

António Guterres
Secrétaire général Nations Unies

Paris, le 27 septembre 2021

Objet : Déclaration de soutien continu au Pacte Mondial des Nations Unies

Honorable Secrétaire Général,

Par cette lettre, j'ai l'honneur de vous confirmer le renouvellement de l'adhésion de la Société de la Tour Eiffel aux dix principes du Pacte Mondial des Nations Unies. Nous considérons les principes des droits de l'homme, des droits du travail, de protection de l'environnement et de lutte contre la corruption, comme parties intégrantes de notre stratégie commerciale et de Responsabilité Sociétale de notre Entreprise, et y avons publiquement souscrit depuis 2014.

A l'heure de cette publication, les pays du monde entier se remettent lentement de la pandémie COVID-19. Ayant toujours placé au cœur de nos préoccupations : la sécurité, la santé et le bien-être des locataires et salariés, nous avons fait preuve de résilience durant cette crise sanitaire. Nous reconnaissons la nature inédite de ce choc sanitaire et économique et sommes conscients que des risques de chocs similaires (environnementaux et de société) existeront, notamment, du fait des changements climatiques.

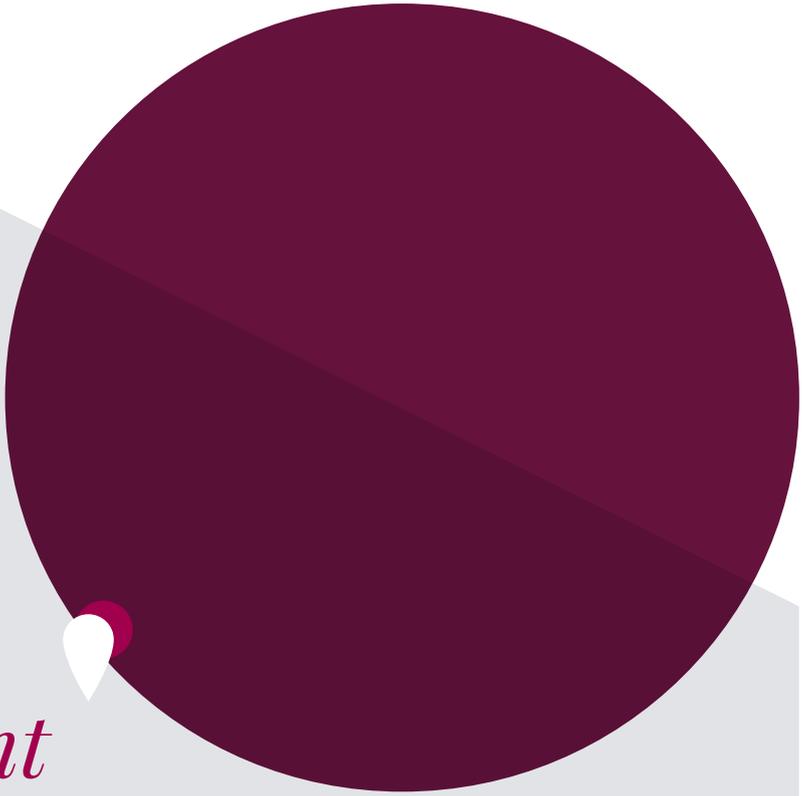
En 2020, nous avons à nouveau vérifié la contribution de la Société de la Tour Eiffel à la réalisation des 17 Objectifs de Développement Durable (ODD). L'ensemble des actions Environnementales Sociales et de Gouvernance (ESG) de la Société ont été confrontées aux 169 cibles des ODD, et les résultats montrent que nous contribuons aux ODD suivants :

- De manière directe :
 11. Villes et communautés durables ;
 7. Énergie propre et d'un coût abordable ;
 12. Consommation et production durables ;
 13. Mesures relatives à la lutte contre les changements climatiques ;
 6. Eau propre et assainissement ;
 15. Vie terrestre.
- De manière indirecte :
 8. Travail décent et croissance économique ;
 5. Égalité entre les sexes ;
 4. Éducation de qualité ;
 16. Paix, justice et institutions efficaces ;
 17. Partenariats pour la réalisation des objectifs.

Depuis 2014, notre engagement se traduit par une politique et un plan d'actions RSE ambitieux, actualisé et amélioré tous les 3 ans. En 2021, notre plan d'actions est composé d'une vingtaine d'engagements concernant la satisfaction des locataires, l'inclusion territoriale de nos propriétés foncières, la fidélisation des talents et l'empreinte sur l'environnement. La Société de la Tour Eiffel rend publiques ces résultats RSE depuis 2011 et pour la première fois en 2021, elle décrit dans sa Déclaration de la Performance Extra-Financière (DPEF) les contributions aux ODD de la Société ainsi que les avancées sur les dix principes du Pacte Mondial pages 40 à 49, participant ainsi à leurs rayonnements. En conséquence, la société présente sa DPEF comme Rapport de Progrès cette année et vous la trouverez jointe à la suite de cette lettre.

Je vous prie d'agréer, Honorable Secrétaire Général, l'expression de ma parfaite considération.


Bruno Meyer
Directeur Général Délégué



Foncièrement
durable

DÉCLARATION DE PERFORMANCE
EXTRA-FINANCIÈRE
2020



sommaire

DÉCLARATION DE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE 2020

	LE MOT DE LA DIRECTION GÉNÉRALE	01
	INTRODUCTION DE LA DIRECTRICE DE LA RSE	02
1	STRATÉGIE ET ORGANISATION RSE	04
	Axe 1 – Satisfaction des locataires	16
	Axe 2 – Territoires & engagements sociétaux	22
	Axe 3 – Fidélisation des talents et attractivité	25
	Axe 4 – Empreinte sur l'environnement	28
2	NOS RÉCOMPENSES	35
3	TABLEAUX EPRA : SYNTHÈSE DES CONSOMMATIONS	37
4	CONTRIBUTION DE LA SOCIÉTÉ DE LA TOUR EIFFEL AUX OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT DURABLE DE L'ONU	40
5	ANNEXES	50
6	TABLEAU DE CONCORDANCE AVEC L'OBLIGATION DE LA DÉCLARATION DE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE	53
7	TABLEAU DE CONCORDANCE AVEC L'EPRA ET GRI STANDARDS	55
8	RAPPORT DE L'UN DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LA DÉCLARATION DE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE FIGURANT DANS LE RAPPORT DE GESTION	56



L

a Société de la Tour Eiffel a redéployé une stratégie générale claire qui repose sur ce qui fait l'essence de notre entreprise : la performance associée à une qualité relationnelle établie

avec les locataires et l'ensemble des partenaires. En effet, en tant que bailleur implanté à long terme sur les territoires, nous faisons cause commune avec nos interlocuteurs. Nous partageons les préoccupations durables de nos locataires : réaliser des économies d'énergie, gérer les ressources, préserver la biodiversité et assurer le confort des occupants tout en ayant en perspective les enjeux des changements climatiques. De par notre proximité avec les locataires, nous répondons aussi bien aux attentes spécifiques d'une start-up qu'à celles d'une multinationale, dans une confiance réciproque. Nous assumons pleinement notre Responsabilité Sociétale et Environnementale envers nos parties prenantes, avec la poursuite cette année de la démarche d'amélioration de notre politique en la matière démarrée en 2011.

Bruno MEYER,
Directeur Général Délégué





INTRODUCTION de la Directrice de la RSE

Odile BATSÈRE,
Directrice de la Gestion immobilière et RSE

L'année 2020 aura été l'année du changement initié notamment par l'apparition de nouveaux conseils, Wild Trees et Aegilim au sein de l'équipe RSE de la Société de la Tour Eiffel. Elle aura également été une année riche en publication de textes juridiques portant sur l'environnement dont les portées avaient été largement anticipées par la Société de la Tour Eiffel en sa qualité de foncière engagée depuis 2011.

Dans le contexte de la publication de l'arrêté du Dispositif Éco-Énergie Tertiaire (DEET), les équipes de la Société de la Tour Eiffel se sont, d'une part, concentrées sur la fiabilisation des données énergétiques, notamment par la réalisation des plans de comptage énergétique exhaustifs, actif par actif, et d'autre part, par la collecte des mandats permettant d'identifier l'ensemble des consommations des actifs, tant des parties communes que des parties privatives, par la transmission directe des données d'Enedis, avec accès aux historiques sur les trois dernières années.

Ainsi, le suivi des consommations est maîtrisé sur 61 % des actifs de l'intégralité du patrimoine RSE – en exploitation et hors plan de cession –, 46 % des baux sont couverts par une automatisation de relevé de la donnée.

De même, le contrat-cadre signé avec Nextiim pour la mise en place du système de pilotage automatique Sextant sur 12 actifs en trois ans, en complément des 6 actifs déjà équipés depuis 2019, permettra à la Société de la Tour Eiffel d'affirmer une conformité réglementaire à la loi BACS publiée en juillet 2020.

Seul 1 % des 42 millions de tonnes de déchets issus de la construction est réemployé⁽¹⁾. La Société de la Tour Eiffel participe aux actions préconisées par les textes réglementaires de la Stratégie Nationale Bas Carbone – SNBC – et affiche sa détermination à la préservation des ressources naturelles et la décarbonation de l'activité notamment dans la phase de traitement des

(1) Source : <http://www.boosterdureemploi.com/>.



1,9 MDC
MONTANT DU PATRIMOINE

100%
DES PROJETS DE DÉVELOPPEMENT CERTIFIÉS ET SOUMIS À UNE CHARTE DE CHANTIER PROPRE

5*
au GRESB
TROPHÉE ARGENT À L'EPRA
POUR LA TRANSPARENCE

92,9 MC
MONTANT DES LOYERS ANNUALISÉS

déchets, tant chantier qu'exploitation. Le recours à des partenaires comme Backacia et l'adhésion de la Société de la Tour Eiffel à la démarche du Booster du réemploi, contractualisée par l'engagement de 5 chantiers dans la démarche d'approvisionnement d'équipements et de matériaux, marque une volonté forte de ne pas abuser des ressources de la planète par un mode d'exploitation assimilé au « jetable ».

Dans le contexte de la stratégie définie au bénéfice de la trajectoire « 2° », le bilan carbone 2020 des activités de l'entreprise, corporate, construction et exploitation, a été déterminé et sera suivi en 2021 de l'établissement d'un bilan carbone par métier, avec définition d'objectifs de réduction et mise en place de plan d'action pour y parvenir.

L'année 2020 aura également été une année d'ouverture puisque la Société de la Tour Eiffel a initié une analyse de la couverture végétale de ses actifs et de leur potentiel tant en matière de considération de la biodiversité que de la participation au confort et au bien-être de ses locataires. Au-delà des trois parcs Eiffel qui ont déjà été labellisés ÉcoJardin, des potagers, jardins aromatiques et vignes installés au cours des années précédentes, des audits écologiques ont été réalisés sur les sites à première vue moins porteurs, afin de mettre en place un programme de mise en valeur des espaces existants, pleine-terre, terrasses, patios. De nouveaux indicateurs seront publiés dès 2021 dont notamment le Coefficient de Biotope Surfacciale – CBS.

Enfin, dans la suite de la cartographie réalisée en 2020 sur les enjeux climatiques, une sélection d'actifs plus exposés, tant en exposition qu'en sensibilité, permettra de définir des plans d'action chiffrés pour prévenir les risques liés à une vulnérabilité globale.

Chacune de ces initiatives a pour objectif d'ancrer davantage la Société de la Tour Eiffel dans une démarche responsable envers la planète, ses parties prenantes, et encore plus spécifiquement, ses clients, locataires des actifs.

La satisfaction de ses locataires, tout au long du parcours client déjà défini, mesurée en 2020 à 70 % au sein des actifs Grand Paris est entretenue par des actions structurelles comme indiquées ci-dessus, ou plus conjoncturelles comme ce fut le cas lors de l'accompagnement des locataires dans le cadre de la pandémie Covid-19. Tant sur les mesures d'assouplissement du paiement des loyers proposées à 59 % des locataires PME/PMI de la foncière, que sur l'accompagnement des démarches techniques sur 95 % des actifs ayant maintenu une activité partielle, (réglages des équipements de climatisation et ventilation, organisation des flux, des mesures d'hygiène permettant de respecter les gestes barrières) la Société de la Tour Eiffel a su être aux côtés de ses locataires, en véritable partenaire.

Stratégie et organisation RSE

La Société de la Tour Eiffel s'implique fortement afin de mettre en exergue les valeurs ESG, notamment dans son modèle d'affaire.

MODÈLE D'AFFAIRE

notre CAPITAL

HUMAIN

- . 53 collaborateurs
- . 60 % de femmes cadres
- . 45 ans, âge moyen

INTELLECTUEL

- . « Pure player » de la location de bureaux
- . Conseil d'administration agile et efficace grâce à la complémentarité des expertises
- . Vision claire des bureaux de demain

FINANCIER

- . 1,9 Md€ de patrimoine
- . 728 M€ de dette nette
- . 39 % ratio de Loan To Value (LTV)
- . Nombre d'actions : 16 589 740

ENVIRONNEMENT

- . 80 % du patrimoine bureaux Grand Paris certifié
- . Actions de biodiversité
- . Comité RSE

IMMOBILIER

- . Patrimoine de 637 800 m² en France dont 19 % en régions
- . 590 baux

SOCIÉTAL

- . 535 fournisseurs
- . Liens forts avec les collectivités et les organismes publics
- . Charte éthique
- . Charte achats responsables et relations fournisseurs
- . Fondation d'Entreprise



notre STRATÉGIE

- 1- Avoir pour objectif permanent la satisfaction de nos locataires
- 2- Générer durablement des cash-flows sécurisés et en croissance
- 3- S'inscrire dans le territoire en lien avec les élus, les parties prenantes, le développement économique et comprendre les marchés et leurs évolutions
- 4- Réduire significativement notre empreinte sur l'environnement
- 5- Attirer et fidéliser les talents dans un esprit de confiance et de solidarité

nos IMPACTS ET CONTRIBUTIONS

nos MÉTIERS

En déployant l'expertise de nos équipes :
 nous investissons à long terme, et nous arbitrons en vue d'un recentrage stratégique

nous construisons et entretenons nos actifs durablement

nous créons les conditions d'un partenariat mutuellement bénéfique avec chacun de nos clients

nous créons de la valeur sur nos actifs en les pensant sur le long terme et en les rendant attractifs pour les clients et leurs collaborateurs tout en maîtrisant les coûts

nous gérons nos actifs en direct avec pour objectif la satisfaction quotidienne de nos clients, le confort et la qualité de vie au travail et la pérennité des cash-flows

LOCATAIRES

Proposer des actifs performants et développer un accompagnement client solide et incarné

- . 74 % des actifs France entière sont certifiés
- . 70 % de satisfaction
- . Taux d'accompagnement de la Covid (échancier, gratuité) : 59 % des locataires en nombre
- . 69 % des actifs disposent d'au moins un service présentiel pour les collaborateurs
- . Digitalisation des outils

COLLABORATEURS

Favoriser le bien-être au travail et la montée en compétences

- . Enquête Great Place to Work en cours pour mesurer la satisfaction des collaborateurs
- . 770,5 heures de formation pour nos équipes
- . 100 % des collaborateurs actionnaires, intéressement et participation dès 6 mois d'ancienneté
- . Autonomie favorisée : Charte télétravail
- . Fidélisation des employés (faible turnover)

INVESTISSEURS

Assurer la transparence des informations et la résilience du modèle

- . Dilution du risque locatif
- . Indice de résilience du portefeuille face à la Covid-19
- . Taux de recouvrement supérieur à 95 %
- . 12,4 M€ de baux signés ou renouvelés
- . Cash-flow Courant 38,0 M€
- . 53,0 € ANR EPRA par action
- . Dividende proposé à 2 €
- . Création d'un Comité des investissements (émanation du Conseil d'administration)

ÉCO-SYSTÈME

Promouvoir l'éthique des affaires et construire les relations à long terme

- . Acteur de long terme de l'aménagement du territoire
- . 17,3 M€ de taxes foncières et taxes bureaux cumulées
- . Pipeline de 96 M€
- . Délais de paiement usuellement impartis
- . Emplois soutenus sur les sites et les territoires
- . Fondation d'Entreprise et partenariats (240 M€ montants des subventions – mécénat)

PLANÈTE

Réduire nos émissions de CO₂ et optimiser l'utilisation des ressources

- . Amélioration constante de la performance énergétique
- . 100 % des immeubles livrés sont certifiés
- . Cartographie des risques climatiques pour 100 % du patrimoine
- . Économie circulaire : adhésion au « Booster du réemploi » des matériaux
- . 100 % énergies renouvelables (contrat cadre EDF)

Depuis 2018, la Société de la Tour Eiffel n'est plus légalement soumise à l'établissement d'un rapport sur la RSE. Néanmoins, elle souhaite s'exprimer sur le sujet de manière volontaire par le biais de la présente Déclaration de performance extra-financière (DPEF).

