



COP 2018

Global Compact



Rapport réalisé avec **sinteo**

Sommaire

Sommaire	2
1 Le message du Directeur Général	3
2 Le message du Directeur Général Adjoint.....	4
3 La Société de la Tour Eiffel : spécialiste de l'immobilier de bureaux.....	5
3.1 Notre mission	
3.2 Nos valeurs	
4 Un acteur responsable : la politique RSE intégrée au cœur de l'activité de la société.....	7
4.1 Stratégie RSE	
4.2 Gouvernance RSE	
4.3 Le patrimoine immobilier : le modèle d'affaire	
4.4 Une gestion responsable vers une économie bas carbone	
5 Le Global Compact.....	10
6 Les 10 principes	11
6.1 Les droits de l'Homme	
6.2 Droit du Travail	
6.3 Environnement	
6.4 Lutte contre la corruption	
7 Tableau de concordance : Objectifs de Développement Durable	30

1 Le message du Directeur Général

■ Lettre de renouvellement d'adhésion au Global Compact



Honorable Secrétaire Général,

Par cette lettre, j'ai l'honneur de vous confirmer le renouvellement du soutien de la Société de la Tour Eiffel aux dix principes du Pacte Mondial des Nations Unies concernant les droits de l'homme, les conditions de travail, la protection de l'environnement et la lutte contre la corruption.

Nous vous exprimons de plus notre volonté de faire progresser, comme nous l'entreprenons depuis 2014, ces principes dans notre zone d'influence et les intégrer dans la stratégie de notre entreprise, sa culture, et ses opérations quotidiennes.

Nous reconnaissons que notre active participation dans le partenariat mondial pour le développement est primordiale afin de faire avancer les objectifs des Nations Unies, en particulier les 17 Objectifs de Développement Durable à horizon 2030.

Nous convenons également que l'une des obligations qui conditionne notre participation au réseau français du Global Compact est la préparation et la publication d'une communication sur le progrès (COP), un exercice de responsabilité et de transparence qui rend compte publiquement de nos résultats et actions en faveur de la bonne application des dix principes du Pacte Mondial.

Meilleures salutations,



Thomas GEORGEON

Directeur Général

2 Le message du Directeur Général Adjoint



Mobiliser nos parties prenantes internes et externes pour atteindre nos objectifs RSE

A l'aide du second plan d'actions triennal, défini en 2015, et d'objectifs toujours ambitieux, la Société de la Tour Eiffel s'est organisée cette année encore pour répondre au mieux aux besoins et aux attentes de ses parties prenantes.

Ainsi, notre organisation toute entière est tournée vers la satisfaction de nos clients, les locataires, pour lesquels nous avons internalisé la gestion des immeubles qu'ils occupent. Cette grande proximité nous permet par conséquent de connaître précisément les besoins de nos utilisateurs et de pouvoir étendre les bonnes pratiques à l'ensemble de notre patrimoine. La politique volontariste que nous menons en matière d'énergie et de réduction de l'empreinte carbone contribue à accroître l'attractivité de nos actifs et à préserver leur valeur.

Les chiffres de 2017 sont éloquents, preuves de notre implication et d'un travail quotidien de qualité. Les équipes de TEAM Conseil, en collaboration avec nos locataires, essayent d'améliorer constamment l'empreinte environnementale du patrimoine. Par ailleurs, le déploiement de certifications environnementales sur les immeubles de bureaux franciliens confirme la qualité de notre patrimoine.

En fin d'année 2016, la Société de la Tour Eiffel a déménagé son siège social. Soucieux d'appliquer nos propres principes RSE, l'équipe dédiée à la préparation de la transition a été attentive au bien-être de nos collaborateurs et à la performance environnementale de son nouvel espace de travail. Après plus d'une année d'occupation de ses nouveaux locaux, les retours de nos collaborateurs sont très positifs. Nous avons la volonté de poursuivre dans cette voie tout en conservant une optique d'amélioration constante.

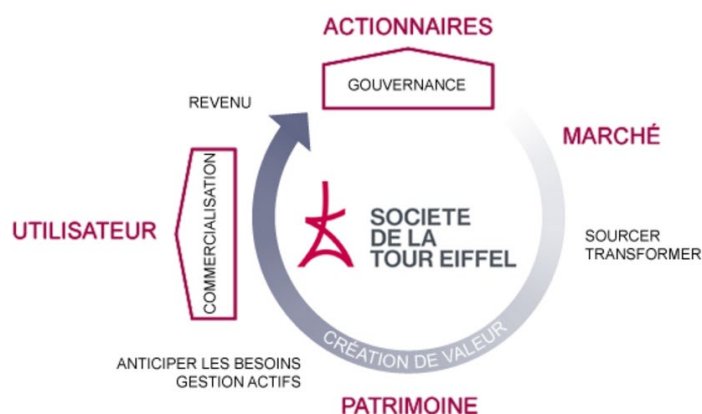
Bruno MEYER

Directeur Général Délégué

3 La Société de la Tour Eiffel : spécialiste de l'immobilier de bureaux

3.1 Notre mission

Accompagner les entreprises en leur proposant des solutions d'implantation sur des pôles d'affaires forts, desservis par des transports en commun performants et adaptés, qui répondent à leurs besoins et à leur évolution et en leur offrant des services (restauration, crèche, conciergerie...).



3.2 Nos valeurs

Nous nous repons sur cinq valeurs, des valeurs qui nous ont permis d'obtenir auprès de nos parties prenantes une réputation de qualité et qui sont aujourd'hui une des forces de notre société.

▶ **Le professionnalisme** : La recherche d'excellence vis-à-vis de ses pairs

▶ **La valorisation et la reconnaissance des compétences**

▶ **L'esprit d'équipe** : La volonté de s'entraider pour réussir

▶ **L'anticipation** : La capacité à trouver des solutions

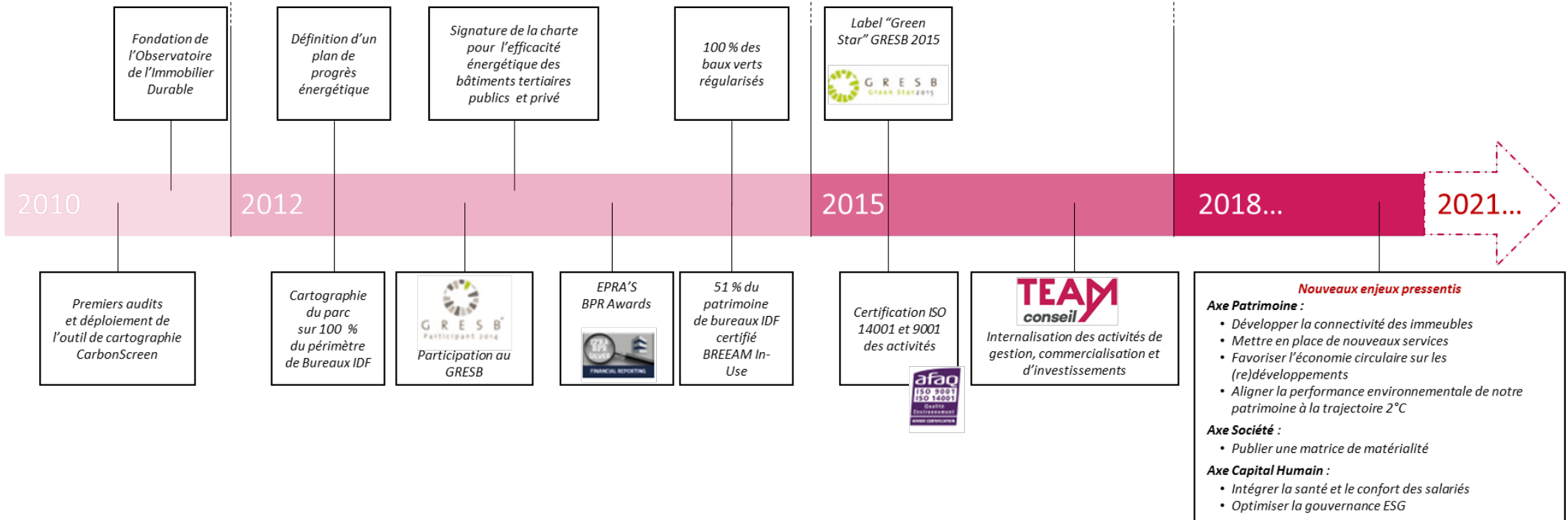
▶ **La confiance** : Une entreprise qui tient ses promesses auprès de ses parties prenantes

