

Paris, le 7 juillet 2022

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 la protection de l'environnement et de la 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.

En 2021, 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 ;
- 1. Pas de pauvreté ;
- 3. Bonne santé et bien-être ;
- 10. Inégalités réduites.

Depuis 2014, notre engagement se traduit par une politique et un plan d'action RSE ambitieux, actualisé et amélioré à une fréquence triennale.

En ce qui concerne l'année 2021, notre plan d'action est composé d'une vingtaine d'engagements relatifs à 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 depuis deux ans maintenant, elle décrit dans sa Déclaration de la Performance Extra-Financière (DPEF) les contributions aux ODD ainsi que les avancées sur les dix principes du Pacte Mondial (pages 62 à 76), 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.

2022 représente l'année de l'actualisation de notre plan d'action RSE et à cette occasion, de nombreux approfondissements en matière d'ESG sont en cours de concrétisation. Il est d'ores et déjà certain que la Société s'engagera davantage dans des actions à portée sociale (nous avons d'ailleurs signé une charte en faveur de la parité femmes/hommes dans notre secteur d'activités) et étudiera l'adaptabilité de chacun de ses bâtiments aux effets des changements climatiques, sans négliger l'atténuation de notre impact sur l'environnement.

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

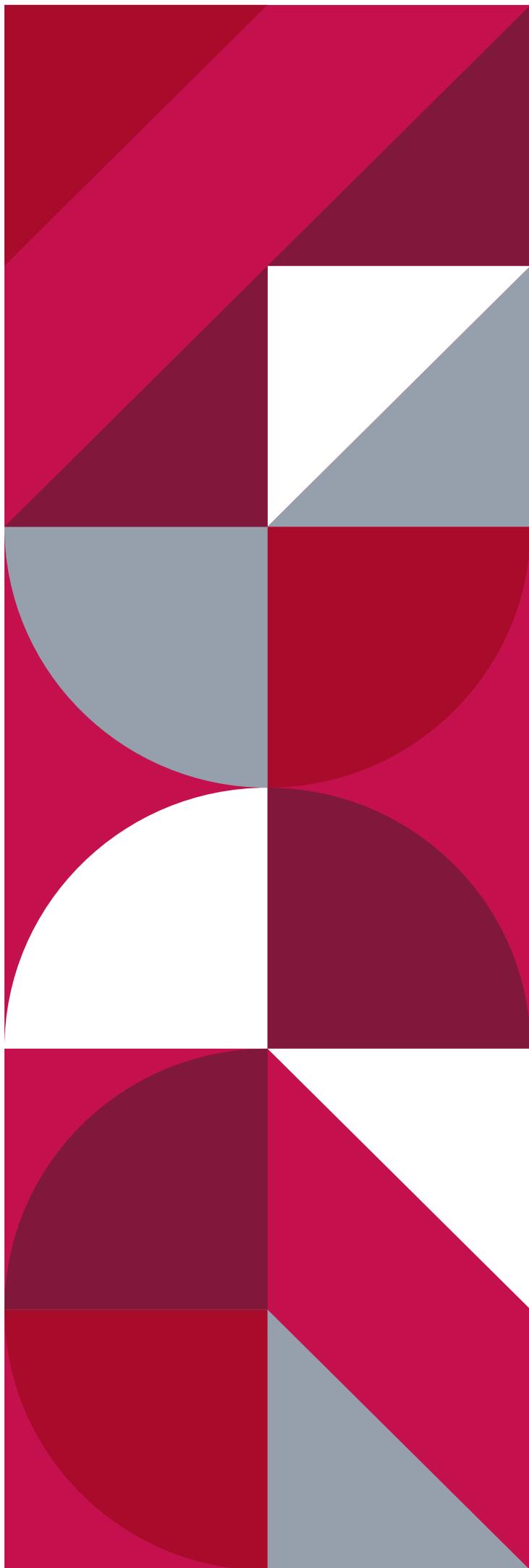


Christel Zordan
Directrice Générale

Foncièrement

DURABLE

● DÉCLARATION DE PERFORMANCE
EXTRA-FINANCIÈRE 2021





DÉCLARATION DE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE 2021

Mot de la Direction Générale	1
Introduction de la Directrice de la RSE	2

STRATÉGIE ET ORGANISATION RSE

4

Valeurs ESG portées par le modèle d'affaires	4
Engagements RSE intégrés à la gouvernance	6
Identification des risques et opportunités RSE	7
Plan d'action RSE	12

Axe 1 SATISFACTION DES LOCATAIRES

18

Dialogue avec les locataires	20
Confort et bien-être	22
Santé et sécurité	26

Axe 2 TERRITOIRES ET ENGAGEMENTS SOCIÉTAUX

28

Éthique et transparence	30
Gestion des fournisseurs et prestataires	32
Inclusion territoriale	34

Axe 3 FIDÉLISATION DES TALENTS ET ATTRACTIVITÉ

36

Dialogue avec les collaborateurs	37
Développement du capital humain	38
Qualité de vie et sécurité au travail	39

Axe 4 EMPREINTE SUR L'ENVIRONNEMENT

42

Accompagner la transition énergétique	44
Contribuer à la lutte contre le changement climatique	48
Adapter le patrimoine aux effets du changement climatique	50
Gestion des ressources naturelles : déchets, eau, biodiversité	52

NOS RÉCOMPENSES

56

TABLEAUX EPRA : SYNTHÈSE DES CONSOMMATIONS

58

CONTRIBUTION AUX OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT DURABLE (ODD) DE L'ONU

62

ANNEXES

77

RAPPORT DE L'UN DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LA VÉRIFICATION DE LA DÉCLARATION DE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE

81

Mot de la Directrice Générale

Christel ZORDAN



En 2021, la Société de la Tour Eiffel a fait preuve de résilience avec une excellente relation locataire, un bon taux de recouvrement et une poursuite des projets de développement malgré une année relativement chahutée par la continuité de la crise sanitaire survenue en 2020.

En effet, la stratégie générale de la Société s'appuie sur l'établissement d'une relation qualitative avec l'ensemble de ses parties prenantes : locataires, prestataires, instances locales. La RSE s'inscrit dans cette stratégie d'amélioration continue depuis 2010, avec la définition de plans d'action RSE triennaux.

2021 représente la fin du 3^e plan d'action qui s'articule autour des quatre axes suivants, qui sont présentés dans cette Déclaration de la Performance Extra-Financière (DPEF) :

- Axe **1** Satisfaction des locataires
- Axe **2** Territoires et engagements sociétaux
- Axe **3** Fidélisation des talents et attractivité
- Axe **4** Empreinte sur l'environnement

La conclusion de ce plan d'action, qui découle d'un travail continu de la Foncière depuis 10 années, est une belle réussite qui se traduit par :

- 80 % des actifs (en valeur) disposant d'une certification environnementale ;
- 98 % des surfaces du patrimoine immobilier ayant bénéficié d'un reporting énergétique ;
- Un résultat de 5 étoiles à l'évaluation *Global Real Estate Sustainability Benchmark* (GRESB).

En tant que récente Directrice Générale de la Société de la Tour Eiffel, je suis ravie de pouvoir m'appuyer sur les fondamentaux solides de la Société en matière de RSE, tant bien sûr sur l'enjeu fondamental de l'Environnement mais également sur le plan Social qui est tout aussi important ou de Gouvernance.

En 2021, la Société a gagné un prix, lors du SIMI ⁽¹⁾, pour le soutien accordé à la Brigade des Sapeurs-Pompiers de Paris. Elle a signé la Charte de la parité en entreprises dans le domaine de l'immobilier ainsi que la Charte Université de la Ville de demain, elle a également renouvelé l'adhésion aux 10 Principes du Pacte Mondial de Nations Unies. Ces actions vont prendre davantage d'ampleur en 2022, avec la création du nouveau Plan d'actions ESG triennal notamment.

(1) SIMI : Salon de l'Immobilier d'Entreprise.



INTRODUCTION DE LA DIRECTRICE DE LA RSE

ODILE BATSERE

Directrice

Gestion immobilière et RSE

Cette année, Société de la Tour Eiffel fête les 10 ans de son engagement environnemental, engagement fort, associé à une détermination sans faille.

10 années qui ont permis à la Foncière de se préparer, de se structurer, de se tromper parfois et de recommencer, de forger les outils nécessaires à maintenir le cap, et ce au cœur d'une stratégie évolutive, cessions, acquisitions, fusions.

Notre présence au sein de différentes associations et fédérations nous a souvent permis d'anticiper les réglementations, bénéfique qui a été optimisé grâce à l'internalisation de la gestion au cœur de la Foncière. En effet, les équipes de la gestion permettent une application immédiate de la stratégie définie, sans qu'aucun intermédiaire ne vienne en freiner ou en dégrader la dynamique. La connaissance de nos actifs par nos équipes est mature, profonde, optimum et sera précieuse pour répondre aux nombreux enjeux à venir. Elle a également permis cet ancrage solide de notre engagement.

Aujourd'hui, les résultats sont là et la Société de la Tour Eiffel est prête.

Prête à déclarer, au cours de l'année 2022, dans le cadre du dispositif éco-énergie tertiaire, les données bâtimentaires

et à communiquer les données de consommations à ses locataires, voire à les accompagner dans leur déclaration.

Grâce à l'excellent travail réalisé avec notre partenaire AEGILIM, nous avons une maîtrise mature de la cartographie énergétique de nos actifs. Une projection des actifs de leur objectif préférentiel, valeur absolue ou valeur relative, a ainsi pu être réalisée, sous réserves des paramètres d'intensité d'usage à collecter auprès des locataires ou des valeurs absolues manquantes. Il faudrait cependant que les arrêtés complémentaires soient publiés dans les délais impartis et qu'ils ne complexifient pas les démarches au risque de démobiliser certains et de décourager ceux qui n'étaient pas encore convaincus. Ne perdons pas de vue l'objectif initial.

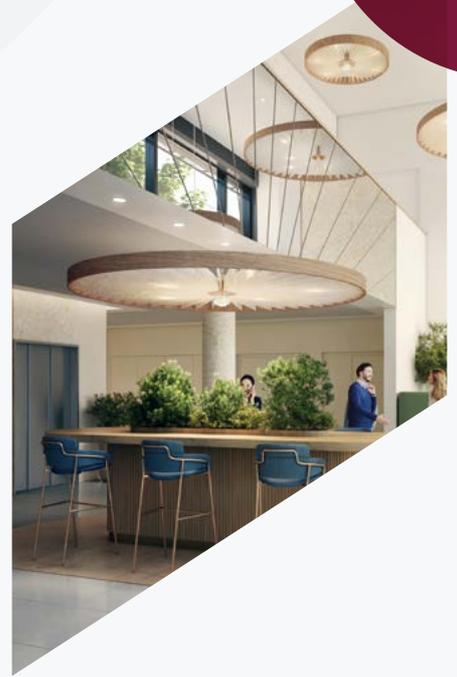
Prête à accompagner ses locataires, principalement (T)PME – (T)PMI, souvent mal informées et ayant d'autres préoccupations à la sortie de la crise sanitaire. Déjà au cours de l'année 2021, des présentations personnalisées du DEET ont été assurées auprès de 30 locataires référents et les locataires présents à concurrence de 67 % aux Comités Environnementaux, ont également bénéficié de ces présentations. Le taux de locataires satisfaits s'élève cette année encore à 70 %.



“

Un anniversaire pour une année charnière

”



Prête à assurer, à échéance 2025, la conformité des sites concernés au Décret BACS, permettant ainsi d'assurer une meilleure performance des actifs par le pilotage des installations et équipements techniques, tout en associant les mainteneurs à la montée en compétence nécessaire des équipes.

Prête, par un plan « Atténuation » en cours de finalisation, à décarboner progressivement l'activité de la Foncière, tous métiers confondus, toutes parties prenantes concernées, notamment par son engagement dorénavant incontournable dans l'économie circulaire, les principes de réemploi, réutilisation ou recyclage étant par ailleurs développés sur l'ensemble des chantiers.

Prête par un plan « Adaptation » en cours d'élaboration grâce aux conclusions de la cartographie générale réalisée, suivie des études individualisées sur certains actifs qui permettent de mieux les préparer, voire les armer, et ainsi d'optimiser leur résilience. Certaines mesures retenues, par la mise en valeur ou la création d'espaces verts, favorisent de surcroît la biodiversité, très fragilisée par l'humanité et cependant indispensable à notre survie.

Prête à affronter une vague de textes législatifs et d'obligations, français et européens, telle qu'on ne l'avait jamais vue, une véritable déferlante, comprenant notamment la Taxinomie Européenne, par laquelle la RSE vient interpeller la finance en publiant les performances environnementales de l'entreprise sur des critères financiers.

Prête, à commencer grâce au taux de certification des actifs qui s'élève à 80 %, à relever le défi de la taxinomie européenne, car nombreux sont ses objectifs et critères ayant déjà été abordés. Il reste à déterminer l'approche d'identification et surtout de caractérisation des différents capex et opex qui devraient participer au calcul des indicateurs.

En exigeant la transparence, et la publication des indicateurs homogènes au niveau européen, la loi rend ainsi possible la comparaison et donc également possible le choix des investisseurs d'engager leurs capitaux disponibles vers une économie plus vertueuse.

Prête à développer le S de ESG en veillant à la parité au sein de la Foncière par l'engagement pris en signant la charte d'engagement en faveur de la parité et de l'égalité professionnelle femmes-hommes dans les entreprises et les organisations mais également en veillant à consulter des prestataires employant des personnes en insertion ou présentant un handicap.

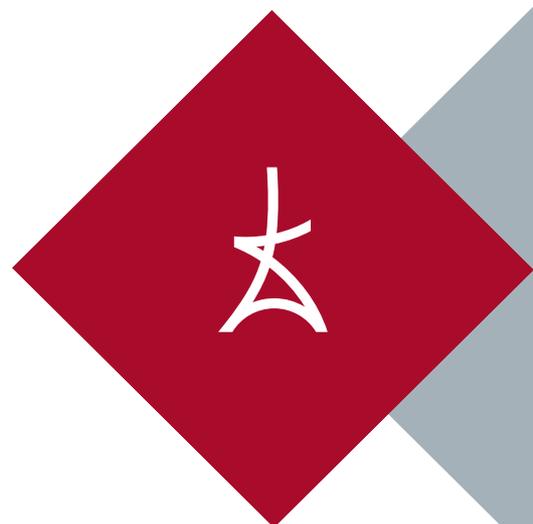
Prête enfin à créer un Comité RSE émanant du Conseil d'administration, suivant ainsi la recommandation du Code MiddleNext et élevant encore davantage l'engagement au niveau de gouvernance le plus élevé de la Société de la Tour Eiffel.

Les années à venir s'annoncent chargées, et les équipes concernées seront amenées à être renforcées, les sujets ESG (environnementaux, sociaux et de gouvernance) pénétrant toutes les fonctions de la Foncière.

Stratégie et organisation RSE

Valeurs ESG portées par le modèle d'affaires

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



notre CAPITAL

HUMAIN

- 54 collaborateurs
- 66 % de femmes cadres
- 45 ans, âge moyen

INTELLECTUEL

- « Pure player » de l'immobilier institutionnel
- Conseil d'Administration agile et efficace grâce à la complémentarité des expertises
- Vision claire de l'immobilier de demain

FINANCIER

- 1,8 Md€ de patrimoine
- 679 M€ de dette nette
- 37,8 % ratio de Loan To Value (LTV)
- Nombre d'actions : 16 581 216

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

ENVIRONNEMENTAL

- 88 % du patrimoine (en valeur) bureaux Grand Paris certifié
- Actions de biodiversité
- Comité RSE

IMMOBILIER

- Patrimoine de 598 450 m² en France, dont 24 % en Régions
- 560 baux

SOCIÉTAL

- 720 fournisseurs
- Liens forts avec les collectivités et les organismes publics
- Charte éthique
- Charte achats responsables et relations fournisseurs
- Fondation d'entreprise



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.

TRANSFORMATION
TERRITORIALE ET MIXITÉ

TRANSITION ÉCOLOGIQUE
ET MOBILITÉ

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

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.

notre CRÉATION DE VALEUR PARTAGÉE

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

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

INVESTISSEURS
Assurer la transparence des informations et la résilience du modèle

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

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

- 80 % des actifs France entière sont certifiés
- 70 % de satisfaction clients
- 79 % des actifs disposent d'au moins une offre de services pour les collaborateurs
- Digitalisation des outils

- 720 heures de formation pour nos équipes (2 % de la masse salariale)
- 100 % des collaborateurs actionnaires, intéressement et participation dès six mois d'ancienneté
- Autonomie favorisée : Charte télétravail
- Fidélisation des employés (faible turnover)

- Dilution du risque locatif
- Taux de recouvrement de 98 %
- 16 M€ de baux signés ou renouvelés
- Cash-flow courant 27,5 M€
- 50,9 € ANR EPRA NTA par action
- Dividende proposé à 1,5 €

- Acteur de long terme de l'aménagement du territoire
- 16,2 M€ de taxes foncières et taxes bureaux cumulées
- Pipeline en cours de reconstitution
- Délais de paiement usuels
- Emplois soutenus sur les sites et les territoires
- Fondation d'entreprise et partenariats (247 K€ montants des subventions – mécénat)

- 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)

ÉVOLUTION SOCIÉTALE
ET TÉLÉTRAVAIL

RÉVOLUTION DIGITALE
ET LOGISTIQUE

Engagements RSE intégrés à la gouvernance

Les enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) sont considérés dans le modèle d'affaires 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 la Direction Générale, 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.

En 2021, le Directeur Technique a rejoint le Comité RSE de la Société.

COMITÉ DE PILOTAGE RESPONSABILITÉ SOCIALE ET ENVIRONNEMENTALE

Composé du Comité de Direction
et présidé par la Directrice Générale
organisation : réunion mensuelle





Identification des risques et opportunités RSE

La Société de la Tour Eiffel intègre la RSE (responsabilité sociétale de l'entreprise) dans ses enjeux et ses risques afin d'en améliorer la gestion et générer ainsi une valeur complémentaire. (Cartographie des risques, à la section 3.1 Facteurs de risques du document d'enregistrement universel 2021).

ANALYSE DES ENJEUX MATÉRIELS

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). En effet, la Société de la Tour Eiffel réalise une matrice de matérialité tous les 3 ans.

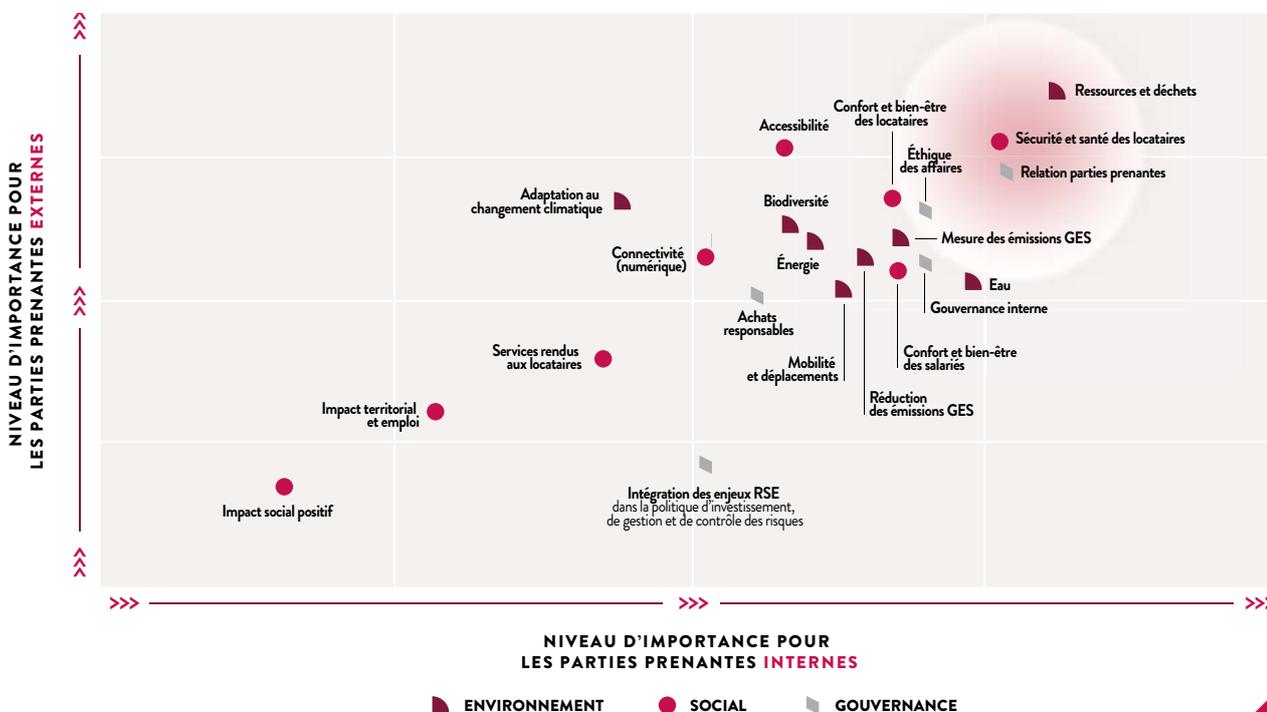
Les catégories suivantes ont été sollicitées :

- 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.

Ci-dessous, le résultat graphique de l'analyse de matérialité :

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

ANALYSE DES RISQUES ET OPPORTUNITÉS RSE

Afin d'établir cette cartographie, la Société de la Tour Eiffel a mené un travail d'analyse sectorielle et réglementaire. En effet, cette démarche permet d'avoir une vision globale des grandes tendances de marché et des enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) émergents. Une revue documentaire de plusieurs publications de référence comme décrite ci-dessous est réalisée annuellement :



Référentiels sectoriels

La Société de la Tour Eiffel participe à la notation du *Global Real Estate Sustainability Benchmark* (GRESB), répond aux questionnaires de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID) pour ses Baromètres ⁽¹⁾ et conforme sa DPEF aux recommandations de l'*European Public Real Estate* (EPRA). Ces participations permettent à la Société de se comparer à ses pairs, de connaître sa maturité en matière de RSE, et d'identifier les enjeux prioritaires pour son activité économique.

Enfin, la Société de la Tour Eiffel se tient informée de l'actualité environnementale et sociale du secteur immobilier au travers son implication dans les organismes tels que la Fédération des Entreprises Immobilières (FEI), l'Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière (IEIF) et l'Observatoire Régional de l'Immobilier d'Entreprises (ORIE).

(1) Baromètre de l'Immobilier Responsable (version 2021) et (ii) Baromètre de la Performance Énergétique et Environnementale des Bâtiments (version 2021).



Référentiels généralistes

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



Réglementations

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

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

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

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

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

- Le **Dispositif Éco-Énergie Tertiaire** : obligation réglementaire issue du décret du 23 juillet 2019 relatif aux obligations d'actions de réduction de la consommation d'énergie finale dans les bâtiments à usage tertiaire.

Une majorité du patrimoine immobilier étant des bureaux d'entreprises, la Société de la Tour Eiffel est concernée par cette réglementation. Le travail de mise en conformité lié à ce texte est mené minutieusement depuis maintenant deux ans, en partenariat avec son conseil en stratégie énergie – AEGILIM. Il a consisté, notamment, à collecter et fiabiliser les données énergétiques et après analyse, à définir une stratégie relative ou absolue pour définir les objectifs réglementaires de réduction de l'énergie finale.

- **Taxinomie** et **Corporate Sustainability Reporting Directive** (CSRD) : futures réglementations européennes.

La Société de la Tour Eiffel a été accompagnée par des cabinets de conseil externes (PWC et Wild-Trees) afin de décrypter ces deux grands textes européens. La Société n'est pas encore soumise à la Taxinomie et la CSRD n'est pas encore un texte public et définitif. Une veille se poursuit sur ces deux textes européens et un travail d'anticipation de la mise en conformité de la Foncière est en cours.

- ▶ **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).**

Les conclusions obtenues grâce à cet outil sont présentées ci-dessous :

RISQUES RSE

L'étude de cartographie des risques RSE aboutit à la liste ci-dessous qui est classifiée selon des grands thèmes. Les risques prioritaires figurent dans les cases grisées. Ils ont été identifiés en tant que tels au regard d'un système de notation prenant en compte leur occurrence potentielle ainsi que leur niveau de maîtrise par la Société de la Tour Eiffel.