TRANSFORMATION TERRITORIALE

TRANSITION ÉCOLOGIQUE

TÉLÉTRAVAIL ET ÉVOLUTION SOCIÉTALE

RÉVOLUTION DIGITALE

RSE INTÉGRÉE À LA GOUVERNANCE

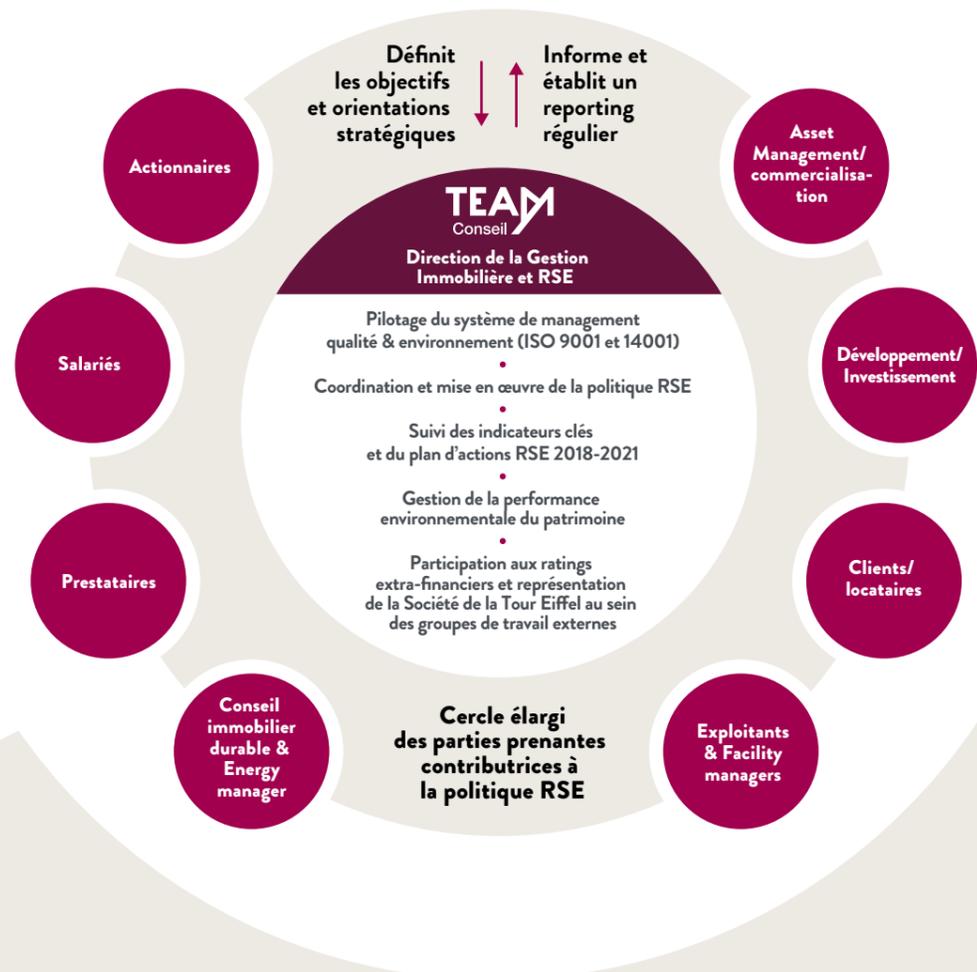
Les enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) sont considérés dans le modèle d'affaire de la Société de la Tour Eiffel et la gouvernance s'y implique afin d'impulser cette dynamique dans le respect des engagements RSE vis-à-vis des parties prenantes.

La Société s'est dotée depuis 2014 d'un Comité de pilotage RSE, présidé par le Directeur Général, qui a lieu tous les mois et dont l'organisation ressort du schéma ci-dessous.

Ce Comité entérine la stratégie RSE de la Société de la Tour Eiffel, ses engagements ainsi que leur évolution. Il peut traiter des sujets concernant les différents départements opérationnels, qui seront ensuite soumis aux directions concernées.

COMITÉ DE PILOTAGE RESPONSABILITÉ SOCIALE ET ENVIRONNEMENTALE

Composé du Comité de Direction
et présidé par le Directeur Général
organisation : réunion mensuelle



IDENTIFICATION DES PRINCIPAUX RISQUES ET OPPORTUNITÉS RSE AU TRAVERS DE L'ANALYSE DE MATÉRIALITÉ

La Société de la Tour Eiffel intègre la responsabilité sociétale et environnementale (RSE) dans ses enjeux et ses risques afin d'en améliorer la gestion et générer ainsi une valeur complémentaire. (cf. Cartographie des risques, au chapitre n° 3.1. Facteurs de risques, p. 36 du document d'enregistrement universel 2020).

Pour ce faire, enjeux et risques ont été identifiés : les enjeux sont les thématiques ESG du marché immobilier ; si aucune politique n'est déployée pour y répondre, les risques sont alors les conséquences directes et indirectes qui se répercuteraient sur l'activité de la Société de la Tour Eiffel.

Pour établir la cartographie de ses risques, la Société de la Tour Eiffel a adopté une démarche collaborative en deux temps :

Veille sectorielle et réglementaire

Afin d'avoir une vision globale des grandes tendances de marché et des enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) émergents, la Société de la Tour Eiffel a réalisé une revue documentaire de plusieurs publications de référence :

- référentiels sectoriels (*Global Real Estate Sustainability Benchmark, European Public Real Estate, Observatoire de l'Immobilier Durable, Agence De l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie*) ;
- référentiels généralistes (*Global Reporting Initiative Standards, Objectifs de Développement Durable de l'Organisation des Nations Unies et ses 169 cibles, Task force on Climate-related Financial Disclosures*) ;
- réglementations (ordonnance n° 2017-1180 du 19 juillet 2017, arrêté réglementaire du Dispositif Éco-Énergie Tertiaire en date du 10 avril 2020) ;
- publications des pairs et parties prenantes.

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

Analyse du niveau de matérialité des enjeux RSE

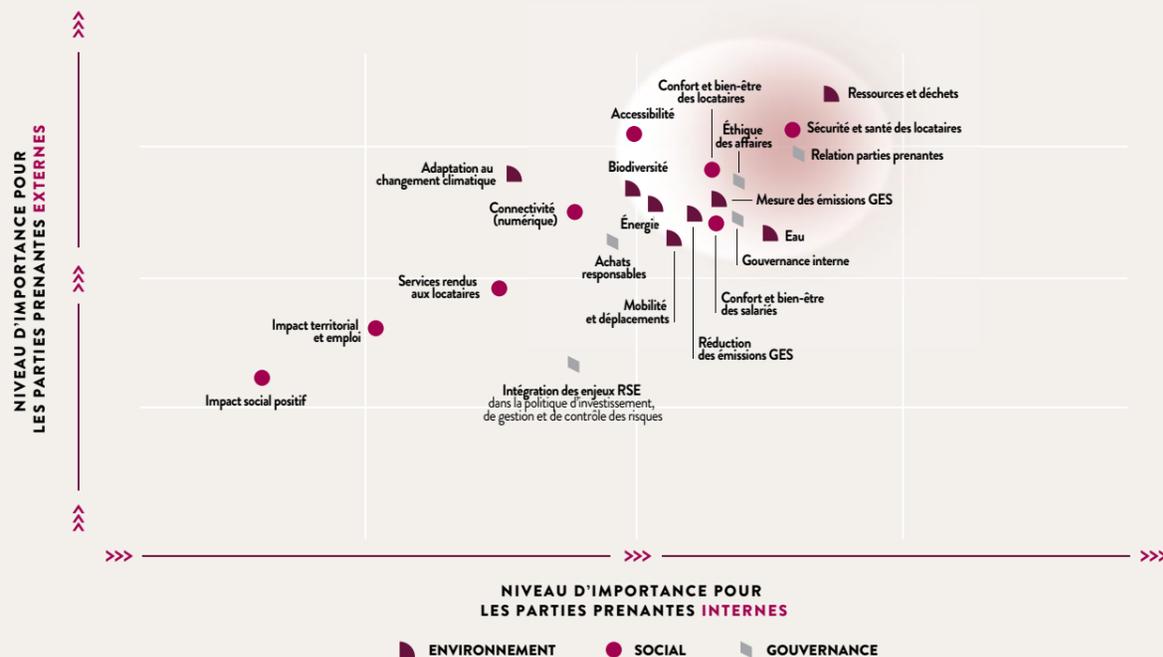
En 2020, la Société de la Tour Eiffel a réalisé une analyse de matérialité qui permet d'identifier et de prioriser les enjeux RSE les plus pertinents au regard de son activité, de son modèle d'affaire et de ses parties prenantes afin de considérer leurs attentes en matière environnementale, sociale et de gouvernance (ESG).

Les catégories suivantes ont été sollicitées :

- parties prenantes internes : collaborateurs 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 RSE DE LA SOCIÉTÉ DE LA TOUR EIFFEL



À 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

PRINCIPAUX RISQUES RSE

Ces deux analyses – veille sectorielle et réglementaire ainsi que matrice de matérialité – ont permis de définir une cartographie des risques complète tout en pondérant le niveau des risques selon la maturité des actions ESG déjà déployées pour y répondre. Ce travail a abouti aux risques RSE prioritaires suivants :

Intitulé du Risque ESG*	Catégorie TCFD*	Catégorie du risque reporté dans les aspects financiers*
Sécurité et santé des locataires	Risque de transition : (Risque réglementaire, de réputation et de marché)	Risques liés à l'environnement à la santé et à la sécurité des locataires
Éthique et Transparence	(Risque réglementaire, de réputation et de marché)	Risques liés aux évolutions en termes de développement durable
Atténuation au changement climatique	(Risque réglementaire, de réputation et de marché)	Risques liés au changement climatique
Gestion des ressources et des déchets	(Risque réglementaire, de réputation et de marché)	Risques liés aux évolutions en termes de développement durable

* Le contexte très particulier de la pandémie au cours de l'année 2020 peut avoir eu une influence sur la priorisation des risques liés à l'environnement, à la santé et à la sécurité des locataires. Les équipes de la Société de la Tour Eiffel ont d'ailleurs fait preuve d'un accompagnement indéfectible auprès des locataires de la foncière.

PLAN D' ACTIONS RSE

Depuis 2011, la Société de la Tour Eiffel publie les moyens mis en œuvre et les résultats obtenus dans le cadre de sa démarche RSE.

Les indicateurs de suivi de la performance de sa stratégie et de ses actions sont intégrés dans un plan structuré de la façon suivante.



PLAN D'ACTIONS : 4 AXES & 22 ENGAGEMENTS

La démarche RSE de la Société de la Tour Eiffel repose sur 4 axes stratégiques parmi les 5 axes retenus pour la stratégie globale.



1

ENGAGEMENTS	PÉRIMÈTRE – INDICATEUR	OBJECTIFS À HORIZON 2023	RÉSULTATS AU 31/12/2019	RÉSULTATS AU 31/12/2020
AXE 1 – SATISFACTION DES LOCATAIRES				
Thème : Améliorer la satisfaction des locataires				
Mesurer la satisfaction des locataires	Ensemble des actifs immobiliers (1 année sur Grand Paris/1 année en Régions) % de satisfaction des locataires	80 % des locataires satisfaits	(69 % en 2017) (69 % en 2018)	65 % – Résultats 2019 (locataires situés en Régions) 70 % – Résultats 2020 (locataires situés Grand Paris)
Améliorer l'accessibilité PMR des bâtiments	Bureaux Grand Paris % de surface accessible	80 % de surface accessible	44 %	53 %
Améliorer le confort et bien-être via une offre de services	Bureaux % d'actifs (<i>en nombre</i>) bénéficiant d'une offre de services variés à destination des locataires	70 % d'actifs bénéficiant d'une offre de services	56 %	69 %
Santé et sécurité des locataires mesurées via l'application des observations/réserves issues des contrôles réglementaires	Ensemble des actifs immobiliers % de contrôles réglementaires avec levée des réserves effectives sous 3 mois	100 % de contrôles réglementaires avec levée des réserves effective sous 3 mois	-	Nouveau
AXE 2 – TERRITOIRES & ENGAGEMENTS SOCIÉTAUX				
Thème : Avoir une Responsabilité Sociétale intégrée à la Gouvernance				
Avoir une RSE intégrée à la Gouvernance au travers de Comité RSE piloté par la Direction Générale	Siège % de Comité RSE mensuel impliquant la Direction Générale	100 % de Comité RSE mensuel impliquant la Direction Générale	67 %	100 %
Impliquer les parties prenantes dans la politique RSE de la Société et prendre en compte leurs attentes	Siège et parties prenantes externes % de répondants au questionnaire ESG pour la réalisation de la matrice de matérialité	50 % de répondants au questionnaire ESG	Nouveau	55 %
Améliorer la démarche d'Achats Responsables	Ensemble des actifs immobiliers % de contrats multitechniques (<i>en valeur</i>) ayant une clause environnementale ou visant une Charte environnementale	100 % de contrats multitechniques – Ensemble des actifs immobiliers 100 % de contrats multitechniques – Grand Paris	Nouveau 67 %	59 % 72 %
Poursuivre les actions de Mécénat et partenariats à Impact social positif	Siège Publier chaque année le budget alloué aux instances locales et associations professionnelles	Investir 150 milliers d'euros par an	179 484	192 887

2



ENGAGEMENTS	PÉRIMÈTRE – INDICATEUR	OBJECTIFS À HORIZON 2023	RÉSULTATS AU 31/12/2019	RÉSULTATS AU 31/12/2020
3 AXE 3 – FIDÉLISATION DES TALENTS ET ATTRACTIVITÉ				
Thème : Diffuser les principes de RSE dans les métiers				
Sensibiliser et former l'ensemble des collaborateurs aux principes du développement durable	Siège % de salariés formés sur la thématique du développement durable	100 % des collaborateurs formés aux thématiques ESG	100 %	100 %
Thème : Favoriser le bien-être des collaborateurs				
Suivre la satisfaction des collaborateurs et leurs propositions d'amélioration via la démarche Great Place to Work	Siège % de réponse au questionnaire de satisfaction (ou) % de satisfaction en réponse au questionnaire de la Société de la Tour Eiffel	50 % de réponse au questionnaire de satisfaction	-	Nouveau
4 AXE 4 – EMPREINTE SUR L'ENVIRONNEMENT				
Thème : Accompagner la transition énergétique				
Réaliser des audits énergétiques complets sur les actifs	Bureaux Grand Paris % (en valeur) du patrimoine audité	80 % (en valeur) des bureaux IDF audités	53 %	63 %
Déployer un système de pilotage automatique	Ensemble des actifs immobiliers % (en valeur) du patrimoine équipé d'un système de pilotage automatique	80 % (en valeur) des actifs immobiliers	67 %	68 %
Déployer un reporting énergétique : % de surface d'actifs ayant été couverts par la collecte des fluides	Grand Paris % de surface d'actifs ayant été couverts par la collecte des fluides	100 % de la surface des actifs immobiliers	85 %	-
	Ensemble des actifs immobiliers % de surface d'actifs ayant été couverts par la collecte des fluides		Nouveau	61 %
Thème : Gestion des ressources naturelles				
Optimiser la ressource en eau	Actifs immobiliers en exploitation Consommations d'eau (en m ³ /m ²)	Réduire systématiquement les consommations d'eau d'une année à l'autre	0,164 (+ 8 % par rapport à 2018, LfL)	0,160 (- 3 % par rapport à 2019, LfL)
Améliorer la gestion des déchets	Actifs immobiliers en exploitation % d'actifs (en nombre) concernés par le tri et le reporting des déchets	100 % réalisent le tri des déchets	79 %	75 %
		90 % de reporting réalisés parmi les actifs effectuant le tri sélectif	78 %	79 %
Prendre en compte la biodiversité	Ensemble des actifs immobiliers % (en valeur) de couverture des études écologiques ou label spécifique à la biodiversité	80 % des actifs immobiliers ayant bénéficié d'un diagnostic écologique	26 %	36 %
	Ensemble des actifs immobiliers Déploiement d'une politique d'amélioration de la biodiversité	% d'actifs ayant bénéficié du calcul CBS (Coefficient de Biotope d'une Surface)	-	Nouveau

4

ENGAGEMENTS	PÉRIMÈTRE – INDICATEUR	OBJECTIFS À HORIZON 2023	RÉSULTATS AU 31/12/2019	RÉSULTATS AU 31/12/2020
EMPREINTE SUR L'ENVIRONNEMENT (suite)				
Thème : Améliorer la résilience du patrimoine face au changement climatique				
Déployer une politique de certification environnementale , maîtriser l'impact environnemental des projets de développement et des actifs en exploitation	Actifs immobiliers en développement (construction ou réhabilitation)	100 % des actifs immobiliers en développement en cours de certification	100 %	100 %
	% des actifs en cours de certification « construction »			
	Ensemble des actifs immobiliers	80 % des actifs immobiliers en exploitation certifiés sur la totalité du patrimoine	Nouveau	74 %
	% (en valeur) des actifs certifiés			
	Grand Paris	80 % des actifs immobiliers en exploitation certifiés du Grand Paris	73 %	80 %
	% (en valeur) des actifs certifiés			
Intégrer des processus d'économie circulaire sur les chantiers	Actifs immobiliers en développement (construction ou réhabilitation)	100 % de Charte chantier propre signée et effective	-	100 %
	% de Charte chantier propre signée et effective			
	Actifs immobiliers en développement (construction ou réhabilitation)	50 % de reporting des déchets par flux sur l'ensemble des chantiers	-	Nouveau
	% de chantier avec suivi des déchets par flux			
Favoriser la Mobilité douce (transports en commun et vélos)	Ensemble des actifs immobiliers	95 % d'actifs situés à moins de 500 mètres d'un réseau de transports en commun	90 %	97 %
	% d'actifs (en nombre) situés à moins de 500 mètres d'un réseau de transports en commun et vélos			
Embarquer les parties prenantes sur les sujets RSE et améliorer les usages	Siège	Avoir une empreinte carbone des collaborateurs inférieure à 2 tCO ₂ eq/ETP/an	2,22	2,04
	Réduire l'empreinte carbone des collaborateurs (en tCO ₂ /ETP/an)			
	Ensemble des actifs immobiliers	50 % d'actifs dont les baux disposent d'une annexe environnementale (incluant les baux non soumis à l'obligation)	24 %	70 %
	% d'actifs dont les baux contiennent des annexes environnementales			
	Ensemble des actifs immobiliers	70 % de comités verts tenus sur les baux soumis à annexe environnementale	57 %	90 %
	% de comité vert tenu sur les actifs ayant des annexes environnementales			
	Ensemble des actifs immobiliers	70 % de comités verts sur la totalité du patrimoine	Nouveau	64 %
	% de comité vert tenu sur la totalité du patrimoine			
Anticiper et permettre une adaptation au changement climatique	Ensemble des actifs immobiliers	30 % de plan de « situations d'urgence » déployées sur l'ensemble du patrimoine	-	22 %
	% de plan de « situations d'urgence »			
	Ensemble des actifs immobiliers	Cartographier les risques sur 100 % des actifs	100 %	100 %
	% d'actifs ayant fait l'objet d'une cartographie des risques liés au changement climatique			
		Mise en place d'un plan Climat inscrit à la démarche ACT	-	Nouveau
	% des actions du Plan Climat réalisées			

Satisfaction des locataires

Assurer une relation de proximité au service de ses locataires

Les métiers de la Société de la Tour Eiffel nécessitent une relation de qualité avec les locataires.