1^{er} plan RSE (2012-2015)

2^{ème} plan RSE (2015-2018)

3^{ème} plan RSE (2018-2021)

en cours d'élaboration

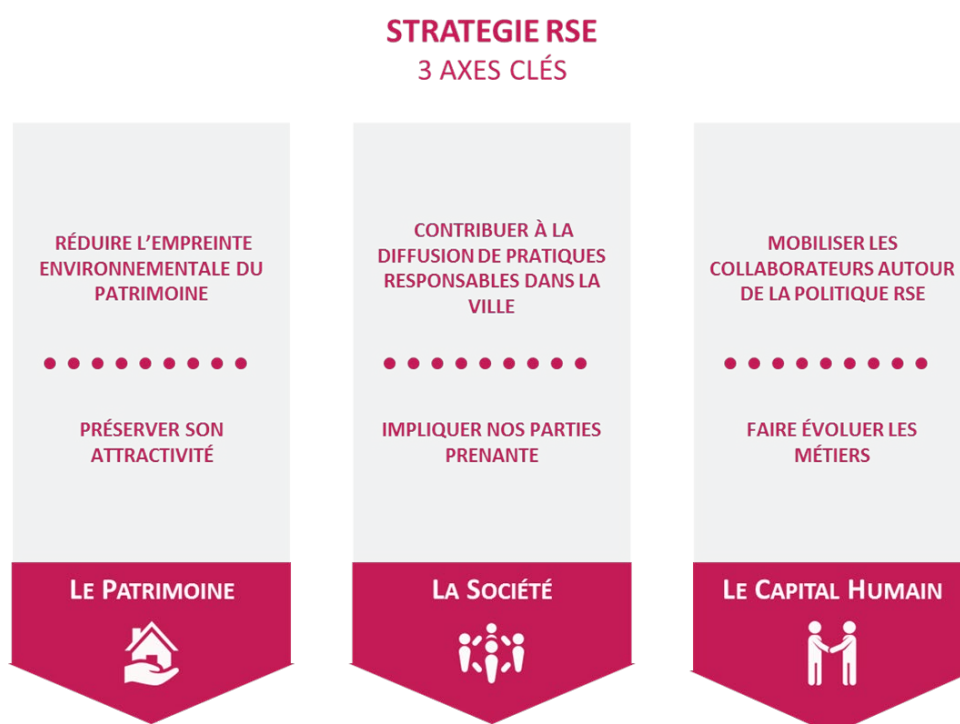


4 Un acteur responsable : la politique RSE intégrée au cœur de l'activité de la société

4.1 Stratégie RSE

Nous avons défini une stratégie de Responsabilité Sociétale d'Entreprise (RSE) ambitieuse, répondant aux diverses problématiques de son secteur d'activité. En tant que gestionnaire immobilier, nous avons conscience de notre rôle et de notre responsabilité pour une meilleure prise en compte des enjeux Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG).

Depuis 2012, nous avons mis en place un plan d'actions traduisant l'ambition de sa démarche RSE. Elle est composée de 3 axes :

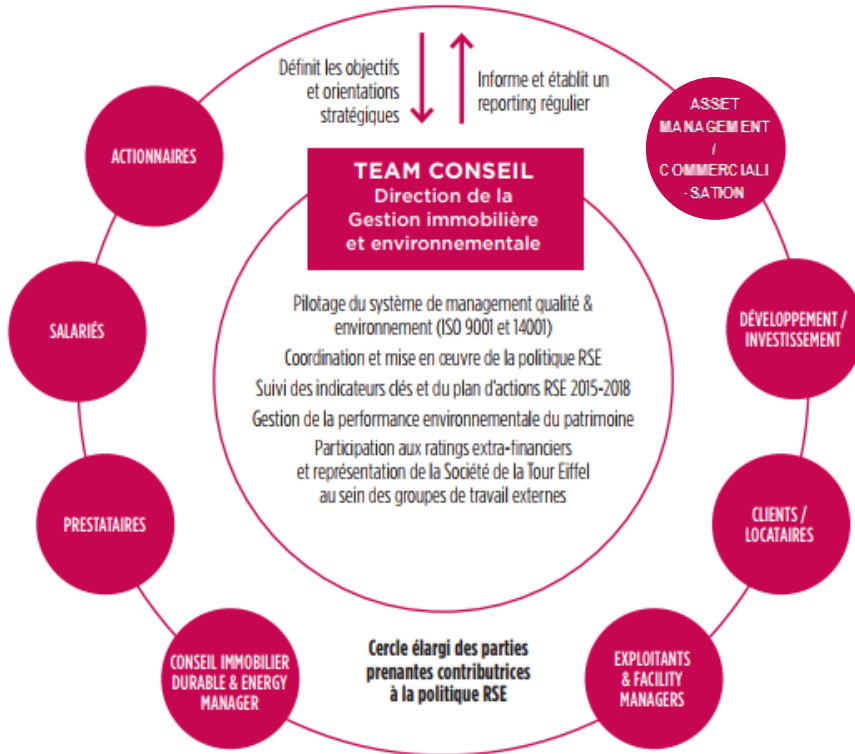


4.2 Gouvernance RSE

Nous nous sommes dotés d'une solide gouvernance autour de notre démarche RSE afin d'impliquer l'ensemble de nos parties prenantes. Le comité de pilotage RSE est présidé par Philippe Lemoine et il s'appuie sur Bruno Meyer, le Directeur Général Adjoint, Odile Batsere, la Directrice de la Gestion Immobilière et Environnementale, Éric Berlizon, le Directeur Administratif et Financier, Laurence Deverchère, la Responsable Juridique et Fabienne Renucci, la Chargée de Mission Direction Générale et RSE. Cette gouvernance permet d'avoir un comité représentatif de l'ensemble des métiers clés de la Société et favorise une réflexion transversale sur les orientations stratégiques de l'entreprise.

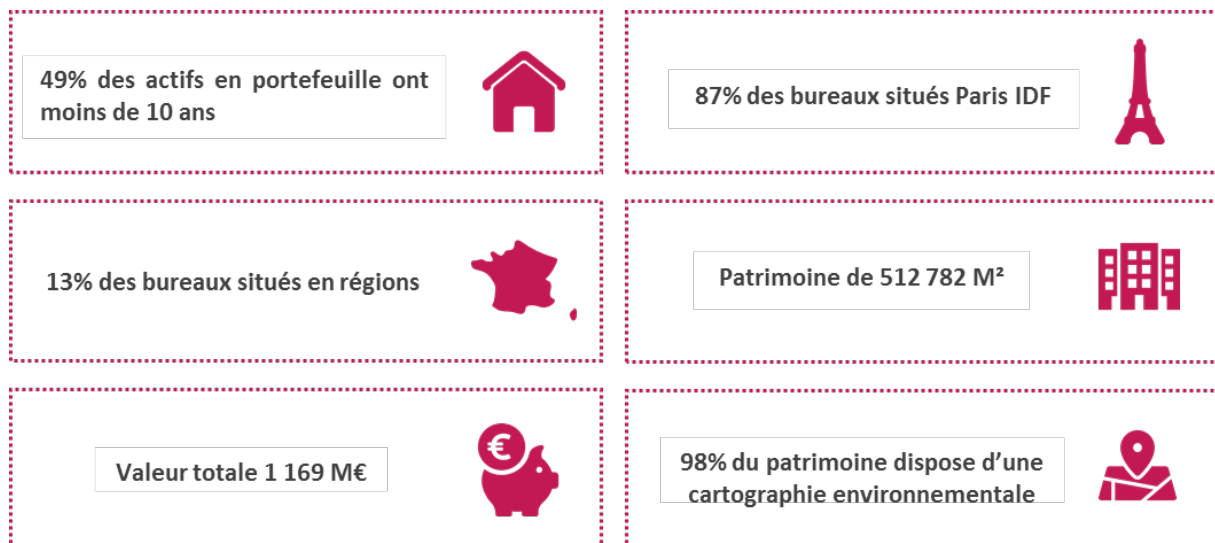
COMITÉ DE PILOTAGE RESPONSABILITÉ SOCIALE ET ENVIRONNEMENTALE

Composé du Comité de Direction et présidé par
Philippe Lemoine, Directeur général
Organisation : réunions bimestrielles



4.3 Le patrimoine immobilier : le modèle d'affaire

Depuis 3 ans, un modèle d'affaires qui s'inscrit dans la durée est en place au sein de la Société de la Tour Eiffel. Son objectif consiste aujourd'hui à piloter nos activités dans une logique d'amélioration voire d'innovation continue, dans le souci d'un bénéfice partagé par l'ensemble de notre écosystème permettant de créer de la confiance avec nos parties prenantes.



