de contrôle du respect des principes du Pacte mondial des Nations Unies ou des Principes directeurs de l'OCDE ou nombre de systèmes de traitement des réclamations et des plaintes en cas de violation des principes du Pacte mondial des Nations Unies ou des Principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales	1
I.A.12	Écart de rémunération moyen non corrigé entre les hommes et les femmes au sein des sociétés bénéficiaires des investissements	Moyenne des écarts salariaux entre les hommes et les femmes non ajustés de la Société de la Tour Eiffel (en %)	29
I.A.13	Ratio femmes / hommes moyen dans les organes de gouvernance des sociétés concernées, en pourcentage du nombre total de membres	Rapport moyen entre le nombre de femmes et d'hommes membres du Conseil d'Administration, exprimé en pourcentage de tous les membres du Conseil d'Administration (en %)	43
I.A.14	Part d'investissement dans des sociétés qui participent à la fabrication ou à la vente d'armes controversées	Part d'exposition de la Société de la Tour Eiffel à des armes controversées (en %)	0

TABLEAU II : INDICATEURS SUPPLÉMENTAIRES RELATIFS AU CLIMAT ET À L'ENVIRONNEMENT, AINSI QU'AUX QUESTIONS SOCIALES ET DE PERSONNEL, DE RESPECT DES DROITS DE L'HOMME ET DE LUTTE CONTRE LA CORRUPTION ET LES ACTES DE CORRUPTION

Identifiant	Indicateur SFDR Donné par le Règlement 2022/1288	Données communiquées par la Société de la Tour Eiffel concernant ses activités	Résultat au 31/12/2022
II.A.4	Part d'investissement dans des sociétés qui n'ont pas pris d'initiatives pour réduire leurs émissions de carbone aux fins du respect de l'accord de Paris	Présence d'une démarche de réduction des émissions de carbone visant à s'aligner sur l'Accord de Paris	Oui
II.A.5	Part d'énergie provenant de sources non renouvelables utilisée par les sociétés bénéficiaires d'investissements, ventilée par source d'énergie	Part de l'énergie non renouvelable consommée par la Société de la Tour Eiffel, ventilée par source d'énergie non renouvelable (en %)	98,56
II.A.6	Quantité moyenne d'eau consommée par les sociétés bénéficiaires d'investissements (m³/million d'euros de CA)	Quantité moyenne d'eau consommée par les activités de la Société de la Tour Eiffel (m³/million d'euros de CA)	1 551,4
II.A.7	Part d'investissement dans des sociétés sans politique de gestion de l'eau	Présence d'une politique de gestion de l'eau	Oui
III.A.1	Part d'investissement dans des sociétés sans politique de prévention des accidents du travail	Présence d'une politique de prévention des accidents du travail	Oui
III.A.2	Taux d'accidents dans les sociétés concernées, en moyenne pondérée	Taux d'accidents (en %)	0

RAPPORT DE L'UN DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LA VÉRIFICATION DE LA DÉCLARATION DE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE

Exercice clos le 31 décembre 2022

En notre qualité de Commissaire aux comptes de la Société de la Tour Eiffel (ci-après « l'entité ») et en réponse à votre demande, nous avons mené des travaux visant à formuler un avis motivé exprimant une conclusion d'assurance modérée sur les informations historiques (constatées ou extrapolées) de la déclaration de performance extra-financière, préparées selon les procédures de l'entité (ci-après le « Référentiel »), pour l'exercice clos le 31 décembre 2022, (ci-après respectivement les « Informations » et la « Déclaration »), présentées dans le rapport de gestion du Groupe et établie de façon volontaire conformément aux dispositions des articles L. 225-102-1, R. 225-105 et R. 225-105-1 du Code de commerce.

Conclusion

Sur la base des procédures que nous avons mises en œuvre, telles que décrites dans la partie « Nature et étendue des travaux », et des éléments que nous avons collectés, nous n'avons pas relevé d'anomalie significative de nature à remettre en cause le fait que la déclaration de performance extra-financière est conforme aux dispositions réglementaires applicables et que les Informations, prises dans leur ensemble, sont présentées, de manière sincère, conformément au Référentiel.

Préparation de la déclaration de performance extra-financière

L'absence de cadre de référence généralement accepté et communément utilisé ou de pratiques établies sur lesquels s'appuyer pour évaluer et mesurer les Informations permet d'utiliser des techniques de mesure différentes, mais acceptables, pouvant affecter la comparabilité entre les entités et dans le temps.

Par conséquent, les Informations doivent être lues et comprises en se référant au Référentiel dont les éléments significatifs sont disponibles sur demande au siège.