Un environnement de travail qualitatif ainsi que des échanges réguliers sont des éléments qui contribuent quotidiennement au confort et à la satisfaction des locataires. Une dégradation ou l'absence de ces facteurs peut entraîner une détérioration de la relation bailleur – preneur et des pertes économiques.

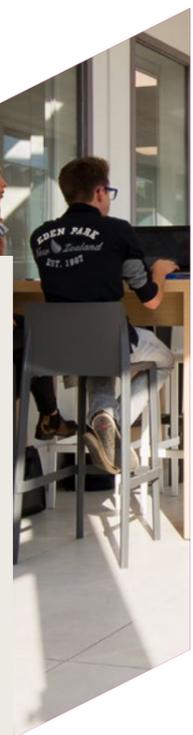
La Société de la Tour Eiffel dispose d'une stratégie, portée par des engagements et dont les résultats sont mesurés par des indicateurs, centrée autour :

- du dialogue avec les locataires ;
- du confort et bien-être des locataires ;
- de la santé et de la sécurité des actifs immobiliers accueillant les locataires.



Synthèse des actions clés

- **Présence d'une équipe par actif** dédiée au service des locataires : échanges réguliers entre les locataires et les *asset managers*, les gestionnaires locatifs, les responsables techniques, les assistantes, les équipes projet en cas de rénovations, ainsi que les directions concernées.
- **Déploiement des services** en répondant aux demandes des locataires concernés.
- **Organisation annuelle des comités verts** au regard des annexes environnementales.
- **Vérification** du bon fonctionnement et de la qualité des équipements.
- **Suivi fréquent et régulier de la maintenance** des équipements.
- **Suivi de la qualité de la prestation** par la rigueur de la rédaction de clauses contractuelles prestataires/fournisseurs.
- **Notation des prestataires** selon plusieurs critères accompagnée de pistes d'amélioration ou changement de prestataires si nécessaire.
- **Valorisation des locaux communs et espaces extérieurs** afin de favoriser le lien social.
- **Suivi de la satisfaction** des locataires.



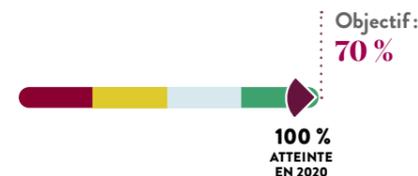
1.1. DIALOGUE AVEC LES LOCATAIRES

Le risque majeur serait une perte ou une dégradation du dialogue avec les clients qui pourrait provoquer une déconnexion de l'offre et de la demande.

Proximité avec les locataires

La Société de la Tour Eiffel regroupe dans son parc immobilier environ 570 locataires dont 470 au sein du périmètre RSE. En sa qualité de foncière intégrée, c'est-à-dire ayant internalisé notamment la gestion immobilière de ses actifs, le dialogue avec les locataires est assuré par les équipes internes, *asset managers*, responsables de gestion technique et environnementale, gestionnaires administratif ou locatif. Il est entretenu au moyen de (i) visites de sites, (ii) réunions de gestion/comités verts ou (iii) rendez-vous personnalisés afin de répondre au mieux aux attentes des clients.

► **Objectif 2023 : tenir des comités verts sur 70 % des actifs soumis à annexe environnementale**



Résultats clés

- 70 % des baux ont fait l'objet d'une annexe environnementale en 2020 (y compris ceux non soumis à l'obligation).
- 90 % des baux soumis à l'annexe environnementale ont fait l'objet de comités verts en 2020.

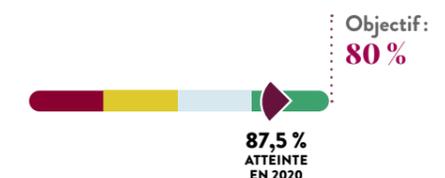
Outils et actions

- Les **comités verts** : sont l'occasion pour les locataires et la Société de la Tour Eiffel de discuter des sujets contractuels et d'actualité.
- Les **rendez-vous personnalisés** : sont facilités par la disponibilité des gestionnaires sur site, ils permettent de répondre efficacement aux attentes des clients.

Mesure de la satisfaction des locataires

La satisfaction des locataires de la Société est suivie au travers d'une enquête de satisfaction annuelle transmise chaque année, alternativement les années paires aux locataires du Grand Paris et les années impaires aux locataires des actifs en régions.

► **Objectif 2023 : atteindre 80 % des locataires satisfaits**

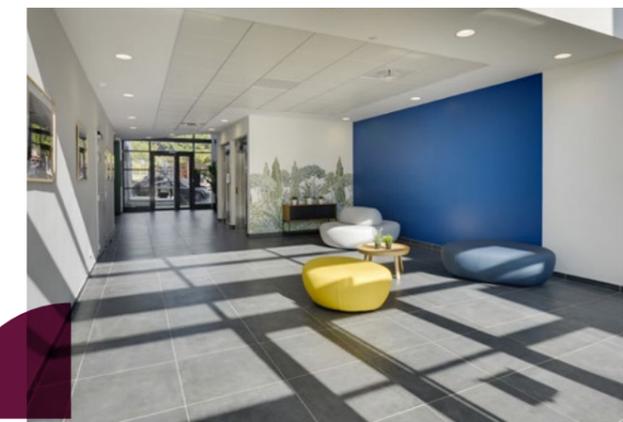


Résultats clés

- 70 % des locataires du Grand Paris sondés en 2020, se disent « plutôt satisfaits ou très satisfaits ».
- 100 % des bâtiments sont pourvus d'un *helpdesk*.

Outils et Actions

- Pour améliorer la mesure de la satisfaction client, la solution d'*helpdesk* « Kolimmo » déployée progressivement depuis 2017 sur 100 % des actifs sera pourvue, courant 2021, d'une extension pour mesurer la satisfaction client tout au long de l'année.



1.2. CONFORT ET BIEN-ÊTRE

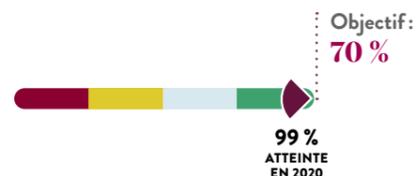
Le risque significatif identifié dans cette catégorie est la dégradation ou l'absence de services pour les locataires qui généreraient une perte de la clientèle.



Services à destination des locataires et présence d'espaces végétalisés

La Société de la Tour Eiffel continue son investissement pour proposer des services à ses locataires, encore plus particulièrement en cette période de crise sanitaire avec ses mesures de confinement, et de mise en place de télétravail survenues dès le début d'année 2020.

- **Objectif 2023 : atteindre 70 % d'actifs (en nombre) bénéficiant d'une offre de services à disposition des locataires sur tous les actifs de bureaux**



Résultats clés

- 69 % des actifs possèdent un service majeur (restauration, crèche, espace forme, etc.).
- 95 % des actifs multilocataires sont restés ouverts et accessibles pendant la Covid-19.
- 98 % des actifs permettent une ventilation naturelle (ouverture sur l'extérieur).

Outils et actions

- Mise en place du portail Orchestra permettant aux locataires un accès direct et à distance à leurs données comptables.
- Connectivité : la due diligence (grille de critères financiers et extra-financiers) à l'acquisition permet d'éviter toute zone blanche.
- Proposition de restauration digitale alternative : armoire réfrigérée et connectée fonctionnant avec badge, donnant accès à différents plats et accompagnements : ouverture d'un Foodles à Gennevilliers – Plus.
- Contractualisation avec des prestataires proposant de nouveaux concepts de restauration : Hudi à Orsay – Campus, ou le Comptoir du Parc à Aix – Parc du Golf, l'installation d'un Work café et d'une terrasse sur Suresnes – Seine Étoile.
- Accueil de crèches destinées, par priorité, aux collaborateurs des entreprises locataires.
- Mise en place de services sportifs lorsque possible : ouverture d'un espace forme à Suresnes – Seine Étoile.
- Installation de Conciergeries digitales afin de garantir la proximité de services – pressing, cordonnerie, colis - aux collaborateurs des entreprises locataires.
- Écrans de communication et d'informations dans les halls : leur utilisation a été très utile dans le cadre de la gestion de la crise de la Covid-19.
- La Société de la Tour Eiffel considère la végétalisation des espaces extérieurs comme un enjeu majeur pour contribuer à la qualité de vie de ses clients. En développement, comme sur Orsay Campus, ou en acquisition, comme en exploitation, l'attention des équipes est portée à identifier et valoriser ce potentiel.
- Lancement d'une mission de valorisation des espaces extérieurs au profit du bien-être des locataires.

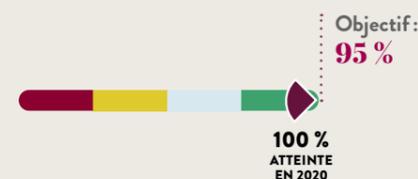


Solutions en termes de mobilité douce

Le confort et le bien-être des locataires passent également par la proximité le confort et la performance de transports en commun.

La stratégie générale prévoit de détenir un parc immobilier situé à 80 % en Île-de-France et à 20 % dans les régions à fort potentiel. Elle est en partie motivée par l'importance de la proximité immédiate de réseaux de transports en commun.

- **Objectif 2023 : atteindre 95 % d'actifs situés à moins de 500 mètres d'un réseau de transports en commun**



Résultats clés

- En 2020, 97 % d'actifs (en nombre) de la Société de la Tour Eiffel sont situés à moins de 500 mètres d'un réseau de transports en commun.

Outils et actions

- Afin d'offrir une meilleure mobilité, quelle que soit la localisation, des prestataires ont été mandatés afin de définir un plan de déplacement interentreprises – PDIE – et faciliter ainsi l'accès des locataires aux transports dans les parcs d'affaires comme à Orsay – Parc Eiffel Paris Saclay – Parc Eiffel Paris La Défense Nanterre Seine ou Aix – Parc du Golf.
- Cette démarche permet également 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.
- Le déploiement de bornes de recharge pour véhicules électriques et vélos est en cours de consultation notamment auprès de locataires partenaires de la Société de la Tour Eiffel favorisant ainsi le « B to B to C ».



1.3. SANTÉ ET SÉCURITÉ

Le risque majeur identifié dans cette catégorie consiste en l'ensemble des risques liés à l'usage des locaux qui seraient susceptibles de mettre en péril la santé et la sécurité de toute personne présente sur site.

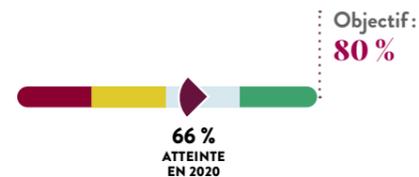
La Société de la Tour Eiffel assure la santé et la sécurité de toute personne intervenant sur ses bâtiments : locataires, prestataires, visiteurs, public.



Accessibilité des bâtiments aux personnes en situation de handicap

La Société de la Tour Eiffel s'efforce de rendre accessible ses immeubles aux personnes à mobilité réduite, particulièrement dans les espaces recevant du public. Ceci implique 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. Les projets en développement (construction et rénovation) permettront également d'améliorer, à leur livraison, cet indicateur.

- **Objectif 2023 : atteindre 80 % des surfaces accessibles aux PMR – Périmètre Bureaux Grand Paris**



Résultats clés

- En 2020, 53 % des actifs Bureaux Grand Paris, sont accessibles aux PMR.

Outils et actions

- Comme chaque année, la Société de la Tour Eiffel réalise une mise à jour de l'Agenda d'accessibilité programmée (Ad'AP) sur 100 % des actifs concernés.



Contrôles réglementaires des actifs immobiliers en exploitation

Afin d'assurer la sécurité des biens et des personnes sur ses immeubles, la Société de la Tour Eiffel applique minutieusement la réglementation relative aux contrôles des bâtiments. Les contrôles obligatoires des installations techniques, aussi bien que ceux recommandés à titre volontaire, sont réalisés annuellement. Les observations émises par le Bureau de Contrôle, le mainteneur ou des entreprises ad hoc sont systématiquement levées. De cette manière, la Société de la Tour Eiffel assure à ses locataires et prestataires un maximum de sécurité.

- **Objectif 2023 : atteindre 100 % des contrôles réglementaires effectifs et 80 % des réserves levées sous 3 mois**

Résultats clés

- Au cours de l'année 2020, malgré les difficultés de programmation dues au contexte sanitaire 98,33 % des contrôles réglementaires et obligatoires ont été réalisés sur le parc immobilier.

Outils et actions

- Les levées d'observations sur l'exercice 2020 sont en cours sur l'intégralité des actifs. Un nouvel indicateur est d'ores et déjà suivi en 2021 pour tenir compte du taux de levées des observations émises par les bureaux de contrôle.



Mesures de sécurité durant les travaux

Dans le cadre de son programme d'amélioration permanente de ses immeubles, la Société de la Tour Eiffel est amenée à réaliser des travaux en site occupés. À cette occasion, des procédures sont mises en œuvre pour maintenir les plus hauts standards de santé et sécurité au bénéfice des utilisateurs.

Outils et actions

- Durant les phases chantier, et conformément à la réglementation des chantiers BTP, la Société de la Tour Eiffel 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 utilisateurs.
- Lors des rénovations en milieu occupé, des modalités de communication adaptées afin de fluidifier les relations avec les locataires sont mises en place :
 - mailing et affichage afin de diffuser le calendrier et les informations relatives au chantier ;
 - communication régulière lors de la vie courante du chantier ;
 - boîte aux lettres dédiée aux éventuelles doléances.



Territoires & engagements sociétaux

Promouvoir une relation durable avec les parties prenantes et garantir le respect de l'éthique au sein de son activité

Le risque majeur lié à cet enjeu est l'exercice frauduleux d'un pouvoir envers une entreprise ou un salarié afin d'obtenir des prestations plus intéressantes.

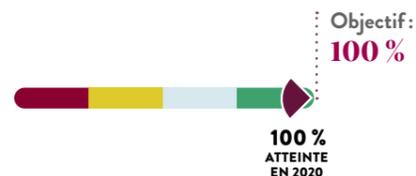
La Société de la Tour Eiffel souhaite que sa démarche d'amélioration continue en termes de Responsabilité Sociétale puisse se diffuser depuis sa gouvernance jusqu'aux territoires sur lesquels elle s'implante, en passant par l'ensemble de ses fournisseurs et prestataires.

2.1. ÉTHIQUE ET TRANSPARENCE

Avec un patrimoine grandissant, la prévention du risque de corruption devient un enjeu majeur pour la Société de la Tour Eiffel. Ainsi, elle s'engage via les actions suivantes :

- une politique de gestion des conflits d'intérêts encadrée par des procédures mises en place par le Conseil d'administration et le règlement intérieur. Elle s'accompagne d'un examen annuel des conflits d'intérêts potentiels ;
- une procédure sur les délits d'initiés ;
- une charte éthique à laquelle l'intégralité des collaborateurs adhère.

► **Objectif 2023 : réaliser les Comités RSE impliquant la DG à 100 % de manière mensuelle**



Résultats clés

- Création d'un Comité « stratégique » des investissements pour la revue de potentiels conflits d'intérêts.
- **100 % de Comités RSE mensuels impliquant la Direction Générale atteint chaque année.**
- Création d'une politique spécifique à la gouvernance et renouvellement de la politique environnementale.
- Procédure de lanceurs d'alerte effective en 2020.

Outils et actions

Hormis les réglementations liées à son statut de société cotée et les obligations découlant du règlement du Conseil d'administration, la Société de la Tour Eiffel s'oblige à respecter des procédures internes :

- réponse aux préoccupations des administrateurs, de la Direction Générale et des salariés ;
- Charte éthique interne : signée par la gouvernance et tous les salariés depuis 2013. La Charte fait partie du livret d'accueil ;
- formation des collaborateurs à la déontologie des sociétés cotées ;
- processus de consultation des entreprises pour tout marché supérieur à 30 000 euros.

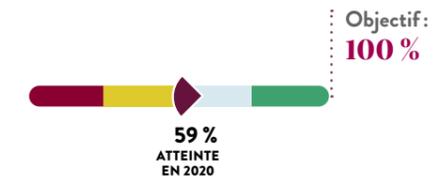
2.2. GESTION DES FOURNISSEURS ET PRESTATAIRES

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 une politique d'achats responsables et relations fournisseurs impliquant un comportement responsable mutuel auprès de ses fournisseurs et prestataires.

Cette Charte « Achats responsables et relations fournisseurs » définit les principes et engagements que les fournisseurs de la Société de la Tour Eiffel doivent suivre et qu'elle s'impose à elle-même. Les objectifs visés sont d'améliorer sa performance sociale et environnementale en choisissant des acteurs vertueux et engagés, de renforcer les pratiques de ses fournisseurs en termes de RSE, et de contribuer 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, de protection de l'environnement.

Aussi, la Société de la Tour Eiffel a continué à mettre en place des outils digitaux afin d'améliorer l'efficacité et la performance de ces process, notamment en gestion technique par le recours à une plateforme de consultation AOS afin d'assurer la rigueur des consultations et analyses d'appel d'offres.