4.4 Une gestion responsable vers une économie bas carbone

Nous suivons également les risques liés à une transition vers une économie bas carbone, en mettant notamment en place un reporting carbone sur notre portefeuille immobilier. La comptabilisation des émissions de gaz à effet de serre de notre patrimoine est en constante diminution depuis 2013, traduisant l'efficacité de la politique menée depuis plusieurs années :

PÉRIMÈTRE CONSTANT 2017 - BUREAUX IDF

	2013	2014	2015	2016	2017	Objectif 2020
kgCO2e corrigé climat/ m²	25	24	23	23	22	
Evolution N/N-1		-3,5%	-4,5%	-0,8%	-2,9%	
Evolution N/ année référence 2013		-3,5%	-7,8%	-8,5%	-11,2%	-30,0%

L'évaluation de l'empreinte environnementale permettra ainsi par la suite de définir une stratégie adaptée pour respecter les engagements mondiaux de trajectoire 2°C, conformément à l'Accord de Paris. Ce nouveau critère carbone permettra d'ouvrir une réflexion plus large sur la politique environnementale à mener sur le patrimoine, en cohérence avec les enjeux climatiques.

Gestion des risques liés au changement climatique

Nous détenons un patrimoine immobilier tertiaire localisé principalement dans les grandes métropoles françaises. Nos actifs sont exposés à des risques climatiques non négligeables, et dont nous répondons avant tout par notre politique environnementale forte. D'un point de vue global, les principaux risques physiques liés au changement climatique identifiés sur nos actifs sont :



Pluies abondantes



Augmentation de la température moyenne



Vagues de chaleur



Sécheresses



Tempêtes de vent

5 Le Global Compact



A l'appel du Secrétaire général de l'ONU Kofi Annan en 2000, entreprises, organisations, agences des Nations Unies, monde du travail et société civile se sont rassemblés autour de dix principes universellement reconnus.

15 ans plus tard, le Global Compact est la plus importante initiative internationale d'engagement volontaire en matière de développement durable, regroupant près de 13 000 participants dans 160 pays.

A la fois mondial et local, privé et public, le Global Compact est une plateforme d'engagement et d'action collective favorisant des sociétés stables et inclusives. 92 réseaux locaux dans le monde assurent une relation de proximité avec les participants et une mobilisation nationale.

Global Compact France



6 Les 10 principes

Droits de l'Homme



Les entreprises sont invitées à promouvoir et à respecter la protection du droit international relatif aux droits de l'Homme.



Les entreprises sont invitées à veiller à ne pas se rendre complices de violations des droits de l'Homme.

Normes internationales du travail



Les entreprises sont invitées à respecter la liberté d'association et à reconnaître le droit de négociation collective.



Les entreprises sont invitées à contribuer à l'élimination de toutes les formes de travail forcé ou obligatoire.



Les entreprises sont invitées à contribuer à l'abolition effective du travail des enfants.



Les entreprises sont invitées à contribuer à l'élimination de toute discrimination en matière d'emploi et de profession.

Environnement



Les entreprises sont invitées à appliquer l'approche de précaution face aux problèmes touchant à l'environnement.



Les entreprises sont invitées à prendre des initiatives tendant à promouvoir une plus grande responsabilité en matière d'environnement.



Les entreprises sont invitées à favoriser la mise au point et la diffusion de technologies respectueuses de l'environnement.

Lutte contre la corruption



Les entreprises sont invitées à agir contre la corruption sous toutes ses formes, y compris l'extorsion de fonds et les pots-de-vin.

6.1 Les droits de l'Homme

Principe 1



La Société de la Tour Eiffel et ses salariés s'engagent à promouvoir et respecter la protection du droit international relatif aux droits de l'Homme.

Principe 2



La Société de la Tour Eiffel et ses salariés s'engagent à veiller à ne pas se rendre complices de violations des droits de l'Homme.

6.1.1 Politique et objectifs

La Société de la Tour Eiffel est soumise au droit français et nous nous engageons en conséquence à respecter et appliquer le Code du travail français dans son intégralité adhérant aux principes de la Déclaration Universelle des Droits de l'Homme, de l'Organisation Internationale du Travail (OIT).

Nous avons intégré ce grand principe universel au cœur sa charte éthique interne (cf. Focus 1 p.13) revue en 2016. La charte, diffusée à l'ensemble des collaborateurs, a pour objet de promouvoir l'éthique, le refus de la discrimination et l'adhésion aux valeurs de l'entreprise qui sont:

La confiance



L'excellence



L'anticipation



La proximité



6.1.2 Résultats

Nous avons lancé notre deuxième plan RSE pour la période 2015-2018. Dans le but de poursuivre la progression de notre politique RSE, nous avons décidé de nous fixer des objectifs chiffrés. On retrouve parmi l'ensemble des actions le respect des conventions fondamentales de l'OIT et l'objectif de rendre accessible aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR) 80% du patrimoine géré par la Société de la Tour Eiffel.

Le renouvellement de notre adhésion au Pacte Mondial des Nations Unies en 2016 a pour but de poursuivre notre progression sur les quatre thématiques du Global Compact. Cet engagement s'inscrit au niveau de la société mais aussi au niveau de notre patrimoine immobilier sous gestion. Ainsi, nous nous efforçons de diffuser nos bonnes pratiques à nos fournisseurs et prestataires à travers une Charte environnementale que nous diffusons systématiquement.



Focus 1 : TEAM Conseil

Dans le cadre de sa charte éthique et des valeurs sociétales qu'elle promeut, nous avons souhaité mettre en place une équipe expérimentée et particulièrement compétente pour répondre aux attentes des locataires et concrétiser notre stratégie foncière et environnementale. C'est ainsi que TEAM Conseil, filiale opérationnelle de Société de la Tour Eiffel a été constituée. Les équipes en charge du développement, de la commercialisation et de la gestion du patrimoine sont réunies depuis le 1er juillet 2015 au sein de la nouvelle structure.



TEAM Conseil regroupe une trentaine de professionnels spécialisés dans les métiers de la commercialisation, de la gestion locative, technique, administrative et environnementale du patrimoine auxquelles s'ajoute l'investissement et le développement. Elle a obtenu depuis 2016 la double certification ISO 9001 et 14001. Cette double certification répond à la volonté d'excellence de TEAM Conseil en matière de qualité des prestations réalisées. Elle vise deux priorités : le haut degré de satisfaction des locataires et la responsabilité environnementale de ses activités. La démarche ISO est un mode de management qui dynamise l'entreprise. L'internalisation de la gestion technique, administrative, locative et environnementale opérée au sein de TEAM Conseil a pour effet de nous rapprocher de nos locataires. A ce titre, deux enquêtes de satisfaction ont été menées, en 2016 sur la région parisienne et en 2017 sur les locataires en région. Ces deux enquêtes ont permis de révéler qu'en moyenne, à l'échelle du patrimoine, plus de 67 % de nos locataires se disent « plutôt satisfaits ou très satisfaits » des locaux qu'ils occupent. Elles nous permettent de prendre des décisions utiles et de mesurer les effets des actions engagées. Les différentes remarques et observations, telles que l'amélioration du suivi énergétique, de la qualité des espaces intérieurs et extérieurs, font l'objet de plans d'actions correctives.

Les prestations les plus appréciées sont :

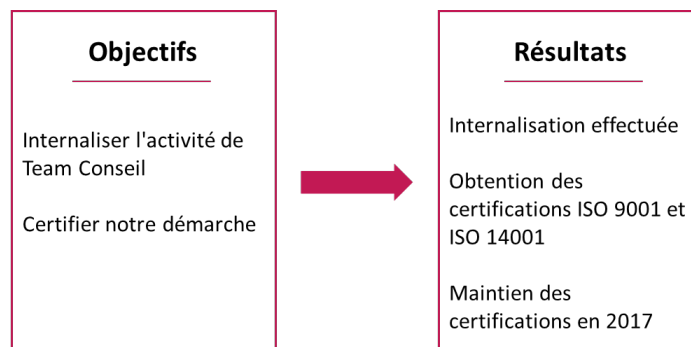
- La réactivité et la qualité d'accueil et des informations données du service « Accueil »
- Le service de nettoyage des toilettes communes et des Hall d'entrée
- La gestion technique des immeubles
- Le service de sécurité et de gardiennage

TEAM Conseil s'est réorganisée afin d'intégrer dans ses équipes les activités autrefois sous-traitées auprès de différents Property managers. Nous avons donc internalisé cette activité constituée de trois expertises :

- la gestion administrative, technique et environnementale du patrimoine,
- la commercialisation des opérations,
- les investissements et le développement de nouveaux projets.