Thème	Intitulé du risque RSE	Catégorie TCFD	Catégorie du risque reporté dans les aspects financiers	Description du risque
Satisfaction des locataires	1. Santé et sécurité des locataires	Transition : Risques de marché et de réputation	Risques liés à l'environnement, à la santé et à la sécurité	Pertes économiques liées à une dégradation de la qualité des espaces loués, exacerbées par la crise sanitaire.
	2. Confort et bien-être des locataires	Transition : Risques de marché et de réputation	Risques liés à l'environnement, à la santé et à la sécurité	Perte de la valeur des bâtiments liée à un manque d'adaptation aux attentes des locataires, qui sont plus exigeants depuis la progression de la pratique de télétravail.
Territoires et engagements sociétaux	3. Éthique et transparence	Transition : Risques politique et juridique	Risques juridiques	Effets négatifs sur la réputation et le modèle économique liés à la corruption et à la violation des Droits de l'Homme.
	4. Achats responsables	Transition : Risque de marché	Risques liés aux évolutions en matière de développement durable	Comportements inadaptés dans la chaîne de valeur de la Société (fournisseurs et prestataires).
	5. Impact territorial	Transition : Risque de réputation	Risques liés aux évolutions en matière de développement durable	Dégradation de la relation avec les investisseurs et locataires liée à un manque d'investissements sur les territoires d'implantation.
Fidélisation des talents et attractivité	6. Santé et sécurité des collaborateurs	Transition : Risque de réputation	Risques liés à l'environnement, à la santé et à la sécurité	Menace d'une multiplication des maladies professionnelles et accidents du travail, notamment dans un contexte de continuité de la pandémie Covid-19.
	7. Développement du capital humain	Transition : Risque de réputation	Risques liés à l'environnement, à la santé et à la sécurité	Manque d'investissement des collaborateurs lié à une non-garantie des conditions d'épanouissement professionnel.
Empreinte sur l'environnement	8. Énergie	Transition : Risques politique et juridique, de marché et de réputation	Risques liés aux évolutions en matière de développement durable	Durcissement des réglementations et hausse des prix de l'énergie liés à la dégradation du climat.
	9. Gestion des ressources	Transition : Risques politique et juridique, de réputation et de marché	Risques liés au changement climatique	Durcissement des réglementations relatives à l'eau, aux déchets et à la biodiversité.
	10. Carbone	Transition : Risques de marché et de réputation	Risques liés aux évolutions en matière de développement durable	Hausse des attentes de la part des investisseurs et locataires liées au cadre réglementaire devenu plus exigeant en matière d'empreinte carbone.
	11. Adaptation	Physiques : Risques chroniques et aigus	Risques liés au changement climatique	Menace physique et structurelle due à une non-adaptation des bâtiments aux aléas climatiques.

OPPORTUNITÉS RSE

Les risques RSE sont considérés comme un levier d'amélioration continue par la Société de la Tour Eiffel. Des opportunités ont ainsi été identifiées comme suit. Les éléments grisés sont considérés comme prioritaires au regard de l'orientation stratégique de la Société.

Thème	Intitulé de l'opportunité RSE	Catégorie TCFD	Description de l'opportunité
Satisfaction des locataires	Organisation d'évènements de sensibilisation auprès des locataires	Efficacité dans l'utilisation des ressources	L'organisation d'évènements tels que des Comités Environnementaux sur chaque actif permet de sensibiliser les locataires et de les accompagner dans leur mise en conformité avec le DEET. Cela engendre des comportements responsables tels que la réduction des consommations énergétiques.
Territoire et engagements sociétaux	Contribution à l'éveil d'une responsabilité collective	N/A	L'engagement de la Direction sur les thématiques de durabilité renforce les valeurs de l'entreprise et encourage les parties prenantes à s'impliquer à leur tour.
Fidélisation des talents et attractivité	Montée en compétences des collaborateurs	N/A	Des formations et sessions de sensibilisation aux enjeux extra-financiers permettent de répondre aux besoins des collaborateurs dans l'exercice de leurs métiers.
	Organisation d'évènements avec les collaborateurs	N/A	L'organisation d'évènements ou la mise à disposition de services auprès des collaborateurs renforce le dialogue et améliore la qualité de vie au travail.
Empreinte sur l'environnement	Adaptation au changement climatique	Produits et services, Résilience	Adapter les bâtiments au changement climatique permet d'avoir un patrimoine résilient et d'être précurseur dans la conformité aux réglementations nationales et européennes à venir.
	Amélioration de la performance énergétique	Efficacité dans l'utilisation des ressources	Au-delà de l'aspect réglementaire, une bonne performance énergétique des bâtiments est un facteur de fidélisation des locataires et des investisseurs.
	Énergies renouvelables	Sources d'énergie	Le recours aux énergies renouvelables est un levier de réduction de l'empreinte carbone liée aux consommations énergétiques des bâtiments.
	Économie circulaire et locale	Produits et services	Un perfectionnement de la stratégie RSE de la Société peut se faire au travers d'un élargissement de la responsabilité à ses prestataires et fournisseurs.
	Biodiversité	Résilience	La mise en place d'une gestion raisonnée des espaces verts disponibles sur le patrimoine participe à une meilleure maîtrise de son impact sur la Biodiversité.



Plan d'action RSE

Le plan d'action triennal découle du travail relatif à la matrice de matérialité et à l'identification des risques et opportunités RSE défini dans le paragraphe précédent. Une recherche d'homogénéité du calcul des indicateurs **en valeur**, sauf exception, amène à présenter parfois, cette année, un double indicateur afin d'assurer la transition des modes de calcul, et montrer ainsi la progression.

ENGAGEMENTS

PÉRIMÈTRE – INDICATEUR

1

AXE 1 – SATISFACTION DES LOCATAIRES

Thème : Améliorer la satisfaction des locataires

Mesurer la satisfaction des locataires	Actifs immobiliers en exploitation (1 année sur Grand Paris/1 année en Régions) % de satisfaction des locataires
Améliorer l' accessibilité PMR des bâtiments	Actifs immobiliers en exploitation % de surface accessible
Améliorer le confort et bien-être via une offre de services	Actifs immobiliers en exploitation % d'actifs (<i>en valeur</i>) bénéficiant d'une offre de services variés à destination des locataires
Assurer la santé et la sécurité des utilisateurs clients au sein des locaux	Actifs immobiliers en exploitation % (<i>en nombre</i>) de contrôles réglementaires et obligatoires effectués

2

AXE 2 – TERRITOIRES & ENGAGEMENTS SOCIÉTAUX

Thème : Avoir une Responsabilité Sociétale intégrée à la Gouvernance

Impliquer les parties prenantes dans la politique RSE de la société et prendre en compte leurs attentes	Parties prenantes internes et externes % de répondants au questionnaire ESG pour la réalisation de la matrice de matérialité
Améliorer la démarche d' Achats Responsables	Actifs immobiliers en exploitation % de contrats multitechniques (<i>en valeur</i>) ayant une charte achats responsables et/ou une clause environnementale
Poursuivre les actions de Mécénat et partenariats à Impact social positif	Siège Publier chaque année le budget alloué aux instances locales et associations professionnelles

OBJECTIFS À HORIZON 2023	RÉSULTATS AU 31/12/2020	RÉSULTATS AU 31/12/2021
80 % des locataires satisfaits	69 % – Résultats 2018 (Grand Paris)	70 % – Résultats 2020 (Grand Paris)
	65 % – Résultats 2019 (Régions)	70 % – Résultats 2021 (Régions)
80 % de surface accessible	-	55 %
	dont Grand Paris 44 %	dont Grand Paris 47 %
70 % (en valeur) d'actifs bénéficiant d'une offre de services	69 % (en nombre)	73 % (en nombre) 79 % (en valeur)
	dont Grand Paris -	dont Grand Paris 84 % (en valeur)
100 % des contrôles réglementaires et obligatoires effectués	98 %	100 %
	dont Grand Paris -	dont Grand Paris 100 %
50 % de répondants au questionnaire ESG	55 %	55 % la matrice de matérialité est réalisée tous les 3 ans
100 % (en valeur) des contrats multitechniques ayant une charte achats responsable et/ou une clause environnementale	59 %	81 %
	dont Grand Paris 72 %	dont Grand Paris 89 %
Investir 150 milliers d'euros par an	192 887 €	247 351 €

ENGAGEMENTS

PÉRIMÈTRE –
INDICATEUR

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

Thème : Favoriser le bien-être des collaborateurs

Suivre la satisfaction des collaborateurs et leurs propositions d'amélioration

Siège
% de turnover volontaire

4

AXE 4 – EMPREINTE SUR L'ENVIRONNEMENT

Thème : Accompagner la transition énergétique

Réaliser des audits énergétiques conformes à la loi DDADUE ⁽¹⁾ sur les actifs immobiliers

Actifs immobiliers en exploitation
% du patrimoine (en valeur) audité

Déployer un système de pilotage automatique

Actifs immobiliers en exploitation
% du patrimoine (en valeur) équipé d'un système de pilotage automatique

Déployer un reporting énergétique

Actifs immobiliers en exploitation
% d'actifs (en surface) ayant été couverts par la collecte des fluides

Réduire l'empreinte énergétique et carbone du patrimoine immobilier

Actifs immobiliers en exploitation
consommations énergétiques en kWhEF/m²

Actifs immobiliers en exploitation
émissions de GES en kgeqCO₂/m²

(1) DDADUE : Loi portant Diverses Dispositions d'Adaptation au Droit de l'Union Européenne, dans le domaine du développement durable.

**OBJECTIFS
À HORIZON 2023**

**RÉSULTATS
AU 31/12/2020**

**RÉSULTATS
AU 31/12/2021**

100 % des collaborateurs formés aux thématiques ESG

100 %

100 %

Ne pas dépasser un turnover volontaire de 5 %

–

4 %

80 % (en valeur) des actifs immobiliers audités

–

55 %

dont Grand Paris
63 %

dont Grand Paris
66 %

80 % (en valeur) des actifs immobiliers équipés d'un système de pilotage automatique

68 %

72 %

dont Grand Paris
–

dont Grand Paris
81 %

100 % (en surface) des actifs immobiliers ayant été couverts par la collecte des fluides

61 %

98 %

dont Grand Paris
–

dont Grand Paris
97 %

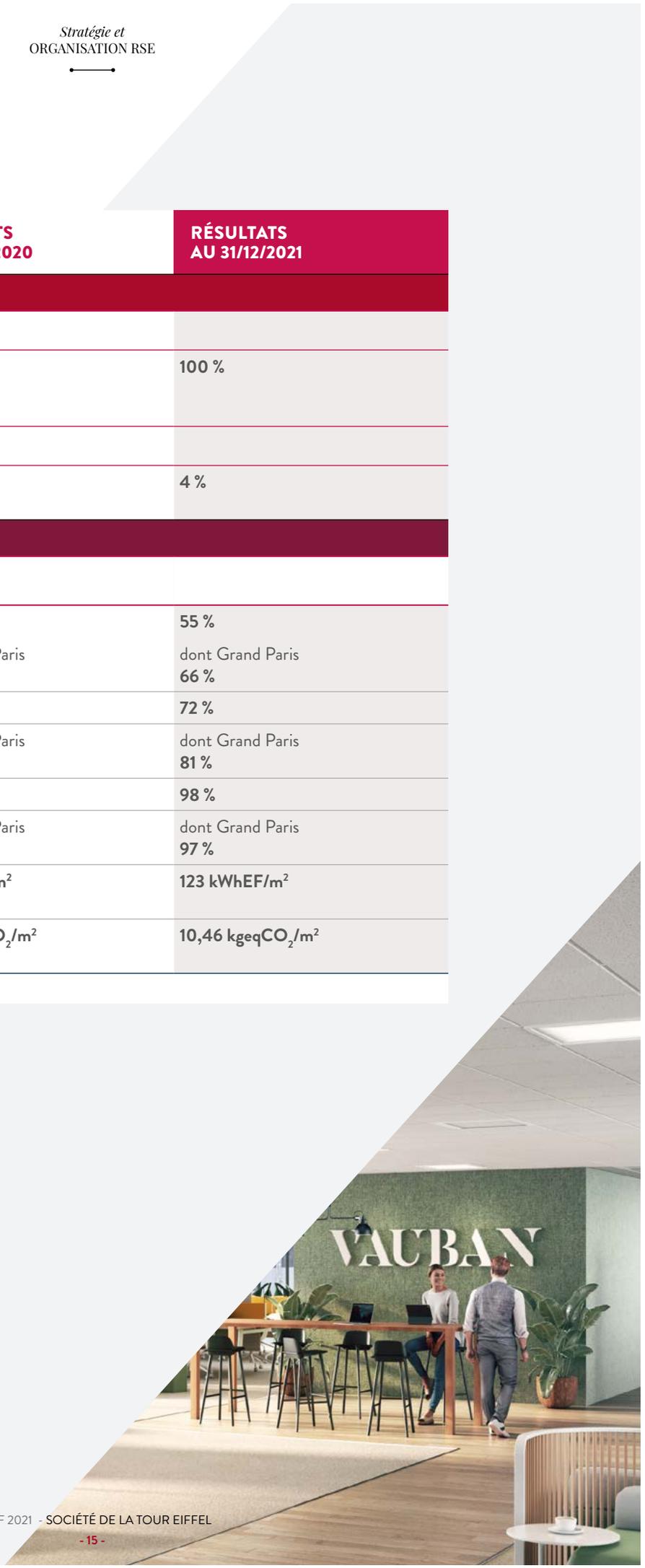
Réduire systématiquement les consommations énergétiques et les émissions de GES liées à l'énergie d'une année à l'autre

119 kWhEF/m²

123 kWhEF/m²

9,64 kgeqCO₂/m²

10,46 kgeqCO₂/m²



ENGAGEMENTS

PÉRIMÈTRE –
INDICATEUR

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	<p>Actifs immobiliers en développement (construction ou réhabilitation) % des actifs (<i>en valeur</i>) en cours de certification « construction »</p> <p>Actifs immobiliers en exploitation % des actifs (<i>en valeur</i>) certifiés</p>
Intégrer des processus d'économie circulaire sur les chantiers	<p>Actifs immobiliers en développement (construction ou réhabilitation) % de chantier avec suivi des déchets par flux</p>
Favoriser la Mobilité durable	<p>Actifs immobiliers en exploitation % d'actifs (<i>en valeur</i>) disposant d'un espace de stockage pour les vélos</p> <p>Actifs immobiliers en exploitation % d'actifs (<i>en valeur</i>) disposant de bornes de recharge pour véhicules électriques</p>
Embarquer les parties prenantes sur les sujets RSE et améliorer les usages	<p>Siège Réduire l'empreinte carbone des collaborateurs (<i>en tCO₂éq/ETP/an</i>)</p> <p>Actifs immobiliers en exploitation % d'actifs (<i>en valeur</i>) ayant fait l'objet d'un Comité environnemental</p>
Anticiper et permettre une adaptation au changement climatique	<p>Actifs immobiliers en exploitation % d'actifs (<i>en valeur</i>) ayant fait l'objet d'un plan de « situation d'urgence »</p> <p>Actifs immobiliers en exploitation % d'actifs (<i>en valeur</i>) ayant fait l'objet d'un audit adaptation</p>

Thème : Gestion des ressources naturelles

Optimiser la ressource en eau	<p>Actifs Immobiliers en exploitation consommations d'eau (<i>en m³/m²</i>)</p>
Améliorer la gestion des déchets	<p>Actifs immobiliers en exploitation % d'actifs (<i>en valeur</i>) concernés par le tri et le reporting des déchets</p>
Prendre en compte la biodiversité	<p>Actifs immobiliers en exploitation % de couverture (<i>en valeur</i>) des études écologiques</p> <p>Actifs immobiliers en exploitation % d'actifs (<i>en valeur</i>) ayant bénéficié du calcul CBS</p>



OBJECTIFS À HORIZON 2023	RÉSULTATS AU 31/12/2020	RÉSULTATS AU 31/12/2021
100 % des actifs immobiliers en développement en cours de certification	100 % des chantiers lancés par Société de la Tour Eiffel	Non applicable (absence de chantiers lancés par Société de la Tour Eiffel)
80 % (en valeur) de l'ensemble des actifs immobiliers certifiés	74 % dont Grand Paris 80 %	80 % dont Grand Paris 88 %
50 % de reporting des déchets par flux sur l'ensemble des chantiers		Non applicable (absence de chantiers en 2021)
80 % (en valeur) des actifs immobiliers disposant d'un espace de stockage pour les vélos	–	61 %
40 % (en valeur) des actifs immobiliers disposant de bornes de recharge pour véhicules électriques	–	16 %
Avoir une empreinte carbone des collaborateurs inférieure à 2 tCO ₂ éq/ETP/an	2,04	1,92
70 % (en valeur) des actifs ayant fait l'objet d'un Comité environnemental	64 % (en nombre) dont Grand Paris –	85 % (en nombre) 87 % (en valeur) dont Grand Paris 91 % (en valeur)
30 % (en valeur) d'actifs ayant fait l'objet d'un plan de « situation d'urgence »	22 % –	28 % dont Grand Paris 36 %
50 % (en valeur) d'actifs ayant fait l'objet d'un audit adaptation	– –	15 % dont Grand Paris 10 %
Réduire systématiquement les consommations d'eau (en m ³ /m ²) d'une année à l'autre	0,231 m ³ /m ²	0,168 m ³ /m ²
100 % (en valeur) des actifs immobiliers ayant réalisé le tri des déchets	75 % (en nombre) dont Grand Paris –	85 % (en nombre) 84 % (en valeur) dont Grand Paris 88 % (en valeur)
80 % (en valeur) des actifs immobiliers ayant réalisé un reporting déchets	79 % (en nombre) dont Grand Paris –	81 % (en nombre) 92 % (en valeur) dont Grand Paris 91 % (en valeur)
80 % (en valeur) des actifs immobiliers ayant bénéficié d'une étude écologique	36 % dont Grand Paris 41,23 %	53 % dont Grand Paris 62 %
100 % (en valeur) d'actifs immobiliers ayant bénéficié du calcul CBS	– –	99 % dont Grand Paris 100 %

1 AXE

Satisfaction des locataires

Assurer une relation de proximité au service de ses locataires

La satisfaction des locataires constitue un axe essentiel des objectifs poursuivis dans la stratégie RSE de la Société de la Tour Eiffel. Grâce à la gestion locative internalisée à 100 %, la société détient des atouts opérationnels pour les atteindre.

Ces orientations résultent du travail d'analyse des risques réalisé fin 2020, qui souligne l'importance de cet axe dans un contexte sanitaire, propice à la dégradation de la qualité des relations bailleur-preneur. À titre d'exemple, le manque d'adaptation de la Société de la Tour Eiffel aux attentes et besoins de ses locataires au sujet des espaces qu'ils louent, dans un contexte de crise sanitaire, pourrait engendrer une dégradation rapide de la relation bailleur-preneur, voire une perte de la valeur des bâtiments (lien avec le risque n° 2).

C'est pourquoi en 2021, la Société s'est particulièrement investie dans l'accompagnement de ses locataires sur la compréhension du Dispositif Éco-Énergie Tertiaire (DEET) par différentes actions dont la formation au DEET lors de réunions dédiées auprès de 30 locataires cibles, monolocataires ou locataires de grandes surfaces, et bien sûr lors des Comités environnementaux auxquels 100 % des locataires ont été conviés.

En effet, les réglementations environnementales constituent des opportunités pour renforcer le dialogue sur des sujets d'intérêt général, où les objectifs recherchés sont communs et alignés.





CLAUDE FATH

Directeur de périmètre Vinci Energies
France Tertiaire Idf - Tunzini

Tunzini est une société intégrée au groupe Vinci, spécialisée dans l'installation de systèmes de chauffage/ climatisation/désenfumage, pour de grands ensembles immobiliers.

J'entretiens une relation avec la Société de la Tour Eiffel depuis 2012 et nos relations se sont renforcées davantage depuis 2020, après avoir résigné un bail sur notre nouveau siège et piloté notre déménagement, sur le bâtiment du Narval, en octobre 2020.

De par notre métier, et nos convictions, la performance énergétique de nos locaux est un sujet important. Nous avons travaillé avec notre bailleur la Société de la Tour Eiffel sur la préparation de la mise en conformité avec le DEET et après plusieurs réunions, nous avons décidé de signer une procuration pour permettre à la Société de récupérer nos données via les fournisseurs d'énergie.

Nous avons mené conjointement les recherches pour récupérer les consommations historiques du bâtiment mais cela n'a pas été un grand succès. Notre bâtiment a en effet été vide pendant plusieurs années de suite et l'activité précédente n'étant pas comparable ni historisée, il nous a été difficile de déterminer une

année référence. Nous nous sommes donc résignés à devoir atteindre un objectif en valeur absolue comme le permet le DEET.

Ces échanges avec la Société de la Tour Eiffel ont été riches car ils nous ont permis de respecter nos obligations et de mieux comprendre les enjeux énergétiques de nos clients.

Après les travaux réalisés en 2020 sur notre bâtiment, avec la pose d'équipements plus performants, la prochaine étape en matière de performance énergétique de nos locaux consiste à viser d'autres leviers d'optimisation : optimiser l'exploitation des équipements, améliorer les comptages en place en favorisant un suivi par usage et surtout adapter nos usages pour qu'ils soient économes en énergie et inciter les collaborateurs à adopter des comportements éco-responsables.

“

Notre relation historique avec la Société de la Tour Eiffel est basée sur un dialogue continu et cela a contribué à mener des discussions enrichissantes au sujet du DEET en 2021.

”

1.1. Dialogue avec les locataires

Depuis 2016, la Société de la Tour Eiffel mesure le résultat de son travail d'amélioration continue du dialogue avec les locataires par des enquêtes annuelles sur la satisfaction de ces derniers.

Le constat est généralement positif car les résultats oscillent autour de 70 % de satisfaction depuis 2016 malgré une baisse de la participation observée. Pour pallier ce problème, la Société a prévu de mettre en place un outil de mesure permanente et instantanée de la satisfaction des locataires tout au long du « parcours client ».

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

La Société de la Tour Eiffel met en place deux démarches complémentaires auprès de ses 410 locataires, la gestion de proximité et la mesure de la satisfaction.

LA GESTION DE PROXIMITÉ

La Société de la Tour Eiffel met en place une équipe dédiée de gestionnaires comptables, techniques, de responsable client ou d'asset manager afin d'assurer des échanges réguliers avec ses locataires. Les problématiques sont diverses : de court terme, comme la gestion quotidienne des bâtiments, l'adaptation des locaux au contexte de crise sanitaire ; de long terme, comme la mise en conformité avec les exigences du DEET, ou tous travaux d'amélioration du confort des occupants ou d'adaptation des immeubles par rapport aux risques liés au changement climatique.

À ce titre, dans le cadre de la semaine de la Mobilité, la Société de la Tour Eiffel a organisé le 20 septembre 2021 un événement, regroupant l'ensemble des locataires du parc d'affaires d'Aix-en-Provence, sur le thème de la mobilité durable. Plus tôt, le 1^{er} juillet 2021, un « atelier potager » a été organisé avec les Jardins de Gally sur le Parc Eiffel Paris La Défense Nanterre Seine à Nanterre, afin de sensibiliser les locataires intéressés aux bienfaits de la nature.

Ces initiatives, centrées sur des actions en faveur de l'environnement, seront étendues à d'autres actifs dans les prochaines années.

OBJECTIF 2023

Réaliser des Comités environnementaux
sur **70 % (en valeur) des actifs immobiliers**

Actions menées

- Climat de confiance instauré grâce des contacts réguliers, visites de sites et rendez-vous personnalisés, avec les locataires et à l'organisation de Comités environnementaux.
- Proposition d'information des obligations du DEET lors de ces Comités 2021.
- Communication fiable et adaptée auprès des locataires, que ce soit lors de travaux dans les parties communes, d'une rénovation, d'une mutation du site ou d'une extension ou d'une réduction des surfaces.

Résultats clés

EN 2021



87%

DES ACTIFS IMMOBILIERS
(EN VALEUR) ONT FAIT
L'OBJET D'UN COMITÉ
ENVIRONNEMENTAL



67%

TAUX DE PRÉSENCE
MOYEN DES LOCATAIRES
AUX COMITÉS
ENVIRONNEMENTAUX



UNE MESURE DE LA SATISFACTION

Depuis 2016, la satisfaction des locataires est mesurée au travers d'une enquête annuelle. Un questionnaire est adressé alternativement, tous les deux ans, aux locataires situés en Régions, puis aux locataires du Grand Paris. En 2021 ce sont les locataires des Régions qui ont été interrogés.

Les résultats et les actions mises en œuvre pour remédier aux insatisfactions relevées en 2020, ont été présentés lors des Comités environnementaux de l'année 2021. L'analyse du questionnaire 2021 nous permettra d'en faire de même au cours des Comités environnementaux de l'année 2022 pour les locataires situés dans nos actifs en régions.

OBJECTIF 2023

Atteindre **80%** de locataires satisfaits

Actions menées

- Historiquement, ces pratiques de satisfaction des parties prenantes, dont les locataires font partie, se sont structurées par l'exercice de l'obtention de la certification ISO 14001 (Système de Management Environnemental).
- On notera que la Société de la Tour Eiffel est également certifiée ISO 9001 pour sa qualité managériale depuis 2016.
- Amélioration des supports de Comités environnementaux pour répondre aux demandes d'une meilleure information lors de l'enquête de 2020.

Résultats clés

EN 2020



70 %

DES LOCATAIRES
DU GRAND PARIS
« PLUTÔT SATISFAITS
OU TRÈS SATISFAITS »

EN 2021

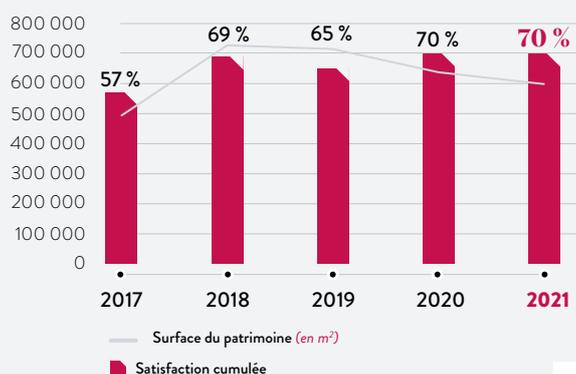


70 %

DES LOCATAIRES
SITUÉS EN RÉGIONS
« PLUTÔT SATISFAITS
OU TRÈS SATISFAITS »



ÉVOLUTION DE LA SATISFACTION DES LOCATAIRES



1.2. Confort et bien-être

En 2021, la Société de la Tour Eiffel a avancé sur différentes thématiques centrales pour l'amélioration du confort et du bien-être des occupants de ses actifs :

- l'étendue progressive des services majeurs à d'autres actifs immobiliers et la diversification de ces derniers pour un meilleur confort des locataires ;
- les études de valorisation des espaces verts par la hiérarchisation des actifs immobiliers avec le plus fort potentiel ;
- l'étude et la mise en place de solutions en matière de mobilité durable, au-delà de la proximité des bâtiments des réseaux de transports publics.