► **Objectif 2023 : avoir 100 % des contrats multitechniques comprenant une clause environnementale ou se référant à une Charte environnementale – Périmètre : ensemble des actifs immobiliers**



Résultats clés

- **59 % des contrats multitechniques comprennent une clause environnementale ou se réfèrent à une charte environnementale.**
- La majorité des prestataires, au travers d'un panel représentatif, a été sollicitée afin d'évaluer la maturité des enjeux ESG suivis par la Société de la Tour Eiffel.

Outils et actions

- Création, en 2020, de la Charte Achats responsables et relations fournisseurs incluse dans les appels d'offres.
- Engagement dans la Charte Achats responsables et relations fournisseurs du respect des délais de paiement usuellement impartis.
- Toujours dans l'objectif d'améliorer l'efficacité et la performance de ses process, notamment en gestion technique, la Société de la Tour Eiffel a mis en place l'application Batiref qui permet à la fois le référencement des fournisseurs et leur notation. En 2021, cet outil permettra également de suivre le taux de dépendance des fournisseurs.

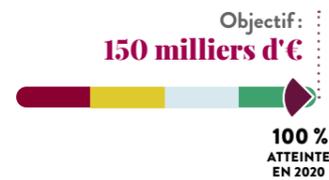


2.3. INCLUSION TERRITORIALE

Le risque de l'absence de l'inclusion territoriale est le désengagement avec les instances locales.

La Société de la Tour Eiffel est persuadée de la nécessité de s'impliquer dans les territoires au-delà de l'implantation de ses actifs, par une participation au maillage sociétal.

- **Objectif 2023 : publier chaque année le budget alloué aux instances locales et associations professionnelles et atteindre au minimum 150 milliers d'euros**



Résultats clés

- **En 2020, le budget annuel total alloué aux associations et fondations est de 192 887 euros.**

Outils et actions

- Dialogue avec les acteurs locaux
 - Mise en place de discussions avec les autorités locales des villes avant le dépôt des projets.
 - Communication avec les riverains dans le cadre des projets de développement et de la coordination de la Charte « Chantier Propre » de la Société de la Tour Eiffel.
- Insertion sociale
 - Certains projets de construction d'immeubles ont permis à la Société de la Tour Eiffel de devenir partenaire d'associations locales.
Ainsi, le projet Orsay – Campus livré cette année, a bénéficié d'un partenariat avec l'association Atout PLIE, association qui agit en faveur de l'insertion sociale, permettant ainsi l'emploi de personnes confrontées à des difficultés sociales et/ou professionnelles. Les heures de travail de ces personnes représentent 3 % du montant du marché.



- Fondation d'entreprise de la Société de la Tour Eiffel
 - 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.
En 2020, la Fondation a été renouvelée pour trois ans et dispose d'un nouveau Conseil d'administration présidé par Patrick Bernasconi et composé notamment de Myriam Larnaudie-Eiffel, descendante de Gustave Eiffel. La dotation triennale à la Fondation s'élève à 150 000 euros.
- Partenariats et associations
 - Associations professionnelles : Observatoire de l'Immobilier Durable (OID), Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières (FSIF), Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière (IEIF), *European Public Real Estate* (EPRA), Observatoire Régional de l'Immobilier d'Entreprises (ORIE).
 - Mécénats : sponsoring du Rugby Club de Massy, CapauNord (association de développement économique des quartiers Nord de Marseille), Fondation Palladio.

Au cours de l'année 2020, la Direction Générale a autorisé que, pour chaque jour de congés pris par les collaborateurs de la Société de la Tour Eiffel pendant le confinement, un versement par l'employeur de 200 euros soit attribué à des associations : ainsi, 40 000 euros ont été récoltés. Cette somme a été reversée à cinq associations :

- recherche sur le coronavirus :
 - Fondation de France pour la campagne : « **Don Covid-19 : aidons les soignants, les chercheurs et les plus vulnérables face au Coronavirus** » ;
- secours aux plus démunis touchés directement par la crise du Covid :
 - La Colline aux Enfants,
 - Siel Bleu,
 - Emmaüs,
 - Resto du Cœur.
- En fin d'année, une carte de vœux a été réalisée en partenariat avec **Habitat et Humanisme**, qui lutte contre le mal logement, en logeant et accompagnant les personnes en difficulté et en recréant des liens.

Fidélisation des talents et attractivité

*Attirer et fidéliser les collaborateurs
dans un esprit de confiance et de solidarité*

Le risque majeur lié aux collaborateurs est une gestion des compétences et des ressources humaines inadaptées qui auraient des conséquences directes sur le bon fonctionnement de l'activité opérationnelle.

La satisfaction des collaborateurs nécessite un dialogue social riche, un environnement de travail qualitatif et des possibilités d'évolution professionnelle. Consciente de l'importance de la qualité de vie au travail pour ses collaborateurs, la Société de la Tour Eiffel, qui internalise tous les métiers de sa chaîne de création de valeur, lui accorde une attention toute particulière.

La Société de la Tour Eiffel est persuadée qu'une politique de Ressources Humaines, en phase avec ses valeurs RSE, permet d'attirer, d'accompagner et de fidéliser les collaborateurs et donc ses différentes parties prenantes. Cela constitue la pierre angulaire de la chaîne de création de valeur pour la Société.

3.1. DIALOGUE AVEC LES COLLABORATEURS

- **Objectif 2023 : atteindre 50 % de réponses au questionnaire de satisfaction**

En 2020, la Société de la Tour Eiffel a démarré le processus de labellisation Great Place to Work qui comporte un questionnaire de satisfaction des collaborateurs dont le résultat sera connu en 2021.

Résultats clés

- En 2020, un questionnaire sur les thématiques Environnementales, Sociales et de Gouvernance (ESG) a été mené afin de prendre en considération l'avis des collaborateurs sur la maturité de la Société sur ces sujets. C'est également un moyen de comprendre leur satisfaction sur ces enjeux.

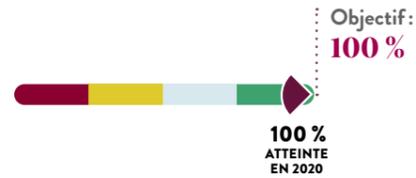
Outils et actions

- Afin de fluidifier le travail et stimuler la sérendipité entre les collaborateurs et le management, des réunions régulières et informelles sont organisées.
- Les entretiens annuels permettent de suivre le ressenti de l'équilibre vie privée/vie professionnelle, les besoins en termes de montée en compétences, etc.



3.2. DÉVELOPPEMENT DU CAPITAL HUMAIN

► **Objectif 2023 : 100 % des collaborateurs formés aux thématiques ESG**



- En 2020, les moyens consacrés à la formation représentent 4,02 % de la masse salariale, atteignant ainsi l'objectif de 2 %. Cette activité est d'autant plus remarquable dans le contexte de la Covid-19. Elle a été favorisée par la mise en place de formations à distance.

Outils et actions

- Malgré les incertitudes liées à la Covid-19, les recrutements ont poursuivi en 2020 et les dispositifs d'insertion professionnelle tels que l'alternance ont été maintenus.

Résultats clés

- En 2020, 100 % des collaborateurs ont bénéficié de formations et sessions de sensibilisation, notamment sur les enjeux ESG.

3.3. QUALITÉ DE VIE AU TRAVAIL

En 2020, la Société s'est engagée dans le process de labélisation *Great Place to Work* dont les résultats seront connus en 2021. Cette démarche reposant sur le recensement des bonnes pratiques de l'entreprise en termes de ressources humaines et la conduite d'une enquête de satisfaction auprès des collaborateurs, est pensée pour s'inscrire dans un dispositif d'amélioration continue de la qualité de vie au travail visant à mieux accompagner les collaborateurs.

La gestion du risque sanitaire lié à la Covid-19 a été assurée par une communication régulière fondée sur la transparence et une adaptation en continu des conditions de travail au siège, sur le terrain ou en distanciel qui ont permis l'efficacité des plans de poursuite d'activité tout en maintenant le plus haut niveau possible de sentiment de

sécurité pour les collaborateurs. Ces adaptations ont aussi consisté en des mesures concrètes telles que la fourniture de matériel informatique nomade pour l'ensemble des salariés, l'installation d'équipements comme les séparateurs en plexiglas dans les open-space, ou encore les matériels de prophylaxie sanitaire, la transmission des procédures des risques adaptées (description précise de l'usage des lieux communs, port du masque, etc.).

L'expérience réussie du télétravail lors du premier confinement a permis d'identifier les meilleures pratiques liées à cette forme d'activité et a débouché dès octobre 2020 sur la mise en place d'une Charte du télétravail (régulier, occasionnel, exceptionnel) pour encadrer et pérenniser ce mode opérationnel.



TABLEAU EPRA DES DONNÉES SOCIALES

	Code EPRA	Au 31/12/2020	Au 31/12/2019	
Effectifs	Effectif total salariés	53	53	
	Hors mandataires sociaux	51	51	
	Parité salariés (avec mandataires sociaux)	53	53	
	hommes	Diversity – Emp	19 (36 %)	15 (28 %)
	femmes		34 (64 %)	38 (72 %)
	% de femmes cadres parmi les salariés cadres		60 %	53 %
	Nombre ETP		52,17	53
	Âge moyen des salariés		45	44
Mouvement du personnel	Recrutements externes hors mandataires sociaux	Emp-Turnover	5	8
	Départs		1	2
	Taux de rotation volontaire (en %)		2 %	3,33 %
Rémunérations	Masse salariale totale (en milliers d'euros)		4 732	4 615
	Ratio salaire Hommes/Femmes		1,04	1,99
	dont Direction Générale	Diversity-Pay	non applicable**	non applicable**
	dont Conseil d'administration		non concerné	non concerné
	dont manager		2	1,52
	Salariés actionnaires de la Société (en %)		100 %	100 %
	Écart de salaires à poste égal entre Hommes et Femmes (en %)		0 %	0 %
Formation	Nombre total d'heures de formation*		770,5	650
	% de salariés formés		91 %	100 %
	% de la masse salariale investie dans la formation des collaborateurs		4,02 %	2,80 %
	Nombre total d'heures de formation par collaborateur	Emp-Training	16	12,26
Temps de travail et absentéisme	Taux d'absentéisme (en %)	H&S-Emp	1,8	1
	dont accidents du travail		0	0
Entretiens professionnels	% de collaborateurs ayant un entretien annuel d'évaluation	Emp-Dev	100 %	100 %

* Cet indicateur prend en compte les heures de formation à l'école des alternants.

** La Direction Générale est composée de deux hommes, il n'est donc pas possible d'indiquer un ratio H/F.

Empreinte sur l'environnement

Optimiser l'utilisation des ressources et préparer la transition écologique

La gestion des ressources naturelles est un tout : l'énergie, l'eau, l'utilisation de matières premières contribuant à l'érosion de la biodiversité, les déchets générés, tout est lié. Sans énergie, il n'y aurait pas d'approvisionnement en eau, sans biodiversité, il n'y aurait pas d'accès aux matières premières, et toute activité génère des émissions de gaz à effet de serre.

4.1. ACCOMPAGNER LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE

Le risque majeur consiste en une consommation intense d'énergie qui serait due à une mauvaise maintenance, de mauvais rendements énergétiques des équipements, un comportement inadapté des locataires.

Le bâtiment représentant 44 % de l'énergie consommée, le secteur immobilier est le plus consommateur d'énergie en France ⁽¹⁾. La réduction des émissions de gaz à effet de serre est donc un enjeu majeur du secteur immobilier et plus particulièrement de la Société de la Tour Eiffel. En 2020, deux textes majeurs sont venus encadrer l'activité immobilière en imposant des objectifs chiffrés.

Le Dispositif Éco-Énergie Tertiaire (DEET – « décret tertiaire ») engage les acteurs de l'immobilier vers une réduction des consommations d'énergie finale de 40 % en 2030, 50 % en 2040 et de 60 % en 2050 par rapport à une année de référence choisie après 2010. De même, la Stratégie Nationale Bas Carbone (SNBC), révisée en 2020, impose une réduction des émissions de GES de 49 % d'ici 2030 et 95 % d'ici 2050 ⁽²⁾.

La gestion de l'énergie est donc un enjeu primordial pour le secteur d'activités de la Société de la Tour Eiffel qui s'est historiquement positionnée dans une démarche de performance environnementale et plus particulièrement de sobriété énergétique et d'amélioration de la performance de ses actifs en amont des obligations réglementaires comme en témoigne l'objectif historique de réduction de 40 % de ses consommations énergétiques entre 2013 et 2030, par anticipation des objectifs du Dispositif Éco-Énergie Tertiaire.

Afin de tenir ces engagements, la Société de la Tour Eiffel entre désormais dans une nouvelle phase d'accélération de sa démarche de performance énergétique en effectuant un travail substantiel d'amélioration de la qualité et, surtout, de l'exhaustivité des données énergétiques sur l'ensemble du patrimoine avec un *energy manager* AEGILIM dédié à l'atteinte de ces objectifs ambitieux :

1. Amélioration substantielle du nombre d'actifs pour lesquels la donnée énergie est cartographiée et traitée de manière exhaustive et cohérente sur l'ensemble de l'actif (plan de comptage justifié, données issues des gestionnaires du réseau public de distribution (GRD), données analysées et corrigées) : **aujourd'hui 38 sites représentant 333 641 m², soit 61 %** avec un objectif pour l'année prochaine de 100 % du patrimoine du périmètre RSE parfaitement cartographié ;
2. Plus précisément, l'identification exacte des synoptiques, site par site, permettrait d'atteindre une connaissance exhaustive des points de fourniture énergétique sur le patrimoine : au cours de l'année, ce travail a permis de passer **de 287 points de livraison (PDL) cartographiés en 2019, principalement des parties communes, à 887** en 2020 sur l'ensemble du patrimoine.

Sur ce périmètre, **272 points de fourniture disposent d'un suivi de commissionnement à distance**. Pour continuer d'améliorer le service rendu et la précision de la donnée collectée et permettre ce commissionnement sur l'ensemble des points de fourniture, il sera nécessaire de procéder au cours de l'année 2021 au remplacement des anciens compteurs encore existants améliorant encore ainsi l'accompagnement que nous offrons à nos locataires.

(1) Ministère de la Transition Écologique, Énergie dans les bâtiments, juin 2017.

(2) Ministère de la Transition Écologique et Solidaire, La transition écologique et solidaire vers la neutralité carbone, mars 2020.

Cette connaissance des actifs et de la fiabilité des données collectées permet un travail de consolidation puis de définition d'une trajectoire de mise en conformité Dispositif Éco-Énergie Tertiaire. Ainsi, à ce jour, déjà trois actifs ont été identifiés comme prêts à passer l'obstacle du 1^{er} niveau du DEET :

- **Champigny – Carnot : 3 357 499 kWh sur l'exercice 2016 et 1 942 146 kWh sur l'exercice 2020 soit - 42 % ;**
- **Saint-Cloud – Franay : 2 865 644 kWh sur l'exercice 2014 et 1 610 172 kWh sur l'exercice 2020 soit - 44 % ;**
- **Vélizy – Topaz : 4 726 082 kWh sur l'exercice 2012 et 2 325 889 kWh sur l'exercice 2020 soit - 51 % ;**

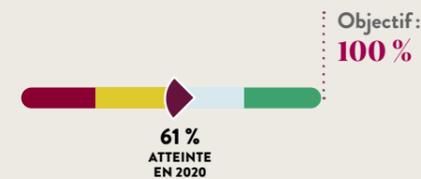
Ce résultat a été obtenu grâce à un travail continu de l'amélioration de la gestion du site réalisé en partenariat avec les monocataires ainsi que grâce à la réalisation des travaux suivants :

- renouvellement d'équipements CVC ;
- mise en place d'une GTC, ou de la solution Sextant ;
- remplacement des luminaires par des LED.

My Even, module d'Even, logiciel métier, développé par les équipes de la Société de la Tour Eiffel avec EGIDE, pour constituer une base de données, juridiques, architecturales, techniques, performancielles et environnementales de ses actifs, permet à la Société de la Tour Eiffel de publier des indicateurs fiables sur diverses spécificités de l'actif en intégrant des notions d'attractivité ou de résilience. Il lui permettra également d'importer les données des tiers – Bureaux de Contrôle, mainteneurs multi techniques –, ou d'exporter les données sur des plateformes telles que l'OID pour alimenter les baromètres ou prochainement Operat pour le Dispositif Éco-Énergie Tertiaire.

Cette maîtrise des indicateurs de performance énergétique des actifs permettra à la Société de la Tour Eiffel, au-delà de la démarche de mise en conformité réglementaire relative au Dispositif Éco-Énergie Tertiaire, d'offrir un niveau de service toujours plus pertinent et qualitatif à ses locataires, et d'augmenter ainsi l'attractivité de ses actifs.

- **Objectif 2023 : déployer un reporting énergétique sur 100 % de la surface des actifs immobiliers**



Résultats clés

- **En 2020, 61 % des surfaces du patrimoine immobilier a bénéficié d'un reporting énergétique.**
- Procédure d'automatisation de la collecte sur l'électricité effective sur 100 % des parties communes et en cours pour les parties privatives : le taux de couverture de la remontée automatique des consommations d'énergie privatives en 2020 est de 46 %.
- Négociation du contrat-cadre : le marché de la fourniture de l'électricité a été attribué à EDF sur tous les points de livraison inclus dans un contrat-cadre, leurs consommations sont ainsi couvertes par des Garanties d'Origine renouvelable européenne. À terme 100 % des points de livraison alimentant des parties communes ou vacantes seront alimentés par le contrat-cadre.
- 100 % des actifs en développement en cours de certification BREEAM et/ou HQE.
- Insertion d'objectifs de réduction des consommations dans les contrats multitechniques.