Cette internalisation permet d'offrir aux locataires une équipe pluridisciplinaire et compétente et une proximité améliorée.

Nous avons un objectif double :



Cette action nous a permis de renforcer notre zone d'influence. Ainsi, dans le cadre de la mise en place de la norme ISO 9001, nous avons élaboré une fiche de référencement interne que nous transmettons à l'ensemble des prestataires et fournisseurs de notre chaîne de valeurs.

- ✓ Définition d'un plan d'actions RSE triennal pour la période 2015-2018
- ✓ Renouvellement de l'adhésion aux PRI
- ✓ Obtention des certifications ISO 9001 et ISO 14001
- ✓ Référencement systématique des fournisseurs et prestataires

6.2 Droit du Travail

Principe 3



La Société de la Tour Eiffel et ses salariés s'engagent à respecter la liberté d'association et à reconnaître le droit de négociation collective.

Principe 4



La Société de la Tour Eiffel et ses salariés s'engagent à contribuer à l'élimination de toutes les formes de travail forcé ou obligatoire.

Principe 5



La Société de la Tour Eiffel et ses salariés s'engagent à contribuer à l'abolition effective du travail des enfants.

Principe 6

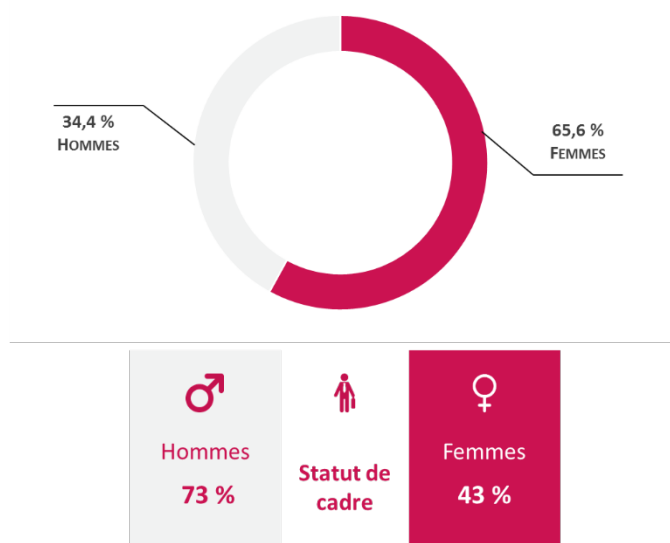


La Société de la Tour Eiffel et ses salariés s'engagent à contribuer à l'élimination de toute discrimination en matière d'emploi et de profession.

6.2.1 Politique et objectifs

Basée en France, la Société de la Tour Eiffel est soumise au droit français et nous nous engageons à respecter et appliquer le code du travail français dans son intégralité ainsi que les conventions de l'OIT. En effet, nous sommes convaincus que le respect de la diversité et de l'égalité professionnelle entre les hommes et les femmes favorise l'épanouissement et l'évolution des collaborateurs tout en contribuant au développement de la Société. Elle lutte contre toutes formes de discrimination (sexe, âge, handicap, orientation sexuelle, religion) et promeut la diversité et l'égalité professionnelle. En outre, nous veillons à la qualité des conditions de travail de nos collaborateurs (cf. Focus 2 p.18) et de nos parties prenantes. Nos collaborateurs sont en grande majorité employés sous contrat à durée indéterminée, et à temps plein.

Répartition des collaborateurs selon leur sexe



A l'échelle du patrimoine, nous souhaitons favoriser davantage l'insertion des PMR. Un des objectifs du plan d'action est à cet effet de faire bénéficier au moins 80% de leur patrimoine Bureau IDF d'une accessibilité PMR. A la fin de l'année 2017, ce taux était de 69%.

6.2.2 Mise en œuvre et résultats

Les collaborateurs

Nous comptabilisons 32 salariés sur l'année 2017, et nous souhaitons maintenir un dialogue régulier avec nos collaborateurs. En outre une réunion mensuelle des délégués du personnel est organisée.

Au cours de cette année, la Direction générale a maintenu plusieurs avantages au bénéfice des salariés de l'entreprise :

- Accords d'intéressement et de participation pour associer les collaborateurs aux résultats de l'entreprise ;
- Attribution d'actions gratuites à travers un plan bénéficiant à l'ensemble du personnel. Nous avons permis à l'ensemble du personnel de détenir des parts de l'entreprise cotée en Bourse ;
- Contrat de régime de retraite supplémentaire pour ses salariés sous la forme de rente viagère exprimée en euros ;
- Réalisation d'un bilan de retraite pour tous les salariés à partir de 50 ans.

Par ailleurs, après une année riche en acquisitions, avec notamment le Parc de Nanterre, nous développons une politique de Ressources Humaines en phase avec notre rythme de croissance. Nous sommes persuadés que définir une politique exigeante nous permet d'attirer, d'accompagner et de fidéliser nos collaborateurs ainsi que nos différentes parties prenantes.



Favoriser la montée en compétence des collaborateurs et leur mobilité



100% formés sur la thématique développement durable depuis 2015



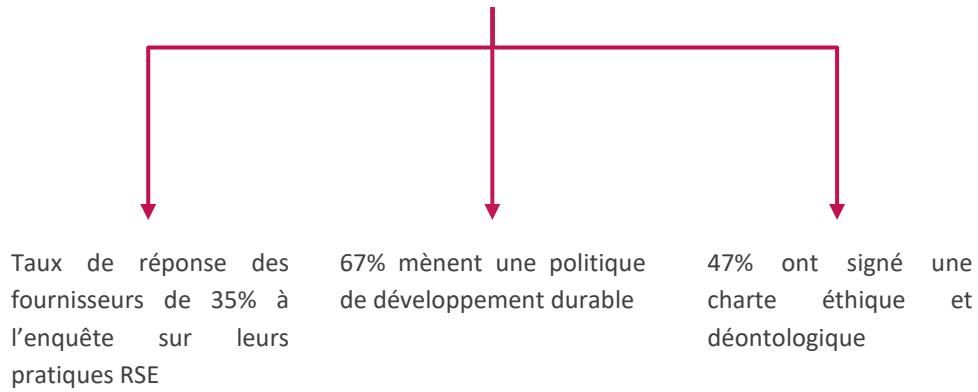
207,5 heures de formation

Les parties prenantes externes

Nous nous engageons à impliquer nos parties prenantes externes dans la politique RSE de la société et de prendre en compte leurs avis afin de favoriser les principes liés au droit du travail.

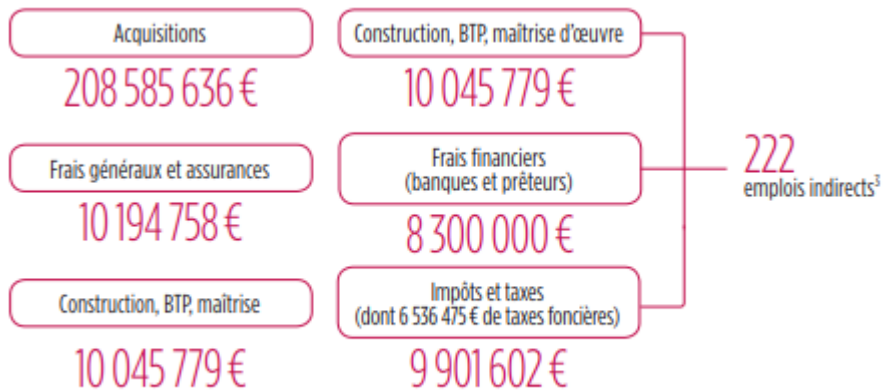
Ainsi TEAM Conseil a pu amorcer une démarche d'achats responsable. Une enquête a été menée en 2015 auprès des fournisseurs dans le but d'évaluer leurs pratiques RSE.

Dans le cadre du déploiement de la norme ISO 9001, l'ensemble des fournisseurs et prestataires font l'objet d'un référencement visant à évaluer la qualité de leurs prestations mais également le respect du droit du travail. Nous pouvons ainsi progresser sur notre plan d'actions RSE en sensibilisant les parties prenantes aux grands principes universels.