Le manque de services ou de flexibilité des surfaces ou de possibilité d'hybridation des différents espaces de l'immeuble l'expose à l'obsolescence (lien avec le risque n° 2).

La pratique du télétravail progresse dans toutes les entreprises au point d'en devenir une nouvelle norme. Pourtant, comme lieu de rencontre physique, les bureaux jouent un rôle essentiel pour maintenir un esprit d'entreprise, offrir des services aux collaborateurs et entretenir des liens sociaux. La Société de la Tour Eiffel a pour ambition de répondre au besoin de ses clients de faciliter la mise en place du nouveau paradigme, entre présence au bureau et télétravail, en créant des conditions favorables pour le retour des collaborateurs sur le lieu de travail et le lancement de nouveaux recrutements.

La Société accompagne ainsi ses locataires dans leur démarche de transformation des lieux de travail afin de les rendre plus conviviaux. Elle met en place différentes approches, notamment une offre de services aux occupants, des solutions de mobilité durable, une aide à la rénovation des espaces de travail et un programme de végétalisation.

SERVICES À DESTINATION DES OCCUPANTS

Les services à destination des locataires occupent une place importante dans l'amélioration du confort, du bien-être et, par extension, de la satisfaction de ces derniers. Si les principaux services mis à disposition sont des dispositifs de crèche,

de restauration, traditionnelle ou digitale, de conciergerie, traditionnelle ou digitale, de salle de sport ou encore de mini-boutiques, en 2021, la Société a innové en élargissant son offre avec notamment la proposition d'éco lavage de voitures (**Meet Washing**) et la programmation pour 2022, d'installations de bornes de consultation médicale.

Sur le Parc Eiffel Paris-Saclay situé à Orsay, malgré la pandémie Covid-19, la Société de la Tour Eiffel a maintenu l'ouverture de l'espace de restauration exploité par **HUDI**, labellisé B Corp, sur les deux nouveaux bâtiments de 13 000 m² début septembre 2020. Ce concept de restauration est à la fois traditionnel et innovant.

99 % des plats sont issus de produits bruts, venant de France à 70 %, notamment chez un producteur Terroirs d'Avenir, et d'Italie. Tous les plats sont cuisinés sur place. Les déchets sont transformés en compost pour partie utilisé sur place ou revendu aux collaborateurs des sociétés locataires, le surplus étant collecté chaque semaine par les Alchimistes.

Le restaurant connaît un succès indéniable malgré le contexte sanitaire incitant au Télétravail.

“
Les services à destination des locataires occupent une place importante dans l'amélioration du confort et du bien-être de ces derniers.
”

meetwashing

Service de nettoyage des véhicules sans eau et avec des produits biodégradables.



→ 150 à 400 L

D'EAU ÉCONOMISÉS
PAR VÉHICULE*

* en comparaison à un lavage traditionnel en station.



Restauration d'entreprise éthique : produits bruts, locaux et de saison.



→ 99 %

DES PLATS SONT ISSUS
DE PRODUITS BRUTS*

*venant de France à 70 %

Enfin, 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 - Parc Eiffel Paris-Saclay, ou en acquisition, comme en exploitation, l'attention des équipes est portée à identifier et valoriser ce potentiel.



♦ Prairies sur Orsay – Parc Eiffel Paris-Saclay.

OBJECTIF 2023

Atteindre **70 % d'actifs immobiliers (en nombre) bénéficiant d'une offre de services à disposition des locataires**

71 %

DES ACTIFS IMMOBILIERS (EN VALEUR) DISPOSENT D'ESPACES VERTS

Actions menées



Foodles
Restauration digitale alternative sur 13 actifs



Crèche
sur 13 actifs



Salle de sport
sur 17 actifs



Conciergerie
sur 11 actifs



Mini-boutique
sur 8 actifs



Restaurant Inter Entreprise
sur 16 actifs



Eco lavage de véhicules
sur 18 actifs



Cy-Clope
valorisation des mégots
sur 10 actifs

Résultats clés

EN 2021



79 %

DES ACTIFS IMMOBILIERS (EN VALEUR) BÉNÉFICIENT D'UNE OFFRE DE SERVICES À DISPOSITION DES LOCATAIRES

(restauration, espace forme, crèche, etc.)



78 %

DES ACTIFS IMMOBILIERS (EN VALEUR) PERMETTENT UNE VENTILATION NATURELLE



YVES DAUMAS
Directeur Régional eko

“

Dans quelques années, la mobilité ne s'emploiera plus au singulier, mais uniquement au pluriel, comme une combinaison de modes, utilisables en fonction de la situation.

”

ekodev est un cabinet de conseil et de services qui accompagne les entreprises sur leurs enjeux de responsabilité sociétale et environnementale.

Nous avons été sollicités par la Société de la Tour Eiffel pour comprendre comment elle pourrait proposer aux entreprises hébergées sur le Parc du Golf à Aix des alternatives au « tout voiture », dans le cadre d'un programme de réaménagement de ce dernier.

Une étude a été lancée et cela a consisté en l'analyse des habitudes de mobilité, à la fois pour réaliser les trajets domicile-travail – pour venir sur le Parc le matin – et pendant la journée à l'intérieur et aux alentours du Parc. En effet, la mobilité du quotidien – notamment les déplacements domicile-travail – a un impact important sur les émissions de Gaz à Effet de Serre, mais aussi sur le porte-monnaie des salariés. Un trajet en voiture de 20 km pour se rendre chaque jour à son travail, c'est un budget de l'ordre de 3 à 6 000 euros par an, et cela génère environ 2 tonnes de CO₂ dans l'atmosphère !

Un état des lieux des dispositifs de déplacements du Parc a été fait ainsi qu'une enquête auprès des salariés travaillant sur le périmètre (264 personnes ayant répondu).

- 61 % des répondants se déplacent en voiture, 10 % à pied et seulement 2 % sont des cyclistes.
- 70 % des répondants sont intéressés pour changer de mode de déplacement.

Des perspectives ont été proposées par ekodev et nous savons que la Société a considéré un certain nombre d'entre elles pour le programme de réaménagement.

La mobilité durable fait partie des enjeux RSE des entreprises, autant que la performance énergétique ou les impacts en matière de biodiversité. La Société de la Tour Eiffel l'a bien compris en initiant cette étude malgré la difficulté à motiver les entreprises du parc qui ne considéraient pas toujours la mobilité domicile-travail comme un enjeu important. En tant que gestionnaire immobilier, et particulièrement dans le cadre du Parc du Golf, la Société de la Tour Eiffel est particulièrement bien placée pour avoir une vision d'ensemble et jouer un rôle catalyseur sur les moyens de mobilité.

De manière générale, nous constatons que la hausse des prix du carburant que la France connaît depuis quelque temps, a un impact positif sur la mobilité durable. Cela se traduit par une remontée continue des trajets partagés notamment, et nous pensons qu'il peut s'agir d'une tendance de long-terme, qui pourrait avoir un impact en matière d'atténuation du changement climatique.

Nous espérons que ce constat pourra faire passer à l'action de plus nombreux acteurs !

SOLUTIONS EN MATIÈRE DE MOBILITÉ DURABLE

Le bien-être des occupants repose pour grande partie sur l'accessibilité à son lieu de travail et la disponibilité de moyens de mobilité durable.

La stratégie générale de la Société de la Tour Eiffel, qui repose sur la détention d'un patrimoine immobilier situé à 80 % en Île-de-France et à 20 % dans les régions françaises à fort potentiel favorise l'acquisition d'actifs proches de moyens de transports durables.

Par ailleurs, dans l'objectif de proposer une mobilité la plus décarbonée possible, quelle que soit la localisation des actifs, la Foncière a mandaté des prestataires afin de définir un plan de déplacement interentreprises – PDIE. Cette démarche permet de plus aux sociétés locataires de se mettre en conformité avec la réglementation de la Loi Transition Énergétique pour la Croissance Verte – article 51 – imposant le dépôt d'un Plan De Mobilité (PDM) aux entreprises de plus de 100 salariés.

En septembre 2021, lors de la semaine de la mobilité, la Société de la Tour Eiffel a organisé à destination des locataires une journée sur le thème de la mobilité durable sur le Parc du Golf, à Aix-en-Provence. La Directrice de la Gestion Immobilière et RSE et l'Asset Manager de l'actif étaient présentes, parmi un ensemble d'acteurs de la mobilité durable tels que ekodev, société de services et de conseil en développement durable, ayant accompagné la Société de la Tour Eiffel dans cette démarche. Étaient également présentes une société de covoiturage (Klaxit), une société gestionnaire des lignes de bus (Keolis) et la SNCF.

Cet événement a été l'occasion de présenter les résultats de l'étude sur la mobilité durable que le prestataire ekodev a réalisée sur le Parc du Golf.



Étude menée sur le Parc du Golf

Les résultats de l'étude sur la mobilité durable menée sur Parc du Golf par la société ekodev montrent que 70 % des répondants sont intéressés pour changer de mode de déplacement vers des solutions de mobilité durable.

Suite à cette étude, la Société de la Tour Eiffel a décidé de mettre en place les solutions suivantes :

- 1 solution de covoiturage Klaxit ;
- 2 travail sur la réfection des voiries, la création de trottoirs, la réhabilitation de deux passages piétons et la création de parking pour les vélos, comme illustré ci-dessus ;
- 3 étude sur un aménagement paysager favorisant la biodiversité au sein du parc.

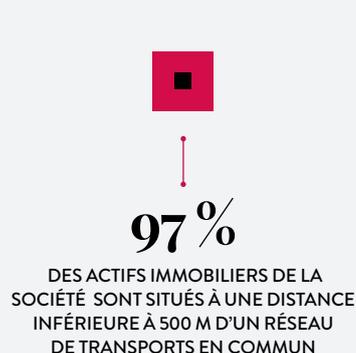
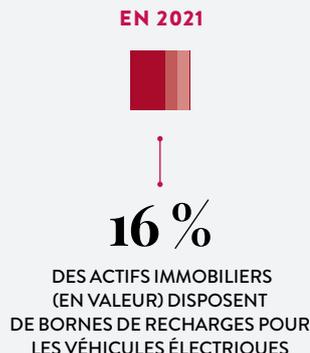
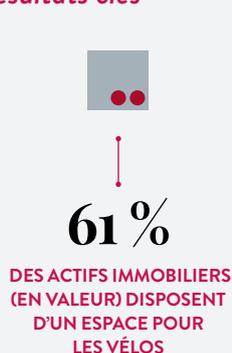
OBJECTIF 2023

Atteindre 80% d'actifs immobiliers (en valeur) disposant d'un espace pour les vélos

Actions menées

- Développement de PDIE (Plans de Déplacements Interentreprises) sur les parcs d'affaires d'Aix-Parc du Golf, de Nanterre – Parc Eiffel Nanterre-Seine, de Massy – Campus Eiffel Massy et d'Orsay – Parc Eiffel Paris-Saclay.
- Mise en place de dispositifs de mobilité durable, dans la mesure du possible.
- Attention des équipes de la Société accordée à l'identification du potentiel des espaces verts des actifs.

Résultats clés



1.3. Santé et sécurité

La Société de la Tour Eiffel s'engage à prendre des mesures nécessaires afin de prévenir tout risque lié à la santé et à la sécurité sur les actifs immobiliers qu'elle détient.

Le risque majeur identifié dans cette partie est la mise en péril de la sécurité et la santé de toute personne présente sur les actifs immobiliers de la Société de la Tour Eiffel, qui serait signe de mauvaise qualité des locaux (lien avec le risque n° 1).

La Société est engagée à assurer la sécurité et la santé de toute personne intervenant sur ses bâtiments (locataires, prestataires, visiteurs ou public), et ce au travers de trois démarches en particulier.

ACCESSIBILITÉ DES BÂTIMENTS AUX PERSONNES EN SITUATION DE HANDICAP

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

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

OBJECTIF 2023

Atteindre **80%** de surface accessible aux PMR

Actions menées

- La Société de la Tour Eiffel réalise annuellement la mise à jour de l'Agenda d'accessibilité programmée (Ad'AP) sur 100 % des actifs concernés.

Résultat clé

EN 2021



55 %

DE LA SURFACE TOTALE
DES ACTIFS IMMOBILIERS
EST ACCESSIBLE AUX PMR



MAINTENANCE TECHNIQUE DES ÉQUIPEMENTS

La qualité de la maintenance des équipements est essentielle pour s'assurer de la sécurité et de la santé des personnes présentes sur les bâtiments. Elle permet également d'anticiper le renouvellement des équipements défectueux et une meilleure exploitation de ceux-ci, source d'économies d'énergies et donc de charges.

OBJECTIF 2023

Atteindre **100 %** de contrôles réglementaires et obligatoires effectués

Actions menées

- Le suivi régulier de la qualité de la maintenance des équipements repose sur des réunions trimestrielles entre la Société de la Tour Eiffel et les mainteneurs afin de passer en revue tous les sujets d'exploitation et de sécurité sur les actifs.
- Tous les ans, deux exercices d'évacuation en cas d'incendie ont lieu sur chaque actif immobilier et un rapport est transmis aux locataires.
- Des plans de prévention et de sécurité sont établis et mis à jour régulièrement afin de préserver les usagers de tout type d'incident qui pourrait survenir lors de l'intervention des prestataires sur les sites de la Société.
- Les responsables techniques de la Société de la Tour Eiffel organisent différents contrôles, réglementaires, obligatoires ou simplement souhaités, ensuite réalisés par des bureaux de contrôle qualifiés ou des prestataires spécialisés : la détection et l'éradication de l'amiante et des fuites des fluides frigorigènes et les contrôles des débits d'air notamment.
- Les rapports sont mis à la disposition des locataires sur Kolimmo, une plateforme collaborative dédiée au partage de documents avec le locataire.

Résultat clé



MESURES DE SÉCURITÉ DURANT LES TRAVAUX

La Société de la Tour Eiffel est amenée à réaliser des travaux en sites occupés. À cette occasion, des procédures sont

mises en œuvre pour maintenir les plus hauts standards de santé et sécurité au bénéfice des occupants.

Actions menées

- Conformément à la réglementation des chantiers BTP, la Société met en œuvre un Plan Particulier de Sécurité et de Protection de la Santé des travailleurs (PPSPS) sous la tutelle d'un coordinateur SPS. Le coordinateur SPS a la charge du respect de ce plan dans le but d'assurer la sécurité des ouvriers ainsi que des occupants.
- Une communication adaptée est mise en œuvre afin d'assurer une information et des échanges éventuels auprès des locataires occupant le bâtiment en rénovation.

2

AXE

Territoires et engagements sociétaux

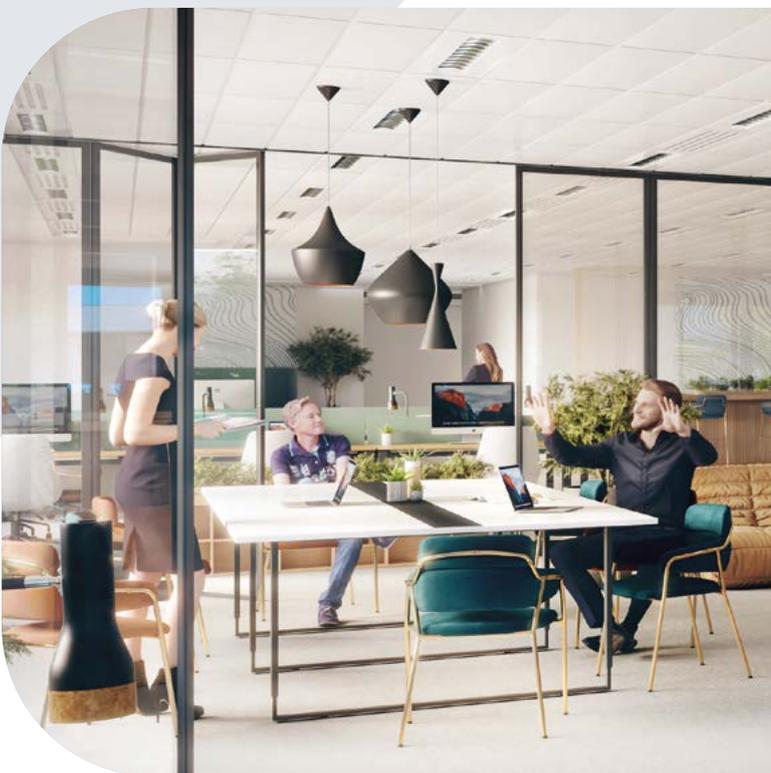
Promouvoir une relation durable avec les parties prenantes et garantir le respect de l'éthique au sein de son activité

L'enjeu majeur de cet axe est, d'une part l'exclusion territoriale de la Société et d'autre part, le risque de comportements frauduleux au sein de sa chaîne de valeur.

La Société de la Tour Eiffel souhaite que sa démarche d'amélioration continue en matière de RSE puisse se diffuser, depuis sa gouvernance jusqu'aux territoires et

l'ensemble des acteurs de sa chaîne de valeur tels que les prestataires et les fournisseurs.

Dans cette logique, la Société s'est engagée en 2021 dans deux démarches d'élargissement de la responsabilité de l'activité immobilière.



ENGAGEMENTS MARQUANTS EN 2021

Signature de la charte « Université de la ville de demain »

La Société de la Tour Eiffel s'engage à appliquer les quatre grands principes de cette charte, qui ont pour ambition générale de participer à la construction d'une ville durable, bas carbone et inclusive.

- 1 Combiner une vision systémique et une approche locale.
- 2 Affirmer et mettre en œuvre le principe de co-construction.
- 3 Transformer la ville par des actions concrètes.
- 4 Partager les pratiques et évaluer les progrès.

Signature de la charte « en faveur de la parité dans le secteur de l'immobilier »

par la Directrice Générale de la Société de la Tour Eiffel, Christel Zordan.

Au-delà du reporting parité et de l'égalité salariale qui sont des sujets suivis et maîtrisés, la Société s'est engagée à respecter **10 objectifs fondamentaux pour une meilleure parité hommes-femmes** :

4 obligatoires

- Avoir un reporting en matière de « performance Parité ».
- Atteindre l'égalité salariale d'ici 2025.
- Atteindre 30 % de femmes au moins d'ici 2027 à des postes de direction.
- Favoriser la prise de parole de femmes de la Société.

6 obligatoires à choisir parmi la liste ci-dessous

- Définir une politique parité.
- Évaluer les managers sur des critères de « Performance Parité ».
- Éviter les biais cognitifs lors des recrutements à travers des formations des salariés à l'égalité professionnelle.

- Donner un juste accès aux formations aux hommes et aux femmes.
- Accompagner les carrières à travers des programmes de « mentoring » ou coaching.
- Accompagner les femmes et les hommes dans leur équilibre vie privée/vie professionnelle.
- Recruter ou promouvoir, parmi les postes vacants, 50 % de femmes d'ici 2025.
- Mesurer les embauches et les promotions en matière de parité hommes-femmes.
- Favoriser un environnement mixte et ouvert de recrutement.
- Avoir des programmes de talents avec un suivi et coaching particulier des femmes.
- Fixer la rémunération objectivement.
- Engager une analyse annuelle chiffrée, sur les niveaux de rémunérations.
- S'impliquer dans la transparence : publier l'index Pénicaud.
- Promouvoir des réseaux internes de femmes ou réseaux mixtes favorisant les échanges et la parité.
- Faire participer les femmes à des réseaux professionnels externes et mesurer le nombre de prix obtenu par des femmes vs hommes.

2.1. Éthique et transparence

La Société de la Tour Eiffel n'est pas sujette aux risques d'évasion fiscale et d'atteinte aux Droits de l'Homme en raison du statut de SIIC et de ses activités situées exclusivement en France métropolitaine.

En matière de prévention contre la corruption, la Société dispose de plusieurs dispositifs tels qu'une Politique de gestion des conflits d'intérêts, une procédure de prévention des délits d'initié et une charte éthique interne.

Les risques majeurs liés à cette partie résident dans les effets néfastes que peuvent avoir l'évasion fiscale, la violation des Droits de l'Homme et la corruption sur le modèle économique aussi bien que sur l'image de la Société de la Tour Eiffel (lien avec le risque n° 3).

OBJECTIF 2023

Atteindre **100 %** de Comité RSE mensuel impliquant la Direction Générale

LUTTE CONTRE L'ÉVASION FISCALE

Du fait de son statut de SIIC⁽¹⁾, la Société est soumise à une réglementation stricte en matière de transparence sur les aspects financiers et sa conformité est vérifiée et assurée par des Commissaires Aux Comptes indépendants. En ce sens, l'évasion fiscale est un non-sujet pour la Société de la Tour Eiffel car elle n'est pas redevable de l'impôt sur les

sociétés. En effet, l'impôt est reporté sur les actionnaires, qui perçoivent un dividende.

De plus, la gouvernance de la Société se réfère au Code Middenext et à l'adoption du Code de déontologie de la Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières devenue la Fédération des Entreprises Immobilières en 2022.

MESURES EN FAVEUR DES DROITS DE L'HOMME

La Société de la Tour Eiffel participe à des *benchmark* de place sur des enjeux ESG tels que l'Observatoire de l'Immobilier Durable, le GRESB⁽²⁾ ou encore l'adhésion au Global Compact. Cela traduit la volonté de la Société de considérer l'enjeu des Droits de l'Homme. Néanmoins il ne s'agit pas d'un risque majeur car la Société opère

exclusivement en France et les seuls domaines où il pourrait y avoir un impact sont les relations avec les collaborateurs et/ou avec les fournisseurs. La Société de la Tour Eiffel respecte la législation du travail dans son intégralité et ne travaille qu'avec des sociétés légitimes et s'assure qu'il n'y ait pas de travail dissimulé.

1. SIIC : Société d'Investissement Immobilier Cotée.

2. GRESB : Global Real Estate Sustainability Benchmark.

Actions menées

- Existence d'un Comité stratégique d'investissements pour la revue de potentiels conflits d'intérêt.
- Existence d'une procédure de lanceurs d'alerte. En 2021, aucune alerte n'a été reçue.
- Une sensibilisation du COMEX aux sujets suivants est prévue pour 2022 : RGPD, devoir de vigilance et lancement d'alerte. Cette sensibilisation sera étendue par la suite à l'ensemble des collaborateurs.

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 collaborateurs.
- Charte éthique interne : signée par la gouvernance et tous les collaborateurs depuis 2013. La Charte fait partie du livret d'accueil.
- Formation des collaborateurs à la déontologie des sociétés cotées.



LUTTE CONTRE LA CORRUPTION

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

ressources ou encore l'obligation de licencier les personnes incriminées dans des affaires de corruption.

Au-delà des garanties décrites plus haut, la Société de la Tour Eiffel dispose de plusieurs dispositifs de supervision et de prévention de la corruption.

Politique de gestion des conflits d'intérêts

Cette politique est mise en place par le Conseil d'administration et se traduit précisément par le dispositif qu'est le Règlement intérieur. Chaque nouvel administrateur est soumis à des règles qui visent à exclure et à prévenir toutes situations sujettes à conflits d'intérêts. En 2022, la Société de la Tour Eiffel renforcera les dispositions de ce règlement intérieur et imposera un examen en début de chaque Conseil d'administration, afin d'étudier les potentiels conflits d'intérêts en relation avec l'ordre du jour de ce dernier.

Procédure de prévention du délit d'initié

Le délit d'initié est une forme de corruption qui consiste à utiliser ou à transmettre des informations non connues du public, ce qui aura un impact positif ou négatif sur la valeur des titres cotés en Bourse.

Une déontologue joue le rôle de conseillère auprès des personnes confrontées au délit d'initié chez la Société de la Tour Eiffel. Elle répond aux préoccupations des collaborateurs et de la Direction Générale. Des sessions de formation sur le délit d'initié sont organisées de manière obligatoire pour tous les nouveaux collaborateurs ainsi que pour les membres du Conseil d'administration.

Charte éthique interne

La Société de la Tour Eiffel dispose d'une charte éthique interne à destination de l'ensemble des collaborateurs, qui se doivent de la respecter. Inspirée en particulier du Pacte Mondial de l'ONU, cette charte éthique présente les principes universels en matière de Droits de l'Homme, de conditions de travail, de l'environnement et de lutte contre la corruption. En ce qui concerne la corruption précisément, la charte établit une politique de cadeaux et invitations stricte auprès des collaborateurs et les incite à éviter toute situation qui pourrait impliquer un conflit d'intérêt entre leurs intérêts privés et ceux de la Société de la Tour Eiffel. Cette charte éthique sera actualisée en 2022 par la Directrice Générale de la Société.