Limites inhérentes à la préparation des Informations

Comme indiqué dans la Déclaration, les Informations peuvent être sujettes à une incertitude inhérente à l'état des connaissances scientifiques ou économiques et à la qualité des données externes utilisées. Certaines informations sont sensibles aux choix méthodologiques, hypothèses et/ou estimations retenues pour leur établissement et présentées dans la Déclaration.

Responsabilité de l'entité

Il appartient à la Direction de :

- sélectionner ou d'établir de façon volontaire des critères appropriés pour la préparation des Informations ;
- préparer de façon volontaire une Déclaration conforme aux dispositions légales et réglementaires, incluant une présentation du modèle d'affaires, une description des principaux risques extra-financiers, une présentation des politiques appliquées au regard de ces risques ainsi que les résultats de ces politiques, incluant des indicateurs clés de performance et par ailleurs les informations prévues par l'article 8 du règlement (UE) 2020/852 (taxonomie verte) ;
- préparer la Déclaration en appliquant le Référentiel de l'entité tel que mentionné ci-avant ;
- ainsi que mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement des Informations ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

La Déclaration a été établie par le Conseil d'Administration.

Responsabilité du Commissaire aux comptes

Il nous appartient, sur la base de nos travaux, de formuler un avis motivé exprimant une conclusion d'assurance modérée sur :

- la conformité de la Déclaration aux dispositions prévues à l'article R. 225-105 du Code de commerce ;
- la sincérité des informations historiques (constatées ou extrapolées), fournies en application du 3° du I et du II de l'article R. 225-105 du Code de commerce, à savoir les résultats des politiques, incluant des indicateurs clés de performance, et les actions, relatifs aux principaux risques.

Comme il nous appartient de formuler une conclusion indépendante sur les Informations telles que préparées par la Direction, nous ne sommes pas autorisés à être impliqués dans la préparation desdites Informations, car cela pourrait compromettre notre indépendance.

Il ne nous appartient pas de nous prononcer sur :

- le respect par l'entité des autres dispositions légales et réglementaires applicables (notamment en matière d'informations prévues par l'article 8 du règlement (UE) 2020/852 (taxonomie verte) le cas échéant, de plan de vigilance et de lutte contre la corruption et d'évasion fiscale) ;
- la sincérité des informations prévues par l'article 8 du règlement (UE) 2020/852 (taxonomie verte) le cas échéant ;
- la conformité des produits et services aux réglementations applicables.

Dispositions réglementaires et doctrine professionnelle applicable

Nos travaux décrits ci-après ont été effectués conformément aux dispositions des articles A.225-1 et suivants du Code de commerce, à la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des Commissaires aux comptes relative à cette intervention, notamment l'avis technique de la Compagnie nationale des Commissaires aux comptes, Intervention du Commissaire aux comptes – Intervention de l'OTI - Déclaration de performance extra-financière, tenant lieu de programme de vérification et à la norme internationale ISAE 3000 (révisée) – *Assurance engagements other than audits or reviews of historical financial information*.

Indépendance et contrôle qualité

Notre indépendance est définie par les dispositions prévues à l'article L. 822-11 du Code de commerce et le Code de déontologie de la profession de Commissaire aux comptes. Par ailleurs, nous avons mis en place un système de contrôle qualité qui comprend des politiques et des procédures documentées visant à assurer le respect des textes légaux et réglementaires applicables, des règles déontologiques et de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des Commissaires aux comptes relative à cette intervention.

Moyens et ressources

Nos travaux ont mobilisé les compétences de cinq personnes et se sont déroulés entre novembre 2022 et mars 2023 sur une durée totale d'intervention de quatre semaines.

Nous avons fait appel, pour nous assister dans la réalisation de nos travaux, à nos spécialistes en matière de développement durable et de responsabilité sociétale. Nous avons mené cinq entretiens avec les personnes responsables de la préparation de la Déclaration, représentant notamment les Directions RSE, Ressources Humaines, Juridique, Développement et Technique.

Nature et étendue des travaux

Nous avons planifié et effectué nos travaux en prenant en compte le risque d'anomalies significatives sur les Informations.