Notre impact socio-économique

Nous participons à la valorisation de la chaîne de valeur du secteur immobilier sur les aspects sociaux, sociétaux et environnementaux. Dans ce cadre, nous avons évalué notre impact socio-économique en 2016.



3) Sur la base du coût annuel moyen d'un ETP dans le secteur de la construction.

Focus 2 : Zoom sur le déménagement

En fin d'année 2016, nous nous sommes installés dans ses nouveaux locaux, au 11-13 avenue de Friedland, dans le 8ème arrondissement de Paris. Ce choix devait répondre favorablement à différents critères essentiels aux yeux de la Direction, tels que l'exemplarité environnementale et le bien-être des collaborateurs. Ce déménagement répond notamment au besoin d'espace complémentaire pour accueillir de nouveaux collaborateurs. Des critères RSE ont été pris en compte lors de l'aménagement des nouveaux locaux.

Confort et bien-être	Mobilité	Praticité et Espace
<ul style="list-style-type: none">• Offre de services et de restaurations à proximité importante• Espaces de repos équipés et entretenus• Mobilier neuf 	<ul style="list-style-type: none">• Meilleure fluidité et une offre de parking plus importante• Site plus accessible aux grands axes routiers 	<ul style="list-style-type: none">• Deux plateaux reliés par un ascenseur et des escaliers• Des salles de réunions plus spacieuses 

Après une année d'occupation des nouveaux locaux, l'ensemble des collaborateurs sont positifs. Cette nouvelle adresse facilite les relations avec les clients et les collaborateurs ont ressenti une amélioration de la qualité de vie au travail.

« On se félicite de cet aménagement. La circulation des collaborateurs est beaucoup plus fluide. (...) Les nouveaux recrutements ont été absorbés sans difficulté et on dispose encore de place. (...) Si vous offrez à vos collaborateurs un environnement de travail de qualité, cela concourt à une meilleure efficacité. (...) Pour une foncière cotée comme la nôtre, cette identification sur un bâtiment de qualité, en plein cœur du 8ème arrondissement, est vraiment positive ».



Ainsi, nous avons réalisé les améliorations suivantes :

- Des nuisances acoustiques limitées grâce aux matériaux de second-œuvre (faux-plafond et cloisons acoustiques)
- Un mobilier de bureau entièrement renouvelé
- Des couleurs créant une ambiance visuelle harmonieuse
- Des commandes électriques des stores permettant de réguler l'éblouissement
- Une configuration des espaces permettant de larges couloirs de circulation
- Un espace cafétéria et une salle de détente en premier jour
- Des éclairages LED associés à des variateurs de luminosité et des détecteurs de présence
- Des sanitaires équipés de systèmes hydro-économiques et de capteurs infrarouges.

- ✓ Démarche d'achat responsable
- ✓ Maintien des certifications ISO 9001 et ISO 14001
- ✓ Référencement systématique des fournisseurs et prestataires
- ✓ Formation de nos collaborateurs
- ✓ Application des principes RSE dans le cadre du changement de locaux
- ✓ Bénéfices pour les employés

6.3 Environnement

Principe 7



La Société de la Tour Eiffel et ses salariés s'engagent à appliquer l'approche de précaution face aux problèmes touchant l'environnement.

Principe 8



La Société de la Tour Eiffel et ses salariés s'engagent à prendre des initiatives tendant à promouvoir une plus grande responsabilité en matière d'environnement.

Principe 9



La Société de la Tour Eiffel et ses salariés s'engagent à favoriser la mise au point et la diffusion de technologies respectueuses de l'environnement.

6.3.1 Politique et objectifs

En inscrivant l'environnement au cœur de notre Charte éthique interne, nous avons souhaité affirmer notre engagement en faveur d'une économie responsable. En outre, nous avons engagé une démarche de réduction de notre empreinte environnementale en mobilisant les différents acteurs à l'échelle de l'entreprise mais également au niveau de notre patrimoine sous gestion. Le secteur de l'immobilier étant particulièrement sensible, nous avons décidé, très tôt, de promouvoir les meilleures pratiques sectorielles et de communiquer sur les critères extra-financiers.

> Promouvoir les bonnes pratiques



Membre fondateur et du Conseil d'Administration de l'Observatoire de l'Immobilier Durable.



Nous participons au benchmark du GRESB depuis 2013. Nous sommes classés dans la catégorie « Green Star ».



Administrateur de la Fédération des Sociétés d'Investissement Immobiliers et Fonciers.

> Communiquer sur les critères extra-financiers



Nous communiquons chaque année notre plan d'actions pour faire respecter les 10 principes universels.



Nous suivons les recommandations de l'EPRA.

6.3.2 Mise en œuvre et résultats

Nous avons mis en place un plan d'actions RSE pour la période 2015-2018 afin de réduire l'empreinte environnementale du patrimoine immobilier sous gestion et préserver son attractivité. Nous mesurons nos performances et communiquons en toute transparence sur nos consommations en électricité, en eau, de la collecte et du tri de nos déchets et de nos émissions de CO2. Notre méthodologie de calcul est audité par un tiers indépendant. Nous visons une constante amélioration de nos performances et définissant à chaque plan triennal des objectifs plus ambitieux.

THEMES	OBJECTIFS	ECHÉANCE	AVANCEMENT ACTUEL
CO2	Réduire les émissions de GES à 2 T CO2e/ETP/an	2018	2,1TCO2e/ETP/an
FORMATION RSE	Sensibiliser et former l'ensemble des collaborateurs aux principes du développement durable	2018	100%
PARTIES PRENANTES	Viser 100% des contrats de prestations techniques et de services respectant une clause de développement durable	2018	Objectif atteint
EAU	Réduire les consommations d'eau de 30% à l'horizon 2020*	2020	10%
DECHETS	Déployer la collecte sélective et le tri des déchets sur 50% des surfaces concernées	2018	51%
EMISSIONS DE GES ET CHANGEMENT CLIMATIQUE	Diminuer de 40% les émissions de GES* (par m ³ loué)	2021	-11%
PATRIMOINE SOUS GESTION	Détenir 80% d'actifs verts	2018	76%
CONSOMMATION D'ÉNERGIE	Réduire de 20% les consommations énergétiques finales d'ici 2020	2030	-20%
BIODIVERSITE	Réaliser une étude écologique ou obtenir un label de biodiversité sur 50% des actifs au moins	2018	49%
LABELLISATION ET CERTIFICATION ENVIRONNEMENTALE	Détenir 80% d'actifs verts	2018	73%
	Déployer une politique de certification environnementale sur 100% des projets de développement	2018	100%
	Maitriser l'impact environnemental des constructions et déployer une charte de chantier propre sur 100% de nos chantiers	2018	100%
BAUX VERTS	Organiser des comités d'annexes environnementales sur 100% des baux concernés	2018	93%
	Etendre le périmètre des annexes environnementales sur 100% des baux de moins de 2000m ²	2018	40%

*Année de référence

Corporate

Dans le but de réduire son empreinte carbone, nous avons entrepris des actions au sein de nos locaux (cf. Focus 2 p.18). De plus, via l'obtention de la certification 14001 par TEAM Conseil, des actions ont été engagées au sein de nos locaux :

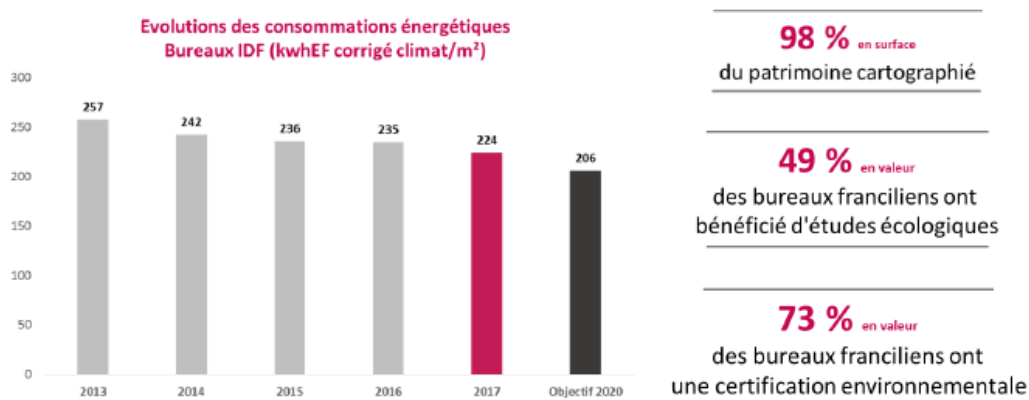
- Affichage de message de sensibilisation aux différents lieux de consommation (photocopieurs, cuisine, lavabos),
- Recyclage des cartouches d'encre par la société Conibi
- Impression par défaut en recto verso.

