Déclaration de performance extra-financière 2018

SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL

Foncièrement durable

Sommaire

02_**INTRODUCTION**

04_**MODÈLE DE CRÉATION DE VALEUR**

08_**STRATÉGIE DE L'ENTREPRISE**

10_**MÉTHODOLOGIE**

11_**GOUVERNANCE, ÉTHIQUE DES AFFAIRES ET DROITS DE L'HOMME**

Éthique et transparence, Droits de l'Homme

Gestion des fournisseurs et prestataires

Inclusion territoriale

18_**L'UTILISATEUR CLIENT**

Satisfaction des utilisateurs clients

Santé et sécurité des utilisateurs clients

21_**LES COLLABORATEURS**

Développement du capital humain

Qualité de vie au travail et sécurité

26_**LES RESSOURCES NATURELLES**

Gestion des ressources et déchets

Gestion de l'énergie

Gestion de l'eau

Biodiversité

35_**LE CHANGEMENT CLIMATIQUE**

Stratégie climatique

Impacts environnementaux

46_**PLAN D'ACTIONS RSE 2018-2021 : 4 AXES & 33 ENGAGEMENTS**

52_**PERSPECTIVES**

54_**ANNEXE 1 :** Méthodologie – Reporting EPRA

56_**ANNEXE 2 :** Compliance with EPRA sBPR (Septembre 2017)

58_**ANNEXE 3 :** Correspondances GRI G4

62_**ANNEXE 4 :** Rapport du Commissaire aux Comptes

Notre ambition, être une entreprise exemplaire en matière de responsabilité sociétale, d'innovation et de gouvernance

Thomas Georgeon
Directeur général
de la Société de la Tour Eiffel

La Société de la Tour Eiffel a défini une stratégie générale claire qui repose sur ce qui fait l'essence de notre métier : la qualité relationnelle établie avec les locataires et l'ensemble des partenaires.

En effet, en tant que bailleur, nous partageons et répondons aux préoccupations durables de nos locataires : réaliser des économies d'énergie, gérer les ressources et assurer le confort des occupants. Nous assumons pleinement notre Responsabilité Sociétale et Environnementale envers nos parties prenantes avec la poursuite cette année de notre démarche d'amélioration de notre politique en la matière démarrée en 2010.

C'est ainsi que nous sommes entrés en 2018 dans une nouvelle ère avec la définition du troisième plan d'actions triennal autour de 4 axes :
- Axe 1 - La satisfaction des locataires.
- Axe 2 - L'intégration territoriale.
- Axe 3 - L'empreinte sur l'environnement.
- Axe 4 - Les collaborateurs.

Ce plan d'actions, présenté dans ce document, illustre notre ambition d'être une entreprise exemplaire en matière de responsabilité sociétale, d'innovation et de gouvernance. Cette année, avec la déclaration de performance extra-financière, le reporting RSE devient un exercice stratégique permettant de se recentrer sur les enjeux fondamentaux de l'entreprise.

Notre politique RSE s'inscrit donc dans notre stratégie de croissance : acquisitions, développement et croissance externe. Après un cycle dynamique d'acquisitions qui a porté le patrimoine à la taille critique permettant d'internaliser toutes les fonctions opérationnelles d'une foncière, le patrimoine fait l'objet depuis quelques années d'un large cycle de développement, de transformation du bâti et de déploiement d'une offre de services diversifiés. Notre modèle de foncière d'accumulation repose sur la création et la conservation d'un patrimoine homogène, implanté dans des pôles et parcs d'affaires à fort potentiel.

Avec la fusion-absorption de la foncière cotée Affine, nous entamons un nouveau cycle de croissance. L'année 2019 sera consacrée à l'intégration et à l'ajustement de ce patrimoine. Nous poursuivrons ainsi, dans de nouveaux territoires, la stratégie de pôles et parcs initiée avec succès.