Outils et actions

Mise en place, dès le début de l'année 2020, de mesures drastiques :

- Mise en place d'un contrat de suivi de la gestion de l'énergie et de la performance énergétique avec Aegilim.
- Définition des synoptiques actif par actif afin de mieux déterminer le périmètre de référence : le périmètre maîtrisé a ainsi été multiplié par trois au cours de l'année.
- Collecte des mandats privatifs organisée dès la signature des baux depuis 2018.
- Réalisation d'audits énergétiques complets afin de déterminer des plans d'actions.
- Mise en place de systèmes de pilotage automatique des équipements.
- Remplacement des équipements vétustes par des équipements à haute performance.
- Sensibilisation des locataires aux paramètres de réduction des consommations lors des comités environnementaux.
- Certifications BREEAM In-Use et/ou HQE Exploitation déployées progressivement sur l'ensemble des actifs en exploitation.
- Poursuite des audits de la performance des installations raccordées aux réseaux urbains :
 - installation de panneaux photovoltaïques (Meudon – Koto ; Lyon – Kbis et Orsay – Campus).

4.2. CONTRIBUER À LA LUTTE CONTRE LE CHANGEMENT CLIMATIQUE : ATTÉNUATION

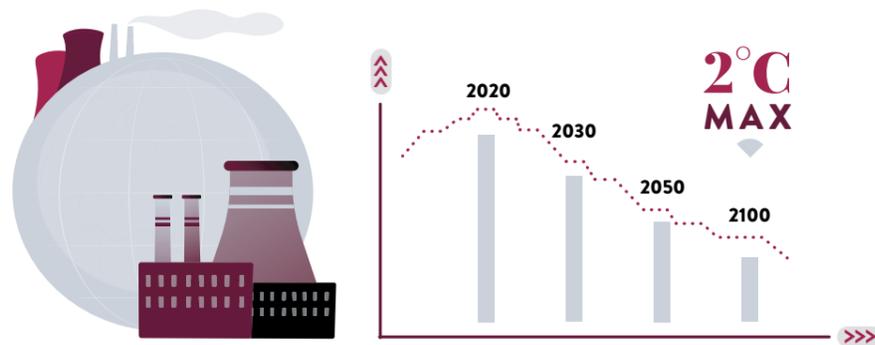
Le risque majeur consiste en une production massive d'émission de gaz à effet de serre qui serait due à une mauvaise gestion de l'activité des divers métiers de la Société de la Tour Eiffel (construction, gestion et commercialisation, corporate).

L'immobilier, en tant que deuxième secteur émetteur de gaz à effet de serre après les transports, a un rôle majeur à jouer dans la transition vers une économie bas carbone.

Toute utilisation de ressource naturelle (eau, biodiversité, etc.) et tout traitement des rejets qui en découlent (déchets, etc.) génère des émissions de gaz à effet de serre.

En réponse à l'accord de Paris de 2015, le Plan Climat National a fixé pour objectif l'atteinte de la neutralité carbone à l'horizon 2050, objectif inscrit dans la loi Énergie Climat.

À ce stade, l'intégralité du plan d'actions RSE cherche à favoriser la réduction des émissions de gaz à effet de serre de la Société. Aussi dès 2021, la Société de la Tour Eiffel se sera dotée d'un Plan Climat propre aux caractéristiques de son patrimoine.



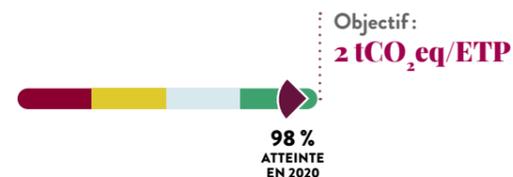
Source : Site de l'Association Bilan Carbone (ABC), ACT.

Objectifs spécifiques de cette méthode

- Fournir une information indépendante sur l'alignement d'une stratégie climat au regard de trajectoires sectorielles de décarbonisation ;
- Identifier des points d'amélioration pour mieux structurer la stratégie climat d'une entreprise ;
- Fournir des éléments de compréhension afin d'anticiper les risques de transition associés ;
- Fournir une évaluation indépendante permettant de communiquer des informations climatiques pertinentes (notamment aux investisseurs) ;
- Galvaniser les entreprises désireuses de mettre en place rapidement un plan de décarbonation.

La Société de la Tour Eiffel s'engage à réduire ses émissions et inciter ses parties prenantes à faire de même.

- **Objectif 2023 : avoir une empreinte carbone des collaborateurs inférieure à 2 tCO₂eq/ETP/an et avoir un Plan Climat effectif**



Résultats clés

- En 2020, l'empreinte carbone corporate est de 2,04 tCO₂eq/ETP, soit une baisse de 8 % par rapport à 2019.
- En 2020, l'empreinte carbone des consommations d'énergie du patrimoine immobilier de la Société est de 13,80 kgCO₂eq/m².
- Renforcement de la couverture par les garanties d'origine des consommations d'énergie du contrat cadre.
- Mesure des émissions de gaz à effet de serre sur les consommations énergétiques du patrimoine renforcé par la collecte automatisée.

Outils et actions

- Lancement de la réalisation de bilan carbone de l'ensemble du patrimoine et d'une trajectoire 2 °C selon les méthodologies ACT au travers d'un Plan Climat et approfondissement en 2021.
- Application d'un système de management environnemental.
- Éradication des équipements utilisant des fluides frigorigènes à risque sur les actifs gérés par la Société de la Tour Eiffel.

- Refuser, Réduire, Recycler, Réutiliser, Rendre à la Terre : adhésion au « booster du réemploi » des matériaux.
- 100 % de Charte chantier propre signée et effective d'ici 2023.
- Embarquement des parties prenantes au travers de la systématisation des baux environnementaux ; la transmission de la politique environnementale à toutes les parties prenantes ; le déploiement des comités verts sur l'ensemble des actifs en exploitation ; la signature de la Charte Achats responsables et relations fournisseurs.
- Anticipation de la nouvelle réglementation environnementale RE 2020 qui définit des exigences en matière de neutralité carbone et d'autoconsommation par la livraison du bâtiment Marseille – Aygalades – L'Olivier labellisé E+/C-. Ce référentiel exige des performances particulières en matière d'énergie positive et de réduction des émissions de gaz à effet de serre préparant ainsi à la nouvelle réglementation RE2020 reportée en 2022.
- Engagement d'une démarche d'économie circulaire sur certains actifs en travaux afin de permettre et suivre la réutilisation et le recyclage des équipements et des déchets.
- Amorce d'une approche en circuit court sur le restaurant d'Orsay – Campus, cette démarche assure la réduction des distances entre producteurs et consommateurs.

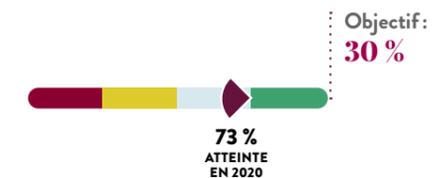
4.3. ADAPTER NOTRE PATRIMOINE AUX EFFETS DU CHANGEMENT CLIMATIQUE : ADAPTATION

Le risque significatif identifié dans cette catégorie est la vulnérabilité des actifs face aux changements climatiques et environnementaux.

Le changement climatique est déjà en cours. Il est donc nécessaire de le prendre en compte, d'essayer de l'atténuer ou de s'adapter à ses effets, tout en sachant que toute solution réduisant ses émissions émet paradoxalement des gaz à effet de serre résiduels.

Les risques climatiques affecteront tous les aspects d'un bâtiment : sa structure, ses utilisations, son accessibilité, la fourniture de services, mais aussi la sécurité, la santé et le bien-être de ses occupants.

- **Objectif 2023 : déployer 30 % de plans de « situations d'urgence » sur l'ensemble du patrimoine**



Résultats clés

- En 2020, 22 % de plan de « situations d'urgence » ont été déployés sur l'ensemble du patrimoine.
- Comité de gestion de crise effectif durant la période Covid-19.
- Souscription à une assurance multirisques incluant ceux du changement climatique.
- Simulations Thermiques Dynamiques (STD) sur 100 % des actifs en développement (visualisation de l'état thermique d'un bâtiment dans le temps via des scénarii climatiques).
- Cartographie des risques liés aux enjeux climatiques sur 100 % du patrimoine.

Outils et actions

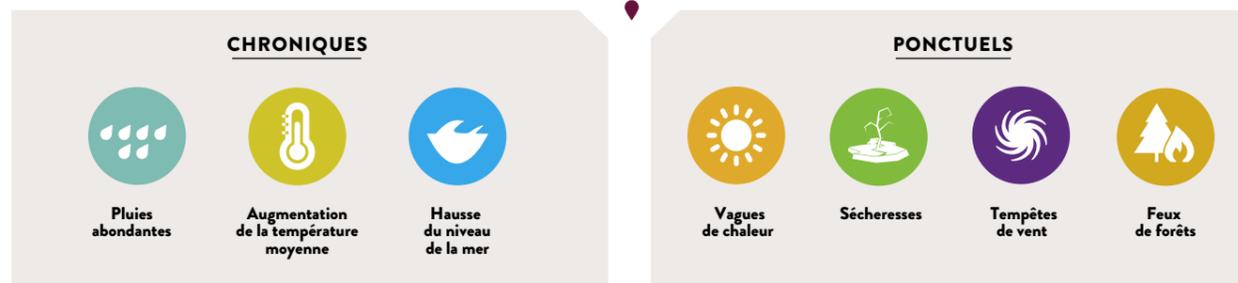
- **Existence d'un comité de gestion de crise** : dans l'optique de gérer les situations de crises et d'urgences, la composition du comité de gestion de risque est définie selon la thématique (accident sur chantier, sinistre majeur, fraude/usurpation d'identité, etc.). Dans le cadre des risques climatiques, le comité mobilisé est celui qui traite le sujet « sinistre majeur » sur le patrimoine. Le fonctionnement des comités est le suivant : l'ensemble des membres du Comité de gestion de crise se réunit dès qu'un événement le nécessite afin d'identifier immédiatement la nature du risque, ses conséquences, les actions à mettre en œuvre, les ressources à y affecter et la communication adaptée. Cela a été particulièrement efficace lors de l'année 2020 pour gérer le contexte de la Covid-19, pour poursuivre notamment les contrôles techniques et réglementaires (semestriels, trimestriels) malgré un calendrier ardu.

- **Souscription à une assurance multirisque incluant ceux du changement climatique** : en matière d'incident climatique, l'assurance garantit la valeur de reconstruction à neuf au jour du sinistre sur le bâtiment.
- **Application de dispositifs de situations d'urgence**, comme les évacuations en cas d'incendie ou d'inondation.
- **Cartographie des risques** : fin 2019, 100 % du patrimoine a bénéficié d'une analyse des risques physiques liés au changement climatique. La cartographie des risques climatiques, outil interne d'évaluation des risques physiques liés au changement climatique a permis d'identifier les risques chroniques et ponctuels sur le patrimoine. La finalité de l'évaluation de l'exposition de l'actif et l'échelle de notation permettent de caractériser son exposition aux risques physiques. Le principal objectif de la cartographie des risques est de hiérarchiser les actifs à risque et d'orienter les décisions de rénovation pour s'adapter au futur climat.

Les principaux aléas climatiques auxquels sont soumis les bâtiments sont les suivants :



LES PRINCIPAUX ALÉAS CLIMATIQUES



Une deuxième campagne va être lancée qui permettra d'approfondir l'étude sur les actifs prioritaires : en 2021 la Société de la Tour Eiffel, croisera ces travaux avec ceux issus de l'outil Batadapt créé par l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID), afin d'enclencher des plans d'actions spécifiques à chaque bâtiment concerné.



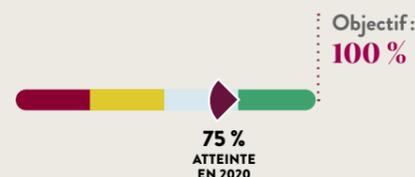
4.4. GESTION DES RESSOURCES NATURELLES : DÉCHETS

Le risque significatif est la production élevée de déchets générés dans le cadre de l'utilisation des matières premières et l'absence de systèmes de recyclage et réemploi.

« 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 », répertorie Pascal Peduzzi responsable chercheur au Programme des Nations Unies pour l'Environnement (PNUE). Or ces deux ressources naturelles sont indispensables au bâtiment notamment pour la fabrication du béton et du verre. La Société de la Tour Eiffel, à l'instar des acteurs du secteur du bâtiment, cherche donc à construire « autrement ». Après un premier actif – Nantes-Kibori – à construction bois livré en 2019 à Nantes, une opération de restructuration majeure en bois sur l'actif Puteaux Olympe est en cours d'étude.

Seul 1 % des 42 millions de tonnes des déchets annuels du BTP est recyclé (Booster du réemploi). Or le secteur immobilier est le plus gros générateur de déchets (bâtiment privés et publics + déchets ménagers). Leur traitement, soit par enfouissement, soit par incinération, génère des émissions GES et pollutions potentielles. Leur gestion est donc essentielle.

► **Objectif 2023 : réaliser le tri des déchets sur 100 % des actifs**



Résultats clés

- **75 % (en nombre) des actifs immobiliers de la Société ont réalisé le tri des déchets en 2020.**
- 79 % (en nombre) des actifs réalisent un reporting des déchets (parmi le 75 % d'actifs qui trient les déchets).
- Signature de la Charte « Chantier propre » incluant la nécessité d'un suivi effectif sur 100 % des projets de développement.
- Agrandissement du périmètre de collecte du prestataire Cyclope (collecteur de mégots) représentant 28 % des actifs.

Outils et actions

- Certification HQE/BREEAM : avec suivi des déchets recyclés par les responsables HQE/BREEAM.
- Engagement dans une démarche d'économie circulaire au travers de différentes actions :
 - adhésion au Booster du réemploi par l'engagement de cinq chantiers organisant dès leur conception le recours à des matériaux ou équipements issus du réemploi ;
 - partenariat avec le dispositif Backacia de mise à disposition des matériaux et équipements réemployables issus de nos chantiers de remise en état et de rénovation.

Ces deux démarches n'étant pas opposées, mais fortement complémentaires.

- Démarche de suivi des déchets de chantier recyclés associée aux Capex en dehors de toute certification.



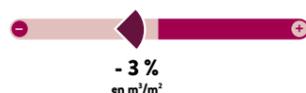
4.5. GESTION DES RESSOURCES NATURELLES : EAU

Le risque significatif identifié dans cette catégorie est la consommation intense d'eau en raison de fuites ou d'équipements trop consommateurs.

Chaque année la France subit des stress hydriques importants. Les pressions sur la disponibilité en eau douce sont autant liées à la consommation, qu'à l'artificialisation des sols et à la gestion de la biodiversité (zones humides, etc.).

► **Objectif 2023 : réduire systématiquement les consommations d'eau (en m³/m²) d'une année à l'autre, sur les parties communes**

Entre 2019 et 2020

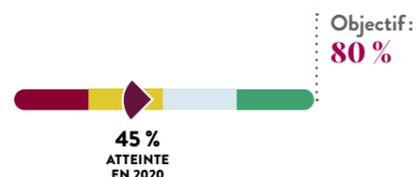


4.6. GESTION DES RESSOURCES NATURELLES : BIODIVERSITÉ

Le risque significatif est la mauvaise intégration écologique pouvant provoquer la destruction de la faune et la flore, nuisant ainsi aux écosystèmes comme à son rôle de régulateur du climat, de l'air et de l'eau.

« La biodiversité possède une valeur à la fois économique, sociale, culturelle et esthétique. » SCNAT mai 2019. La biodiversité, c'est la diversité du vivant (faune, flore), la diversité des écosystèmes, et des interrelations entre tout. La biodiversité constitue notre planète. Une diversité préservée, favorisée, permet de garantir une certaine adaptabilité face aux perturbations anthropiques, comme les effets du changement climatique. La biodiversité est également indispensable au bien-être et à la santé des êtres humains et donc des locataires de la Société de la Tour Eiffel. Un bâtiment existant en milieu urbain peut contribuer à renforcer la biodiversité des villes en favorisant les trames dites « vertes » bénéfiques au cycle de vie de nombreuses espèces. L'aménagement des espaces extérieurs, terrasses et patios, la mise en place de potagers, vignes, arbres fruitiers, en créant des lieux de rencontres, favorisent le lien social et participent au confort et au bien-être des locataires.

► **Objectif 2023 : réaliser des études écologiques sur 80 % des actifs immobiliers**



Outils et actions :

- Thématique « eau », visée systématiquement lors des certifications (construction/rénovation et exploitation).
- Une réflexion sur les arrosages est systématiquement menée afin d'orienter le choix des espèces végétales en phase conception en fonction de leur consommation en eau. Le choix de la gestion de l'arrosage est ensuite explicité dans un cahier des charges.
- Mise en place d'équipements sanitaires hydro-économes avec mise à l'arrêt en période d'occupation.
- Installation progressive de système de détection de fuite d'eau sur tout le patrimoine.

Résultats clés

- **En 2020, 36 % (en valeur) des actifs ont bénéficié d'un diagnostic écologique.**
- Mise en place d'une représentation progressive des espaces végétalisés du patrimoine via le calcul du CBS (Coefficient de Biotope Surfacique).
- Changement des luminaires pour respecter la trame noire (Nanterre, Gennevilliers, Élancourt).

Outils et actions

- Labellisation Écojardin pour trois parcs d'affaires : Orsay, Nanterre, et Aix (renouvellement en cours).
- Consultation généralisée et mise en place d'un contrat-cadre d'entretien des espaces verts sur le patrimoine, incluant un cahier des charges environnemental.
- Lancement d'une mission sur 20 actifs pour analyser le potentiel tant du point de vue biodiversité que du point de vue confort et bien-être des locataires.
- Aménagements faunistiques (nichoirs, pierriers, etc.) : en 2020, nichoirs installés à Champigny – Carnot, Guyancourt – Odyssée, et Montigny – Diagonale.
- Projets en développement certifiés : comme à Lyon – Kbis et Orsay – Campus livrés en 2020.
- Approfondissement de l'analyse des enjeux climatiques notamment vis-à-vis des phénomènes d'îlots de chaleur urbain, et études des possibilités de renforcement de la végétation.