Résultats clés

EN 2021



100 %

DE COMITÉS RSE MENSUELS
ONT IMPLIQUÉ LA DIRECTION
GÉNÉRALE



100 %

DES COLLABORATEURS
SE SONT ENGAGÉS DANS
LA CHARTE ÉTHIQUE
INTERNE



2

SESSIONS DE FORMATION
ANIMÉES PAR LA
DÉONTOLOGUE



avec un focus sur
la réglementation
relative à l'information
priviligée

2.2. Gestion des fournisseurs et prestataires

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

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

Le risque majeur identifié dans cette partie est l'inadéquation des comportements, ou performances sociale et environnementale des fournisseurs et prestataires avec la stratégie RSE de la Société de la Tour Eiffel (lien avec le risque n° 4).

La Société de la Tour Eiffel est dans une démarche de partenariat avec ses prestataires et fournisseurs et cela prend la forme de quatre principaux types de relations.

CHARTRE ACHATS RESPONSABLES ET RELATIONS FOURNISSEURS

Afin d'impulser les bonnes pratiques sociétales et limiter ses impacts environnementaux tout au long de sa chaîne de valeur, la Société de la Tour Eiffel a mis en place 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.

PROCÉDURE D'APPELS D'OFFRES

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

Cette procédure est menée via le portail AOS. Cela permet d'assurer la rigueur des consultations et analyses des offres tout au long du processus dématérialisé (consultation, offres, comparatif à partir d'une date définie, désignation, marché et signature du contrat).

CONTRAT MULTITECHNIQUE

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

Aux termes du contrat multi-technique mis en place, le prestataire s'engage à assurer la qualité de ses prestations par le recours à un personnel qualifié (diplômes reconnus, formations techniques adéquates) disposant de connaissances suffisantes en termes de sécurité et hygiène afin de prévenir les incidents et d'ainsi leur assurer des bonnes conditions de travail.

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

- gestion des déchets et produits polluants ;
- maîtrise des consommations énergétiques ;
- contrôle de la sécurité (plan de prévention, EPI ⁽¹⁾, lutte contre les incendies).

Le prestataire s'engage à mettre tout en œuvre pour la faire appliquer par ses propres fournisseurs et sous-traitants.

1. EPI : Équipement de Protection Individuelle.

RÉFÉRENCIEMENT ET NOTATION DES FOURNISSEURS

Chaque département de la Société exige une fiche de référencement avant d'intégrer de nouveaux prestataires amenés à travailler avec la Société de la Tour Eiffel. Contacts, assurance, qualification y sont renseignés.

En complément, les prestataires ont l'obligation de fournir la documentation fiscale, sociale, RSE, certificat de label ou certification, déclaration sur l'honneur de respect de la législation du travail.

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

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

OBJECTIF 2023

Avoir 100 % (en valeur) des contrats multitechniques comprenant une charte achats responsables et/ou une clause environnementale

Actions menées

- Engagement dans la Charte Achats responsables et relations fournisseurs du respect des délais de paiement usuellement impartis.
- Mise en place en 2021, de la dématérialisation du règlement des factures des fournisseurs et prestataires dans un double objectif :
 - maîtrise du contrôle interne ;
 - facilitation de la circulation des factures, particulièrement dans un contexte où le télétravail est beaucoup pratiqué.

Cette dématérialisation permet une meilleure efficacité dans le règlement des factures fournisseurs et prestataires.



Résultats clés

EN 2021



81 %

DE CONTRATS
MULTITECHNIQUES
(EN VALEUR) ONT UNE CHARTE
ACHATS RESPONSABLES
ET/OU UNE CLAUSE
ENVIRONNEMENTALE



90 %

DES SITES (EN VALEUR)
DISPOSENT D'UN CONTRAT
MULTITECHNIQUES



2

CONTRATS-CADRES
MIS EN PLACE AVEC
ERI ET COMEBACK

L'objectif est d'éviter les appels d'offres à ces entreprises sur des interventions urgentes telles que des mises en sécurité, de réparations, de sinistres ou de commercialisation. Cela permet de gagner du temps tout en ayant un processus encadré.

2.3. Inclusion territoriale

La Société de la Tour Eiffel s'engage auprès des acteurs locaux par le biais de deux approches :

- communication avec les instances locales et les riverains, notamment lors des projets de développement ;
- investissement régulier dans des instances et causes locales.

Le risque majeur identifié ici est une exclusion territoriale de la Société de la Tour Eiffel, en tant que partie prenante du tissu local de ses actifs immobiliers. Par ailleurs, un manque d'investissement dans les territoires d'implantation pourrait dégrader la relation de la Société avec ses investisseurs et locataires. (lien avec le risque n° 5).

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. Pour ce faire, la Société s'engage au travers des démarches suivantes.

DIALOGUE AVEC LES ACTEURS LOCAUX

La Société de la Tour Eiffel a mis en place diverses opérations de communication dans le but d'intégrer au mieux les instances locales et les riverains dans le développement des programmes immobiliers. Pour chacun de ses projets de développement, la Société agit dans une logique de partenariat avec les services publics (mairies et aménageurs notamment) pour la définition du projet et son intégration dans le territoire de manière réfléchie. Il existe également une coordination avec les riverains durant les phases de chantier. À titre d'exemple, pour le chantier de l'actif à Bordeaux, il a été décidé de mettre en place des tranches horaires décalées pour les travaux en raison de la présence de restaurants dans le voisinage.

Par ailleurs, la coordination avec les acteurs locaux est explicitement décrite dans la Charte Chantier Propre de la Société.

Au-delà du dialogue traditionnel avec les acteurs locaux, la Société de la Tour Eiffel a signé en 2021 la Charte « Université de la ville de demain ». De ce fait, la Société a rejoint le cercle d'acteurs publics et privés aussi bien que de la société civile dans le cadre d'une démarche collective qui encourage à renouveler le mode de coopération et de dialogue entre ceux qui conçoivent, construisent, gouvernent et qui vivent la ville.

FONDATION D'ENTREPRISE



Créée en 2007, la Fondation de la Société de la Tour Eiffel souhaite préserver un lien avec les activités et l'héritage de son fondateur. Son objectif est d'encourager la créativité

et l'innovation dans le domaine du bâti et des métiers connexes, de favoriser l'insertion des jeunes dans le monde professionnel de l'immobilier et de valoriser l'œuvre et l'image de Gustave Eiffel.



OBJECTIF 2023

Publier chaque année le budget alloué aux instances locales et associations professionnelles et atteindre au minimum 150 milliers d'euros



PARTENARIATS ET ASSOCIATIONS

La Société de la Tour Eiffel soutient et s'implique auprès d'un ensemble d'associations professionnelles depuis une dizaine d'années.

- **Observatoire de l'Immobilier Durable** (OID), une association reconnue d'intérêt général réunissant professionnels privés et publics sur l'ensemble de la chaîne de valeur de l'immobilier et qui promeut le développement durable du secteur.
La Société de la Tour Eiffel fait partie des membres fondateurs de l'OID et Odile Batsère, Directrice RSE, occupe le poste de trésorière de l'association.
- **Fédération des Entreprises Immobilières** (FEI), dont l'objectif est de « promouvoir et de défendre le point de vue de ses adhérents dans le respect de l'intérêt général économique » et Bruno Meyer, Directeur Général Délégué, occupe le poste de trésorier de la Fédération.
- **L'Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière** (IEIF), auprès de qui la Société s'informe sur l'évolution des marchés et des investissements immobiliers en France et en Europe.
- **Observatoire Régional de l'Immobilier d'Entreprise** (ORIE), association de type loi 1901 dont l'objectif est « d'observer et d'analyser l'évolution du marché, de maintenir une concertation permanente entre administration et professionnels, de mettre en place un mode d'informations réciproques et de réaliser les études ou recherches qu'elle juge nécessaire ».
- **Collège des Directeurs du Développement Durable** (C3D), association de type loi 1901 dont l'objectif est d'œuvrer pour des entreprises plus responsables.
- **Le Cercle 30**, association type loi 1901, qui a pour vocation d'aider les jeunes professionnels de l'immobilier à mieux se connaître, à créer un réseau d'entraide et de collaboration autour de l'ensemble des métiers de l'immobilier.
- **La Fondation Palladio** intervient directement auprès des acteurs qui font ou feront la Ville, pour qu'elle soit la plus humaine possible, vivable, durable, inclusive et créatrice de valeurs.

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

Actions menées

- 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.
- Investissement financier dans des associations et causes locales.

Résultat clé

EN 2021



247 351 €

BUDGET ANNUEL TOTAL
ALLOUÉ AUX INSTANCES LOCALES ET
ASSOCIATIONS PROFESSIONNELLES

3

AXE

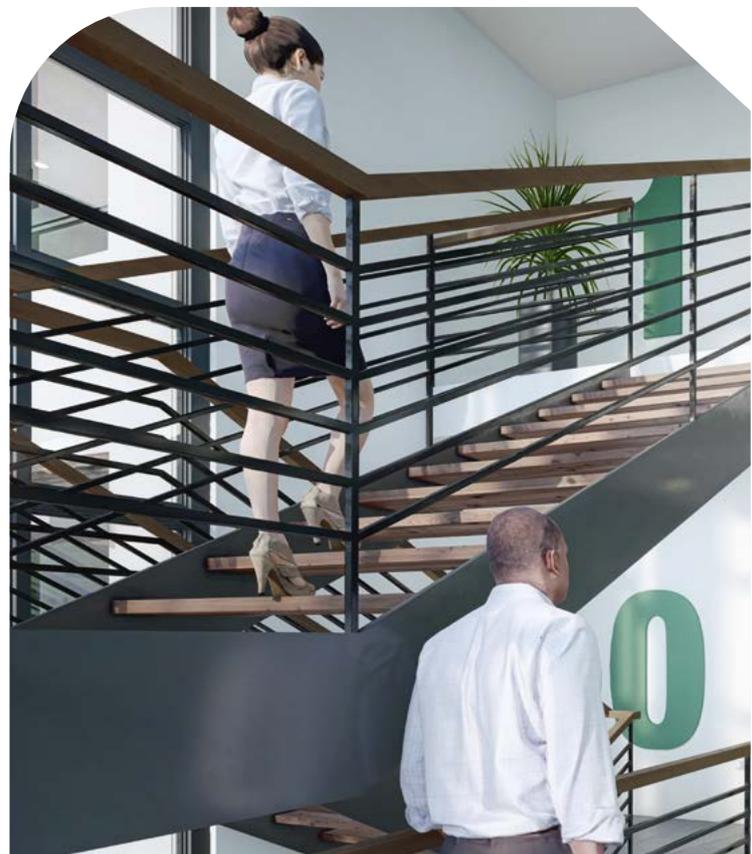
Fidélisation des talents et attractivité

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

La Société de la Tour Eiffel est convaincue de l'importance de fidéliser ses collaborateurs en poste : cette fidélisation est le facteur clé de succès qui favorisera la fidélisation de ses utilisateurs.

L'année 2021 a été marquée par un contexte de crise sanitaire fort porteur de risques en matière de santé et de désengagement des salariés. La Société de la Tour Eiffel pourrait voir la bonne conduite de son activité impactée négativement par une gestion des ressources humaines inadaptée.

En phase avec ses valeurs RSE, la Société de la Tour Eiffel s'appuie sur des fondamentaux solides afin d'attirer et fidéliser les talents. Un dispositif de rémunération attractif, un dialogue entretenu avec les équipes et l'instauration d'un climat de confiance où la qualité de vie au travail prime sont ainsi des facteurs de performance et fidélisation.



3.1. Dialogue avec les collaborateurs

La Société de la Tour Eiffel a favorisé la relation avec ses collaborateurs au travers d'échanges réguliers (formels et informels) malgré le contexte de crise sanitaire qui met une barrière physique entre les deux parties.

Une bonne relation entre les collaborateurs et avec les organes décisionnaires contribue à la préservation de la qualité de vie professionnelle de ces derniers. C'est d'autant plus important dans le contexte actuel où la pratique de télétravail reste importante. La Société a ainsi déployé des outils dédiés à la fluidité des échanges hybrides (à distance et sur site) dans le cadre du dispositif de télétravail.

Les Directions métiers de la Société sont à l'écoute des collaborateurs de manière régulière. En effet les salariés bénéficient de différents jalons d'échanges organisés au cours d'une année ; qu'il s'agisse de la tenue des entretiens annuels avec leur manager, des points relatifs aux souhaits de formation avec les ressources humaines ou réunions de services où chacun est invité à partager. Enfin chaque nouveau salarié bénéficie d'un point d'intégration à l'issue de la validation de sa période d'essai afin de faire part de son ressenti quant à son intégration et le respect de l'équilibre vie privée/vie professionnelle.

La Société a activement poursuivi la préservation de la sécurité et santé de ses collaborateurs, en matière de gestion de la crise sanitaire comme par le biais de formations :

- diffusion et explication de chaque adaptation du dispositif sanitaire par les Ressources humaines ;
- rappels réguliers quant au protocole sanitaire en cas de situation spécifique ;
- accompagnement des Directions dans la mise en place d'un télétravail exceptionnel ;
- sessions de formations de Sauveteur Secouristes au Travail (SST) organisée en partenariats avec les Pompiers de Paris.

Actions menées

- 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

La Société de la Tour Eiffel est engagée à répondre aux souhaits de ses collaborateurs en matière de formation car elle est convaincue de l'impact positif que cela peut avoir sur la performance des équipes.

La Société de la Tour Eiffel s'attache à proposer à chaque salarié des formations dédiées. En effet des modules sont proposés pour le bénéfice de groupes, notamment sur les sujets environnementaux ou juridiques et chacun est invité individuellement à faire part de ses souhaits de formations. Les ressources humaines s'emploient alors à les accompagner dans la démarche afin cibler au mieux la formation qui permettra de maximiser l'employabilité des collaborateurs.

La Société de la Tour Eiffel a ainsi cette année consacré plus de 2 % de sa masse salariale à la formation professionnelle. En tout, ce sont 720 heures de formation qui ont été produites au titre de l'année 2021 avec une moyenne de 13 heures de formation par collaborateur.

OBJECTIF 2023

Sensibiliser et former
100 %
des collaborateurs
aux thématiques
ESG



DEUX FORMATIONS MARQUANTES EN 2021

- 1 La Fresque du Climat**, atelier ludique et collaboratif sur les enjeux climatiques, a été proposé à l'ensemble des collaborateurs de la Société de la Tour Eiffel. 100 % des collaborateurs y ont participé et ont fait un retour positif.
- 2 Présentation des exigences du Dispositif Éco-Énergie Tertiaire** aux services opérationnels de la Société. Cela a permis de renforcer les connaissances des équipes sur les contraintes réglementaires, la performance énergétique du patrimoine immobilier ainsi que de sensibiliser sur la nécessité de réduire l'empreinte environnementale des bâtiments.

Actions menées

- Maintien des formations à distance dans une logique d'adaptation au contexte de crise sanitaire.
- Revue régulière des thématiques de formation : déontologie liée au statut de SIIC, outils de gestion, etc.
- Adaptation de l'offre des formations aux besoins exprimés par les collaborateurs.

Résultats clés



100 %

DES COLLABORATEURS ONT BÉNÉFICIÉ DE FORMATIONS ET SESSIONS DE SENSIBILISATION AUX THÉMATIQUES ESG

EN 2021



2 %

DE LA MASSE SALARIALE ONT ÉTÉ ACCORDÉS À LA FORMATION DES COLLABORATEURS



97/100

NOTE À L'INDEX EGAPRO QUI ÉVALUE LA MIXITÉ ET L'ÉGALITÉ DANS LE MILIEU PROFESSIONNEL

évolution de 3 points par rapport à 2020



INDEX EGAPRO

Pour sa publication de l'index égalité Femmes/Hommes au titre de l'année 2021 la Société de la Tour Eiffel se distingue avec une note de 97/100 (94/100 en 2020).

Ce résultat est obtenu grâce :

- à un rythme d'augmentation de salaires égal entre les femmes et les hommes sur l'année écoulée ;
- à des augmentations octroyées de façon indifférenciée aux femmes lors de leur retour de congés maternité et aux autres collaborateurs ;
- à une parité respectée entre les femmes et les hommes parmi les 10 meilleures rémunérations du groupe.

Pour rappel les femmes représentent aujourd'hui :

66 %

DES CADRES

67 %

DES COLLABORATEURS

60 %

DES MEMBRES
DU COMITÉ
EXÉCUTIF
DE SOCIÉTÉ DE
LA TOUR EIFFEL

Enfin, il est à noter que l'écart de rémunération entre femmes et hommes relevé dans la détermination de l'index ne dépasse pas 2,4 %.

3.3. Qualité de vie et sécurité au travail

Malgré la continuité de la crise sanitaire en 2021, la Société de la Tour Eiffel s'est mobilisée pour assurer un environnement de travail sécurisé et convivial.

Le risque majeur identifié dans cette partie réside en la menace d'atteinte à la sécurité et à la santé des collaborateurs, notamment dans le contexte de continuité de la crise sanitaire. (lien avec le risque n° 6)

Comme annoncé en introduction de ce chapitre, une des grandes préoccupations de la Société en 2021 a été de continuer de s'adapter et de lutter contre la crise sanitaire, tout en maintenant la qualité des services délivrés. L'ensemble des équipes de la Société ont réussi à maintenir cet équilibre grâce aux deux dispositifs suivants.

Résultat clé

EN 2021



4 %

DE TURNOVER
VOLONTAIRE

OBJECTIF 2023

Ne pas dépasser **5 %** de turnover volontaire

Actions menées

Charte du télétravail

En plus des mesures décrites dans le protocole sanitaire, la gestion des risques liés à la Covid-19 a été assurée par l'application d'une Charte du télétravail qui a encadré et pérennisé ce mode de travail. Cette pratique a un objectif double : maintenir une cohésion des équipes et des performances à la mesure des enjeux de la foncière tout en promouvant un meilleur équilibre entre vie professionnelle et vie personnelle.

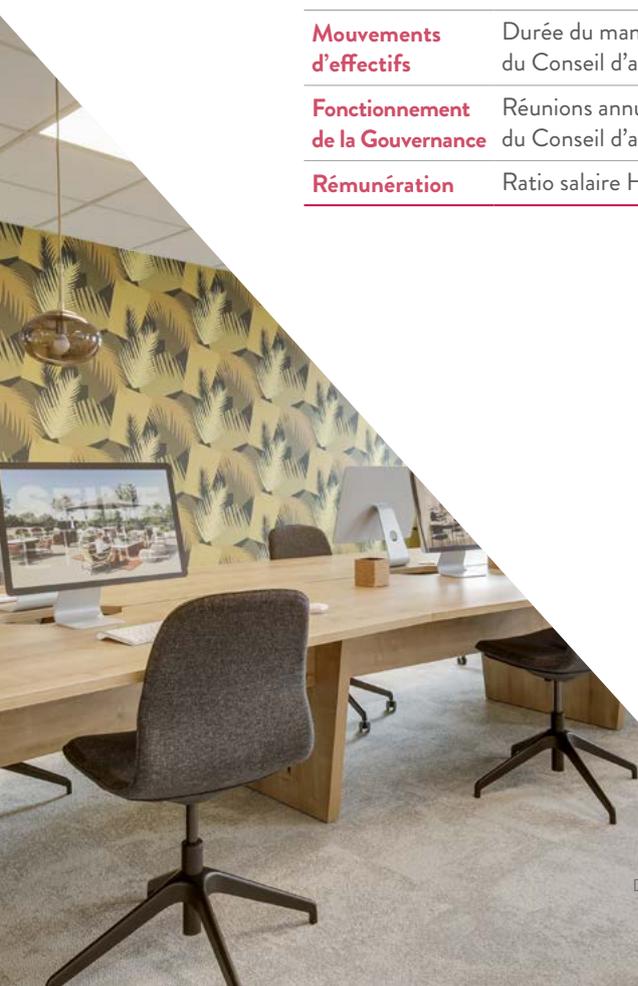
Activités de cohésion

La Société de la Tour Eiffel a réussi à maintenir quelques initiatives de cohésion, tout en respectant les gestes sanitaires liés à la Covid-19.

Les collaborateurs ont également pu bénéficier de cours de yoga, dispensés à distance puis en présentiel à partir de juillet 2021.

TABLEAU INDICATEURS RH

Thématique	Indicateur	Code EPRA	Unité	2020	2021	
GOVERNANCE						
Effectifs	Effectif annuel des membres du Conseil d'administration		nombre	14	14	
	femmes	Gov-Board	%	43 %	43 %	
	hommes		%	57 %	57 %	
	Tranche d'âge des membres du Conseil d'administration					
	- de 30 ans		%	0 %	0 %	
	entre 30 et 50 ans			29 %	21 %	
	+ de 50 ans			71 %	79 %	
	Indépendants ou externes au Conseil d'administration			10	10	
	femmes	Gov-Board	nombre	3	3	
	hommes			7	7	
	Membres exécutifs présents au Conseil d'administration			0	0	
	Membres représentant des salariés présents au Conseil d'administration		nombre	0	0	
	Membres censeurs			3	2	
Mouvements d'effectifs	Durée du mandat des membres du Conseil d'administration		nombre d'années	3 ans	3 ans	
	Fonctionnement de la Gouvernance	Réunions annuelles du Conseil d'administration	nombre	6	8	
		Rémunération	Ratio salaire Homme/Femme	%	non calculé	1,04 %



Thématique	Indicateur	Code EPRA	Unité	2020	2021
COLLABORATEURS					
Effectifs	Effectif annuel des collaborateurs		ETP	53	54
	femmes	Diversity - Emp	%	64 %	67 %
	hommes		%	36 %	33 %
	Tranche d'âge des collaborateurs permanents				
	- de 30 ans		%	6 %	4 %
	entre 30 et 50 ans			57 %	61 %
	+ de 50 ans			38 %	35 %
	Age moyen des collaborateurs			45	45
	Effectif non permanent (stage, alternance, apprentis, CDD, etc.)		ETP	1	1
	Part de cadres		%	75 %	82 %
	part de femmes parmi les cadres			62 %	66 %
	Part des collaborateurs opérant sous un accord collectif		%	100 %	100 %
	Part de collaborateurs en situation de handicap		%	0	0
Mouvements d'effectifs	Nouveaux recrutements : salariés permanents		nombre	5	7
			%	9 %	13 %
	Nouveaux recrutements : salariés non permanents			0	1
	Départs : salariés permanents	Emp-Turnover	nombre	4	9
	dont volontaires		nombre	1	2
	Turnover volontaire		%	2 %	4 %
Turnover (licenciements, retraite ou décès)		%	6 %	13 %	
Rémunération	Masse salariale totale (en milliers d'euros)		€	5 688 €	6 066 €
	Ratio salaire Homme/Femme	Diversity-Pay	%	1,25	1,29
	Écart des salaires à poste égal entre Hommes et Femmes		%	3,1 %	2,3 %
Formation	Nombre moyen d'heures de formation par collaborateur	Emp-Training	nombre	15	13
	Part de la masse salariale investie dans la formation		%	3 %	2 %
	Part des collaborateurs ayant bénéficié d'une formation sur les enjeux Environnementaux, Sociaux ou de Gouvernance		%	100 %	100 %
Santé et sécurité	Taux d'absentéisme			18 %	16 %
	en raison d'accident de travail	H&S-Emp		5 %	15 %
	en raison de maladie professionnelle		%	0 %	0 %
	en raison de maladie			95 %	85 %
Carrière	Part de collaborateurs ayant bénéficié d'un entretien professionnel annuel	Emp-Dev	%	100 %	100 %

4

AXE



Empreinte sur l'environnement

Optimiser l'utilisation des ressources et s'inscrire dans la transition écologique

Le dérèglement climatique génère des risques physiques sur les bâtiments, structurels ou d'exposition et des risques de transition liés à l'empreinte environnementale des actifs immobiliers, ainsi que des risques pour les occupants.

Les 10 catastrophes naturelles des plus coûteuses intervenues en 2021 représentent un coût de 150 milliards d'euros ⁽¹⁾.

La Société de la Tour Eiffel, soucieuse d'assurer la pérennité de la valeur de ses actifs d'une part et du confort de ses locataires d'autre part, étudie les nombreuses

opportunités liées au développement rapide des sujets environnementaux, en particulier des mesures d'adaptation.

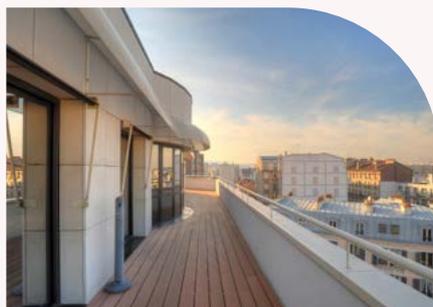
Dans le cadre de la forte interaction entre les consommations énergétiques, les émissions de GES, les consommations d'eau, la gestion des déchets et la biodiversité, il devient nécessaire de s'intéresser à chacun des éléments sachant que toute activité génère des émissions de GES.

1. Rapport annuel de l'ONG britannique Christian Aid, basé uniquement sur les dommages assurés. Vu sur [FrancelInfo](#) à [ce lien](#).

DÉPLOIEMENT DE LA PLATEFORME MY EVEN DE LA SOCIÉTÉ DE LA TOUR EIFFEL

Dès 2017, la Société de la Tour Eiffel a identifié la nécessité de mesurer la performance environnementale des actifs sous toutes ses dimensions afin de pouvoir l'améliorer. La Société de la Tour Eiffel a finalisé tout début 2021 le déploiement d'une solution permettant de centraliser dans une base de données unique toutes les informations nécessaires à la connaissance environnementale et sociale de son patrimoine.