La Société de la Tour Eiffel est une Société d'Investissement Immobilier Cotée (SIIC) sur Euronext Paris spécialisée en immobilier d'entreprise. Valorisé à 1,717 milliard d'euros au 31 décembre 2018, son patrimoine de plus de 720 000 m² est situé à 75 % en Île-de-France.

TEAM Conseil

La totalité du patrimoine est gérée par **TEAM Conseil**, opérateur intégré et filiale à 100 % de la Société de la Tour Eiffel. TEAM Conseil regroupe une soixantaine de professionnels spécialisés au sein de **trois pôles métiers** :
– développement et investissement ;
– commercialisation et valorisation d'actifs ;
– gestion locative, technique et environnementale.

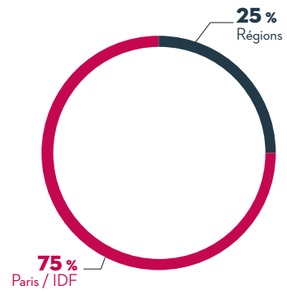
L'équipe opérationnelle est complétée par :
– un service de marketing et communication ;
– un service juridique immobilier ;
– un secrétariat général ;
– un service administratif et financier avec le contrôle de gestion et financier, les ressources humaines et les services informatiques.

L'activité de la Société consiste à accompagner les entreprises en leur proposant des solutions d'implantation sur des pôles ou parcs d'affaires forts, desservis par des transports en commun performants et adaptés, qui répondent à leurs besoins et à leur évolution et en leur offrant des services sur mesure (restauration, crèche, salle de sport, conciergerie…). Pour mener à bien cette mission à forte dimension sociétale, la Société de la Tour Eiffel porte auprès de ses parties prenantes des valeurs qui lui sont chères :
- Le professionnalisme : la recherche d'excellence vis-à-vis de ses pairs ;
- La valorisation et la reconnaissance des compétences des collaborateurs ;
- L'esprit d'équipe : la volonté de s'entraider pour réussir ;
- L'anticipation : la capacité à trouver des solutions ;
- La confiance : une entreprise qui tient ses promesses auprès de ses parties prenantes.

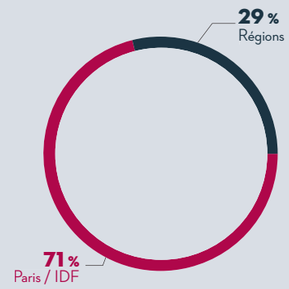
Principal marché d'implantation de la Société de la Tour Eiffel, les bureaux franciliens affichent un niveau de commercialisation en augmentation depuis 2010. En effet, la demande placée[1] en 2018 dépasse d'une très courte tête les 2,5 millions de m² (- 5 % par rapport à 2017), mais demeure encore supérieure à sa moyenne décennale (2,3 millions de m²). Dans ce contexte, le taux de vacance[2] des bureaux en Île-de-France poursuit sa tendance baissière. La moyenne francilienne de 5,3 % au T4 2018 (contre 6 % au T4 2017) connaît son niveau le plus faible depuis 10 ans.

1 Source : Immostat
2 Source : Cushman & Wakefield

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU PATRIMOINE (EN VALEUR)