Nous estimons que les procédures que nous avons menées en exerçant notre jugement professionnel nous permettent de formuler une conclusion d'assurance modérée :

- nous avons pris connaissance de l'activité de l'entité et de l'exposé des principaux risques ;
- nous avons apprécié le caractère approprié du Référentiel au regard de sa pertinence, son exhaustivité, sa fiabilité, sa neutralité et son caractère compréhensible, en prenant en considération, le cas échéant, les bonnes pratiques du secteur ;
- nous avons vérifié que la Déclaration couvre chaque catégorie d'information prévue au III de l'article L. 225-102-1 en matière sociale et environnementale, ainsi qu'en matière de respect des droits de l'homme et de lutte contre la corruption et l'évasion fiscale ;
- nous avons vérifié que la Déclaration présente les informations prévues au II de l'article R. 225-105 lorsqu'elles sont pertinentes au regard des principaux risques et comprend, le cas échéant, une explication des raisons justifiant l'absence des informations requises par le 2^e alinéa du III de l'article L. 225-102-1 ;
- nous avons vérifié que la Déclaration présente le modèle d'affaires et une description des principaux risques liés à l'activité de l'entité, y compris, lorsque cela s'avère pertinent et proportionné, les risques créés par ses relations d'affaires, ses produits ou ses services ainsi que les politiques, les actions et les résultats, incluant des indicateurs clés de performance afférents aux principaux risques ;
- nous avons consulté les sources documentaires et mené des entretiens pour :
 - apprécier le processus de sélection et de validation des principaux risques ainsi que la cohérence des résultats, incluant les indicateurs clés de performance retenus au regard des principaux risques et politiques présentés, et
 - corroborer les informations qualitatives (actions et résultats) que nous avons considérées les plus importantes présentées en annexe ;

- nous avons pris connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place par l'entité et avons apprécié le processus de collecte visant à l'exhaustivité et à la sincérité des Informations ;
- pour les indicateurs clés de performance et les autres résultats quantitatifs que nous avons considérés les plus importants présentés en annexe, nous avons mis en œuvre :
 - des procédures analytiques consistant à vérifier la correcte consolidation des données collectées ainsi que la cohérence de leurs évolutions,
 - des tests de détail, sur la base de sondages ou d'autres moyens de sélection, consistant à vérifier la correcte application des définitions et procédures et à rapprocher les données des pièces justificatives. Ces travaux ont été menés auprès de l'entité Société de la Tour Eiffel, et couvrent entre 21 % et 100 % des données consolidées sélectionnées pour ces tests ;
- nous avons apprécié la cohérence d'ensemble de la Déclaration par rapport à notre connaissance de l'entité.

Les procédures mises en œuvre dans le cadre d'une mission d'assurance modérée sont moins étendues que celles requises pour une mission d'assurance raisonnable effectuée selon la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des Commissaires aux comptes ; une assurance de niveau supérieur aurait nécessité des travaux de vérification plus étendus.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 10 mars 2023

L'un des Commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

Fabrice Bricker
Associé

Aurélien Castellino-Cornetto
Directrice Développement Durable

Annexe : Liste des informations que nous avons considérées comme les plus importantes

Indicateurs clés de performance et autres résultats quantitatifs

- Nombre de Comités ESG (émanant du CA) tenus par an
- Part des employés ayant reçu un support de formation anti-corruption
- Part d'actifs ayant fait l'objet d'un audit adaptation
- Consommations énergétiques en kWh_{EF}/m²
- Évolution des consommations énergétiques en kWh_{EF}/m²
- Part d'actifs bénéficiant d'un label visant la promotion de la biodiversité
- Part d'actifs ayant bénéficié d'un calcul CBS
- Émissions de GES en kgCO₂éq/m²
- Évolution des émissions de GES en kgCO₂éq/m²
- Part (en nombre) de chantiers avec suivi des déchets 7 flux
- Intensité surfacique de la consommation d'eau (m³/m²)
- Évolution de l'intensité surfacique de consommation d'eau (m³/m²)
- Nombre de prestataires ayant été interrogés sur leurs pratiques ESG
- Part des locataires du Grand Paris se déclarent « plutôt satisfaits » ou « très satisfaits »
- Part des locataires en Régions se déclarent « plutôt satisfaits » ou « très satisfaits »
- Taux d'absentéisme en raison de maladie professionnelle
- Part des contrôles réglementaires avec levée des réserves effectives
- % de surface accessible PMR
- Budget annuel alloué aux instances locales et associations professionnelles
- % de la masse salariale consacrée à la formation
- Tableau EPRA données sociales
- Tableau EPRA données environnementales
- Tableau EPRA données gouvernance

Informations qualitatives (actions et résultats)