Enfin, nous avons fondé notre propre fondation, la Fondation Eiffel, dans le but de promouvoir l'innovation environnementale dans le secteur de l'immobilier (cf. Focus 5 p.25).

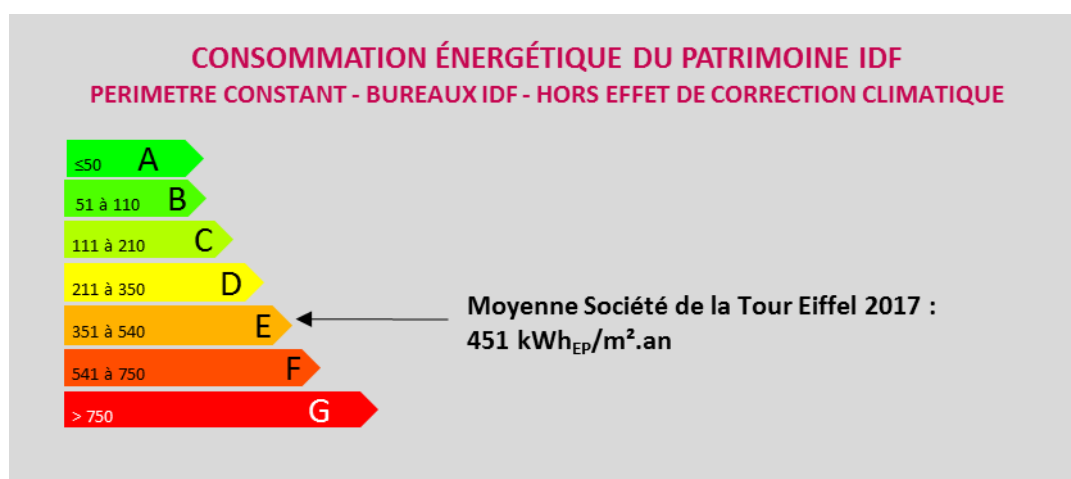
Patrimoine

Depuis 3 ans, un modèle d'affaires qui s'inscrit dans la durée est en place au sein de la Société de la Tour Eiffel. Son objectif consiste aujourd'hui à piloter ses activités dans une logique d'amélioration voire d'innovation continue.

INDICATEURS CLES EN 2017



	2013	2014	2015	2016	2017	Objectif 2020
kwhEF corrigé climat/m ²	257	242	236	235	224	206
Evolution N/N-1		-5,8%	-2,6%	-0,5%	-4,6%	
Evolution N/ année référence 2013		-5,8%	-8,2%	-8,7%	-12,9%	-20 %



Le plan d'actions s'accompagne par la mise en place d'actions pour améliorer la performance environnementale de son patrimoine sur les postes suivants :

- Eau : Installation de systèmes de télé-relevage des consommations d'eau et de mousseurs favorisant la réduction de consommation ;
- Déchets : Déploiement d'un reporting déchet ;
- Patrimoine : Campagne de certification en construction/rénovation et en exploitation ;
- Energie : Application du plan d'actions sur les nouveaux actifs.

La qualité de ce patrimoine se traduit aussi par l'obtention de nombreuses certifications environnementales. Par exemple, au cours de l'année 2017, pas moins de quatre nouvelles certifications BREEAM ont été obtenues pour :

- Le Parc des Tanneries, Bâtiment 8 ;
- Le Parc de Nanterre, le triptyque Nielle – Nymphéa – Nivéole ;
- Le Berlioz (Guyancourt) ;
- L'Odysée (Guyancourt).

Pour plus d'exemples quant à la gestion de nos actifs, cf. Focus 3 p.24 et Focus 4 p.25.

La Société de la Tour Eiffel s'emploie également à adopter une approche basée sur le principe de précaution. Ainsi nous réalisons :

- Des analyses, audits et diagnostics : amiante, pollution des sols, etc. lorsque c'est nécessaire ;
- Des études d'impact préalable à tout projet de développement ;
- Durant l'exploitation des sites détenus : suivi et pilotage de tous les risques environnementaux.



Cette année encore, nous n'avons reçu aucune amende pour non-respect de la législation et la réglementation en vigueur en matière d'environnement.

Nous suivons également les risques liés à une transition vers une économie bas carbone, en mettant notamment en place un reporting carbone sur notre portefeuille immobilier. La comptabilisation des émissions de gaz à effet de serre de notre patrimoine est en constante diminution depuis 2013, traduisant l'efficacité de la politique menée depuis plusieurs années.

Focus 3 : Gestion environnementale des actifs

Un nouvel actif certifié HQE™ Exploitation : Saint- Cloud

L'immeuble de Saint-Cloud est un bâtiment atypique au sein de notre patrimoine. D'une surface de 4 104 m², il accueille les plateaux télévisés de France Télévisions. Il est le premier actif de production audiovisuelle à obtenir la certification NF HQE™ Bâtiments Tertiaires en exploitation, en France.



L'objectif de cette année était de lancer un processus d'amélioration continue, en collaboration avec le monocataire.

Les objectifs opérationnels, fonctionnels et financiers de l'exploitation ont été définis avec l'ensemble des parties :

- Confort et bien-être : Améliorer le confort des occupants et optimiser la qualité acoustique du bâtiment nécessaire aux plateaux télévisés de France Télévisions ;
- Environnementaux : Réduire l'impact du bâtiment sur l'environnement, accroître la valeur verte du bâtiment et améliorer de façon significative la gestion des déchets avec la mise en place d'un tri sélectif poussé ;
- Energétiques : Optimiser les consommations énergétiques du bâtiment.

Cette année, le bâtiment a obtenu un niveau « Bon » sur l'axe Bâtiment Durable. L'ensemble des acteurs compte bien améliorer ce profil tout au long du cycle de certification, et valoriser l'implication de France Télévisions avec l'axe Gestion Durable.

Parc du Golf (Aix-En-Provence), Obtention du Label EcoJardin

Le Parc du Golf (23 000 m²) est implanté dans un espace boisé exceptionnel. Nous avons donc décidé de mettre en valeur son site en le labellisant ECOJARDIN©. Grâce à l'élaboration d'un état des lieux initial du site et des enjeux identifiés, l'objectif général pour le site est de concevoir des espaces paysagers pour qu'ils s'insèrent mieux dans la trame écologique locale.



Le référentiel de gestion écologique des espaces verts EcoJardin est un outil technique d'aide à la décision pour les gestionnaires des espaces verts. Il a été créé en 2012 par Plante&Cité pour répondre à la demande de représentants des collectivités publiques et des entreprises, en partenariat avec des représentants des réseaux professionnels et de la formation. Son objectif est de diffuser largement les bonnes pratiques et de mieux faire reconnaître les changements déjà amorcés par certains jardiniers et gestionnaires d'espaces verts. La



coordination technique et scientifique du label ECOJARDIN© est assurée par Plante&Cité, avec le soutien financier du plan Ecophyto, de l'ONEMA et du Ministère de l'Environnement. L'Agence Régionale pour la Biodiversité en Ile-de-France, NatureParif, assure l'animation et les échanges. La démarche de labellisation environnementale ECOJARDIN© suit le «Référentiel de gestion écologique des espaces verts, édition 2014» de Plante&Cité.

Le référentiel distingue sept domaines de gestion :

Les trois domaines les plus importants sont “eau”, “sols” et “faune/flore”, les fondements de la gestion

Planification et
intégration du site



Formations



Faune et Flore



Publics



Sol



Eau



Mobilier, Matériaux
et Engins

écologique. Les critères des grilles d'évaluation ont été hiérarchisés en fonction de leur importance et de leur faisabilité. Il existe trois niveaux de critères : essentiel***, recommandé** et facultatif*.

Le label est attribué par le comité de labellisation, suite à un audit du site mené par un auditeur indépendant compétent.