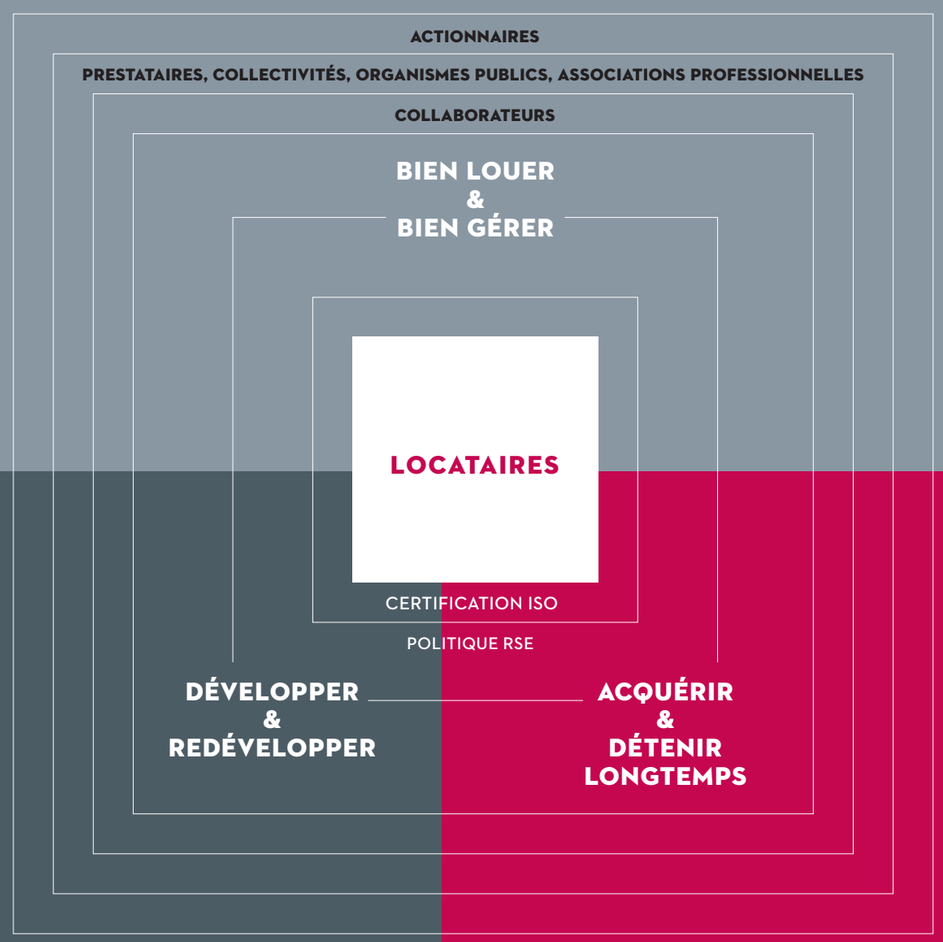
RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU PATRIMOINE (EN M²)



MODÈLE DE CRÉATION DE VALEUR

Dans un écosystème complexe, le savoir-faire particulier de la Société de la Tour Eiffel consiste à générer des synergies entre les trois pôles de métier de TEAM Conseil, et à mobiliser des savoir-faire externes pour assurer l'excellence opérationnelle. Chaque métier participe à la création de valeur pour le Groupe et pour les parties prenantes, avec pour objectif la performance financière mais également sociétale et environnementale. Cette internalisation de tous les métiers a pour effet de rapprocher la Société de la Tour Eiffel de ses locataires, et ainsi prendre des décisions utiles et évaluer les actions engagées.

INTÉGRER LES LOCATAIRES AU CŒUR DU MODÈLE D'AFFAIRES : L'ÉQUATION ÉQUILIBRÉE DE LA FONCIÈRE D'ACCUMULATION



Louer avec un service de proximité et gérer au plus près des locataires

Dans un environnement concurrentiel et dynamique, les équipes commerciales et de gestion de TEAM Conseil accompagnent les locataires pour que leur immobilier contribue directement à la performance de leur entreprise et à leurs attentes. La double certification ISO 9001 (qualité) et ISO 14001 (environnement) pour les équipes TEAM Conseil est gage de satisfaction pour les locataires d'une part, au moyen d'une organisation rigoureuse et partagée, et de responsabilité environnementale de l'entreprise d'autre part. Cet outil est très structurant, car il conduit à impliquer l'ensemble des partenaires de la Société dans une démarche de questionnement et de dialogue, pour améliorer toujours plus les pratiques professionnelles.

FOCUS SUR DES RÉCENTES PRISES À BAIL

Bénéficiant de la dynamique engagée par la Société de la Tour Eiffel, le Parc Eiffel La Défense-Nanterre-Seine a signé en 2018 plus de 13 096 m² de baux en nouvelles locations ou renouvellements.