- Création d'un département dédié aux sujets RSE au sein de la Société dont la Directrice est membre du Comité exécutif
- Formation anti-corruption pour les salariés via un support en ligne fin 2022
- Mise à jour en 2022 du règlement intérieur du Conseil d'Administration fixant les modes de fonctionnement notamment en termes de conflit d'intérêt
- Un Comité stratégique d'investissements permet la revue de potentiels conflits d'intérêts avant de statuer sur une opération de la Foncière
- Mise à jour en 2022 de la procédure de lanceurs d'alerte en qui permet d'identifier les éventuels conflits d'intérêt en place au sein de la Société
- Installation prévue de brise-soleil sur les projets Lyon-EvasYon et Parc Nanterre Seine-Nanturra, très exposés au risque d'îlots de chaleur
- Mise en place de pilotages par GTC (Gestion Technique Centralisée) et de solution Sextant sur certains actifs visant ainsi la conformité BACS
- Renouvellement en 2022 du label Écojardin sur les parcs d'affaires de Nanterre et d'Aix-en-Provence
- Mise en place en 2022 d'un Plan Atténuation qui vise à décarboner l'ensemble des déplacements de ses salariés
- Tri et suivi des déchets organisés pendant la phase chantier dans le cadre des labels BREEAM et de HQE via le Schéma d'Organisation et de Gestion des Déchets (SOGED)
- Installation d'équipements hydro-économes sur les actifs en exploitation avec mise à l'arrêt en période d'inoccupation
- Élaboration d'un questionnaire ESG en 2022 par le Département RSE et Innovation à destination des prestataires de la Société de la Tour Eiffel
- Organisation de quatre webinaires en 2022 afin de présenter le Dispositif Éco-Énergie Tertiaire aux locataires
- Mise à jour en 2022 de la Charte de télétravail
- Formation secouriste de niveau 1 organisée par la Croix-Rouge d'une douzaine de salariés sur la sécurité, la santé et l'assistance afin qu'ils soient en mesure de porter secours à autrui si nécessaire
- Organisation d'une campagne de vaccination contre la grippe au sein des locaux de la Société de la Tour Eiffel et prise en charge de l'achat des vaccins
- Mise à la disposition de deux paniers de fruits deux fois par semaine pour les salariés dans les locaux
- Les salariés de la Société de la Tour Eiffel étant en arrêt de travail ne sont pas pénalisés par des jours de carence
- Réalisation de deux exercices d'évacuation par an pour chaque immeuble
- En 2022, la Société a poursuivi sa mise en conformité prévue au dispositif Ad'Ap, en réalisant des travaux à l'occasion de rénovations afin d'améliorer l'accessibilité PMR des actifs de Nanterre et Montigny
- Soutien des projets de mécénat 2022 : Rugby Club de Massy et le fonds de dotation Clichy Mécénat
- Fresque du Climat organisée en 2022 pour les nouveaux salariés
- Sensibilisation des salariés à la préservation de la planète en juillet 2022 à travers le challenge « Ma Petite Planète »
- Formations en 2022 sur le Plan climat avec un focus sur le Bilan Carbone et l'Atténuation du changement climatique par la société de conseil Wild Trees.

POUR EN SAVOIR PLUS



LE SITE
societetoureiffel.com



LE
RAPPORT
INTÉGRÉ



LA DÉCLARATION
DE PERFORMANCE
EXTRA-FINANCIÈRE



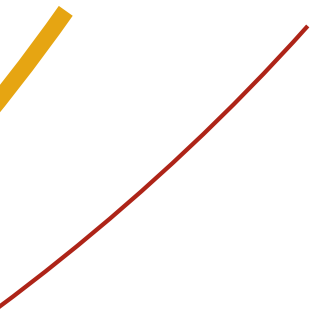
LE DOCUMENT
D'ENREGISTREMENT
UNIVERSEL



LA FONDATION
www.fondationsocietetoureiffel.org

SUIVEZ-NOUS SUR LINKEDIN





Conception et réalisation : Ruban Blanc.

Crédits photos : Société de la Tour Eiffel – © Valérie Archeno, Cécillia Garroni Parisi, Tristan Deschamps, Soho Infographie, Jean Darreux, Thierry Lewenberg-Sturm, Shooootin, Edouard Meyer BtoBecome, François Renault, Léonard de Serres, Manuel Panaget, Paul Maurer, Franck Juery, G. Arroyo, Atelier Mugo, Helen Peter Simonetti Malaspina & Associés, Paul Mayla Architecture et Associés, SweetDesign, Rue Royale Architectes, Tailora, VINCI Immobilier – ECDM – Markus.

© Iconographie : Freepik, IStock, NounProject.



11-13, avenue de Friedland
75008 Paris

www.societetoureiffel.com