Focus 4 : Le Parc Eiffel La Défense – Nanterre – Seine



Nous avons intégré en 2017 dans notre patrimoine 19 immeubles mixtes sur 10 hectares de foncier à Nanterre Seine et un immeuble de bureau à Nanterre Préfecture. C'est une acquisition majeure pour la société. Située au cœur du Grand Paris, elle est déjà desservie par le tramway T2 et présente un important potentiel de création de valeur. Ce parc d'affaires dispose également d'un foncier permettant de réaliser 10 000 m² supplémentaires de bureaux et activités. Son

remarquable potentiel de rénovation et de densification, par démolition / reconstruction des bâtiments existants, dans une zone en voie de tertiarisation, constitue une belle alternative à la Défense.

« Dès l'arrivée du PARC EIFFEL LA DEFENSE - NANTERRE-SEINE au sein du patrimoine de Société de la Tour Eiffel, nous nous sommes mobilisés afin d'insuffler un nouveau dynamisme au site, tant du point de vue de la commercialisation que de la gestion locative, technique et environnementale.

Afin de fidéliser nos locataires en place et d'en attirer de nouveaux, un plan d'action sur 3 ans a été lancé dont les actions majeures sont :

- Rénovation des parties communes des bâtiments,
- Rénovation des surfaces vacantes à commercialiser,
- Remise à niveau de la restauration et ouverture de l'offre à des solutions digitales,
- Modernisation des espaces verts incluant une prise en compte des sujets environnementaux,
- Diagnostics d'économies d'énergie, et mise en place des mesures ad hoc,
- Mise en place de services : tri des déchets, espace forme et conciergerie. ».

Au-delà des résultats concrets escomptés de ces actions, nous cherchons à générer un esprit communautaire et ainsi susciter chez nos locataires, l'esprit d'appartenance à une « tribu ». Nous échangeons beaucoup avec nos locataires et les tenons régulièrement informés des différentes étapes de nos actions. Le prochain objectif

consiste en la création d'un Réseau Social d'Entreprises qui permettra à l'ensemble de nos sociétés locataires d'être informées au même moment des différents évènements et éventuellement d'initier des relations B to B et même B to C. »

Odile BATSERE, Directrice de la Gestion Immobilière et Environnementale

Focus 5 : La Fondation Eiffel

Nous avons la volonté de favoriser l'innovation et de développer une vision prospective de l'immeuble tertiaire de demain. La Fondation d'entreprise de la Société de la Tour Eiffel a été créée en 2007. Déterminée à s'engager dans une démarche en liaison avec son activité et son héritage, elle a pour objet d'encourager la créativité et l'innovation dans le domaine du bâti et de son environnement, de favoriser l'insertion des jeunes dans le monde professionnel de l'immobilier et de contribuer à la valorisation de l'image de Gustave Eiffel et de son œuvre.

En 2008, un premier concours a été initié. Le thème était la conception d'un édifice de grande hauteur sur le Champs de Mars, le projet pouvant être éphémère ou permanent. En 2010, un deuxième concours est lancé. Il s'agissait cette fois-ci d'un défi sur la passerelle Eiffel de Bordeaux, classée aux Monuments Historiques. L'objectif pour les participants était de proposer un plan de réhabilitation de cette passerelle, de manière à répondre aux enjeux urbanistiques de sa zone d'implantation, tout en ne perdant pas de vue la dimension patrimoniale de l'ouvrage.

Dans son objectif de contribuer à la valorisation de l'image de Gustave Eiffel et de son œuvre, la Fondation Eiffel a octroyé en 2011 une bourse d'étude à deux étudiantes bordelaises. Cette bourse leur a permis de réaliser un voyage d'études en Amérique du Sud sur les mythes et réalités de la présence de Gustave Eiffel sur ce continent.

Dans le cadre d'un plan quinquennal d'investissement dans la Fondation, 150 000 euros ont été investis entre 2012 et 2016 dans le but d'encourager l'innovation et développer une vision prospective de l'immeuble tertiaire de demain.



Enfin, Philippe Lemoine, Directeur Général de la Société de la Tour Eiffel, a lancé fin 2015 et pour l'année 2016, sous l'égide de la Fondation, un 3ème concours¹ ouvert à des équipes composées au minimum d'un étudiant architecte et d'un élève ingénieur issus d'écoles françaises reconnues. Il était demandé aux équipes de concevoir l'immeuble tertiaire non IGH (Immeuble de Grande Hauteur) de 2030 sur une parcelle existante du Campus Eiffel Orsay. Celui-ci s'inscrit dans le cadre du projet de développement de Paris-Saclay dont l'impact scientifique, économique et urbain est un facteur d'attractivité exceptionnel et déterminant du territoire, dans

l'esprit novateur de Gustave Eiffel. Les projets devaient intégrer les évolutions techniques et technologiques, économiques, environnementales, urbanistiques, sociétales ainsi que les nouveaux modes et tendances d'organisation de travail et de vie. La prise en compte des attentes et besoins en matière d'économie circulaire, de sécurité, de santé, et d'accessibilité a également été développée. Deux équipes ont été primées parmi les 23 dossiers validés.

La Fondation a été prorogée en 2017 pour trois années supplémentaires, avec une nouvelle dotation de 150 000 euros.

¹ <http://concourseiffel.fr>

MOMENTS CLES DE LA FONDATION



- ✓ Application du principe de précaution
- ✓ Définition d'objectifs chiffrés et mesure de l'état d'avancement
- ✓ Communication extra-financière
- ✓ Mesure et maîtrise de l'empreinte environnementale
- ✓ Certification environnementale de notre patrimoine francilien
- ✓ Aucune sanction pour non-respect de la législation et de la réglementation
- ✓ Promouvoir la créativité des jeunes talents

6.4 Lutte contre la corruption

Principe 10



La Société de la Tour Eiffel et ses salariés s'engagent à agir contre la corruption sous toutes ses formes, y compris l'extorsion de fonds et les pots-de-vin.

6.4.1 Politique et objectifs

Nous avons diffusé auprès de ses collaborateurs une charte éthique comprenant un volet sur les devoirs de chacun en matière de lutte contre la corruption. L'objectif étant de solliciter la vigilance de chacun afin de repousser toutes situations litigieuses. Les collaborateurs doivent en effet, dans l'exercice de leurs fonctions, s'interdire aussi bien de solliciter et accepter que de proposer et offrir tout avantage paiements, voyages, cadeaux, avantages en nature ou autre sauf de faible valeur. Nous invitons nos collaborateurs à faire preuve de discernement et alerter la hiérarchie en cas de doute.



100% de nos collaborateurs ont adhéré à notre Charte Ethique

6.4.2 Mise en œuvre et résultats

Nous faisons en sorte de maximiser notre transparence extra-financière. Pour cela, nous nous sommes positionner dans la catégorie "Green Star" du classement GRESB et nous nous avons obtenu la conformité au référentiel GRI G4 et progressons vers un niveau "Comprehensive".

Notre gouvernance s'articule autour d'un Conseil d'Administration, de deux comités spécialisés et d'une Direction Générale. Dans une logique d'amélioration permanente, nous nous appuyons sur un règlement intérieur exigeant enrichi régulièrement. Nous nous référons depuis 2014 au code de gouvernement d'entreprise Middelnext qui insiste sur le devoir d'exemplarité des Actionnaires, Administrateurs et Dirigeants, tout en permettant une souplesse dans l'application de ses recommandations autorisant au final une gouvernance « sur mesure » selon les spécificités de chaque entreprise (cf. Focus 6 p.29).

Focus 6 : Gestion des conflits d'intérêts

Règlement intérieur

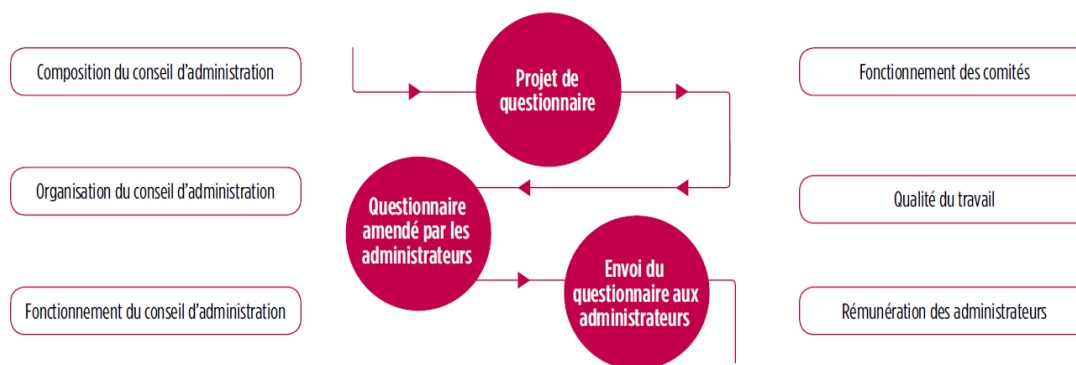
Le Conseil d'Administration de la Société de la Tour Eiffel réunit des personnalités expérimentées, entre autres, dans les domaines de l'immobilier, de la gestion d'actifs et de la finance. Ce dernier accompagne nous dans la définition de notre stratégie. C'est pourquoi le Conseil d'Administration a souhaité mettre en place une gouvernance exemplaire, durant l'année 2016, en suivant l'une des recommandations du code Middenext qui prévoit une autoévaluation annuelle de son mode de fonctionnement.