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 façon indépendante de ses progrès.

Les résultats attribués par ces dernières démontrent l'amélioration continue de sa démarche :

La notation **Global Real Estate Sustainability Benchmark** (GRESB) évalue annuellement la performance environnementale, sociale et de gouvernance (ESG) des actifs « réels » fondée sur des données normalisées et approuvées par les marchés de capitaux. L'organisme est une référence internationale en matière de performance ESG dans le secteur immobilier et son évaluation confirme la pertinence de la stratégie RSE de la Société de la Tour Eiffel.

Au titre de l'édition 2020, les résultats de la Société de la Tour Eiffel évoluent de manière significative : hausse de 10 points au questionnaire et hausse de 2 étoiles pour son statut, atteignant ainsi le niveau le plus élevé attribué par le GRESB, soit cinq Green Stars*****.

L'amélioration continue du reporting sur toutes les données extra-financières a été récompensée. L'implication de la gouvernance et son partenariat avec des bureaux de conseils spécialisés ont renforcé la stratégie RSE et son plan d'actions associé.



La notation **Gaïa Rating** mène une campagne annuelle de collecte de données environnementales, sociales et de gouvernance (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. En 2020, 230 PME-ETI cotées à la Bourse de Paris y ont participé.

La pertinence de la stratégie ESG, notamment dans le cadre de son plan d'actions RSE 2018-2021 a été également été récompensée par le Gaïa Rating.

Au titre de l'édition 2020, la Société de la Tour Eiffel se positionne, pour sa première participation, dès la 3^e place (sur 69 sociétés) au sein de la catégorie PME-ETI cotées dont le chiffre d'affaires est inférieur à 150 millions d'euros.





L'Ordre des Experts Comptables et la Compagnie Nationale des Commissaires aux comptes récompensent annuellement, au travers de leur **Trophée RSE et performance globale**, les entités françaises et francophones dont la démarche sociale, sociétale et environnementale répond de façon pertinente, équilibrée, transparente et fiable aux enjeux actuels et de demain.

Au titre de l'édition 2020, la Société de la Tour Eiffel remporte le 20^e Trophée RSE et performance globale dans la catégorie « Meilleure Déclaration de performance extra-financière produite de façon volontaire ». Le jury a notamment souligné la pertinence de l'identification des enjeux et des risques par la foncière ainsi que ses ambitions en matière de réemploi des déchets.

L'EPRA (European Public Real Estate Association) est une association représentant les entreprises cotées de l'immobilier au niveau européen. Elle publie notamment des recommandations/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'édition 2020, et pour la DPEF 2019, la Société de la Tour Eiffel a reçu un « EPRA Silver sBPR Awards ».



Tableaux EPRA : synthèse des consommations

PATRIMOINE

Énergie et émissions de gaz à effet de serre

EPRA Code	GRI standard	Unit of measure	Indicator	Portefeuille entier						
				Performance périmètre courant		Performance périmètre constant				
				2019	2020	2019	2020	% variation		
Energy Elec-Abs Elec-Lfl	302-1		Électricité	Responsabilité bailleur	35 340	28 780	32 368	27 416	-15,3%	
				Responsabilité preneur	26 678	27 980	26 678	26 227	-1,7%	
				Total	62 018	56 760	59 046	53 643	-9,2%	
DH&C-Abs DH&C-Lfl	302-1	MWh _{EF}	Réseaux de chaleur et de froid	Responsabilité bailleur	-	3 791	-	2 874	-	
				Responsabilité preneur	-	-	-	-	-	
				Total	-	3 791	-	2 874	-	
Fuels-Abs Fuels-Lfl	302-1		Fuels	Responsabilité bailleur	4 310	6 937	4 310	6 699	55,4%	
				Responsabilité preneur	-	916	-	562	-	
				Total	4 310	7 853	4 310	7 261	68,5%	
Total		MWh_{EF}	Énergie totale	66 328	68 404	63 356	63 778	0,7%		
Energy-Int	CRE1	kWh _{EF} /m ² /an	Intensité énergétique	128,58	130,19	129,43	132,42	2,3%		
GHG	GHG-Dir-Abs	305-1	tonnes CO ₂ e	Direct	Scope 1	978	1 802	978	1 667	70,4%
	GHG-Indir-Abs	305-2		Indirect	Scope 2	5 543	5 419	4 960	5 158	4,0%
Total		tonnes CO₂e	Émissions totales	6 521	7 221	5 938	6 825	17,8%		
GHG-Int	CRE3	kgCO ₂ e/m ² /an	Intensité d'émission surfaciques	12,48	13,80	11,96	14,03	17,3%		

Le périmètre constant correspond à un périmètre identique entre 2019 et 2020
Le périmètre courant : correspond à la totalité des actifs présents sur l'année considérée

Périmètre de calcul pour les ETP 2020 : 32 694,38 (soit 16m² par ETP)

Périmètre de calcul pour les superficies pour la partie « Gestion et Usage » :

- Superficie courant 2019 = 510 893 m²
- Superficie courant 2020 = 523 110 m²
- Superficie constant 2019/2020 : 486 294 m²

Explication du contexte (énergie et gaz à effet de serre)

- Amélioration substantielle du nombre d'actifs pour lesquels la donnée énergie est cartographiée et traitée de manière exhaustive et cohérente sur l'ensemble de l'actif (plan de comptage justifié, données issues des GRD, données analysées et corrigées) : **aujourd'hui 38 sites soit 333 641 m²**, et 61 % avec un objectif pour l'année prochaine de 100 % du périmètre RSE du patrimoine sera parfaitement cartographié.
- Patrimoine : **passage, en moins d'un an, de 287 Points de Livraison (PDLs) cartographiés à 887** sur l'ensemble du patrimoine.
- Travail complémentaire de précision sur la donnée collectée pour continuer d'améliorer le service rendu : aujourd'hui **272 points de fourniture disposent d'un suivi de commissionnement à distance** → étape suivante : remplacement des compteurs existants pour permettre ce commissionnement sur l'ensemble des points de fourniture.
- La Société de la Tour Eiffel est historiquement engagée pour l'amélioration de la performance énergétique de son patrimoine : travail de consolidation de la donnée et des actions historiques de la Société permettant de définir une trajectoire de mise en conformité Dispositif Éco-Énergie Tertiaire claire.



Eau et déchets

Portefeuille entier

EPRA Code	GRI standard	Unit of measure	Performance périmètre courant		Performance périmètre constant		% variation	
			2019	2020	2019	2020		
Water	Water-Abs	303-1	m ³	99 846,4	91 377,5	91 811,8	83 190,1	- 9 %
	Water-Int	CRE2	m ³ /ETP	2,9	2,8	2,6	2,5	- 3 %
	Water-Int		m ³ /m ²	0,18	0,17	0,16	0,16	- 3 %
Waste	Waste-Abs	306-2	kg	1 754 235,6	302 588,3	1 656 122,2	302 588,3	- 82 %
			%	42 %	16 %	42 %	16 %	- 61 %
			kg/ETP	50,1	9,3	50,7	9,3	- 82 %

Explication du contexte (eau et déchets)

- Amélioration substantielle du nombre d'actifs pour lesquels la donnée eau est cartographiée et traitée de manière exhaustive et cohérente sur l'ensemble de l'actif (plan de comptage justifié, données issues des factures, données analysées et corrigées incluant les arrosages des espaces verts) : aujourd'hui 35 sites soit 313 006 m², l'année prochaine 100 % du périmètre RSE du patrimoine sera parfaitement cartographié.
- Amélioration substantielle du nombre d'actifs pour lesquels la donnée déchet est cartographiée et traitée de manière exhaustive et cohérente sur l'ensemble de l'actif (données issues des plateformes de collectes Greenwishes, Citron, Lemon tri ; données analysées et corrigées) : aujourd'hui 162 005 m², l'année prochaine 100 % du périmètre RSE du patrimoine concerné seront parfaitement cartographiés.

CORPORATE

	EPRA Code	GRI standard	Units of measure	Indicator	2019	2020	Variation 2019/2020	
Energy	Elec-Abs	302-1		Électricité	141,223	138,13835	- 2 %	
	Elec-Lfl							
	DH&C-Abs	302-1	MWh _{EF}	Réseaux de chaleur et de froid	0	0	0 %	
	DH&C-Lfl							
	Fuels-Abs	302-1		Fuels	0	0	0 %	
Fuels-Lfl								
Total			MWh_{EF}	Énergie totale	141,223	138,13835	- 2 %	
Energy-Int	CRE1		kWh _{EF} /m ² /an	Intensité de consommation	104,30	102,02	- 2 %	
			MWh _{EF} /ETP		2,66	2,65	- 1 %	
Green-house gas emissions	GHG-Dir-Abs	305-1	tonnes CO ₂ e	Direct Scope 1	0	0		
	GHG-Indir-Abs	305-2		Indirect Scope 2	11,58	11,33	- 2 %	
	Total			tonnes CO₂e	Émissions totales	11,58	11,33	- 2 %
	GHG-Int	CRE3		kgCO ₂ e/m ² /an	Intensité d'émission	8,55	8,37	- 2 %
kgCO ₂ e/ETP				Intensité d'émission	218,50	217,12	- 1 %	
Water	Water-Abs	303-1	m ³	Volume d'eau consommée	4,43	3,97	- 12 %	
	Water-Int	CRE2	m ³ /ETP	Intensité de consommation	0,08	0,07	- 12 %	
	Water-Int		m ³ /m ²		0,00	0,00	- 12 %	
Waste	Waste-Abs	306-2	kg	Déchets produits	468,17	460,84	- 2 %	
			%	Déchets valorisés	0,00	0,00	0 %	
					Intensité de consommation	8,83	8,70	- 2 %
						kg/ETP		

Explication du contexte (eau et déchet)

- Prise en compte des consommations des parties communes au prorata des charges de l'immeuble sur 2019 et 2020.

Contribution de la Société de la Tour Eiffel aux Objectifs de Développement Durable de l'ONU

Afin de répondre aux défis majeurs économiques, sociaux et environnementaux, 193 membres de l'Organisation des Nations Unies (ONU) ont adopté, en septembre 2015, un programme nommé « **Transformer notre monde : le Programme de développement durable à l'horizon 2030** »⁽¹⁾, communément appelé **Agenda 2030**.

Ce programme s'articule autour de 17 Objectifs de Développement Durable (ODD) qui a leur tour se déclinent en 169 cibles. L'ambition globale de l'Agenda 2030 avec les 17 ODD est d'engager la planète sur le chemin d'un développement durable. Les États sont les destinataires naturels des textes onusiens et les entreprises y sont invitées à intégrer les ODD dans leur stratégie RSE.

IDENTIFICATION DES ODD PERTINENTS POUR L'ACTIVITÉ DE LA SOCIÉTÉ DE LA TOUR EIFFEL

Les diverses publications de la Société de la Tour Eiffel, telles que le document d'enregistrement universel, la Déclaration de la Performance Extra-Financière (DPEF), le Rapport Intégré ainsi que la Communication sur le Progrès pour le Global Compact à laquelle elle adhère depuis 2014 sont en cohérence avec les 17 Objectifs de Développement Durable (ODD) de l'ONU. Une étude interne annuelle est menée afin de vérifier la contribution de la stratégie de la Société et de son modèle d'affaire à la réalisation des ODD.

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 le résultat est le suivant :

ODD PRIORITAIRES ET DIRECTEMENT LIÉS À L'ACTIVITÉ DE SOCIÉTÉ DE LA TOUR EIFFEL



ODD PRIORITAIRES ET INDIRECTEMENT LIÉS À L'ACTIVITÉ DE SOCIÉTÉ DE LA TOUR EIFFEL



TABLEAU DE CONCORDANCE DES ODD PERTINENTS POUR LA SOCIÉTÉ DE LA TOUR EIFFEL

ODD, et leurs cibles, directement liés à l'activité de la Société de la Tour Eiffel | Actions et engagements de la Société de la Tour Eiffel contribuant aux ODD



11. VILLES ET COMMUNAUTÉS DURABLES

- | | |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> accès au logement décent (11.1) | <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. |
| <ul style="list-style-type: none"> accès aux transports sûrs, accessibles et viables (11.2) | <ul style="list-style-type: none"> stratégie d'acquisition se basant sur la proximité des actifs aux réseaux de transports (97 % d'actifs sont situés à moins de 500 m d'un réseau de transports en commun) |
| <ul style="list-style-type: none"> prévenir et limiter l'impact des catastrophes (11.5) | <ul style="list-style-type: none"> souscription à une assurance multirisques en France métropolitaine qui considère le risque climatique réalisation d'exercices d'évacuation réalisation d'une cartographie des risques climatiques relatifs aux actifs immobiliers |
| <ul style="list-style-type: none"> réduire l'impact environnemental (11.6) | <ul style="list-style-type: none"> évaluation de l'empreinte carbone de son patrimoine immobilier ainsi que celle de ses collaborateurs <ul style="list-style-type: none"> en 2020, l'empreinte carbone des collaborateurs de la Société s'élève à 2,04 tCO₂éq/ETP/an et celle du patrimoine immobilier de la Société est de 13,80 kgCO₂éq/m² |
| <ul style="list-style-type: none"> assurer l'accès aux espaces verts et lieux publics sûrs (11.7) | <ul style="list-style-type: none"> mise en place de terrasses agrémentées de verdure, implantation de potagers, d'arbres fruitiers, promotion de la biodiversité au travers l'obtention du Label ÉcoJardin |
| <ul style="list-style-type: none"> contribuer au développement territorial (11.a) | <ul style="list-style-type: none"> participation active à des concertations avec les pouvoirs publics et les associations professionnelles contribution à l'insertion sociale au travers le partenariat par exemple avec l'association Atout PLIE qui favorise l'insertion professionnelle durable (les heures de travail effectuées par ces personnes représentent 3 % du montant total du marché) |



7. ÉNERGIE PROPRE ET D'UN COÛT ABORDABLE

- | | |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> accroître la part d'énergie renouvelable (7.2) | <ul style="list-style-type: none"> pistes de réflexion sur la stratégie environnementale de la Société de la Tour Eiffel : achat d'énergie renouvelable au sein du contrat-cadre installations bailleur et installation des panneaux photovoltaïques sur 3 actifs immobiliers (Meudon Koto, Orsay Campus, et Lyon KBIS) |
| <ul style="list-style-type: none"> multiplier par deux le taux mondial d'amélioration de l'efficacité énergétique (7.3) | <ul style="list-style-type: none"> existence d'un plan d'action afin de réduire les consommations énergétiques associées au fonctionnement des actifs immobiliers et aux travaux de rénovation ou de construction <ul style="list-style-type: none"> 59 % des contrats multitechniques possèdent une clause environnementale en 2020 68 % du patrimoine est équipé d'un système de pilotage automatique en 2020 63 % des bureaux IDF ont fait l'objet d'un audit énergétique complet en 2020 |
| <ul style="list-style-type: none"> encourager la recherche et l'investissement en faveur des énergies propres (7.a) | <ul style="list-style-type: none"> implication dans différentes associations encourageant l'investissement et la recherche dans l'infrastructure énergétique (membre fondateur et membre du CA de l'Observatoire de l'Immobilier Durable, membre de la Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières, adhérent à l'Institut de l'Épargne Immobilière, membre du Comité de pilotage de la Charte pour l'efficacité énergétique des bâtiments tertiaires du plan Bâtiment Durable) |

(1) <https://sustainabledevelopment.un.org/post2015/transformingourworld>

ODD, et leurs cibles,
directement liés à l'activité
de la Société de la Tour Eiffel

Actions et engagements de la Société de la Tour Eiffel
contribuant aux ODD



12. CONSOMMATION ET PRODUCTION DURABLES

- gérer durablement les ressources naturelles (12.2)
- présence d'une Charte chantier propre qui couvre 100 % des projets de développement avec des spécificités quant à la gestion des déchets sur site (70 % des déchets de chantiers de développement sont valorisés en matière ou en énergie en 2020)
- gérer de manière rationnelle et écologique les produits chimiques (12.4)
- présence de clauses environnementales dans les contrats multitechniques qui définissent les engagements à tenir en matière d'élimination des déchets et de stockage de substances dangereuses
- réduire la production des déchets (12.5)
- en 2020, 75 % des actifs en exploitation font l'objet d'un tri des déchets et parmi eux, 79 % disposent d'un reporting
- encourager l'adoption d'une politique RSE (12.6)
- présence d'une stratégie RSE qui répond aux diverses problématiques de son secteur d'activité, accompagnée d'un plan d'actions précis depuis 2013. Une DPEF est publiée annuellement même si la Société n'est pas contrainte par l'obligation réglementaire
- faciliter l'accès à la formation et à l'information environnementale (12.8)
- en 2020, tous les collaborateurs de la Société de la Tour Eiffel ont bénéficié d'une formation sur le Dispositif Éco-Énergie Tertiaire



13. MESURES RELATIVES À LA LUTTE CONTRE LES CHANGEMENTS CLIMATIQUES

- renforcer la résilience et les capacités d'adaptation aux aléas climatiques (13.1)
- présence d'un Système de Management Environnemental et d'un Comité de gestion de crise qui font de la prévention des risques climatiques
- souscription à une assurance multirisque en France métropolitaine qui couvre les risques d'incidents climatiques
- mettre en place des politiques relatives aux changements climatiques (13.2)
- réalisation d'une analyse des risques climatiques auxquels le patrimoine immobilier est exposé
- mise en place d'un Plan Climat qui sera labellisé ACT

ODD, et leurs cibles,
directement liés à l'activité
de la Société de la Tour Eiffel