My Even est un nouveau module d'Even, logiciel métier, développé par les équipes de la Société de la Tour Eiffel avec celles d'EGIDE. My Even regroupe l'ensemble des informations juridiques, architecturales, techniques, servicielles, performanciennes et environnementales sur l'ensemble des actifs du patrimoine constituant ainsi une base de données accessible à tous les départements de la Foncière, assurant la fiabilité de la donnée en un lieu unique. À ce jour, plus de 9 000 champs ont été renseignés soit, en moyenne 140 champs renseignés sur les 200 existants par actif.





YVES SANCHEZ
Directeur Général d'EGIDE

EGIDE Informatique est un éditeur de solutions logicielles, spécialisé dans le secteur immobilier.

« La Société de la Tour Eiffel est en pointe depuis plusieurs années sur la gestion de ses données financières et de RSE, dans la mesure où tout est centralisé. Cela permet d'avoir une remontée homogène et une vision globale de la maturité RSE. »

EGIDE Informatique a démarré sa première mission pour TEAM Conseil ⁽¹⁾ en février 2015 avec le développement d'un outil afin d'internaliser la gestion locative. Notre collaboration n'a jamais cessé depuis car la Société de la Tour Eiffel souhaite s'améliorer en continu et EGIDE Informatique dispose d'une démarche de travail itérative et de proximité.

Depuis 2018, la Société a exprimé le souhait d'intégrer des données extra-financières à l'outil initialement pensé pour la gestion locative. Pour ce faire, nous avons codéveloppé un référentiel qui va plus loin qu'une simple restitution financière. Nous sommes arrivés à obtenir une vision 360° des données patrimoniales de la Société (stockage des données financières, d'occupation, techniques et environnementales).

Afin de garantir la cohérence et la fiabilité des données importées dans cet outil nous mettons en place une automatisation de la vérification des valeurs aberrantes au travers d'un algorithme.

Nos prochains travaux avec la Société de la Tour Eiffel s'articulent autour de trois grands projets :

1. Implémentation d'un *workflow* de validation financière (bons de commandes et factures) ;
2. Création d'une couche d'interopérabilité avec tous les acteurs de collecte d'énergie ;
3. Interconnexion avec la plateforme OPERAT.

Le défi que nous anticipons en lien avec les deux derniers projets est la contrainte temporelle imposée par le gouvernement en matière de réglementation. Néanmoins, la relation historique que nous avons avec la Foncière et sa maturité sur les enjeux extra-financiers nous font penser qu'il s'agira d'un énième projet abouti avec succès.

1. *Opérateur intégré et filiale à 100 % de la Société de la Tour Eiffel.*

Aujourd'hui, cette base de données permet à la Société de la Tour Eiffel :

- **d'extraire rapidement des indicateurs** fiables sur l'ensemble du patrimoine, d'identifier rapidement les forces et les faiblesses de chaque actif, de mesurer le suivi des missions des mainteneurs, d'intégrer des notions comme l'attractivité ou la résilience ;
- **d'importer** des groupes de données issus de prestataires extérieurs pour fiabiliser le remplissage des champs, et enrichir la connaissance des actifs ;

- **d'exploiter** des liens qui permettent l'accès à des solutions extérieures comme les maquettes numériques des actifs concernés par exemple ;
- **d'extraire des données formatées** pour répondre aux dispositifs réglementaires et volontaires (remplissage de la plateforme OPERAT pour le DEET, extraction pour le Baromètre de la Performance Énergétique de l'OID).

En conclusion, cet outil d'aide à la gestion des actifs, est surtout un outil d'aide au suivi des objectifs et à la programmation de l'amélioration de leur performance environnementale « à 360° » pour renforcer leur attractivité.

4.1. Accompagner la transition énergétique

2021 a été l'année de l'atteinte de la complétude et de la fiabilité de la donnée, particulièrement la donnée énergétique, grâce à l'expertise d'AEGILIM.

La connaissance profonde du patrimoine sur le plan énergétique permet de renforcer les fondations en matière de connaissance extra-financière des actifs immobiliers, démarche initiée il y a 10 ans.

Cette fiabilisation permet d'envisager sereinement les prochaines années, et notamment la première échéance du DEET fixée en 2030 (diminution des consommations de 40 % ou atteinte de valeurs absolues définies par décret).

Le Bâtiment représente 44 % de l'énergie consommée en France, et 25 % des émissions de Gaz à Effet de Serre (GES). L'enjeu majeur de ce secteur d'activité face au changement climatique est donc bien la réduction des émissions de GES, dont les consommations énergétiques forment une grande partie.

Les réglementations de plus en plus contraignantes et le risque de flambée du coût de l'énergie ont amené la Société de la Tour Eiffel à contrôler le périmètre de ses actifs afin de maîtriser les actions de réduction des consommations d'énergie ainsi que d'en mesurer les résultats (lien avec le risque n° 8).

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

- le texte cadre de la SNBC à l'échelle française qui fixe une trajectoire de réduction des émissions de GES ambitieuse, notamment pour le secteur du bâtiment (- 49 % d'ici 2030 et - 95 % d'ici 2050) ;

- le Dispositif Éco-Énergie Tertiaire qui fixe des objectifs de réduction des consommations énergétiques pour les bâtiments tertiaires, en cohérence avec les objectifs ambitieux de la SNBC (- 40 % en 2030, - 50 % en 2040 et - 60 % en 2050) ;
- la Taxinomie européenne qui fixe des critères liés aux consommations énergétiques pour les actifs immobiliers en exploitation souhaitant contribuer substantiellement à l'objectif environnemental « Atténuation du changement climatique » : DPE A ou top 15 %.

Or, la Société de la Tour Eiffel mesure la performance extra-financière de son activité et donc de son patrimoine immobilier depuis 10 ans maintenant, sans attendre d'y être contrainte par des textes de lois. En effet, elle s'était fixé des objectifs de réduction des consommations énergétiques à échéance 2030, en 2013 pour la première fois lors de la signature de la Charte pour l'efficacité énergétique des bâtiments tertiaires publics et privés du plan Bâtiment Durable. Ainsi, la gestion de l'énergie et la connaissance du patrimoine sur le plan énergétique sont essentiels pour la Foncière.

MESURE DE LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE DES BÂTIMENTS PAR AEGILIM

La Société de la Tour Eiffel fait appel à un prestataire externe, expert, afin d'améliorer l'exhaustivité et la qualité de la donnée énergétique sur l'ensemble du périmètre des actifs immobiliers en exploitation (62 au total).

AEGILIM a trois grands objectifs qui dépendent de sa mission de conseil en gestion de l'énergie :

- l'identification exacte des points de fourniture énergétique du patrimoine, PDL, afin de reconstituer les synoptiques assurant ainsi une connaissance exhaustive du périmètre. En 2021, 997 points de livraison (tous fluides) ont été couverts sur l'ensemble du patrimoine, contre 887 en 2020 et seulement 287 en 2019 ;
- l'amélioration de la cartographie des consommations énergétiques sur l'ensemble du patrimoine, notamment avec une vérification de l'exhaustivité et de la cohérence des données (plan de comptage justifié, données issues des gestionnaires du réseau public de distribution, données analysées et corrigées). 98 % du patrimoine pour lesquels la donnée a été fiabilisée en 2021 (soit 566 467 m²), contre 61 % en 2020 ;

- le suivi et l'analyse des données des actifs, permettant leur positionnement chacun par rapport à ses objectifs spécifiques en valeur absolue et/ou en valeur relative du DEET, de la moyenne de l'Observatoire de l'Immobilier Durable.

En parallèle de sa principale mission décrite ci-dessus, AEGILIM accompagne également le déploiement d'un système de commissionnement à distance pour améliorer la précision de la donnée collectée. En 2021, le déploiement des compteurs le permettant est toujours en cours.

- Enfin, AEGILIM bénéficie également d'une mission d'assistance dans le déploiement de la stratégie DEET qui consiste essentiellement en : l'assistance dans la transmission des données aux preneurs et déclaration des données bailleur dans OPERAT avec, si possible, automatisation des imports. Il appartiendra ensuite à la Société de la Tour Eiffel d'accompagner, s'ils le souhaitent, ses locataires dans la concrétisation de leurs obligations.
- La mise en place des plans d'action, actif par actif.
- Les consultats d'achat d'énergie.



BENJAMIN MERCURIALI
Fondateur d'AEGILIM

AEGILIM est une société de service en ingénierie énergétique.

« La Société de la Tour Eiffel est un acteur avancé en termes de consolidation de données énergétiques historiques, d'élargissement de thématiques RSE prises en compte et de moyens mis à disposition pour les sujets extra-financiers. »

Nous avons démarré notre collaboration avec la Société de la Tour Eiffel par un accompagnement dans sa stratégie de sécurisation énergétique, et depuis avril 2020, nous sommes en charge du suivi énergétique du patrimoine immobilier de la Foncière.

Dans cette dernière mission pour la Société, nous avons d'abord analysé la connaissance historique existante sur les actifs immobiliers (collecte des données depuis 10 ans). Nous avons ensuite consolidé ces « fondations » en précisant notamment les plans de comptage afin d'établir une cartographie exhaustive de la four-niture énergétique sur l'ensemble du parc immobilier. Ce travail nous a permis de nous projeter sur les 10 prochaines années et de préparer efficacement les actions nécessaires à la mise en conformité avec le Dispositif Éco-Énergie Tertiaire (DEET), dont la première échéance sera en 2030 (en lien avec le 1^{er} objectif de réduction des consommations énergétiques).

“
Il faut adopter une approche systémique sur le plan environnemental si l'on souhaite contribuer à l'atténuation du changement climatique.
”

La prochaine étape de notre travail pour la Société de la Tour Eiffel consistera à :

1. réaliser la phase 2 du calcul des objectifs DEET (identifier les découpages, les accès fonctionnels, etc.) ;
2. conseiller sur l'enjeu des déclarations et responsabilités partagées avec les locataires ;
3. conseiller sur la mise en place de plan d'action Opex, Capex et maintenance ;
4. conseiller sur la mise en place d'un plan de compensation (solarisation et mobilité électrique).

L'ensemble de ces missions nous permettra de connaître, à la fin 2022, le réel positionnement de chacun des actifs vis-à-vis du DEET et ainsi, de nourrir les PPA à 5 ans de la Foncière.

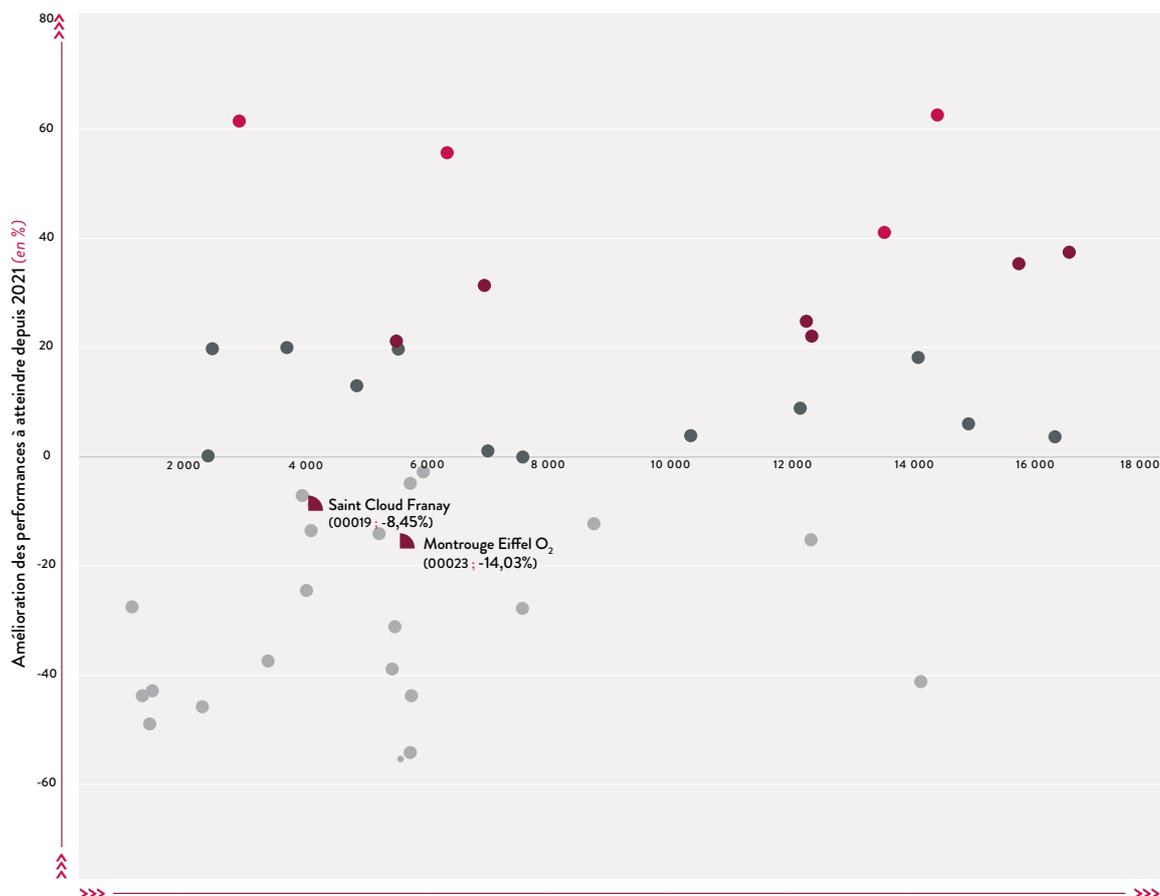
De manière générale, nous partageons une conviction avec la Société de la Tour Eiffel : la nécessité de sensibiliser les occupants pour aboutir à une réduction des consommations énergétiques. En effet, des équipements performants sur le plan énergétique ne suffiront pas à réduire les consommations de manière significative.

Par ailleurs, nous pensons qu'il faut adopter une approche systémique sur le plan environnemental si l'on souhaite contribuer à l'atténuation du changement climatique. Plus précisément, il nous semble important d'aller au-delà de la performance énergétique, et de considérer dans la stratégie, des sujets tels que les fuites de fluides frigorigènes, la mesure de l'impact carbone, etc.

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

Le travail de consolidation des données énergétiques du patrimoine de la Société permet de placer les actifs sur la trajectoire de réduction des consommations énergétiques du DEET.

► Répartition des actifs en fonction de leurs pourcentage d'amélioration à atteindre et leurs surfaces



NB : Sous réserve, d'une part des textes législatifs du Dispositif Éco-Énergie Tertiaire toujours en cours de construction et de validation par le législateur, l'atteinte de ces objectifs reste donc conditionnée aux prochains textes qui seront publiés et d'autre part à la prise en considération de l'intensité d'usage des surfaces occupées par les locataires, information encore inconnue à ce jour.

À titre d'exemple, la performance de l'actif Montrouge Eiffel O₂ (00023) est d'ores et déjà inférieure au seuil en valeur absolue défini par le DEET pour la typologie Bureaux standard à horizon 2030. Cette performance s'explique par la performance intrinsèque du bâtiment.

Aussi, il est intéressant de souligner les efforts de réduction des consommations énergétiques de l'actif Saint-Cloud Franay (00019), qui malgré son usage énergivore (plateaux de télévision), a réussi à passer de 698 kWhEF/m² en 2011 (année de référence) à 386 kWhEF/m² en 2021.

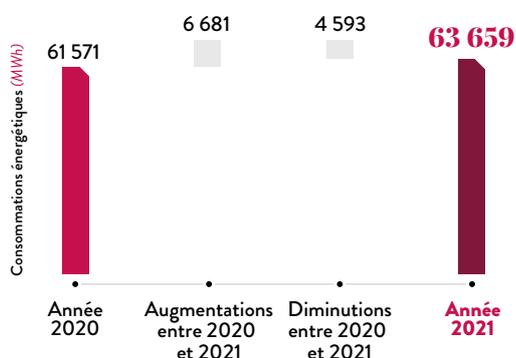
Depuis dix ans, les solutions suivantes ont été mises en œuvre pour atteindre ces résultats :

- communications régulières avec le locataire ;
- renouvellement d'équipements CVC ;
- mise en place d'un pilotage par GTC, ou solution Sextant ;
- remplacement des luminaires par des LED.

OBJECTIF 2023

Réduire systématiquement les consommations énergétiques (en kWhEF/m²) d'une année à l'autre

► **Comparaison de la diminution et de l'augmentation des consommations énergétiques sur l'ensemble du patrimoine entre 2020 et 2021**



Les augmentations sont dues à la reprise de l'activité sur certains actifs et à l'augmentation du périmètre des PDL (points de livraison).

Actions menées

- Poursuite du contrat de suivi de la gestion de l'énergie et de la performance énergétique avec AEGILIM.
- Validation des synoptiques après recherches actif par actif afin de mieux déterminer le périmètre de référence : près de 1 000 points de livraison ont été référencés en 2021.
- Collecte des mandats privatifs organisée dès la signature des baux depuis 2018 qui permettent à la foncière d'avoir accès aux consommations de ses locataires.
- Mise en place de systèmes de pilotage automatique des équipements et préparation à la mise en conformité progressive avec le décret BACS.
- Sensibilisation des locataires aux paramètres de réduction des consommations lors des Comités Environnementaux, particulièrement sur les exigences du DEET en 2021.
- Certifications BREEAM In-Use et/ou HQE Exploitation déployées progressivement sur l'ensemble des actifs en exploitation.
- 100 % des actifs qui ont un chauffage urbain ont fait l'objet d'un audit de la performance.
- Une installation de géothermie révisée sur l'actif Lyon - Tangram.

Résultats clés

EN 2021

123 kWhEF/m²
CONSUMATION D'ÉNERGIE MOYENNE DU PATRIMOINE IMMOBILIER EN EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ

contre une consommation 2020 de 119 kWhEF/m², soit une hausse moyenne de 3 %

2020 n'étant pas une année de référence du fait du contexte sanitaire et de ses conséquences sur l'occupation des bureaux.

100 %

DES PARTIES COMMUNES BÉNÉFICIAIRES D'UNE PROCÉDURE D'AUTOMATISATION DE LA COLLECTE SUR L'ÉLECTRICITÉ

Cette procédure d'automatisation est en cours de déploiement pour les parties privatives des actifs immobiliers : en 2021, les espaces de 148 locataires sur 410 ont été concernés par l'automatisation.

98 %

DES SURFACES DU PATRIMOINE IMMOBILIER ONT BÉNÉFICIE D'UN REPORTING ÉNERGÉTIQUE

60 %

DES PDL DU PÉRIMÈTRE DES PARTIES COMMUNES BÉNÉFICIAIRES D'UN CONTRAT-CADRE NÉGOCIÉ AVEC EDF

EDF assure que leurs consommations sont couvertes par des garanties d'origine renouvelable européenne.

4.2. Contribuer à la lutte contre le changement climatique

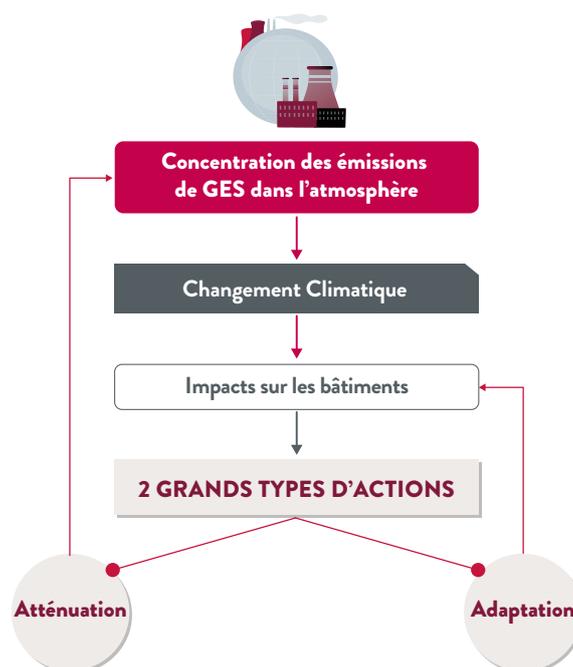
La Société de la Tour Eiffel s'est engagée dans une démarche de Plan Atténuation, incluant la mesure des émissions de GES et la mise en place de tout un panel d'actions de réduction de ces émissions par département de la Foncière, opérationnel ou de soutien.

Par ailleurs Société de la Tour Eiffel est convaincue que l'économie circulaire et l'utilisation de matériaux biosourcés dans le cadre des opérations de développement ou de rénovation, sont parfaitement complémentaires aux actions de réduction des émissions de GES citées au paragraphe précédent.

L'Immobilier, 3^e émetteur de GES après les transports, a un rôle majeur à jouer dans la transition vers une économie bas carbone et dans la lutte contre le changement climatique. En effet, compte tenu de la diversité des métiers de l'immobilier, c'est bien tous les maillons de la chaîne : la construction, l'exploitation, l'occupation, qui émettent des GES. Les leviers sont donc nombreux pour permettre des actions d'atténuation du changement climatique.

Tant la SNBC que la Loi Énergie Climat, les réglementations visant la neutralité carbone en 2050 sont de plus en plus strictes et induisent une attente de plus en plus forte des parties prenantes sur les sujets « carbone » (lien avec le risque n° 10).

Il est donc devenu plus essentiel que jamais pour la Société de la Tour Eiffel de prendre en considération le sujet et de mettre en place des actions concrètes pour réduire les émissions de GES, et ainsi participer à l'atténuation du changement climatique. Le plan d'action RSE qui présente des objectifs de court-terme en matière de carbone, est maintenant complété par un Plan Atténuation à plus moyen-terme.



OBJECTIFS DU PLAN ATTÉNUATION

Le Plan Atténuation part du principe général que pour réduire une incidence quelconque, il est d'abord nécessaire de pouvoir la mesurer.

Objectif 1 Mesurer et maîtriser les émissions de GES directes et indirectes de la Société de la Tour Eiffel, à l'échelle corporative (siège) et à l'échelle de son patrimoine immobilier, tant pour la construction ou rénovation, le gros entretien, l'exploitation ou l'occupation des locataires.

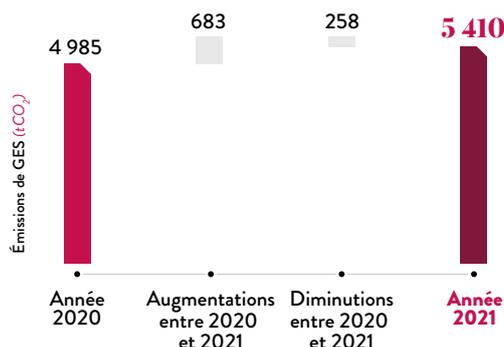
Objectif 2 Mettre en place un plan de réduction des émissions de GES, comprenant des actions déclinées sur tous les métiers de la Société de la Tour Eiffel, et une feuille de route pour une application opérationnelle avec des objectifs chiffrés et des échéances à court, moyen et long terme.

Outre ces objectifs opérationnels, le Plan Atténuation comporte également des objectifs au niveau de la gouvernance afin d'ancrer davantage l'engagement de la Société de la Tour Eiffel à réduire son impact sur la planète.

OBJECTIF 2023

Avoir une empreinte carbone des collaborateurs inférieure à **2 tCO₂eq/ETP/an**

► Comparaison de la diminution et de l'augmentation des émissions de GES sur l'ensemble du patrimoine entre 2020 et 2021





Actions menées

- Poursuite de la consolidation du Bilan Carbone de la Société.
- Construction d'un Plan Atténuation fixant des objectifs de réduction.
- Éradication des équipements utilisant des fluides frigorigènes proscrits par la réglementation en vigueur.
- Création d'une banque des fluides frigorigènes, en collaboration avec Daikin, qui permet de récupérer les fluides frigorigènes des anciennes installations afin de les réutiliser et ainsi de prolonger la durée de vie des équipements.
- Mise en œuvre d'actions en lien avec l'économie circulaire sur les projets de développement en partenariat avec le Booster du Réemploi. Signature d'un contrat triennal de 2021 à 2023 ou en autonomie sur de plus petits projets.
- Inclusion dans la mission des entreprises de curage mandatées par la Société de la Tour Eiffel, des problématiques liées au réemploi, et du transfert des matériaux curés vers les plateformes de réemploi.
- Mise en place d'un suivi en phase de travaux afin d'identifier les matériaux réutilisés et recyclés et de suivre les flux de déchets.
- 100 % de charte chantier propre signée.
- Embarquement des parties prenantes au travers de la systématisation des baux environnementaux et du déploiement de Comités environnementaux sur l'ensemble des actifs en exploitation.
- Signature de la charte Achats responsables et relations fournisseurs.
- Signature d'un contrat-cadre avec COME BACK, éclairages, et ALGO PAINT permettant l'utilisation d'une peinture biologique et économique, au travers d'une garantie de prix et de disponibilité.
- Anticipation de la nouvelle réglementation environnementale RE 2020 qui renforce les exigences en matière de neutralité carbone et d'autoconsommation par la labellisation E+C- de projets de développement en cours de conception. Étude prévue sur l'actif Sol'R à Puteaux, pour un niveau visé E2C1.
Le référentiel du label E+C- exige des performances particulières en matière d'énergie positive et de réduction des émissions de GES, préparant ainsi la nouvelle réglementation RE2020 qui s'appliquera dès 2022.
- Certifications HQE et/ou BREEAM prévues à terme pour l'ensemble des opérations de développement conduites par la Société de la Tour Eiffel, à titre d'exemple sur la construction à venir de l'actif Sol'R à Puteaux.
- Mise en place d'une démarche de circuit court via la cantine responsable Hudi sur le site Orsay Campus, assurant ainsi la réduction des distances entre producteurs et consommateurs

Résultats clés

EN 2021



-6%

BAISSE DE L'EMPREINTE CARBONE CORPORATE* (SOIT 1,92 TCO₂ÉQ/ETP)



10,5 kgCO₂Éq/m²

EMPREINTE CARBONE DES CONSOMMATIONS D'ÉNERGIE DU PATRIMOINE IMMOBILIER DE LA SOCIÉTÉ (SOIT UNE HAUSSE DE 10%*)

- Mesure des émissions de gaz à effet de serre liées aux consommations énergétiques du patrimoine, fiabilisée par rapport à 2020 grâce à la collecte des données par AEGILIM.
- Réalisation d'un Bilan Carbone en 2021 sur l'exercice 2020, sur le périmètre corporate et sur l'ensemble du patrimoine incluant, entre autres, les consommations énergétiques, les opérations de développement et les immobilisations.
- Élaboration d'un plan d'action décliné par métier ayant pour objectif de réduire les émissions de GES de la Société de la Tour Eiffel et de s'engager sur la voie d'une économie décarbonée.