Cette dynamique confirme une attractivité acquise grâce à des prestations immobilières de haute qualité et à l'intégration progressive de services répondant aux attentes des utilisateurs tels que Foodles (espace de restauration), Wellness (espace forme), crèches Kids Up, Trio Greenwishes (centre de tri des déchets), etc.

La Société de la Tour Eiffel assure au quotidien la proximité avec ses locataires grâce à une gestion proactive du patrimoine assurant une pérennité des revenus locatifs. La création de valeur repose notamment sur la capacité du Groupe à organiser son savoir-faire en matière de gestion d'immeubles et de parcs, de proposition de services innovants et de mise aux normes des actifs acquis. Cette proximité avec le terrain crée un cercle vertueux. La Société de la Tour Eiffel donne une nouvelle dimension à des sites en mutation : son travail est réalisé en relation étroite avec les élus et les locataires existants. Qu'il s'agisse d'une extension sur site, d'un transfert ou d'une réduction de surfaces, les réponses apportées aux locataires sont fiables et adaptées. La Société de la Tour Eiffel a construit ce climat de confiance en favorisant les interactions et en organisant des rencontres régulières avec ses locataires. Les parcs et pôles s'y prêtent particulièrement, car une variété importante d'entreprises s'y côtoie. Les sites sont gérés comme une petite ville, avec des aménagements spécifiques, des lieux de convivialité, avec un soin tout particulier apporté aux espaces extérieurs. Cela peut comprendre des propositions toutes simples mais particulièrement appréciées, telles que des tables de pique-nique installées non loin de food trucks ou des boulodromes qui permettent des moments de convivialité, mais également des solutions techniques plus complexes comme l'installation d'un PC sécurité ou d'un centre de tri sélectif dédié.

FOCUS SUR UNE OFFRE DE SERVICE : RESTAURATION

Un service de restauration de qualité sera proposé aux locataires du Parc du Golf à Aix-en-Provence, avec la construction d'un bâtiment neuf dédié et doté d'une terrasse privative.
La Société de la Tour Eiffel a choisi une enseigne, déjà implantée sur les Docks de Marseille, pour exploiter ce nouveau restaurant dont l'ouverture est prévue courant 2019.

Acquérir avec pertinence et détenir longtemps

La Société de la Tour Eiffel détient un patrimoine constitué à 82 % de bureaux et situé à 75 % (en valeur) en Île-de-France et dans une logique de parcs d'affaires, de campus ou de pôles tertiaires : ce patrimoine se caractérise par une grande cohérence. Le modèle de foncière d'accumulation, détenant ses actifs à long terme, prend sa pleine mesure dans ce périmètre bien spécifique. La création de valeur repose également sur la connaissance des marchés et des besoins exprimés par les entreprises ainsi que sur l'anticipation des mutations du territoire. Le marché français a enregistré 31,3 milliards d'euros d'investissements[1] en 2018 (dont 73 % dans les bureaux), un volume inédit en hausse de 12 % par rapport à 2017. Les perspectives pour l'année 2019 restent bien orientées, en particulier dans le Grand Paris où les axes majeurs de transport vont modifier en profondeur l'attractivité des territoires à l'horizon 2024-2030. La Société de la Tour Eiffel est déterminée à accroître son implantation sur le secteur péri-Défense et sur le cluster du plateau de Saclay (Orsay, Massy) ainsi que sur le Grand Ouest parisien en vue de constituer des flux locatifs longs et sécurisés. Les actifs acquis ne sont pas toujours verts mais font ensuite l'objet de plans d'actions menés par l'équipe de gestion pour les porter à un meilleur niveau de performance environnementale.