Les conflits d'intérêts sont encadrés par les procédures mises en place par le Conseil d'Administration et inscrites au règlement intérieur (article 3.6). Les administrateurs s'engagent à s'assurer en permanence que leur situation personnelle ne les met pas en situation de conflits et à informer le conseil d'administration de tout risque ou situation de conflit d'intérêt réel ou potentiel. Le Président porte à l'attention du Conseil d'Administration les éventuels conflits d'intérêts qu'il aurait identifiés. Dans ce cas, le Conseil d'Administration doit statuer sur cette question et demander, si nécessaire, à l'Administrateur concerné de régulariser sa situation. L'administrateur de son côté est tenu de s'abstenir de voter, voire de participer aux réunions. Un examen des conflits d'intérêt potentiels intervient annuellement.






Charte interne





Il existe également une charte interne éthique applicable aux salariés du groupe, dont certaines dispositions concernent le conflit d'intérêts et le délit d'initié. Les collaborateurs se doivent d'avoir un comportement loyal et sont tenus d'éviter toute situation qui puisse impliquer un conflit entre leurs intérêts personnels et ceux de la Société.





Les résultats de l'évaluation ont globalement été satisfaisants et l'opération sera reconduite en 2018.







7 Tableau de concordance : Objectifs de Développement Durable

Objectif de Développement Durable		 United Nations Global Compact	Initiatives thématiques du Global Compact	Niveau de contribution
	Eliminer la pauvreté sous toutes ses formes et partout dans le monde	<ul style="list-style-type: none"> Principes 3-4-5-6 	<ul style="list-style-type: none"> Les salariés sont actionnaires de l'entreprise Formation des salariés pour assurer une montée en compétence 	Mineur
	Eliminer la faim, assurer la sécurité alimentaire, améliorer la nutrition et promouvoir l'agriculture durable			Absent
	Permettre à tous de vivre en bonne santé et promouvoir le bien-être de tous à tout âge	<ul style="list-style-type: none"> Principes 3-4-5-6 	<ul style="list-style-type: none"> Aménagement des locaux dans le but d'améliorer le confort et le bien-être des salariés L'ensemble des salariés bénéficie d'une mutuelle santé 	Important
	Assurer l'accès de tous à une éducation de qualité, sur un pied d'égalité, et promouvoir les possibilités d'apprentissage tout au long de la vie	<ul style="list-style-type: none"> Principes 3-4-5-6 Principes 7-8-9 	<ul style="list-style-type: none"> Favoriser la formation des salariés Implication des étudiants dans des projets d'envergure à travers le concours de la Fondation de la Tour Eiffel 	Mineur

	<p>Parvenir à l'égalité des sexes et autonomiser toutes les femmes et les filles</p>	<ul style="list-style-type: none"> Principes 3-4-5-6 	<ul style="list-style-type: none"> La Société de la Tour Eiffel veille à garantir une égalité de traitement sans distinction La Société de la Tour Eiffel applique des principes de non-discrimination 	<p>Mineur</p>
	<p>Garantir l'accès de tous à l'eau et à l'assainissement et assurer une gestion durable des ressources en eau</p>	<ul style="list-style-type: none"> Principes 3-4-5-6 Principes 7-8-9 	<ul style="list-style-type: none"> Installation de systèmes hydro-économiques pour les points d'eau au siège social Programme de certification environnementale du patrimoine (BREEAM/HQE) Obtention du label EcoJardin pour deux de ses parcs d'affaires, dont une thématique portant sur la gestion responsable des ressources en eau 	<p>Important</p>
	<p>Garantir l'accès de tous à des services énergétiques fiables, durables et modernes, à un coût abordable</p>	<ul style="list-style-type: none"> Principes 7-8-9 	<ul style="list-style-type: none"> Définition d'un plan d'actions triennal ambitieux Objectif de réduction de l'empreinte environnementale Management Responsable reconnu par les certifications ISO 9 001 et ISO 14 001 	<p>Important</p>
	<p>Promouvoir une croissance économique soutenue, partagée et durable, le plein emploi productif et un travail décent pour tous</p>	<ul style="list-style-type: none"> Principes 3-4-5-6 	<ul style="list-style-type: none"> Mesure de l'impact financier de l'activité La Société de la Tour Eiffel s'engage à respecter le Code du Travail français et la réglementation de l'OIT Aucune sanction affligée à la Société de la Tour Eiffel 	<p>Important</p>

 <p>9 INDUSTRIE, INNOVATION ET INFRASTRUCTURE</p>	<p>Bâtir une infrastructure résiliente, promouvoir une industrialisation durable qui profite à tous et encourager l'innovation</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Principes 3-4-5-6 • Principes 7-8-9 	<ul style="list-style-type: none"> • Programme de certification environnementale du patrimoine (BREEAM/HQE) • Favoriser l'innovation grâce au concours de la Fondation de la Tour Eiffel • Obtention du label EcoJardin • Evaluation des risques naturels et technologiques (ERNMT) • Production des cahiers de Gestion Environnementale 	<p>Important</p>
 <p>10 INÉGALITÉS RÉDUITES</p>	<p>Réduire les inégalités dans les pays et d'un pays à l'autre</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Principes 3-4-5-6 	<ul style="list-style-type: none"> • Respect du droit du travail • La Société de la Tour Eiffel concentre ses activités sur le territoire français uniquement 	<p>Important</p>
 <p>11 VILLES ET COMMUNAUTÉS DURABLES</p>	<p>Faire en sorte que les villes et les établissements humains soient ouverts à tous, sûrs, résilients et durables</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Principes 7-8-9 	<ul style="list-style-type: none"> • Evaluation des risques naturels et technologiques (ERNMT) • Production des cahiers de Gestion Environnementale 	<p>Important</p>
 <p>12 CONSOMMATION ET PRODUCTION RESPONSABLES</p>	<p>Établir des modes de consommation et de production durables</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Principes 7-8-9 	<ul style="list-style-type: none"> • Suivi des émissions de déchets à l'échelle du siège social • Obtention de certification environnementale • Obtention du label EcoJardin sur plusieurs sites 	<p>Important</p>

	<p>Prendre d'urgence des mesures pour lutter contre les changements climatiques et leurs répercussions</p>	<ul style="list-style-type: none"> Principes 7-8-9 	<ul style="list-style-type: none"> Définition d'un plan d'actions triennal ambitieux Programme de certification environnementale des bâtiments 	<p>Important</p>
	<p>Conserver et exploiter de manière durable les océans, les mers et les ressources marines aux fins du développement durable</p>			<p>Absent</p>
	<p>Préserver et restaurer les écosystèmes terrestres, en veillant à les exploiter de façon durable, gérer durablement les forêts, lutter contre la désertification, enrayer et inverser le processus de dégradation des sols et mettre fin à l'appauvrissement de la biodiversité</p>	<ul style="list-style-type: none"> Principes 7-8-9 	<ul style="list-style-type: none"> Obtention du label EcoJardin pour plusieurs sites Etude écologique en phase exploitation des bâtiments 	<p>Mineur</p>
	<p>Promouvoir l'avènement de sociétés pacifiques et ouvertes à tous aux fins du développement durable, assurer l'accès de tous à la justice et mettre en place, à tous les niveaux, des institutions efficaces, responsables et ouvertes à tous</p>	<ul style="list-style-type: none"> Principes 3-4-5-6 Principe 10 	<ul style="list-style-type: none"> Charte éthique signé et approuvé par l'ensemble des collaborateurs Amélioration continue du mode de gouvernance 	<p>Important</p>



Partenariats pour la réalisation des objectifs

- Principes 7-8-9

- Organisation des dialogues avec les parties prenantes dans le cadre des objectifs de développement durable
- Participation au GRESB
- Membre de l'Observatoire de l'Immobilier Durable
- Signataire de la Charte Bâtiment Durable

Important