* par rapport à 2020

4.3. Adapter le patrimoine aux effets du changement climatique

Outre la démarche d'atténuation, la société de la Tour Eiffel s'est également penchée sur les sujets d'adaptation et elle s'est donc engagée dans l'analyse de l'exposition de ses actifs aux conséquences du dérèglement climatique dont les effets commencent à se faire sentir en Europe.

À l'issue de la cartographie réalisée en 2019 et révisée en 2020, certains actifs ont été sélectionnés afin de faire l'objet d'audit plus approfondis en 2021 ; les plans d'action *ad hoc* seront établis en 2022.

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

Or, le secteur du bâtiment est particulièrement exposé aux risques inhérents au dérèglement climatique, avec des conséquences irréversibles sur l'aspect physique même des bâtiments : structure, utilisations, accessibilité et des conséquences sanitaires sur leurs occupants fourniture des services, sécurité, santé et bien-être. (lien avec le risque n° 11).

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

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

FOCUS SUR LA STRATÉGIE D'ADAPTATION

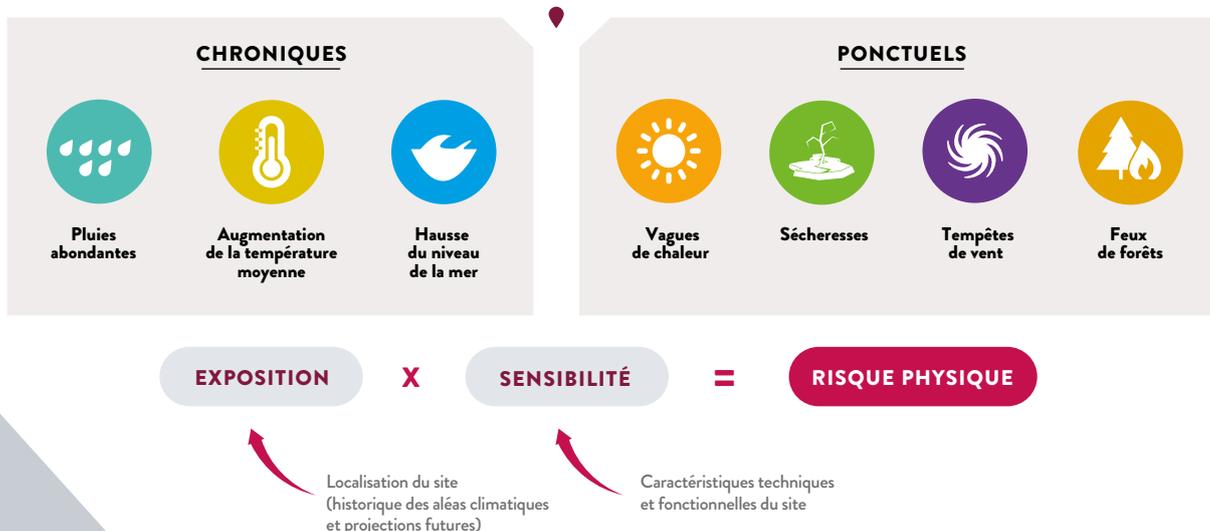
Les bâtiments sont soumis à deux types d'aléas climatiques :

- les aléas chroniques, liés au dérèglement climatique sur le long terme ;

- les aléas aigus, liés aux événements climatiques, de manière directe comme indirecte.

Face à ces risques physiques, il est nécessaire de mesurer l'exposition et la sensibilité de chaque actif du patrimoine. Le risque pour un bâtiment se calcule selon la formule suivante :

LES PRINCIPAUX ALÉAS CLIMATIQUES



La cartographie des risques physiques liés au changement climatique a été effectuée sur 100 % du patrimoine en 2019 puis actualisée en 2020 en croisant avec les résultats issus de l'outil Bat-Adapt de l'Observatoire de l'Immobilier Durable, outil *open data* qui permet d'identifier à quels risques seront soumis les bâtiments à moyen et long terme.

Cette cartographie des risques a été ensuite recentrée sur les aléas critiques (inondations, vagues de chaleur, sécheresse et RGA) en hiérarchisant les actifs en fonction des risques. L'évaluation de l'exposition et de la sensibilité a permis de prioriser les actifs qui seront les plus impactés et sur lesquels des actions doivent être mises en place plus rapidement.

- Un périmètre prioritaire a ainsi été défini et six actifs ont été sélectionnés pour bénéficier d'audits spécifiques « adaptation » : Nanterre – Niveole-Nielle-Nymphaea, Bord'eau Village, Issy Weiden, Paris Domino, Bagneux Optima, Saint-Cloud Franay.



OBJECTIF 2023

50 % d'actifs (en valeur)
ayant fait l'objet d'un audit adaptation

L'objectif final de cette démarche est de développer des plans d'action propres à chaque actif, chiffrés en termes de CAPEX, et spécifiques aux sujets de l'adaptation, à inclure dans les PPA et orienter les décisions de rénovation éventuelle.

OBJECTIF 2023

Déployer **30 % de plans de « situation d'urgence ⁽¹⁾ »** sur l'ensemble du patrimoine

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

Actions menées

- Existence d'un Comité de gestion de crise : objectif de gestion des situations de crise et d'urgence, composition du Comité en fonction de 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. Réunion du Comité dès que la situation de crise se présente pour identifier : la nature du risque, ses conséquences, les actions à mettre en œuvre, les ressources à y affecter et la communication.
- Application de dispositifs de situations d'urgence, comme les évacuations en cas d'incendie.
- Démonstration de l'engagement de la Société de la Tour Eiffel sur le sujet par la participation d'Odile Batsère au MOOC sur l'Adaptation des bâtiments au changement climatique réalisé par l'Observatoire de l'Immobilier Durable.

Résultats clés

EN 2021



15

ACTIFS IMMOBILIERS EN
EXPLOITATION (EN VALEUR)
ONT FAIT L'OBJET D'AUDITS
ADAPTATION



28 %

DE PLANS DE
« SITUATIONS D'URGENCE »
ONT ÉTÉ DÉPLOYÉS SUR
L'ENSEMBLE DU PATRIMOINE

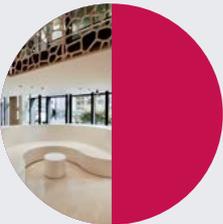


100 %

DU PATRIMOINE SOUS
CARTOGRAPHIE DES RISQUES
LIÉS AUX ENJEUX DU
CHANGEMENT CLIMATIQUE



RENOUVELLEMENT
DE LA SOUSCRIPTION
À UNE ASSURANCE
MULTIRISQUES INCLUANT
CEUX DU CHANGEMENT
CLIMATIQUE



4.4. Gestion des ressources naturelles : déchets, eau, biodiversité

GESTION DES DÉCHETS



La Société de la Tour Eiffel a marqué son engagement fort pour une économie circulaire, notamment par sa participation au lancement du Booster du Réemploi. Depuis, les initiatives se font jour au sein des équipes techniques, y compris hors Booster, tant l'évidence de cette démarche s'impose à tous.

De plus, la Société de la Tour Eiffel travaille à la signature de « contrats-cadres » avec différents acteurs de l'économie circulaire comme ALGO PAINT, société spécialisée dans les peintures écologiques.

Enfin, la préparation des équipes à la mise en conformité avec la loi AGECE (Anti-Gaspillage et Économie Circulaire) a permis de lancer dès les premiers jours de 2022 les sites pilotes Vélizy-Topaz et Aix-en-Provence – Carmin.

Le bâtiment est un secteur très consommateur de ressources naturelles, particulièrement de sable et de gravier qui entrent dans la composition du béton et du verre. « Entre 50 et 60 milliards de tonnes de matériaux sont extraits au niveau mondial chaque année, le sable et le gravier représenteraient 68 à 85 % du total » selon Pascal Peduzzi, responsable chercheur au PNUE (Programme des Nations Unies pour l'Environnement). Les matières premières deviennent de plus en plus rares et donc de plus en plus coûteuses (lien avec le risque n° 9). En parallèle, la réglementation française devient de plus en plus exigeante sur le passage d'une économie linéaire vers une économie circulaire.



OBJECTIF 2023

Réaliser le tri des déchets sur

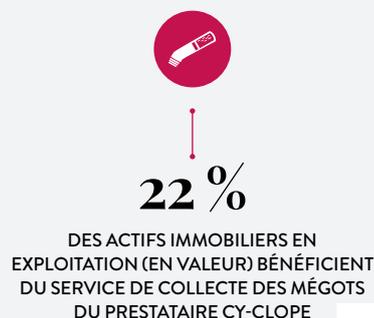
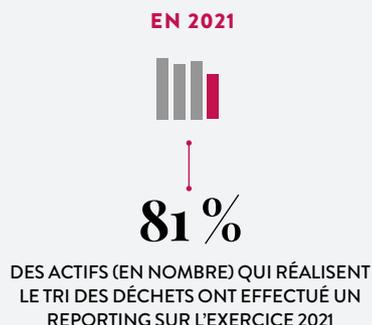
100 % des actifs

- 
- La loi AGECE (Anti-Gaspillage et Économie Circulaire) témoigne de cette volonté de transformer au maximum l'économie actuelle vers un modèle circulaire. Cette loi impacte tous les secteurs d'activité, en particulier la construction. Elle promeut notamment :
 - le recours au réemploi via l'obligation de diagnostic Produits-Matériaux-Déchets-Équipements pour toutes les réhabilitations lourdes,
 - et l'organisation des filières de recyclage dans le secteur de la construction avec la Responsabilité Élargie Producteur.
 - Le secteur de la construction doit donc réinventer sa manière de construire, construire « autrement ». D'après le Booster du Réemploi, seuls 1 % des plus de 40 millions de tonnes de déchets produits par le secteur du BTP chaque année sont réemployés. Le ministère de la Transition Écologique mentionne un taux de recyclage compris entre 48 et 64 %, avec seulement 10 à 30 % de recyclage dans le cas particulier de la réhabilitation.
 - La gestion des déchets est essentielle pour minimiser le recours aux matières premières, limiter les pollutions, et également limiter les émissions de GES (incinération en particulier, mais également toute autre forme de traitement des déchets).

Actions menées

- Adhésion au Booster du Réemploi permettant d'organiser, dès la conception des projets, le recours à des matériaux ou équipements issus du réemploi.
- Réalisation d'un diagnostic Ressources dans le cadre d'une mission d'AMO Réemploi sur l'actif Sol'R à Puteaux.
- Signature d'un contrat-cadre avec ALGO PAINT permettant l'utilisation d'une peinture biologique et économique, au travers d'une garantie de prix et de disponibilité.
- Utilisation de mobilier issu du réemploi sur les actifs Vélizy Topaz, Vélizy Vauban et Rueil Cityzen.
- Mobilisation des équipes techniques pour la préparation à la mise en conformité avec les exigences de la loi AGECE (Anti-Gaspillage et Économie Circulaire) : mise en place du diagnostic PMDE sur l'ensemble des opérations de développement à partir du 1^{er} janvier 2022.

Résultats clés



GESTION DE LA RESSOURCE EN EAU

La diminution de la consommation de la ressource en eau sur les parties communes des actifs immobiliers de la Société de la Tour Eiffel est un vrai enjeu. La difficulté à obtenir des informations régulières des concessionnaires ne permet pas la lisibilité des indicateurs.

La ressource en eau est de plus en plus compliquée et les situations de stress hydrique se multiplient, en France notamment. En effet, il existe une véritable pression sur la disponibilité de la ressource en eau douce liée au dérèglement climatique, à la progression continue de l'artificialisation des sols et à la gestion de la biodiversité.

Ce manque de ressource en eau qui tend à devenir de plus en plus réel, et le durcissement des réglementations en lien avec le sujet peuvent avoir un impact sur le prix de l'eau (lien avec le risque n° 9).

Malgré le peu de levier pour agir sur le volume de consommation, Société de la Tour Eiffel s'engage pour la réduction de la consommation en eau sur son patrimoine et espère que les différents concessionnaires pourront prochainement communiquer des données régulières et fiables permettant de suivre un indicateur significatif.

OBJECTIF 2023

Réduire systématiquement les consommations d'eau (en m^3/m^2) d'une année à l'autre, sur les parties communes

Actions menées

- Thématique « eau » visée systématiquement lors des certifications (construction/rénovation et exploitation).
- Réflexion sur les arrosages systématiquement menée afin d'orienter le choix des espèces végétalisés en phase conception en fonction de leur consommation en eau. Choix de la gestion de l'arrosage explicite dans le cahier des charges.
- Éducation des plantations les trois premières années afin de parvenir à une autonomie des plantes endémiques.
- Mise en place d'équipements sanitaires hydro-économiques avec mise à l'arrêt en période d'inoccupation.
- Installation progressive de systèmes de détection de fuite d'eau sur tout le patrimoine.

Résultat clé



ACTIONS EN FAVEUR DE LA BIODIVERSITÉ

Forte de la typologie d'actifs spécifique que forment les Parcs d'affaires, Société de la Tour Eiffel s'engage en faveur de la biodiversité, pour la protection de la faune et de la flore, dans un premier temps, via la réalisation de la cartographie de la végétalisation de son parc immobilier.

En parallèle, Société de la Tour Eiffel a conclu en 2021 un nouveau contrat type de gestion des espaces verts promouvant une gestion raisonnée des espaces verts déployée auprès des trois différentes entreprises retenues au terme d'une consultation nationale.

Biodiversité et changement climatique sont interdépendants. Par définition, la biodiversité désigne la diversité du vivant, l'interaction des espèces qui constituent des écosystèmes. « La biodiversité possède une valeur à la fois économique, sociale, culturelle et esthétique. » SCNAT mai 2019.

Lien avec le risque « 9. Gestion des ressources » : la biodiversité fournit des services écosystémiques, que ce soit l'accès aux ressources naturelles ou le bien-être et la santé liés à la présence d'espaces végétalisés. 55 % du PIB mondial repose sur les services délivrés par la nature ⁽¹⁾ : photosynthèse, pollinisation etc. Elle est également vectrice de lien social (potagers, vignes, arbres, etc.). La réglementation se saisit du sujet de la protection de la biodiversité avec l'instauration d'un objectif de Zéro Artificialisation Nette à horizon 2050 et l'inclusion de ce critère dans la nouvelle RE2020.

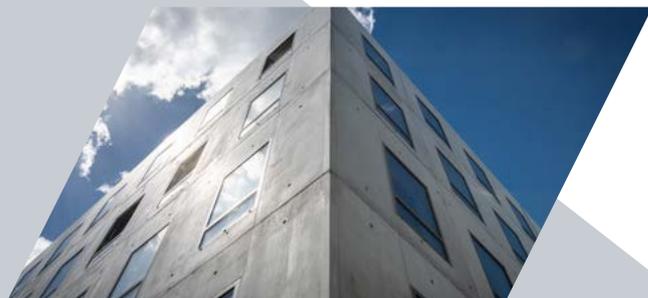
- Le bâtiment a donc son rôle à jouer dans la préservation de la biodiversité et de la continuité des « trames vertes » et « trames bleues » associées. La Société de la Tour Eiffel s'engage dans cette démarche, notamment via la mise en place d'une démarche de gestion raisonnée des espaces verts et de certification des sites pourvus d'espaces verts.

1. Swiss Re (2020), article disponible à [ce lien](#).

OBJECTIF 2023

Réaliser des études écologiques sur

80 % des actifs immobiliers



OUTILS ET ACTIONS

- Renouvellement de la labellisation Écojardin pour trois parcs d'affaires : Parc Eiffel Paris-Saclay, Nanterre – Parc Eiffel Nanterre-Seine ; Aix – Parc du Golf.
- Étude d'approfondissement menée en 2021 sur le potentiel du point de vue biodiversité et du point de vue confort et bien-être des locataires des actifs de la Société de la Tour Eiffel.
- Déploiement d'aménagements faunistiques sur plusieurs actifs : Aix - Parc du Golf et Orsay – Parc Eiffel Paris-Saclay.
- Analyse des enjeux climatiques, notamment vis-à-vis des phénomènes d'îlots de chaleur urbains et études des possibilités de renforcement de la végétalisation.
- Végétalisation des façades d'un projet d'immeuble à Lyon et début d'un appel d'offres pour la végétalisation des façades de l'actif Nautile.
- Signature d'un contrat de gestion raisonnée des espaces verts avec trois entreprises Sauvage, Jardins de Gally et Mugo sur les actifs France entière :
 - suivi trimestriel par des visites de sites et d'indicateurs relatifs à la gestion des espaces et échange bisannuel avec la Direction de la Gestion Immobilière et la RSE de la Société de la Tour Eiffel,
 - démarche d'amélioration continue pour, entre autres, limiter le recours aux produits phytosanitaires, réduire les consommations en eau et en énergie, et mettre en œuvre des actions de préservation de la biodiversité.



En projet.

Résultats clés



53 %

DES ACTIFS (EN VALEUR)
ONT BÉNÉFICIÉ D'UN
DIAGNOSTIC

EN 2021



99 %

DU PATRIMOINE IMMOBILIER DE LA SOCIÉTÉ
A FAIT L'OBJET D'UN CALCUL DU CBS*
PERMETTANT DE REPRÉSENTER
LA VÉGÉTALISATION DU PATRIMOINE

* Coefficient de Biotope par Surface



ÉTUDE DU CHANGEMENT DES LUMINAIRES
POUR RESPECTER LA « TRAME NOIRE »
SUR SEINE-ÉTOILE À SURESNES
ET POURSUITE DE L'INSTALLATION
SUR NANTERRE - PARC EIFFEL
NANTERRE-SEINE

Nos récompenses

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

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

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

Au titre de l'évaluation 2021, les résultats de la Société de la Tour Eiffel évoluent de manière significative : gain de 3 points sur le volet « Exploitation » et maintien du niveau le plus élevé par le GRESB, à savoir 5 Green Stars *****



2019

Note :
76/100

2020

Note : 5 étoiles :
86/100 ★★★★★

2021

Note : 5 étoiles :
89/100 ★★★★★





La notation **Gaïa Rating** mène une campagne annuelle de collecte des données ESG couvrant l'essentiel des PME-ETI cotées en France. Sur la base de ces informations, les sociétés sont notées sur leur niveau de transparence, et de performance extra-financière. Le classement permet, par catégorie de chiffre d'affaires, de comparer les pairs. En 2021, 230 PME et ETI cotées à la Bourse de Paris y ont participé.

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

Au titre de l'édition 2021, la Société de la Tour Eiffel se positionne, pour sa 2^e participation, en 2^e place (progression d'une place par rapport à 2020) au sein de la catégorie PME-ETI cotées dont le chiffre d'affaires est inférieur à 150 millions d'euros.

2019
Historique reconstitué
Note :
65/100

2020
Note :
75/100

2021
Note :
80/100

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

Au titre de l'évaluation 2021, et pour la DPEF 2020, la Société de la Tour Eiffel a reçu un « EPRA Silver sBPR Awards ».



2019



2020



2021



Tableaux EPRA : *synthèse des consommations*

Indicateurs énergie

Patrimoine – Périmètre « Bailleurs » & « Preneurs »	Code EPRA	GRI Standard et CRES Indicator code	Unité	2020	2021
PÉRIMÈTRE « BAILLEURS »					
Volume					
Consommation d'énergie totale			MWh _{EF}	35 501	37 324
			MWh _{EP}	77 946	78 629
Dont fossile (gaz et fioul)	Fuels-Abs & Fuels-LfL	302-1	MWh _{EF}	4 092	4 666
Dont électricité	Elec-Abs & Elec-LfL	302-1	MWh _{EF}	26 864	26 143
Dont réseau urbain (chaleur ou froid)	DH&C-Abs & DH&C-LfL	302-1	MWh _{EF}	4 546	6 515
Ratios					
Par m ²	Energy-Int	CRE1	kWh _{EF} /m ²	69	72
Par ETP	Energy-Int	CRE1	kWh _{EF} /ETP	1 236	1 299
Par m ²	Energy-Int	CRE1	kWh _{EP} /m ²	151	152
PÉRIMÈTRE « PRENEURS »					
Volume					
Consommation d'énergie totale			MWh _{EF}	26 069	26 336
			MWh _{EP}	67 259	67 880
Dont fossile (gaz et fioul)	Fuels-Abs & Fuels-LfL	302-1	MWh _{EF}	–	42
Dont électricité	Elec-Abs & Elec-LfL	302-1	MWh _{EF}	26 069	26 294
Dont réseau urbain	DH&C-Abs & DH&C-LfL	302-1	MWh _{EF}	–	–
Ratios					
Par m ²	Energy-Int	CRE1	kWh _{EF} /m ²	50	51
Par ETP	Energy-Int	CRE1	kWh _{EF} /ETP	908	917
Par m ²	Energy-Int	CRE1	kWh _{EP} /m ²	130	131
PÉRIMÈTRE « BAILLEURS » & « PRENEURS »					
Volume					
Consommation d'énergie totale			MWh _{EF}	61 571	63 659
			MWh _{EP}	145 205	146 509
Ratios					
Par m ²	Energy-Int	CRE1	kWh _{EF} /m ²	119	123
Par ETP	Energy-Int	CRE1	kWh _{EF} /ETP	2 144	2 216
Par m ²	Energy-Int	CRE1	kWh _{EP} /m ²	281	283

Patrimoine – Périmètre « Bailleurs » & « Preneurs »	Code EPRA	GRI Standard et CRES Indicator code	Unité	2020	2021
ÉNERGIES RENOUVELABLES					
Volume					
Consommation totale d'énergies renouvelables			MWh _{EF}	373	832
Dont électricité issue de sources renouvelables			MWh _{EF}	–	–
Dont réseau urbain issu de sources renouvelables			MWh _{EF}	373	832
Ratios					
% de la consommation totale			%	1 %	1 %
% de la consommation en électricité			%	0 %	0 %
% de la consommation des réseaux urbains			%	8 %	13 %

Indicateurs émissions de Gaz à Effet de Serre

Patrimoine – Périmètre « Bailleurs » & « Preneurs »	Code EPRA de la mesure de performance	Référence GRI G4 – Construction & Real Estate – EPRA	Unité	2020	2021
PÉRIMÈTRE « BAILLEURS »					
Volume					
Émissions totales liées à l'énergie			teqCO ₂	3 316	3 717
Dont directes	GHG-Dir-Abs	305-1	teqCO ₂	929	1 059
Dont indirectes (<i>location-based</i>)	GHG-Indirect-Abs	305-2	teqCO ₂	2 387	2 658
Ratios					
Émissions totales liées à l'énergie par m ²	GHG-Int	CRE3	kgeqCO ₂ /m ²	6,41	7,19
Émissions totales liées à l'énergie par ETP	GHG-Int	CRE3	kgeqCO ₂ /ETP	115	129
PÉRIMÈTRE « PRENEURS »					
Volume					
Émissions totales liées à l'énergie			teqCO ₂	1 668	1 692
Dont directes	GHG-Dir-Abs	305-1	teqCO ₂	–	10
Dont indirectes (<i>location-based</i>)	GHG-Indirect-Abs	305-2	teqCO ₂	1 668	1 683
Ratios					
Émissions totales liées à l'énergie par m ²	GHG-Int	CRE3	kgeqCO ₂ /m ²	3,23	3,27
Émissions totales liées à l'énergie par ETP	GHG-Int	CRE3	kgeqCO ₂ /ETP	58	59
PÉRIMÈTRE « BAILLEURS » & « PRENEURS »					
Volume					
Émissions totales liées à l'énergie du patrimoine			teqCO ₂	4 985	5 410
Dont directes	GHG-Dir-Abs	305-1	teqCO ₂	929	1 069
Dont indirectes (<i>location-based</i>)	GHG-Indirect-Abs	305-2	teqCO ₂	4 056	4 341
Ratios					
Émissions totales liées à l'énergie par m ²	GHG-Int	CRE3	kgeqCO ₂ /m ²	9,64	10,46
Émissions totales liées à l'énergie par ETP	GHG-Int	CRE3	kgeqCO ₂ /ETP	174	188