FOCUS SUR LA DERNIÈRE ACQUISITION

La Société de la Tour Eiffel a acquis fin 2017 l'immeuble Diagonale Sud situé à Montigny-le-Bretonneux et renforce ainsi son implantation dans le pôle des Yvelines. Rénové en 2014, l'actif bénéficie de 5 500 m² de bureaux avec 125 places de parking. Il dispose d'un label BBC-Effinergie Rénovation et fait l'objet d'une certification environnementale en 2018.
Entièrement loué à Hertz et à la Direccte, il accueille également deux commerces en pied d'immeuble (une pharmacie et une agence du Crédit Mutuel).

FOCUS SUR L'ACQUISITION DU PORTEFEUILLE AFFINE PAR FUSION-ABSORPTION DE LA SOCIÉTÉ

Fin 2018, la fusion-absorption de la société Affine par la Société de la Tour Eiffel a été approuvée par les deux Assemblées Générales. Un portefeuille d'environ 500 M€ comprenant plus de 300 000 m² a ainsi intégré le portefeuille de la Société de la Tour Eiffel. En conséquence, des arbitrages seront réalisés pour des actifs qui ne correspondent pas à la stratégie de la foncière et d'autres seront conservés, créant parfois de nouveaux pôles d'implantation comme à Bordeaux, Lyon ou Lille par exemple.

1 Source : Cushman & Wakefield

Développer de manière durable et redévelopper de manière responsable

Concevoir des bureaux répondant aux attentes des utilisateurs et aux nouveaux modes de vie, intégrer dans la décision d'investissement le cycle de vie de l'immeuble, mener un chantier en minimisant les nuisances vis-à-vis des voisins, favoriser les liens sociaux, aménager une salle de sport, oublier le concept de la cantine aseptisée, minimiser les ressources en eau et en énergies nécessaires… Les enjeux environnementaux et sociétaux de l'immobilier tertiaire sont intégrés dans les programmations avant les premiers coups de crayon : pour être précurseur aujourd'hui, il ne suffit plus de certifier un immeuble. Les performances environnementales et de confort sont un socle minimum, la différence réside dans les choix techniques qui les rendront effectives au cours de l'exploitation de l'immeuble. Il faut néanmoins rester innovant dans l'offre de services, mais ne pas verser dans les effets de mode et ne pas se tromper d'anticipation sur la réalité des besoins. Pour cela, les synergies entre les équipes de TEAM Conseil jouent un rôle primordial. L'écoute des utilisateurs est placée au centre des décisions, grâce à une grande proximité menée au quotidien. L'ensemble des immeubles en développement est conçu pour bénéficier d'une certification environnementale (BREEAM ou HQE).

FOCUS SUR UN DÉVELOPPEMENT RÉCENT

La première pierre du bâtiment « L'Olivier » a été posée en juin 2018. Il s'agit d'un projet de 3 400 m² de bureaux et 250 m² de commerces (ainsi que des places de parking) qui sera implanté à l'entrée du Parc Eiffel des Aygalades à Marseille.
Cet immeuble en R+4, dont la livraison est prévue au T3 2019, fera l'objet d'une certification BREEAM niveau Very Good.

Le redéveloppement constitue également un outil puissant de création de valeur. Maîtrise des coûts, confort, services répondant aux nouveaux modes de déplacement et de travail, les utilisateurs attendent de leur environnement professionnel qu'il soit conforme aux exigences actuelles. La dimension environnementale des redéveloppements est soulignée officiellement par les certifications BREEAM et HQE, en premier lieu à la construction puis en exploitation. Ainsi, 70 % du patrimoine en valeur de la Société de la Tour Eiffel est certifié. Le renouvellement périodique de la certification en exploitation, en partenariat avec les locataires, permet de revoir tous les process pour tenir compte de barèmes toujours plus exigeants et d'atteindre des niveaux de certification plus élevés, attestant ainsi d'une amélioration continue.