Actions et engagements de la Société de la Tour Eiffel
contribuant aux ODD



6. EAU PROPRE ET ASSAINISSEMENT

- faciliter l'accès aux services d'assainissement et d'hygiène (6.2)
- réalisation de contrôles des installations techniques des actifs immobiliers avec prise en compte des observations émises par les bureaux de contrôles
 - en 2020, 98,33 % des contrôles réglementaires et obligatoires ont été effectués sur le patrimoine de la Société de la Tour Eiffel. Les contrôles non réalisés portent sur sujets reportés du fait du confinement
- améliorer la qualité de l'eau (6.3)
- 100 % des projets de développement suivent une Charte de chantier propre qui valorise le respect de l'environnement et une gestion des déchets qui minimise leur enfouissement afin de protéger les nappes phréatiques
- sur une majorité des actifs en exploitation il existe un système de tri des déchets avec reporting
- gérer durablement les ressources en eau (6.4)
- en 2020, 6 actifs immobiliers disposent d'un système de récupération des eaux pluviales
- en 2020, le volume d'eau consommée sur les actifs de la Société de la Tour Eiffel a baissé de 9 % par rapport 2019
- lors des rénovations des actifs immobiliers, les équipements relatifs à l'eau sont remplacés par des plus performants et plus économes
- collecte des mégots de cigarettes (Cy-Clope)
- implantation de plantes natives qui nécessitent moins d'entretien sur les actifs végétalisés et dont l'arrosage peut se faire avec les eaux de pluie récupérées
- avoir une gestion intégrée des ressources (6.5)
- Adhésion au Booster du réemploi
- protéger et restaurer les écosystèmes (6.6)
- labellisation ÉcoJardin de 3 actifs immobiliers, dont 1 en cours de renouvellement. Le label exige une bonne gestion de l'eau
- 36 % (en valeur) du patrimoine immobilier a fait l'objet d'études écologiques en 2020



15. VIE TERRESTRE

- préserver les écosystèmes terrestres (15.1)
- mettre un terme à l'appauvrissement de la biodiversité et protéger les espèces menacées (15.5)
- obtention du label ÉcoJardin sur plusieurs actifs immobiliers
- 36 % du patrimoine immobilier a bénéficié d'études écologiques en 2020
- engagement de la Société de la Tour Eiffel à créer des habitats écologiques ainsi qu'à préserver et améliorer la biodiversité environnant son patrimoine
- empêcher l'introduction d'espèces envahissantes (15.8)
- intégrer la biodiversité dans les politiques (15.9)
- mobiliser des ressources financières pour la biodiversité (15.a)
- financement des actions d'amélioration du potentiel écologique qui permet de développer l'accueil des insectes, des mammifères, des oiseaux et de sensibiliser ainsi que de planter des espèces végétales locales, mellifère et/ou nectarifères provenant de pépinières locales lors des renouvellements

ODD, et leurs cibles,
directement liés à l'activité
de la Société de la Tour Eiffel

Actions et engagements de la Société de la Tour Eiffel
contribuant aux ODD



8. TRAVAIL DÉCENT ET CROISSANCE ÉCONOMIQUE

- éviter que la croissance économique entraîne une dégradation de l'environnement, donc encourager la consommation et la production responsable et raisonnable (8.4)
 - des actions pour améliorer l'efficacité de l'utilisation du point de vue de la consommation et de la production existant : suivi des consommations, audits énergétiques, déploiement de système de pilotage des bâtiments, objectifs de réduction, sélections des matériaux à faible impact environnemental lors des rénovations et constructions, etc.
 - en 2020, 74 % (en valeur) des actifs immobiliers en exploitation de la Société de la Tour Eiffel sont certifiés
 - adhésion au Booster du réemploi
- tendre vers le plein-emploi et le travail décent (8.5)
 - accueil des collaborateurs dans des locaux ergonomiques, 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
 - en 2020 le turnover des collaborateurs de la Société de la Tour Eiffel s'élève à 2 %
- favoriser l'accès des jeunes à l'emploi et à la formation (8.6)
 - création de la Fondation d'entreprise en 2007 dont l'objectif est 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. Depuis sa création, 4 concours, à destination des jeunes architectes et ingénieurs, sur des thèmes relatifs à l'immobilier ont été organisés
- lutter contre le travail forcé des enfants (8.7)
 - Société de la Tour Eiffel respecte le Code du travail français dans son organisation de l'activité de ses collaborateurs, elle s'engage ainsi dans l'abolition effective du travail des enfants
- défendre les droits et la sécurité des salariés (8.8)
 - partenariat avec Café Joyeux qui facilite l'intégration des personnes reconnues travailleurs handicapés



5. ÉGALITÉ ENTRE LES SEXES

- lutter contre toutes formes de discrimination à l'égard des femmes et des filles (5.1)
 - promotion de la diversité et de l'égalité professionnelle
 - en 2020, 64 % des collaborateurs sont des femmes et 36 % sont des hommes
 - en 2020, 60 % des cadres sont des femmes
- promouvoir l'égalité des sexes dans l'accession aux postes de direction (5.5)
 - promotion de la diversité et de l'égalité professionnelle
 - en 2020, le Conseil d'administration est composé de 42 % de femmes et de 58 % d'hommes
- adopter des politiques d'égalité (5.c)
 - lutte contre toute forme de discrimination (sexe, âge, handicap, orientation sexuelle, religion) et promotion de la diversité et de l'égalité professionnelle
 - adhésion au *Global Compact* des Nations Unies et partage des conventions de l'OIT

ODD, et leurs cibles,
directement liés à l'activité
de la Société de la Tour Eiffel

Actions et engagements de la Société de la Tour Eiffel
contribuant aux ODD



4. ÉDUCATION DE QUALITÉ

- promouvoir l'accès à l'éducation scolaire (4.1)
 - accueil des stagiaires et alternants qui bénéficient des mêmes formations que les salariés
 - 100 % des collaborateurs ont été formés en 2020, pour un total de 770,5 heures
- promouvoir la formation professionnelle et l'accès à l'enseignement supérieur (4.3)
 - valorisation de la promotion interne : dans la mesure du possible, les promotions en interne sont priorisées par rapport aux embauches externes
 - en 2020, 4,02 % de la masse salariale est accordée à la formation
- partage des compétences pour faciliter l'accès à l'emploi (4.4)
 - lutte contre toute forme de discrimination (sexe, âge, handicap, orientation sexuelle, religion) et promotion de la diversité et de l'égalité professionnelle
 - en 2020, 64 % des collaborateurs sont des femmes et 36 % sont des hommes
 - en 2020, 60 % des cadres sont des femmes
 - partenariat avec le Café Joyeux qui facilite l'intégration des personnes reconnues travailleurs handicapés
- promouvoir l'égalité des chances et des sexes (4.5)



16. PAIX, JUSTICE ET INSTITUTIONS EFFICACES

- réduire la corruption et la pratique des pots-de-vin sous toutes leurs formes (16.5)
 - 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
- mettre en place des institutions exemplaires (16.6)
 - établissement d'un rapport RSE annuel même si non concernée par la réglementation (DPEF)
 - signataire du Pacte Mondial de l'ONU, participation aux benchmarks français et internationaux (Baromètre de l'Immobilier Responsable et Baromètre de la Performance Énergétique des bâtiments de l'OID, questionnaire de l'Indice Gaïa, questionnaire GRESB)
- faire en sorte que la prise de décisions et la représentation à tous les niveaux soient inclusives (16.7)
 - présence d'une Charte éthique interne qui encourage chaque collaborateur à la vigilance afin d'éviter des situations litigieuses
- promouvoir et appliquer des lois non discriminatoires (16.b)
 - en tant que SIIC, Société de la Tour Eiffel est soumise à une réglementation stricte en termes de transparence sur les aspects financiers et d'activités qu'elle suit

ODD, et leurs cibles,
directement liés à l'activité
de la Société de la Tour Eiffel

Actions et engagements de la Société de la Tour Eiffel
contribuant aux ODD



17. PARTENARIATS POUR LA RÉALISATION DES OBJECTIFS

- renforcer le partenariat pour le développement durable (17.16)
- encourager et promouvoir les partenariats multi-acteurs (17.17)
- construire des indicateurs de développement durable (17.19)
- mobilisation des savoirs et ressources financières concernant le développement durable appliqués à l'immobilier au travers l'implication de la Société dans différentes associations de lobbying : Observatoire de l'Immobilier Durable (OID), Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières (FSIF), Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière (IEIF)- intégration des instances locales et des riverains au développement immobilier de la Société au travers diverses opérations de communication
En 2020, 160 857 euros ont été alloués à des instances locales et des associations professionnelles
- la Société dispose d'un plan d'actions RSE articulé autour de 4 axes : (i) Satisfaction des locataires, (ii) Territoires & Engagements sociétaux, (iii) Satisfaction des collaborateurs et (iv) Empreinte sur l'environnement. Ce plan d'actions RSE est composé d'engagements, d'indicateurs de performances et de résultats



Réseau France

Des **10 PRINCIPES** du Global Compact
aux **17 OBJECTIFS** de Développement
Durable des Nations Unies



LES DIX PRINCIPES DU GLOBAL COMPACT DES NATIONS UNIES

☰ DROITS DE L'HOMME 1 à 8, 10, 11, 16, 17

- 1 Promouvoir et respecter la protection du droit international relatif aux Droits de l'Homme
- 2 Veiller à ne pas se rendre complices de violations des Droits de l'Homme

✳️ NORMES INTERNATIONALES DU TRAVAIL 1, 3, 5, 8, 9, 10, 16, 17

- 3 Respecter la liberté d'association et reconnaître le droit de négociation collective
- 4 Contribuer à l'élimination de toutes les formes de travail forcé ou obligatoire
- 5 Contribuer à l'abolition effective du travail des enfants
- 6 Contribuer à l'élimination de toute discrimination en matière d'emploi

🌊 ENVIRONNEMENT 2, 3, 4, 6, 7, 9, 11 à 15, 17

- 7 Appliquer l'approche de précaution face aux problèmes touchant à l'environnement
- 8 Prendre des initiatives tendant à promouvoir une plus grande responsabilité en matière d'environnement
- 9 Favoriser la mise au point et la diffusion de technologies respectueuses de l'environnement

🏗️ LUTTE CONTRE LA CORRUPTION 3, 10, 16, 17

- 10 Agir contre la corruption sous toutes ses formes, y compris l'extorsion de fonds et les pots-de-vin

Les Dix Principes du Global Compact des Nations Unies sont dérivés de : la Déclaration Universelle des Droits de l'Homme, la Déclaration de l'Organisation Internationale du Travail relative aux principes et droits fondamentaux au travail, la Déclaration de Rio sur l'environnement et le développement, et la Convention des Nations Unies contre la corruption.



TABLEAU DE CONCORDANCE AVEC LES 10 PRINCIPES DU GLOBAL COMPACT

Actions menées par la Société de la Tour Eiffel	Niveau de contribution
<p>DROITS DE L'HOMME</p> <p>PRINCIPE 1 : Promouvoir et respecter la protection du droit international relatif aux Droits de l'Homme</p> <p>PRINCIPE 2 : Veiller à ne pas se rendre complices de violations des Droits de l'Homme</p>	<p>IMPORTANT</p>
<p>NORMES INTERNATIONALES DU TRAVAIL</p> <p>PRINCIPE 3 : Respecter la liberté d'association et reconnaître le droit de négociation collective</p> <p>PRINCIPE 4 : Contribuer à l'élimination de toutes les formes de travail forcé ou obligatoire</p> <p>PRINCIPE 5 : Contribuer à l'abolition effective du travail des enfants</p> <p>PRINCIPE 6 : Contribuer à l'élimination de toute discrimination en matière d'emploi et de profession</p>	<p>IMPORTANT</p>



Actions menées par la Société de la Tour Eiffel	Niveau de contribution
<p>ENVIRONNEMENT</p> <p>PRINCIPE 7 : Appliquer l'approche de précaution face aux problèmes touchant à l'environnement</p> <p>PRINCIPE 8 : Prendre des initiatives tendant à promouvoir une plus grande responsabilité en matière d'environnement</p> <p>PRINCIPE 9 : Favoriser la mise au point et la diffusion de technologies respectueuses de l'environnement</p>	<p>IMPORTANT</p>
<p>LUTTE CONTRE LA CORRUPTION</p> <p>PRINCIPE 10 : Agir contre la corruption sous toutes ses formes, y compris l'extorsion de fonds et les pots-de-vin</p>	<p>IMPORTANT</p>

Annexes : Méthodologie de reporting

Périmètre

Patrimoine

La période de reporting 2020 s'étend du 1^{er} novembre 2019 au 31 octobre 2020.

La Société de la Tour Eiffel a comme objectif pour sa Déclaration de performance extra-financière (DPEF) de couvrir l'ensemble du périmètre de consolidation financière. La DPEF 2020 couvre 79 % du patrimoine, en surface, soit 523 110 m² et 91 % de la valorisation totale des actifs.

Les éléments reportés dans cette Déclaration de performance extra-financière (DPEF) portent sur l'ensemble des typologies de bâtiments de la Société :

- **Bureaux** : bâtiments dont les locataires ont une activité tertiaire ;
- **Parcs Eiffel** : ensemble de bâtiments dont l'emprise foncière n'appartient pas totalement à la Société de la Tour Eiffel, et dont les locataires ont des activités diverses ;
- **Parcs d'affaires** : ensemble de bâtiments qui constituent une entité juridique unique, et dont les locataires ont des activités diverses ;
- **Activités** : bâtiments, distincts des locaux d'activités des Parcs Eiffel, et dont les locataires ont une activité de transformation d'objets, de matériaux, etc. ;
- **Commerces** : bâtiments hébergeant des activités de vente aux particuliers ;
- **Mixte** : bâtiments qui regroupent des locaux de bureaux et d'activités.

Afin de garder une approche financière, les actifs en développement ainsi que les actifs acquis ou livrés courant 2020 sont exclus du reporting de cette publication.



PÉRIMÈTRE COURANT

ensemble des actifs concernés par le reporting pour la DPEF de la Société en 2020

PÉRIMÈTRE CONSTANT (like for like)

actifs présents dans le patrimoine de la Société depuis a minima 2 ans

En ce qui concerne le nombre d'Équivalent Temps Plein (ETP), nécessaire pour le calcul de certains indicateurs, le ratio de 1 ETP pour 16 m², qui provient du Dispositif Éco-Énergie Tertiaire, a été utilisé.

Corporate

Le reporting Corporate concerne le bâtiment où se localisent les équipes de la Société de la Tour Eiffel et TEAM Conseil (opérateur intégré et filiale à 100 % de la Société).

La surface utilisée pour le périmètre Corporate est de 1 354 m² et en 2020 il y a eu 52,17 ETP.

Traitement et analyse des données

Données environnementales

Les consommations de fluides sont collectées par l'energy manager auprès des fournisseurs ou directement de la Société de la Tour Eiffel. Ces données sont par la suite consolidées et traitées en appliquant certaines règles en termes de calculs et d'estimation. Cela concerne les thèmes suivants précisément : (i) consommations d'énergie, (ii) émissions de gaz à effet de serre, (iii) consommations d'eau, (iv) production des déchets et (v) certifications.

Chaque thème est abordé de façon absolue (*vision globale à l'échelle du patrimoine dans sa globalité*) ou intensive (*i.e. par m² ou par ETP, de qui permet une analyse cohérente de certains indicateurs entre eux*).

Thème	% d'estimation surfacique	Sources de données	Indicateurs absolus	Indicateurs intensifs
Énergie	39 %	<ul style="list-style-type: none"> • Gestionnaires de réseaux • Factures • Relevés spécifiques du fournisseur • Arrêté du 8 février 2012 modifiant l'arrêté du 15 septembre 2006 relatif au diagnostic de performance énergétique pour les bâtiments existants proposés à la vente en France métropolitaine 	Consommation d'énergie finale (par source d'énergie)	<ul style="list-style-type: none"> • par unité de surface • par unité de personne
			Consommation d'énergie primaire (par source d'énergie)	
GES	39 %	<ul style="list-style-type: none"> • Gestionnaires de réseaux • Factures • Relevés spécifiques du fournisseur • Arrêté réglementaire du Dispositif Éco-Énergie Tertiaire en date du 10 avril 2020 	Émissions de gaz à effet de serre directes	<ul style="list-style-type: none"> • par unité de surface • par unité de personne
			Émissions de gaz à effet de serre indirectes	
Eau	17 %	Factures	Consommation d'eau	<ul style="list-style-type: none"> • par unité de surface • par unité de personne
Déchets	70 %	Reporting des prestataires	Production de déchets	<ul style="list-style-type: none"> • par bâtiment
Certifications	0 %	Certificats, audit de suivi. <i>NB : la date référence considérée est celle de l'audit de certification et non pas celle de réception du certificat en raison des retards ponctuels de la réception de ce dernier</i>	Nombre d'actifs certifiés (nature, nombre et niveau de certification)	<ul style="list-style-type: none"> • part de la VHD (GAV) • part de surface gérée

À noter : en cas d'absences totales ou partielles de données ou de données inexploitables, tant en ce qui concerne le périmètre physique qu'entre les différentes années, deux méthodes sont utilisées suivant la situation.

1. Reconstitution par l'historique de la donnée :

- Si une donnée est indisponible pour le mois M de l'année N, la donnée disponible pour le mois M de l'année N-1 est utilisée.
- Si une donnée est indisponible pour un mois M de l'année N et le mois M de l'année N-1, une extrapolation au prorata mensuel est réalisée sur le reste des mois de l'année N.

2. Évaluation à partir des similitudes sur le bâtiment :

- Si une donnée est absente sur une partie d'un bâtiment, celle-ci est extrapolée par un ratio de surface sur la donnée disponible d'un local loué au sein d'un même immeuble ou du même site.

Par exemple : consommation d'énergie de 2020 du 1^{er} étage du bâtiment B loué par X = consommation d'énergie de 2020 du 2^e étage du bâtiment B loué par Y.