Indicateurs eau et déchets

Patrimoine – Périmètre « Bailleurs » & « Preneurs »	Code EPRA	GRI Standard et CRES indicator code	Unité	2020	2021
EAU					
Volume					
Consommation totale	Water-Abs & Water-LfL	303-1	m ³	119 623	95 772
Dont % issue des réseaux de villes			%	100 %	100 %
Ratios					
Par m ²	Water-Int		m ³ /m ²	0,231	0,185
Par ETP	Water-Int	CRE2	m ³ /ETP	4,16	3,33
DÉCHETS					
Volume					
Tonnage total	Waste-Abs & Waste-LfL	306-2	tonnes	876	1 287
Tonnes de déchets valorisés	Waste-Abs & Waste-LfL	306-2	tonnes	876	1 195
Dont valorisation matière	Waste-Abs & Waste-LfL	306-2	tonnes	140	332
Dont valorisation énergie	Waste-Abs & Waste-LfL	306-2	tonnes	736	863
Tonnes de déchets enfouis	Waste-Abs & Waste-LfL	306-2	tonnes	–	92
% de déchets collectés par les villes	Waste-Abs & Waste-LfL	306-2	%	60 %	46 %
% de déchets valorisés	Waste-Abs & Waste-LfL	306-2	%	100 %	93 %
Dont valorisation matière	Waste-Abs & Waste-LfL	306-2	%	16 %	28 %
Dont valorisation énergie	Waste-Abs & Waste-LfL	306-2	%	84 %	72 %
% de déchets enfouis	Waste-Abs & Waste-LfL	306-2	%	0 %	7 %
Ratios					
Par ETP			kg/ETP	30	45





Indicateurs sociaux

Patrimoine	Code EPRA	GRI Standard et CRES	Unité	2020	2021
Santé et sécurité – bâtiments	H&S-Asset	416-1	% (en nombre)	100 %	100 %
Conformité santé et sécurité – bâtiments	H&S-Comp	416-2	Nombre total d'incidents	0	0
Certifications environnementales – bâtiments (cf. détails dans le Tableau 1 ci-dessous)	Cert-Tot	CRE8	% (en valeur)	74 %	80 %
Engagement dans la vie de quartier	Comty-Eng	413-1	% (en nombre)	2 %	2 %

TABLEAU 1

Niveaux des certifications obtenues pour l'ensemble des actifs immobiliers de la Société de la Tour Eiffel en 2021 (en valeur)

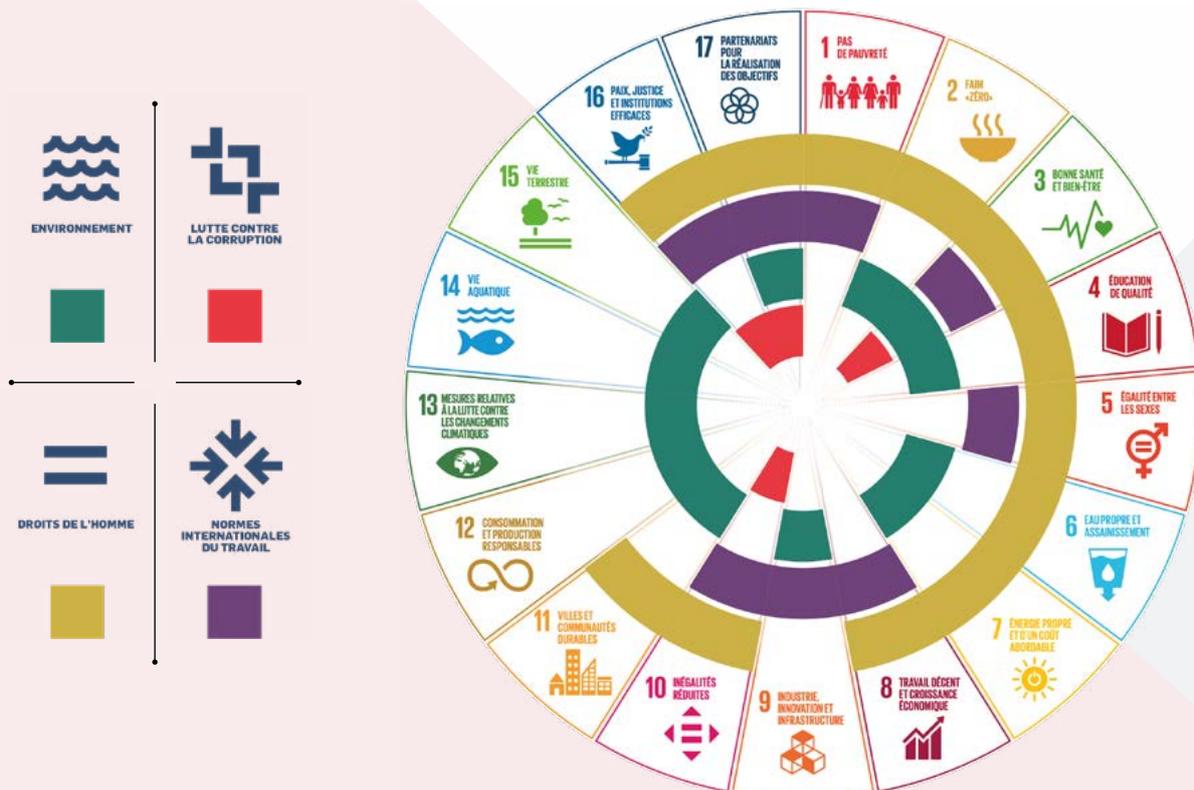
	Construction		Exploitation			
	BREEAM	HQE	BREEAM in use		HQE exploitation	
			Part 1 Asset	Part 2 Building Management	Axe gestion du bâtiment	Axe gestion durable
PASS	0 %	—	1 %	9 %		
GOOD	9 %		30 %	27 %		
VERY GOOD	2 %		37 %	26 %		
EXCELLENT	0 %		0 %	5 %		
TRÈS BON		10 %			4 %	4 %
EXCELLENT		7 %			0 %	0 %
EXCEPTIONNEL		4 %			0 %	0 %



Contribution aux Objectifs de Développement Durable (ODD) de l'ONU

Adoptés en 2015 dans le cadre du programme international « Agenda 2030 », les 17 ODD ont pour ambition d'éradiquer la pauvreté extrême dans le monde et d'engager la planète sur le chemin d'un développement durable. Étant donné que les États sont les destinataires naturels des textes onusiens, le Global Compact a comme mission depuis 2016, de catalyser et d'accompagner des engagements, actions et innovations des entreprises. Pour y parvenir, le Global Compact traduit les ODD en langage « business » et invite les entreprises à les intégrer dans leurs démarches.

Les diverses publications de la Société de la Tour Eiffel, telles que le Document d'Enregistrement Universel (DEU), 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.



Identification des ODD pertinents pour l'activité de la Société de la Tour Eiffel

L'analyse conduite en interne en 2020 et revue en 2021 a été menée afin de vérifier la contribution de la stratégie de la Société de la Tour Eiffel de son modèle d'affaire à la réalisation des ODD de l'ONU.

L'ODD 11 « Villes et communautés durables » est assurément le plus pertinent car directement lié aux métiers immobiliers de la Société de la Tour Eiffel. Néanmoins, toutes les actions RSE de la Société ont été confrontées aux 169 cibles des ODD et la liste suivante en est sortie :

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



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



☰ 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 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	Niveau de contribution	Principe du Global Impact
 11. VILLES ET COMMUNAUTÉS DURABLES			
11.1	<ul style="list-style-type: none"> accès au logement décent accès aux locaux conformes aux normes de sécurité et sanitaires via des contrôles des installations techniques de tous les actifs immobiliers avec prise en considération des observations des bureaux de contrôles afin de garantir une sécurité aux locataires, visiteurs, prestataires, etc. 	Important	  DROITS DE L'HOMME ENVIRONNEMENT
11.2	<ul style="list-style-type: none"> accès aux transports sûrs, accessibles et viables stratégie d'acquisition se basant sur la proximité des actifs aux réseaux de transports <ul style="list-style-type: none"> en 2021, 97 % d'actifs (<i>en valeur</i>) sont situés à moins de 500 m d'un réseau de transports en commun 		
11.3	<ul style="list-style-type: none"> renforcer l'urbanisation durable pour tous acteur qui contribue à l'urbanisation au travers ses projets de développement en 2021, signature de la charte « Université de la ville de demain » à travers laquelle la Société s'engage à coopérer pour une ville durable, bas carbone et inclusive 		
11.5	<ul style="list-style-type: none"> prévenir et limiter l'impact des catastrophes souscription à une assurance multirisques en France métropolitaine qui considère le risque climatique réalisation d'exercices d'évacuation suite à la cartographie des risques climatiques relatifs aux actifs immobiliers réalisée en 2020, réalisation d'audits adaptation sur 6 actifs immobiliers 		
11.6	<ul style="list-style-type: none"> réduire l'impact environnemental : qualité de l'air et gestion des déchets 100 % des projets de développement suivent une Charte de chantier propre qui valorise le respect de l'environnement et une gestion des déchets en 2021 : <ul style="list-style-type: none"> 84 % d'actifs immobiliers en exploitation (<i>en valeur</i>) disposent d'un système de tri et parmi eux, 92 % disposent d'un reporting empreinte carbone corporate de 1,92 tCO₂éq/ETP, soit une baisse de 6 % par rapport à 2020 		
11.7	<ul style="list-style-type: none"> assurer l'accès aux espaces verts et lieux publics sûrs existence d'espaces verts sur 71 % d'actifs immobiliers (<i>en valeur</i>) démarrage d'une démarche biodiversité à travers : calcul du Coefficient Biotope de surface (CBS) de 99 % d'actifs (en nombre), 15 % d'actifs (<i>en valeur</i>) disposant le label ECO Jardin, 40 % d'actifs (en valeur) ayant de dispositifs d'abri pour la faune (nichoirs principalement) 		
11.a	<ul style="list-style-type: none"> contribuer au développement territorial participation active à des concertations avec les pouvoirs publics et les associations professionnelles <ul style="list-style-type: none"> en 2021, signature de la charte « Université de la ville de demain » à travers laquelle la Société s'engage à coopérer pour une ville durable, bas carbone et inclusive 		



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

Niveau de
contribution

Principe
du Global
Impact



7. ÉNERGIE PROPRE ET D'UN COÛT ABORDABLE

7.1	<ul style="list-style-type: none"> garantir l'accès de tous à des services énergétiques fiables, modernes et à un coût abordable 	<ul style="list-style-type: none"> suivi fréquent de la maintenance des équipements techniques des bâtiments, dont ceux liés à l'énergie font partie remplacements des équipements vétustes par des équipements à haute performance 	<p>Important</p> <p>DROITS DE L'HOMME</p> <p>ENVIRONNEMENT</p>
7.2	<ul style="list-style-type: none"> accroître la part d'énergie renouvelable 	<ul style="list-style-type: none"> installation de panneaux photovoltaïques sur 2 actifs (9 % en valeur) la majorité des parties communes sont alimentées via un contrat-cadre négocié avec EDF qui assure que leurs consommations sont couvertes par des garanties d'origine renouvelable européenne 	
7.3	<ul style="list-style-type: none"> multiplier par deux le taux mondial d'amélioration de l'efficacité énergétique 	<ul style="list-style-type: none"> connaissance fine de la performance énergétique des bâtiments qui résulte d'un travail de précision mené depuis 10 ans <ul style="list-style-type: none"> en 2021, la performance énergétique moyenne des actifs immobiliers est de 123 kWhEF/m², consommation moyenne inférieure au seuil de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID) qui est estimé à 160 kWhEF/m² 	
7.a	<ul style="list-style-type: none"> encourager la recherche et l'investissement en faveur des énergies propres 	<ul style="list-style-type: none"> implication de la Société dans différentes associations encourageant l'investissement et la recherche dans l'infrastructure énergétique : membre fondateur et membre du Conseil d'administration de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID), membre de la Fédération des Entreprises Immobilières (FEI), adhérent à l'Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière (IEIF), membre du Comité de pilotage de la Charte pour l'efficacité énergétique des bâtiments tertiaires du plan Bâtiment Durable 	

ODD et leurs cibles, 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	Niveau de contribution	Principe du Global Impact
--	--	---------------------------	---------------------------------



12. CONSOMMATION ET PRODUCTION RESPONSABLES

12.2	<ul style="list-style-type: none"> gérer durablement les ressources naturelles 	<ul style="list-style-type: none"> gestion raisonnée des actifs immobiliers, notamment ceux disposant d'espaces verts (choix de plantes natives qui nécessitent moins d'entretien et dont l'arrosage peut se faire avec les eaux de pluie récupérées) présence d'une Charte chantier propre qui couvre 100 % des projets de développement avec des spécificités quant à la gestion des déchets sur site optimisation des consommations énergétiques des actifs immobiliers en exploitation 	Notable	
12.3	<ul style="list-style-type: none"> réduire de moitié les déchets alimentaires par habitant 	<ul style="list-style-type: none"> sur l'actif Orsay Parc Eiffel Paris Saclay, les déchets alimentaires sont transformés en compost pour partie, utilisé sur place ou revendu aux collaborateurs des sociétés locataires, le surplus étant collecté chaque semaine par les Alchimistes (organisme de collecte et de recyclage de biodéchets) 		
12.4	<ul style="list-style-type: none"> gérer de manière rationnelle et écologique les produits chimiques 	<ul style="list-style-type: none"> présence de clauses environnementales dans les contrats multitechniques qui définissent les engagements à tenir en matière d'élimination des déchets et de stockage de substances dangereuses 		
12.5	<ul style="list-style-type: none"> réduire la production des déchets 	<ul style="list-style-type: none"> en 2021, <ul style="list-style-type: none"> 84 % d'actifs immobiliers en exploitation (en valeur) disposent d'un système de tri et parmi eux, 92 % disposent d'un reporting 59 % d'actifs immobiliers en exploitation (en valeur) disposent d'un tri des 5 flux 		
12.6	<ul style="list-style-type: none"> encourager l'adoption d'une politique RSE 	<ul style="list-style-type: none"> 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 		
12.8	<ul style="list-style-type: none"> faciliter l'accès à la formation et à l'information environnementale 	<ul style="list-style-type: none"> en 2021, <ul style="list-style-type: none"> 100 % des collaborateurs ont bénéficié d'une formation sur les enjeux ESG taux de présence moyen des locataires, aux Comités environnementaux, de 67 % pour les actifs avec Comité 		



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

Niveau de
contribution

Principe
du Global
Impact



13. MESURES RELATIVES À LA LUTTE CONTRE LES CHANGEMENTS CLIMATIQUES

13.1	<ul style="list-style-type: none"> renforcer la résilience et les capacités d'adaptation aux aléas climatiques 	<ul style="list-style-type: none"> présence d'un Système de Management Environnemental et d'un Comité de gestion de crise qui font de la prévention des risques climatiques souscription à une assurance multirisque en France métropolitaine qui couvre les risques d'incidents climatiques réalisation d'audits d'adaptation sur 6 actifs immobiliers
13.2	<ul style="list-style-type: none"> mettre en place des politiques relatives aux changements climatiques 	<ul style="list-style-type: none"> réalisation d'une analyse des risques climatiques auxquels le patrimoine immobilier est exposé mise en place d'un Plan Climat et réalisation d'audits d'adaptation sur 6 actifs immobiliers
13.3	<ul style="list-style-type: none"> sensibilisation en ce qui concerne l'adaptation aux changements climatiques et l'atténuation de leurs effets 	<ul style="list-style-type: none"> en 2021, <ul style="list-style-type: none"> 100 % des collaborateurs ont bénéficié d'une formation sur les enjeux ESG formation au DEET des locataires lors des Comités environnementaux

Important



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

Niveau de
contribution

Principe
du Global
Impact



6. EAU PROPRE ET ASSAINISSEMENT

6.3	<ul style="list-style-type: none"> améliorer la qualité de l'eau 	<ul style="list-style-type: none"> 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 absence de déversements des eaux dans les sols sur les actifs en exploitation 	Notable
6.4	<ul style="list-style-type: none"> gérer durablement les ressources en eau 	<ul style="list-style-type: none"> en 2021, <ul style="list-style-type: none"> 14 % d'actifs immobiliers (en valeur) disposent d'un système de récupération des eaux pluviales le volume d'eau consommée sur les actifs immobiliers en exploitation a baissé de 20 % par rapport 2020 remplacement des équipements relatifs à l'eau par des plus performants et plus économes, lors des rénovations des actifs immobiliers gestion raisonnée des actifs immobiliers, notamment ceux disposant d'espaces verts (choix de plantes natives qui nécessitent moins d'entretien et dont l'arrosage peut se faire avec les eaux de pluie récupérées) 	
6.5	<ul style="list-style-type: none"> avoir une gestion intégrée des ressources 	<ul style="list-style-type: none"> mise en œuvre d'actions en lien avec l'économie circulaire sur les projets de développement en partenariat avec le Booster du Réemploi. Signature d'un contrat triennal de 2021 à 2023 ou en autonomie sur de plus petits projets 	
6.6	<ul style="list-style-type: none"> protéger et restaurer les écosystèmes 	<ul style="list-style-type: none"> en 2021 : <ul style="list-style-type: none"> 11 % d'actifs immobiliers (en valeur) sont labélisés ECO Jardin. Le label exige une bonne gestion de l'eau 53 % d'actifs immobiliers (en valeur) disposent d'un audit écologique (hausse de 17 points de % par rapport à 2020) 	
6.b	<ul style="list-style-type: none"> renforcer la participation de la population locale à l'amélioration de la gestion de l'eau 	<ul style="list-style-type: none"> discussion de la gestion de l'eau sur les actifs immobiliers en exploitation avec les locataires, lors des Comités environnementaux <ul style="list-style-type: none"> en 2021, 87 % d'actifs immobiliers (en valeur) ont bénéficié de l'organisation d'un Comité environnemental 	





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

Niveau de
contribution

Principe
du Global
Impact



15. VIE TERRESTRE

15.1	<ul style="list-style-type: none"> préservier les écosystèmes terrestres 	<ul style="list-style-type: none"> en 2021, 53 % d'actifs immobiliers (en valeur) disposent d'un audit écologique (hausse de 17 points de % par rapport à 2020) 	Notable	
15.5	<ul style="list-style-type: none"> mettre un terme à l'appauvrissement de la biodiversité et protéger les espèces menacées 	<ul style="list-style-type: none"> démarrage d'une démarche biodiversité à travers : calcul Coefficient Biotope de Surface (CBS) de 99 % d'actifs (en nombre), 15 % d'actifs (en valeur) disposant le label ECO Jardin, 40 % d'actifs (en valeur) bénéficiant de dispositifs d'abri pour la faune (nichoirs principalement) signature d'un contrat de gestion raisonnée des espaces verts avec trois entreprises sur les actifs France entière (cf. p. 57 « outils et actions ») 		
15.8	<ul style="list-style-type: none"> empêcher l'introduction d'espèces envahissantes 			
15.9	<ul style="list-style-type: none"> intégrer la biodiversité dans les politiques 			
15.a	<ul style="list-style-type: none"> mobiliser des ressources financières pour la biodiversité 			

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

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

Niveau de
contribution

Principe
du Global
Impact



8. TRAVAIL DÉCENT ET CROISSANCE ÉCONOMIQUE

8.4	<ul style="list-style-type: none"> éviter que la croissance économique entraîne une dégradation de l'environnement, donc encourager la consommation et la production responsable et raisonnable 	<ul style="list-style-type: none"> modèle d'affaires de la société qui allie performance économique et responsabilité sociétale et environnementale 	Important	<p>DROITS DE L'HOMME NORMES INTERNATIONALES DU TRAVAIL</p>
8.5	<ul style="list-style-type: none"> tendre vers le plein-emploi et le travail décent 	<ul style="list-style-type: none"> adhésion à la Convention de l'Immobilier n° 3090 (art. 7), présence d'un dialogue social, valorisation de l'évolution des compétences des salariés, priorisation de la promotion interne par rapport aux recrutements externes <ul style="list-style-type: none"> en 2021 le turnover volontaire s'élève à 4 % 		
8.6	<ul style="list-style-type: none"> favoriser l'accès des jeunes à l'emploi et à la formation 	<ul style="list-style-type: none"> création de la Fondation d'entreprise en 2007 dont l'objectif est d'encourager la créativité et l'innovation dans le domaine du bâti et de l'environnement, de favoriser l'insertion des jeunes dans le monde professionnel de l'immobilier 		
8.7	<ul style="list-style-type: none"> lutter contre le travail forcé des enfants 	<ul style="list-style-type: none"> 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 		
8.8	<ul style="list-style-type: none"> défendre les droits et la sécurité des salariés 	<ul style="list-style-type: none"> partenariat avec Café Joyeux qui facilite l'intégration des personnes reconnues travailleurs handicapés 		

ODD et leurs cibles, indirectement liés à l'activité de la Société de la Tour Eiffel	Actions et engagements de la Société de la Tour Eiffel contribuant aux ODD	Niveau de contribution	Principe du Global Impact
--	--	---------------------------	---------------------------------



5. ÉGALITÉ ENTRE LES SEXES

5.1	<ul style="list-style-type: none"> lutter contre toutes formes de discrimination à l'égard des femmes et des filles 	<ul style="list-style-type: none"> promotion de la diversité et de l'égalité professionnelle Hommes/ Femmes. en 2021 : <ul style="list-style-type: none"> 67 % des collaborateurs sont des femmes et 33 % sont des hommes 66 % de cadres de la Société sont des femmes note de 97/100 à l'index Egapro qui évalue la mixité et l'égalité dans le milieu professionnel 	Important  DROITS DE L'HOMME  NORMES INTERNATIONALES DU TRAVAIL
5.4	<ul style="list-style-type: none"> accéder aux soins gratuits 	<ul style="list-style-type: none"> congés de maternité et de paternité charte de télétravail en cours de révision afin d'élargir les possibilités de télétravailler pour les collaboratrices enceintes 	
5.5	<ul style="list-style-type: none"> promouvoir l'égalité des sexes dans l'accession aux postes de direction 	<ul style="list-style-type: none"> promotion de la diversité et de l'égalité professionnelle : <ul style="list-style-type: none"> en 2021, le Conseil d'administration est composé de 43 % de femmes et de 57 % d'hommes 	
5.a	<ul style="list-style-type: none"> favoriser l'égalité salariale entre hommes et femmes 	<ul style="list-style-type: none"> traitement égalitaire et appuyé sur les compétences, en matière de rémunération des collaborateurs <ul style="list-style-type: none"> en 2021, l'écart des salaires à poste égal entre hommes et femmes est de 2,3 % (en baisse de 0,8 point de pourcent par rapport à 2020) 	
5.c	<ul style="list-style-type: none"> adopter des politiques d'égalité 	<ul style="list-style-type: none"> lutte contre toute forme de discrimination (sexe, âge, handicap, orientation sexuelle, religion) et promotion de la diversité et de l'égalité professionnelle adhésion au Global Compact des Nations Unies et partage des conventions de l'OIT signature par la Directrice Générale de la Charte en faveur de la parité dans le secteur immobilier 	

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

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

Niveau de
contribution

Principe
du Global
Impact



4. ÉDUCATION DE QUALITÉ

4.3	<ul style="list-style-type: none"> promouvoir la formation professionnelle et l'accès à l'enseignement supérieur 	<ul style="list-style-type: none"> valorisation de la promotion interne : dans la mesure du possible, les promotions en interne sont priorisées par rapport aux embauches externes <ul style="list-style-type: none"> en 2021, 2 % de la masse salariale est accordée à la formation
4.4	<ul style="list-style-type: none"> partage des compétences pour faciliter l'accès à l'emploi 	
4.5	<ul style="list-style-type: none"> promouvoir l'égalité des chances et des sexes 	<ul style="list-style-type: none"> importance accordée à la diversité et à l'inclusion lors du processus de recrutement signature par la Directrice Générale de la Charte en faveur de la parité dans le secteur immobilier

Notable



16. PAIX, JUSTICE ET INSTITUTIONS EFFICACES

16.5	<ul style="list-style-type: none"> réduire la corruption et la pratique des pots-de-vin sous toutes leurs formes 	<ul style="list-style-type: none"> lutte contre la corruption au travers d'une politique de gestion des conflits d'intérêts, une procédure sur les délits d'initié, des dispositifs destinés aux salariés sur la gestion de leur relation avec les fournisseurs
16.7	<ul style="list-style-type: none"> faire en sorte que la prise de décisions et la représentation à tous les niveaux soient inclusives 	<ul style="list-style-type: none"> en 2021, <ul style="list-style-type: none"> 66 % de cadres de la Société sont des femmes 60 % des postes du Comex sont occupés par des femmes
16.b	<ul style="list-style-type: none"> promouvoir et appliquer des lois non discriminatoires 	<ul style="list-style-type: none"> en tant que Société d'Investissement Immobilier Cotée (SIIC), Société de la Tour Eiffel est soumise à une réglementation stricte en matière de transparence sur les aspects financiers et d'activités qu'elle suit

Important



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

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

Niveau de
contribution

Principe
du Global
Impact



17. PARTENARIATS POUR LA RÉALISATION DES OBJECTIFS

17.16	<ul style="list-style-type: none"> renforcer le partenariat pour le développement durable 	<ul style="list-style-type: none"> mobilisation des savoirs et ressources financières concernant le développement durable appliqués à l'immobilier au travers de l'implication de la Société dans différentes associations de lobbying : Observatoire de l'Immobilier Durable (OID), Fédération des Entreprises Immobilières (FEI), Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière (IEIF) – intégration des instances locales et des riverains au développement immobilier de la Société au travers de diverses opérations de communication en 2021, <ul style="list-style-type: none"> 247 351 euros ont été alloués à des instances locales et des associations professionnelles signature de la charte « Université de la ville de demain » à travers laquelle la Société s'engage à coopérer pour une ville durable, bas carbone et inclusive
17.17	<ul style="list-style-type: none"> encourager et promouvoir les partenariats multi-acteurs 	
17.19	<ul style="list-style-type: none"> construire des indicateurs de développement durable 	<ul style="list-style-type: none"> la Société dispose d'un plan d'actions RSE articulé autour de 4 axes : (i) Satisfaction des locataires, (ii) Territoires & Engagements sociétaux, (iii) Satisfaction des collaborateurs et (iv) Empreinte sur l'environnement. Ce plan d'action RSE est composé d'engagements, d'indicateurs de performances et de résultats