STRATÉGIE DE L'ENTREPRISE

Stratégie générale

Les 5 piliers stratégiques de la Société de la Tour Eiffel pour mettre en œuvre durablement le modèle de création de valeur sont :
1. Avoir pour objectif permanent la satisfaction des locataires.
2. Générer durablement des cash-flows sécurisés et en croissance.
3. S'inscrire dans le territoire, en lien avec les élus en charge du développement économique. Comprendre les marchés et leur évolution.
4. Réduire significativement l'empreinte de l'entreprise sur l'environnement.
5. Attirer et fidéliser les talents, dans un état d'esprit de confiance et de solidarité.

Stratégie de croissance

La feuille de route, tracée par un actionnariat stable, ambitionnait de porter le patrimoine à une valeur de 1,5 milliard d'euros. Assumant pleinement sa responsabilité environnementale et sociétale, la Société de la Tour Eiffel poursuit activement la politique de certification de son portefeuille, répondant ainsi aux attentes de ses clients utilisateurs. Acteur de premier plan de l'immobilier tertiaire du Grand Paris, la Société de la Tour Eiffel participe à la conception du bureau de demain.

Trois axes de croissance ont été définis :
1. Acquisition directe d'actifs sécurisés : des investissements ciblés sur des actifs toujours situés sur des sites porteurs de création de valeur, principalement les pôles du Grand Paris bien connectés en termes de transport :
- des immeubles sécurisés, c'est-à-dire avec des locataires de qualité, sur des baux longs et dégageant du rendement ;
- ou des immeubles avec un gisement potentiel de valeur.
2. Développement de nouveaux immeubles sur les fonciers existants ou à acquérir : principalement par une croissance endogène, c'est-à-dire en valorisant les réserves foncières existantes dans le patrimoine en partenariat avec les sociétés d'économie mixte, les établissements publics et les collectivités locales. La construction d'immeubles sera également réalisée sur du foncier à acquérir dans les pôles de développement du Grand Paris (notamment dans les Hauts-de-Seine avec l'arrivée prévue d'Eole et de la ligne 1).
3. Croissance externe : par l'étude des opportunités de rachat de portefeuilles d'actifs ou de sociétés dès lors que ceux-ci sont compatibles et cohérents avec la stratégie de croissance.

Stratégie RSE

Pour accompagner cette croissance, la Société de la Tour Eiffel a défini une stratégie de Responsabilité Sociétale d'Entreprise (RSE) ambitieuse, répondant aux diverses problématiques de son secteur d'activité. En tant que gestionnaire immobilier, elle a conscience de son rôle et de sa responsabilité pour une meilleure prise en compte des enjeux Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG). En effet, la montée en maturité du marché a étendu le périmètre et les exigences d'un bâtiment responsable. Aux côtés de la performance énergétique, de nouveaux enjeux apparaissent et se recentrent autour de l'usager (ex. : bien-être des occupants, flexibilité d'usage...), des services (ex. : connectivité, services à la personne...) et du changement climatique (ex. : empreinte carbone, résilience du patrimoine...).
Depuis 2013, la Société a mis en place un plan d'actions traduisant l'ambition de sa démarche RSE. Il est composé d'une trentaine de critères qui rejoignent les enjeux extra-financiers de la stratégie de l'entreprise, à savoir la satisfaction des clients, la réduction de l'empreinte environnementale, l'inclusion territoriale et la fidélisation des collaborateurs.
Grâce à cette stratégie, la Société de la Tour Eiffel suit un modèle d'affaires qui s'inscrit dans la durée. Son objectif consiste aujourd'hui à piloter ses activités dans une logique d'amélioration voire d'innovation continue, dans le souci d'un bénéfice partagé par l'ensemble de son écosystème, permettant de créer de la confiance avec ses clients.