Données sociales et de gouvernance

Le calcul des principaux indicateurs sociaux et de gouvernance, mentionnés dans cette Déclaration de performance extra-financière est réalisé selon les méthodes suivantes :

- **le taux d'absentéisme** : cela correspond au nombre annuel d'absence hors congés payés et RTT sur le nombre d'heures annuelles théoriques travaillées ;
- **le turnover volontaire** : l'indicateur est défini comme le rapport du nombre de collaborateurs recrutés ayant quitté l'entreprise de manière volontaire pendant l'année N sur l'effectif total de collaborateurs présents dans la Société en cette même année N ;
- **l'implication de la Société dans la formation des collaborateurs** : l'indicateur est défini comme le rapport des dépenses (en euros) engagées dans la formation pendant l'année N sur la masse salariale pendant cette même période N ;
- **l'engagement territorial et communautaire** : l'indicateur est établi comme étant la somme des montants investis durant la période N dans les instances locales et les associations professionnelles (Observatoire de l'immobilier Durable, Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière, *European Public Real Estate Association*, Fédération des sociétés immobilière et foncières, Rugby Club de Massy, Fondation de la Société de la Tour Eiffel, etc.).

Tableau de concordance avec l'obligation de la Déclaration de performance extra-financière

Champ thématique	Informations	Commentaires Société de la Tour Eiffel	Page	
Environnement	Conséquences sur le changement climatique de l'activité de la Société et de l'usage des biens et services qu'elle produit	Plan d'actions : 4 axes & 22 engagements AXE 4 – Empreinte sur l'environnement	10-15 28-34	
	Économie circulaire	Adhésion au Booster du réemploi et Partenariat avec le dispositif Backacia	33	
	Conséquences de l'usage des biens et services que l'entreprise produit	Plan d'actions : 4 axes & 22 engagements AXE 4 – Empreinte sur l'environnement	10-15 28-34	
	Respect du bien-être animal	Le cœur d'activité de la Société de la Tour Eiffel n'inclut pas le secteur alimentaire.	-	
	Alimentation responsable, équitable et durable			
	Lutte contre la précarité alimentaire			
	Politique générale en matière environnementale	AXE 4 – Empreinte sur l'environnement Contribution de la Société de la Tour Eiffel aux Objectifs de Développement Durable de l'ONU	28-34 41-49	
	Biodiversité	4.4. Gestion des ressources naturelles : Biodiversité	34	
	Social	Engagements sociétaux en faveur du développement durable	2.3. Inclusion territoriale	24
		Accords visant à lutter contre les discriminations, promouvoir les diversités et prendre des mesures en faveur des personnes handicapées	3.3. Qualité de vie au travail 1.3. Santé et sécurité Accessibilité des bâtiments aux personnes en situation de handicap	10-13 20 26-27
Emploi		Tableau EPRA données sociales	27	
Organisation du travail		3.1. Dialogue avec les collaborateurs	17 ; 25	
Relations sociales		Réunion mensuelle du CSE et prises de paroles de la Direction Générale régulières pour mobiliser l'intégralité des collaborateurs et répondre à toutes leurs interrogations, notamment dans le contexte de la Covid-19	17 ; 25	
Santé et sécurité		3.3. Qualité de vie au travail	26	
Formation		3.2. Développement du capital humain	25 ; 26 ; 34	
Égalité de traitement		Tableau EPRA données sociales	27 ; 44-45 ; 48	

Tableau de concordance avec l'EPRA et GRI Standards

Champ thématique	Informations	Commentaires Société de la Tour Eiffel	Page
Corruption	Lutte contre la corruption et l'évasion fiscale	L'évasion fiscale n'est pas un sujet applicable à la Société de la Tour Eiffel car bénéficiant 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. Voir 2.1. Éthique et Transparence.	22 ; 44-45
Droits de l'Homme		La Société participe à des benchmarks français et internationaux (Observatoire de l'Immobilier Durable, <i>Global Real Estate Sustainability Benchmark</i>) sur les sujets ESG et elle est signataire du Pacte Mondial de l'ONU comme garantie de sa volonté de prendre en compte les Droits de l'Homme. Cependant ce sujet ne représente pas un risque majeur pour la Société car les seuls secteurs où il pourrait y avoir un impact sont les relations avec les salariés et la Société de la Tour Eiffel respecte la législation du travail dans son intégralité ou les relations avec les fournisseurs et elle ne travaille qu'avec des sociétés légitimes et s'assure qu'il n'y ait pas de travail dissimulé.	44 ; 48

Outils attendus par la DPEF	Page de cette publication
Présentation du <u>modèle d'affaire</u> : <ul style="list-style-type: none"> • Environnement d'affaire et parties prenantes • Activités, organisation et structure • Marchés sur lesquelles l'entreprise opère • Vision, objectifs et stratégies de création de valeur • Tendances et facteurs principaux qui pourraient avoir une influence sur l'évolution de l'entreprise à venir 	2-3 ; 4-5
Analyse des <u>principaux risques RSE</u> identifiés et pour chaque risque : <ul style="list-style-type: none"> • Présentation des politiques et diligences pour y répondre • Résultats • Indicateurs de performance 	7-8 ; 10-15 (plan d'action avec résultats et performance) ; 17-26 (curseur de progression tout au long du présent document)

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	37
Consommation d'électricité totale en <i>like for like</i> (base comparable)	Elec-LfL	302-1	37
Consommation de réseau de chaud et froid totale	DH&C-Abs	302-1	37
Consommation de réseau de chaud et froid totale en <i>like for like</i> (base comparable)	DH&C-LfL	302-1	37
Consommation totale de fuel	Fuels-Abs	302-1	37
Consommation de fuel en <i>like for like</i> (base comparable)	Fuels-LfL	302-1	37
Indicateur d'intensité énergétique des consommations des bâtiments	Energy-Int	CRE1	28-30 ; 37-39
Émissions directes totales de GES	GHG-Dir-Abs	305-1	13 ; 30 ; 37 ; 39
Émissions indirectes totales de GES	GHG-Indirect-Abs	305-2	13 ; 30 ; 37 ; 39
Indicateur d'intensité des émissions de GES liées à la consommation énergétique des bâtiments	GHG-Int	CRE3	37 ; 39
Consommation totale en eau	Water-Abs	303-1	34 ; 38 ; 39
Consommation totale en eau en <i>like for like</i> (base comparable)	Water-LfL	303-1	38
Indicateur d'intensité de consommation en eau des bâtiments	Water-Int	CRE2	38
Poids total des déchets	Waste-Abs	306-2	38
Poids total des déchets en <i>like for like</i> (base comparable)	Waste-LfL	306-2	38
Nature et nombre des bâtiments certifiés	Cert-Tot	CRE8	38
MESURE DE LA PERFORMANCE SOCIALE			
Diversité des genres	Diversity-Emp	405-1	27
Ratio par genre	Diversity-Pay	405-2	27
Formation et développement des employés	Emp-Training	404-1	5 ; 22 ; 27
Appréciation des performances des employés	Emp-Dev	404-3	27
Nouvelle embauche et turnover	Emp-Turnover	401-1	27
Santé et sécurité des employés	H&S-Emp	403-2	26
Évaluation de la santé et de la sécurité des assets	H&S-Asset	416-1	26
Conformité sur la santé et la sécurité des assets	H&S-Comp	416-2	26
Engagement dans la communauté, évaluation des impacts sociaux, programmes de développement	Comty-Eng	413-1	24
MESURES DE PERFORMANCE SUR LA GOUVERNANCE			
Composition du corps le plus haut de la gouvernance	Gov-Board	102-22	6*
Processus de nomination et de sélection des membres du plus haut corps de gouvernance	Gov-Selec	102-24	6
Processus pour gérer les situations de conflits d'intérêts	Gov-Col	102-25	22 ; 44-45

* Voir les sections du Document d'enregistrement universel 2020 : composition de la gouvernance (p.108), du Conseil d'administration (p.108) et processus de nomination du Conseil d'administration (p.119). Pour compléter ces concordances, voir p. 144-146.

Rapport de l'un des Commissaires aux comptes sur la Déclaration de performance extra-financière figurant dans le rapport de gestion

Exercice clos le 31 décembre 2020

À l'Assemblée Générale de la Société de la Tour Eiffel

En notre qualité de Commissaire aux comptes de la Société de la Tour Eiffel (ci-après « l'entité ») et suite à la demande qui nous a été faite, nous vous présentons notre rapport sur la Déclaration de performance extra-financière relative à l'exercice clos le 31 décembre 2020 (ci-après la « Déclaration »), présentée dans le rapport de gestion en application volontaire des dispositions légales et réglementaires des articles L. 225-102-1, R. 225-105 et R. 225-105-1 du Code de commerce.



Responsabilité de l'entité

Il appartient au Conseil d'administration d'établir 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.

La Déclaration a été établie en appliquant les procédures de l'entité, (ci-après le « Référentiel ») dont les éléments significatifs sont présentés dans la Déclaration ou disponibles au siège de la Société.



Indépendance et contrôle qualité

Notre indépendance est définie par les dispositions prévues à l'article L. 822-11-3 du Code de commerce et le Code de déontologie de la profession. 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 règles déontologiques, de la doctrine professionnelle et des textes légaux et réglementaires applicables.



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 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, ci-après les « Informations ».

Il ne nous appartient pas en revanche de nous prononcer sur :

- le respect par l'entité des autres dispositions légales et réglementaires applicables, notamment, en matière de lutte contre la corruption et l'évasion fiscale ;
- la conformité des produits et services aux réglementations applicables.



Nature et étendue des travaux

Nos travaux décrits ci-après ont été effectués conformément aux dispositions des articles A. 225-1 et suivants du Code de commerce déterminant les modalités dans lesquelles l'organisme tiers indépendant conduit sa mission et selon la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des Commissaires aux comptes relative à cette intervention ainsi qu'à la norme internationale ISAE 3000 – *Assurance engagements other than audits or reviews of historical financial information*.

Nous avons mené des travaux nous permettant d'apprécier la conformité de la Déclaration aux dispositions réglementaires et la sincérité des Informations :

- nous avons pris connaissance de l'activité de l'entité, de l'exposé des principaux risques sociaux et environnementaux liés à cette activité, et de ses effets quant au respect des droits de l'homme et à la lutte contre la corruption et l'évasion fiscale, ainsi que des politiques qui en découlent et de leurs résultats ;
- 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 que les informations prévues au 2° alinéa de l'article L. 22-10-36 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 le modèle d'affaires et les 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 ;
- nous avons vérifié, lorsqu'elles sont pertinentes au regard des principaux risques ou des politiques présentés, que la Déclaration présente les informations prévues au II de l'article R. 225-105 ;
- nous avons apprécié le processus de sélection et de validation des principaux risques ;
- nous nous sommes enquis de l'existence de procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place par l'entité ;
- nous avons apprécié la cohérence des résultats et des indicateurs clés de performance retenus au regard des principaux risques et politiques présentés ;
- nous avons apprécié le processus de collecte mis en place par l'entité visant à l'exhaustivité et à la sincérité des Informations ;
- nous avons mis en œuvre pour les indicateurs clés de performance et les autres résultats quantitatifs que nous avons considérés les plus importants et dont la liste est donnée en annexe :
 - 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, consistant à vérifier la correcte application des définitions et procédures et à rapprocher les données des pièces justificatives. Ces travaux couvrent 100 % des données des indicateurs clés de performance et résultats sélectionnés pour ces tests ;
- nous avons consulté les sources documentaires et mené des entretiens pour corroborer les informations qualitatives (actions et résultats) que nous avons considérées les plus importantes et dont la liste est donnée en annexe ;
- nous avons apprécié la cohérence d'ensemble de la Déclaration par rapport à notre connaissance de l'entité.

Nous estimons que les travaux que nous avons menés en exerçant notre jugement professionnel nous permettent de formuler une conclusion d'assurance modérée ; une assurance de niveau supérieur aurait nécessité des travaux de vérification plus étendus.



Moyens et ressources

Nos travaux ont mobilisé les compétences de quatre personnes et se sont déroulés entre novembre 2019 et début mars 2021 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 six entretiens avec les personnes responsables de la préparation de la Déclaration, représentant notamment la Direction Générale, Administration et Finances, Gestion Immobilière et Environnementale, Investissements et Développement.



Conclusion

Sur la base de nos travaux, 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 mentionnées ci-avant et que les Informations, prises dans leur ensemble, sont présentées de manière sincère conformément au Référentiel.

Neuilly-sur-Seine, le 12 mars 2021

L'un des Commissaires aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit

Jean-Baptiste Deschryver
Associé

Pascal Baranger
Directeur au sein du Département
Développement Durable



Annexe : Liste des informations que nous avons considérées comme les plus importantes

Indicateurs clés de performance et autres résultats quantitatifs

- Dialogue avec les locataires
 - les baux ayant fait l'objet d'une annexe environnementale en 2020
 - l'enquête de satisfaction des locataires du Grand Paris sondés en 2020
- Confort et bien-être
 - % des actifs possédant un service majeur (restauration, crèche, salle de sport...)
 - % d'actifs (en nombre) situés à moins de 500 mètres d'un réseau de transports en commun
- Santé et sécurité
 - % des actifs Bureaux Grand Paris accessibles aux PMR
 - des contrôles réglementaires et obligatoires réalisés sur le parc immobilier
- Éthique et transparence
 - % de Comité RSE mensuel impliquant la direction générale
- Gestion des fournisseurs et prestataires
 - % des contrats multitechniques comprenant une clause environnementale
- Inclusion territoriale
 - budget annuel total alloué aux associations et fondations
- Développement du capital humain
 - % des collaborateurs ayant bénéficié de formations/sensibilisations sur les enjeux ESG
 - les moyens consacrés à la formation en % de la masse salariale
- Qualité de vie au travail
 - heures totales de formations
 - taux d'absentéisme
 - effectifs
- Accompagner la transition énergétique
 - % des actifs ayant un reporting énergétique
 - % des actifs en exploitation certifiés
- Gestion des ressources naturelles : Déchets
 - Pourcentage d'actifs immobiliers ayant réalisé le tri des déchets en 2020
- Gestion des ressources naturelles : Eau
 - % de réduction de la consommation d'eau entre 2019 et 2020
- Gestion des ressources naturelles : Biodiversité
 - % des actifs ayant une étude écologique
- Améliorer la résilience du patrimoine face au changement climatique : Atténuation
 - Évolution de l'empreinte carbone entre 2019 et 2020
- Améliorer la résilience du patrimoine face au changement climatique : Adaptation
 - % des actifs ayant un plan de situation d'urgence déployé

Informations qualitatives (actions et résultats)

- Dialogue avec les locataires
 - Sensibilisation des locataires à la démarche d'optimisation de la performance environnementale des immeubles à travers les comités verts
- Confort et bien-être
 - Création du plan de déplacement interentreprise
 - Proposition de différents services aux locataires
- Santé et sécurité
 - Plan Particulier de Sécurité et de Protection de la Santé des travailleurs (PPSPS) sous la tutelle d'un coordinateur SPS
- Éthique et transparence
 - Participation au questionnaire GRESB
 - Procédure de lanceurs d'alerte effective (2020)
 - Rating GAIA
- Gestion des fournisseurs et prestataires
 - Charte Achats et relations fournisseurs incluse dans les appels d'offres (2020)
- Inclusion territoriale
 - Charte chantier propre
 - Communications de l'utilisation Charte chantier propre auprès des riverains
 - Actions de mécénat et sponsorisations (Atout PLIE...)
- Dialogue avec les collaborateurs
 - Organisation de réunions hebdomadaires
 - Réalisation d'un questionnaire ESG
- Qualité de vie au travail
 - Gestion du risque Covid et gestion sanitaire : mise en place d'un plan de poursuite d'activité
 - Charte du télétravail (régulier, occasionnel, exceptionnel)
- Accompagner la transition énergétique
 - Contrat-cadre EDF, Énergie renouvelable (2021-2024)
 - Mise en place de procédures de collecte des consommations d'électricité
 - Audits de la performance des installations raccordées aux Réseaux Urbains
- Gestion des ressources naturelles : Déchets
 - Agrandissement du périmètre de collecte du prestataire Cyclope
- Gestion des ressources naturelles : Eau
 - Installation de systèmes de détection de fuite d'eau
 - Mise en place d'équipements sanitaires hydro-économes
- Gestion des ressources naturelles : Biodiversité
 - Certification BREEM et HQE de deux projets (Lyon et Orsay)
 - Guide utilisateur : risques généraux et procédures associées sur tous les actifs
- Améliorer la résilience du patrimoine face au changement climatique : Atténuation
 - Adhésion au Booster du réemploi
 - Partenariat avec AEGELIM pour le reporting énergétique
- Améliorer la résilience du patrimoine face au changement climatique : Adaptation
 - Souscription à une assurance multirisque incluant ceux du changement climatique
 - Simulations Thermiques Dynamiques (STD) des actifs en développement



Conception et réalisation : Ruban Blanc.

Crédits photos : Société de la Tour Eiffel, Shootin, Cecilia Garroni Parisi, François Renault, Tristan Deschamps, Edouard Meyer - BioBecome, Thierry Lewenberg-Sturm, Jean Darreux, Michel Denancé, Léonard de Serres, Franck Juery, Manuel Panaget, JM Lavigne, Paul Maurer.

pour en savoir plus



le SITE
societetou Eiffel.com

SUIVEZ-NOUS SUR LINKEDIN



le RAPPORT
INTÉGRÉ



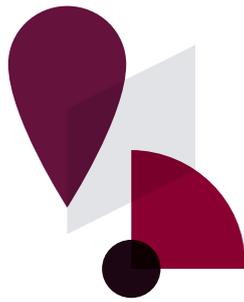
la DÉCLARATION
DE PERFORMANCE
EXTRA-FINANCIÈRE



le DOCUMENT
D'ENREGISTREMENT
UNIVERSEL

la FONDATION
fondationsocietetou Eiffel.org





SOCIÉTÉ DE LA TOUR EIFFEL

11-13 avenue de Friedland
75008 Paris

www.societetoureiffel.com