Important



DROITS DE L'HOMME



NORMES INTERNATIONALES DU TRAVAIL



LUTTE CONTRE LA CORRUPTION



ODD et leurs cibles, indirectement liés à l'activité de la Société de la Tour Eiffel	Actions et engagements de la Société de la Tour Eiffel contribuant aux ODD	Niveau de contribution	Principe du Global Impact
 1. PAS DE PAUVRETÉ			
1.2	<ul style="list-style-type: none"> réduire de moitié au moins la proportion de personnes de tout âge vivant dans la pauvreté, telle que définie dans chaque pays 	<ul style="list-style-type: none"> charte Achats Responsables et relations fournisseurs qui engage contre le travail forcé 	Mineur  DROITS DE L'HOMME  NORMES INTERNATIONALES DU TRAVAIL
1.4	<ul style="list-style-type: none"> faire en sorte que toutes les personnes aient les mêmes droits aux ressources économiques, accès aux services de base, à la propriété, à l'héritage, aux ressources naturelles, aux technologies et aux services financiers adéquats 	<ul style="list-style-type: none"> importance accordée à la diversité et à l'inclusion lors du processus de recrutement 	
1.b	<ul style="list-style-type: none"> mise en place au niveau régional des stratégies de développement favorables aux pauvres et soucieuses de la problématique hommes-femmes 	<ul style="list-style-type: none"> fondation d'entreprise qui favorise l'insertion des jeunes diplômés dans le marché du travail réalisation de dons et mise en place de <i>sponsorship</i> pour soutenir des projets culturels, sportifs et de besoins contextuels (Rugby Club de Massy, le fonds de dotation Clichy et la Brigade Sapeurs-Pompiers) signature par la Directrice Générale de la Charte en faveur de la parité dans le secteur immobilier 	

ODD et leurs cibles, indirectement liés à l'activité de la Société de la Tour Eiffel	Actions et engagements de la Société de la Tour Eiffel contribuant aux ODD	Niveau de contribution	Principe du Global Impact
--	--	---------------------------	---------------------------------



3. BONNE SANTÉ ET BIEN-ÊTRE

3.4	<ul style="list-style-type: none"> réduire d'un tiers le taux de mortalité prématurée due à des maladies non transmissibles et promouvoir la santé mentale et le bien-être 	<ul style="list-style-type: none"> offre de service à disposition des occupants du patrimoine immobilier de la Société (salle de sport, conciergerie, restauration saine, borne médicale) offre de services à disposition des collaborateurs de la Société (cours de yoga, livraison de paniers de fruits au siège tous les lundis) 	Notable	<p>DROITS DE L'HOMME</p> <p>NORMES INTERNATIONALES DU TRAVAIL</p> <p>LUTTE CONTRE LA CORRUPTION</p>
3.8	<ul style="list-style-type: none"> faire en sorte que chacun bénéficie d'une couverture sanitaire universelle 	<ul style="list-style-type: none"> accès à une mutuelle santé dans les contrats de travail de l'ensemble des collaborateurs 		
3.9	<ul style="list-style-type: none"> réduire le nombre de décès et de maladies dues à des substances chimiques dangereuses et à la pollution/contamination de l'air, de l'eau et du sol 	<ul style="list-style-type: none"> diagnostics de pollution exigés lors de nouvelles acquisitions études environnementales réalisées lors des travaux de restructuration ou de construction charte chantier propre qui encadre la gestion des éventuels déchets toxiques ou dangereux 		

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

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

Niveau de
contribution

Principe
du Global
Impact



3. INÉGALITÉS RÉDUITES

10.2	<ul style="list-style-type: none"> autonomiser toutes les personnes et favoriser leur intégration sociale, économique et politique 	<ul style="list-style-type: none"> importance accordée à la diversité et à l'inclusion lors du processus de recrutement signature par la Directrice Générale de la Charte en faveur de la parité dans le secteur immobilier 	Notable	<p>DROITS DE L'HOMME</p>
10.3	<ul style="list-style-type: none"> assurer l'égalité des chances et réduire l'inégalité de résultats 	<ul style="list-style-type: none"> création de la Fondation d'entreprise en 2007, dont l'un des objectifs est de favoriser l'insertion des jeunes dans le monde professionnel de l'immobilier accès à une mutuelle santé dans les contrats de travail de l'ensemble des collaborateurs 		<p>NORMES INTERNATIONALES DU TRAVAIL</p>
10.4	<ul style="list-style-type: none"> adopter des politiques égalitaires en matière de rémunération et protection sociale 	<ul style="list-style-type: none"> promotion de la diversité et de l'égalité professionnelle : <ul style="list-style-type: none"> en 2021, le Conseil d'administration est composé de 43 % de femmes et de 57 % d'hommes en 2021, note de 97/100 à l'index Egapro qui évalue la mixité et l'égalité dans le milieu professionnel en 2021, le ratio salaire Homme/Femme au sein du Conseil d'administration est de 1,04 % 		<p>LUTTE CONTRE LA CORRUPTION</p>

Annexes



Méthodologie de reporting

Les indicateurs publiés dans cette DPEF sont en ligne avec les recommandations de l'EPRA (*European Public Real Estate Association*).

L'objectif de l'EPRA est de promouvoir l'investissement dans le secteur immobilier coté et de représenter ce secteur. L'EPRA publie notamment des « Sustainability Best Practices Recommendations » qui définissent les lignes directrices à suivre par les sociétés foncières cotées en matière d'information ESG afin de renforcer la transparence et la comparabilité des données publiées dans leurs publications.

PÉRIMÈTRE

Le reporting réalisé considère trois périmètres distincts :

	Corporate	Gestion	Usages
Activités prises en compte	Activité des locaux du siège	Gestion des immeubles par TEAM Conseil	Usage des immeubles par les locataires
Indicateurs concernés	Ensemble des indicateurs « Corporate »	Ensemble des indicateurs « Patrimoine »	
Périmètre physique	Siège Social	Parties communes des immeubles et usages communs	Parties privatives des immeubles et usages privatifs

Le patrimoine immobilier en exploitation est composé des typologies suivantes :

1. Bureaux : bâtiments dont les locataires ont une activité tertiaire.
2. Parcs d'affaires (incluant les Parcs Eiffel) : ensemble de bâtiments qui constituent une entité juridique unique, et dont les locataires ont des activités diverses. L'emprise foncière n'appartient pas à Société de la Tour Eiffel.
3. Mixte : bâtiments qui regroupent des locaux de bureaux et d'activités.



TEMPORALITÉ

Le reporting 2021 s'étend du 1^{er} janvier 2021 au 31 décembre 2021, à l'exception des données relatives à l'énergie, aux émissions de GES et à l'eau qui couvrent la période du 1^{er} novembre 2020 au 31 octobre 2021.

Les actifs acquis en 2021 ne sont pas considérés dans le périmètre de la DPEF 2021, aussi bien que les actifs cédés en 2021.

TRAITEMENT ET ANALYSE DES DONNÉES

En cas d'absences totales ou partielles de données ou de données inexploitable, tant en ce qui concerne le périmètre physique qu'entre les différentes années, deux méthodes ont été utilisées suivant la situation.

Cas de la reconstitution des données énergétiques

Les consommations des actifs pour lesquels aucune donnée n'était disponible en année N ont été estimées à partir de la moyenne des consommations des actifs ayant la même typologie et alimentés par les mêmes sources d'énergie sur l'année N.

Cas de la reconstitution des données eau

Sur l'exercice 2020, les consommations d'eau manquantes ont été estimées à partir d'une moyenne sur l'ensemble des autres actifs, à l'exclusion de l'actif de typologie Mixte dont les consommations divergent par rapport aux actifs de type Bureaux et Parc d'affaires.

Sur l'exercice 2021, les consommations d'eau manquantes ont été estimées à partir de la moyenne réalisée en 2020, décrite dans le paragraphe précédent, afin d'assurer la complétude de la donnée reconstituée.

PRÉCISION DES DONNÉES 2020

Courant 2021, un certain nombre de données relatives à l'exercice 2020 ont été précisées en raison d'un travail mené sur la complétude de la donnée. Cela concerne précisément les données liées au patrimoine immobilier : consommations énergétiques et les émissions de GES liées, ainsi que les consommations d'eau.

SOURCE DES DONNÉES

- Énergie et émissions de GES : collecte et vérification par l'Energy Manager AEGILIM auprès des gestionnaires des réseaux, à partir des factures ou relevés spécifiques du fournisseur.
- Eau : collecte et vérification par l'Energy Manager AEGILIM sur la base de factures ou relevés de compteurs.
- Déchets : extraction des interfaces des prestataires de déchets de la Société.
- Contrôles réglementaires : prestataire Bureau Veritas.
- Autres indicateurs : API My Even, développée avec EGIDE Informatique (comme décrit en introduction de l'Axe 4).



Tableau de concordance avec l'EPRA et les GRI Standards

Mesures de performance selon l'EPRA	Code EPRA de la mesure de performance	Indicateurs GRI	Pages correspondantes
MESURE DE LA PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE			
Consommation d'électricité totale	Elec-Abs	302-1	58
Consommation d'électricité totale en <i>like for like</i> (base comparable)	Elec-LfL	302-1	58
Consommation de réseau de chaud et froid totale	DH&C-Abs	302-1	58
Consommation de réseau de chaud et froid totale en <i>like for like</i> (base comparable)	DH&C-LfL	302-1	58
Consommation totale de fuel	Fuels-Abs	302-1	58
Consommation de fuel en <i>like for like</i> (base comparable)	Fuels-LfL	302-1	58
Indicateur d'intensité énergétique des consommations des bâtiments	Energy-Int	CRE1	58
Émissions directes totales de GES	GHG-Dir-Abs	305-1	59
Émissions indirectes totales de GES	GHG-Indirect-Abs	305-2	59
Indicateur d'intensité des émissions de GES liées à la consommation énergétique des bâtiments	GHG-Int	CRE3	59
Consommation totale en eau	Water-Abs	303-1	60
Consommation totale en eau en <i>like for like</i> (base comparable)	Water-LfL	303-1	60
Indicateur d'intensité de consommation en eau des bâtiments	Water-Int	CRE2	60
Poids total des déchets	Waste-Abs	306-2	60
Poids total des déchets en <i>like for like</i> (base comparable)	Waste-LfL	306-2	60
Nature et nombre des bâtiments certifiés	Cert-Tot	CRE8	61
MESURE DE LA PERFORMANCE SOCIALE			
Diversité des genres	Diversity-Emp	405-1	41
Ratio par genre	Diversity-Pay	405-2	41
Formation et développement des employés	Emp-Training	404-1	41
Appréciation des performances des employés	Emp-Dev	404-3	41
Nouvelle embauche et <i>turn-over</i>	Emp-Turnover	401-1	41
Santé et sécurité des employés	H&S-Emp	403-2	41
Évaluation de la santé et de la sécurité des assets	H&S-Asset	416-1	61
Conformité sur la santé et la sécurité des assets	H&S-Comp	416-2	61
Engagement dans la communauté, évaluation des impacts sociaux, programmes de développement	Comty-Eng	413-1	61
MESURES DE PERFORMANCE SUR LA GOUVERNANCE			
Composition du corps le plus haut de la gouvernance	Gov-Board	102-22	40
Processus de nomination et de sélection des membres du plus haut corps de gouvernance	Gov-Selec	102-24	50-51 du Document d'Enregistrement Universel 2021
Processus pour gérer les situations de conflits d'intérêts	Gov-Col	102-25	30-31

Tableau de concordance avec l'obligation de la Déclaration de Performance Extra-Financière (DPEF)

		Commentaire Société de la Tour Eiffel	Page
THÉMATIQUES RÉGLEMENTAIRES DPEF			
Environnement			
Politique environnementale	Management environnemental (sites ou produits et services)	Axe 4 : Empreinte sur l'environnement	42-55
	Gestion des pollutions	Certification ISO 14001 et ISO 9001	6 et 21
Changement climatique et énergie	Changement climatique	Axe 4 : Empreinte sur l'environnement	42-55
	Efficacité énergétique et énergies renouvelables	Tableaux EPRA : synthèse des consommations	58-59
Économie circulaire	Efficacité matière	Partenariat avec le Booster du Réemploi	52
	Déchets	Axe 4 : Empreinte sur l'environnement Tableaux EPRA : synthèse des consommations	42-55 60
Eau et biodiversité	Eau et biodiversité	Axe 4 : Empreinte sur l'environnement	42-55
		Tableaux EPRA : synthèse des consommations	60
Social/sociétal			
Santé et sécurité au travail	Santé et sécurité au travail	Axe 3 : Fidélisation des talents et attractivité	36-41
		3.3. Qualité de vie et sécurité au travail	39
Emploi et compétences	Attractivité et recrutement des talents		
	Formation		
Qualité du management et du dialogue social	Engagement des collaborateurs	Axe 3 : Fidélisation des talents et attractivité	36-41
	Relations sociales	3.1. Dialogue avec les collaborateurs 3.2. Développement du capital humain	37 38
Égalité de traitement	Diversité		
	Discriminations		
Engagements sociétaux	Impact socio-économique local	Axe 2 : Territoires et engagements sociétaux	28-35
		2.3. Inclusion territoriale	34-35
	Qualité des produits/services et relation clients	Axe 1 : Satisfaction des locataires	18-27
		Axe 2 : Territoires et engagements sociétaux 2.2. Gestion des fournisseurs et prestataires	28-35 32-33
Maîtrise et connaissance de la chaîne d'approvisionnement	Axe 2 : Territoires et engagements sociétaux 2.2. Gestion des fournisseurs et prestataires	28-35 32-33	
Lutte contre la corruption			
Lutte contre la corruption	Corruption/Éthique	Axe 2 : Territoires et engagements sociétaux 2.1. Éthique et transparence	28-35 30-31
Droits de l'homme			
Droits de l'Homme	Droits de l'Homme	Axe 2 : Territoires et engagements sociétaux 2.1. Éthique et transparence	28-35 30-31
OUTILS RÉGLEMENTAIRES DPEF			
Modèle d'affaires		Stratégie et organisation RSE Valeur ESG portées par le modèle d'affaires	4-5
Identification et analyse des principaux risques RSE		Stratégie et organisation RSE	
Politique et diligence pour chaque risque		Identification des risques et opportunités RSE	17-11
Indicateurs de performance		Plan d'action RSE	12-17
Résultats		Entièreté de la DPEF	NA

Rapport de l'un des Commissaires aux comptes sur la vérification de la déclaration de performance extra-financière

Exercice clos le 31 décembre 2021

En notre qualité de Commissaire aux comptes de 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 2021, 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.

CONCLUSION

Sur la base des procédures que nous avons mises en œuvre, telles que décrites dans la partie « Nature et étendue des travaux », et des éléments que nous avons collectés, nous n'avons pas relevé d'anomalie significative de nature à remettre en cause le fait que la déclaration de performance extra-financière est conforme aux dispositions réglementaires applicables et que les Informations, prises dans leur ensemble, sont présentées, de manière sincère, conformément au Référentiel.

PRÉPARATION DE LA DÉCLARATION DE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE

L'absence de cadre de référence généralement accepté et communément utilisé ou de pratiques établies sur lesquels s'appuyer pour évaluer et mesurer les Informations permet d'utiliser des techniques de mesure différentes, mais acceptables, pouvant affecter la comparabilité entre les entités et dans le temps.

Par conséquent, les Informations doivent être lues et comprises en se référant au Référentiel dont les éléments significatifs sont disponibles sur demande au siège de la Société.

LIMITES INHÉRENTES À LA PRÉPARATION DES INFORMATIONS

Comme indiqué dans la Déclaration, les Informations peuvent être sujettes à une incertitude inhérente à l'état des connaissances scientifiques ou économiques et à la qualité des données externes utilisées. Certaines informations sont sensibles aux choix méthodologiques, hypothèses et/ou estimations retenues pour leur établissement et présentées dans la Déclaration.



RESPONSABILITÉ DE L'ENTITÉ

Il appartient au Conseil d'administration :

- de sélectionner ou d'établir de façon volontaire des critères appropriés pour la préparation des Informations ;
- 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 et le cas échéant les informations prévues par l'article 8 du règlement (UE) 2020/852 (taxonomie verte) ;
- ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'il estime nécessaire à l'établissement des Informations ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

La Déclaration a été établie en appliquant le Référentiel de l'entité tel que mentionné ci-avant.

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 ».

Comme il nous appartient de formuler une conclusion indépendante sur les Informations telles que préparées par la Direction, nous ne sommes pas autorisés à être impliqués dans la préparation desdites Informations, car cela pourrait compromettre notre indépendance.

Il ne nous appartient pas de nous prononcer sur :

- le respect par l'entité des autres dispositions légales et réglementaires applicables (notamment en matière d'informations prévues par l'article 8 du règlement (UE) 2020/852 (taxonomie verte) le cas échéant) ;
- la sincérité des informations prévues par l'article 8 du règlement (UE) 2020/852 (taxonomie verte) le cas échéant ;
- la conformité des produits et services aux réglementations applicables.

DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES ET DOCTRINE PROFESSIONNELLE APPLICABLE

Nos travaux décrits ci-après ont été effectués conformément aux dispositions des articles A.225-1 et suivants du Code de commerce, à la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des Commissaires aux comptes relative à cette intervention et à la norme internationale ISAE 3000 (révisée) – *Assurance engagements other than audits or reviews of historical financial information*.

INDÉPENDANCE ET CONTRÔLE QUALITÉ

Notre indépendance est définie par les dispositions prévues à l'article L. 822-11-3 du Code de commerce et le Code de déontologie de la profession de Commissaire aux comptes. Par ailleurs, nous avons mis en place un système de contrôle qualité qui comprend des politiques et des procédures documentées visant à assurer le respect des textes légaux et réglementaires applicables, des règles déontologiques et de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des Commissaires aux comptes relative à cette intervention.

MOYENS ET RESSOURCES

Nos travaux ont mobilisé les compétences de quatre personnes et se sont déroulés entre novembre 2021 et mars 2022 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 les Directions RSE, Direction Générale, Ressources Humaines, Santé et sécurité, Environnement et Achats.

NATURE ET ÉTENDUE DES TRAVAUX

Nous avons planifié et effectué nos travaux en prenant en compte le risque d'anomalies significatives sur les Informations.

Nous estimons que les procédures que nous avons menées en exerçant notre jugement professionnel nous permettent de formuler une conclusion d'assurance modérée :

- nous avons pris connaissance de l'activité de l'entité ;
- 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 ;
- nous avons vérifié que la Déclaration présente les informations prévues au II de l'article R. 225-105 lorsqu'elles sont pertinentes au regard des principaux risques et comprend une explication des raisons justifiant l'absence des informations requises par le deuxième alinéa du III de l'article L. 225-102-1 ;
- nous avons vérifié que la Déclaration présente le modèle d'affaires et une description des principaux risques liés à l'activité de l'entité, y compris, lorsque cela s'avère pertinent et proportionné, les risques créés par ses relations d'affaires, ses produits ou ses services ainsi que les politiques, les actions et les résultats, incluant des indicateurs clés de performance afférents aux principaux risques ;
- nous avons consulté les sources documentaires et mené des entretiens pour :
 - apprécier le processus de sélection et de validation des principaux risques ainsi que la cohérence des résultats, incluant les indicateurs clés de performance retenus au regard des principaux risques et politiques présentés, et
 - corroborer les informations qualitatives (actions et résultats) que nous avons considérées les plus importantes présentées en annexe.
- nous avons pris connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place par l'entité et avons apprécié le processus de collecte visant à l'exhaustivité et à la sincérité des Informations ;
- pour les indicateurs clés de performance et les autres résultats quantitatifs que nous avons considérés les plus importants présentés en annexe, nous avons mis en œuvre :
 - des procédures analytiques consistant à vérifier la correcte consolidation des données collectées ainsi que la cohérence de leurs évolutions,
 - des tests de détail, sur la base de sondages ou d'autres moyens de sélection, consistant à vérifier la correcte application des définitions et procédures et à rapprocher les données des pièces justificatives. Ces travaux ont été menés auprès d'une sélection d'entités contributrices, à savoir Société de la Tour Eiffel, et couvrent entre 20 % et 100 % des données consolidées sélectionnées pour ces tests ;
- nous avons apprécié la cohérence d'ensemble de la Déclaration par rapport à notre connaissance de l'entité.

Les procédures mises en œuvre dans le cadre d'une mission d'assurance modérée sont moins étendues que celles requises pour une mission d'assurance raisonnable effectuée selon la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des Commissaires aux comptes ; une assurance de niveau supérieur aurait nécessité des travaux de vérification plus étendus.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 9 mars 2022

L'un des Commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

Fabrice Bricker
Associé

Pascal Baranger
Directeur au sein du Département
Développement Durable



ANNEXE : LISTE DES INFORMATIONS QUE NOUS AVONS CONSIDÉRÉES COMME LES PLUS IMPORTANTES

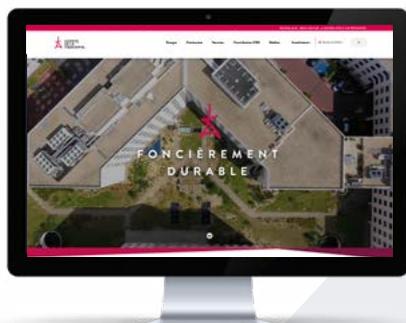
Indicateurs clés de performance et autres résultats quantitatifs

- % (en valeur) des actifs immobiliers ont fait l'objet d'un comité environnemental
- % des locataires « plutôt satisfaits ou très satisfaits » situés en Régions
- % d'actifs immobiliers (en valeur) bénéficient d'une offre de services à disposition des locataires
- % d'actifs immobiliers (en valeur) disposant d'un espace de stockage pour les vélos en 2021
- % d'actifs immobiliers de Société de la Tour Eiffel situés à une distance inférieure à 500 mètres d'un réseau de transports en commun
- % de la surface totale des actifs immobiliers accessible aux PMR
- % de Comités RSE mensuels impliquant la Direction Générale
- % de contrats multitechniques (en valeur) ayant une charte achats responsables et/ou une clause environnementale en 2021
- Budget annuel total alloué aux instances locales et associations professionnelles
- % de la masse salariale consacrée à la formation
- Index Egapro qui évalue la mixité et l'égalité
- Turnover en 2021
- % des surfaces du patrimoine immobilier ayant bénéficié d'un reporting énergétique
- Données des tableaux EPRA.

Informations qualitatives (actions et résultats)

- Sensibilisation à la démarche d'optimisation de la performance environnementale
- Déploiement d'un service de restauration digitale alternative
- Partenariat avec la société de covoiturage Klaxit sur le parc d'affaires Golf – Aix-en-Provence
- Mise en place de communication sur les rénovations en milieu occupé
- Mise en place de formations pour les nouveaux arrivants et les membres du Conseil d'administration à la déontologie des SIIC et aux délits d'initié
- Communication avec les riverains dans le cadre des projets de développement et de la Signature de la charte d'engagement en faveur de la parité et de l'égalité professionnelle
- Mailing général faisant référence au protocole sanitaire qui décrit les mesures de sécurité
- Participation des collaborateurs à la fresque du climat
- Mise en place de l'outil MyEven de suivi des performances extra-financières et énergétiques
- Signature d'un contrat-cadre avec ALGO PAINT permettant l'utilisation d'une peinture biologique et économique, au travers d'une garantie de prix et de disponibilité
- Formation des équipes techniques pour la préparation à la mise en conformité avec les exigences de la loi AGECE
- Installation progressive de systèmes de détection de fuite d'eau sur tout le patrimoine
- Renouvellement de la labellisation Ecojardin pour deux parcs d'affaires : Orsay - Parc Eiffel Paris-Saclay et Nanterre - Parc Eiffel Nanterre-Seine.

Pour en savoir plus



SUIVEZ-NOUS SUR LINKEDIN



le **SITE**
societetoureiffel.com



le **RAPPORT INTÉGRÉ**



la **DÉCLARATION DE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE**



le **DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL**

la **FONDATION**
fondationsocietetoureiffel.org



Conception et réalisation : Ruban Blanc.

Crédits photos : Société de la Tour Eiffel – © Actifs et perspectives : Shootin, JM Lavigne, Léonard de Serres, SweetDesign, SOHO Atlas In Fine, G. Arroyo, TVK, Simonetti Malaspina Associés, My Lucky Pixel, Studio Erick Sallet, Tristan Deschamps, Paul Maurer, Agence Martingale, Manuel Panaget, Julien Ventalon, Angelina Wagon, Helen Peter, François Renault.

© Portraits : Valérie Archeno, Cecilia Garonni Parisi.

© Iconographie : Freepik, NounProject.

SOCIÉTÉ DE LA TOUR EIFFEL

11-13 avenue de Friedland
75008 Paris

www.societetou Eiffel.com