Gouvernance RSE

La Société de la Tour Eiffel s'est dotée d'une solide gouvernance autour de sa démarche RSE afin d'impliquer l'ensemble de ses parties prenantes. Le comité de pilotage RSE est présidé par Thomas Georgeon et il s'appuie sur Bruno Meyer, le Directeur général délégué, Odile Batsère, la Directrice de la Gestion Immobilière et RSE, Éric Berlizon, le Directeur Administratif et Financier, Laurence Deverchère, la Responsable Juridique et Fabienne Renucci, la Chargée de Mission Direction Générale et RSE. Cette gouvernance permet d'avoir un comité représentatif de l'ensemble des métiers clés de la Société et favorise une réflexion transversale sur les orientations stratégiques de l'entreprise.

MÉTHODOLOGIE : ANALYSE DES RISQUES

L'identification et la hiérarchisation des principaux risques RSE en lien avec le modèle d'affaires se sont déroulées en plusieurs étapes :

1. Revue documentaire des enjeux RSE au regard des référentiels généralistes et sectoriels :
- Référentiels sectoriels (Real Estate Owners, Developers and Investment Trusts, EPRA, GRI Construction and Real Estate) ;
- Référentiels généralistes et autres sources documentaires (GRESB, Normes GRI, Article R. 225 – 105 du Code du commerce) ;
- Benchmark par rapport aux pairs.

Ci-dessous, selon l'article L. 226-102-1 du Code de commerce, la liste des catégories prises en compte pour l'analyse de risque. Certaines catégories n'ont pas été retenues du fait de l'activité de la Société de la Tour Eiffel.

2. Réunion de travail « identification des risques RSE » : revue critique avec les participants de la liste des enjeux RSE adressés ou non en tant que risques par la Société de la Tour Eiffel et déclinaison de la liste validée des enjeux en risques RSE spécifiques.

3. Animation d'entretiens « cotation des risques RSE » : échange avec les différentes parties prenantes pour confirmer ces risques, évaluation du niveau de criticité et des facteurs d'atténuation comme le contrôle interne pour chacun des risques RSE identifiés afin de déterminer les risques bruts et risques nets sur la base déclarative.

4. Cartographie des risques RSE : élaboration de la cartographie des risques RSE.

CATÉGORIES PRISES EN COMPTE

- Les conséquences sur le changement climatique de l'activité de la Société et de l'usage des biens et services qu'elle produit.
- Ses engagements sociétaux en faveur du développement durable, de l'économie circulaire.
- Respect des droits de l'homme.
- La lutte contre la corruption et l'évasion fiscale.
- La lutte contre les discriminations et la promotion des diversités.
- Accords collectifs conclus dans l'entreprise et leurs impacts sur la performance économique de l'entreprise ainsi que sur les conditions de travail des salariés.
- Évasion fiscale.

CATÉGORIES NON RETENUES

- La lutte contre le gaspillage alimentaire.
- La lutte contre la précarité alimentaire, le respect du bien-être animal et une alimentation responsable, équitable et durable.

Ainsi, les 14 risques significatifs identifiés grâce aux thématiques obligatoires et au travail d'analyse de risque réalisé avec les équipes de la Société de la Tour Eiffel sont les suivants :

THÉMATIQUES	RISQUES RSE SIGNIFICATIFS
Éthique et Transparence	Pratiques non éthiques
	L'évasion fiscale
Gestion des fournisseurs et prestataires	La mauvaise performance sociale et environnementale associée à l'activité des fournisseurs et sous-traitants.
Inclusion territoriale	Le désengagement avec les instances locales
Satisfaction des utilisateurs clients	La dégradation ou absence de services
Santé et sécurité des utilisateurs clients	Les risques liés à l'usage des locaux loués
Développement du capital humain	La gestion des compétences et ressources humaines inadaptées
Qualité de vie au travail	Le risque lié à la santé et à la sécurité des collaborateurs
Gestion des ressources et déchets	La production élevée de déchets
Gestion de l'énergie	La consommation intense d'énergie
Gestion de l'eau	La consommation intense d'eau
Biodiversité	La mauvaise intégration territoriale et écologique
Stratégie climatique	La vulnérabilité face aux changements climatiques et environnementaux
Impacts environnementaux	Les émissions de gaz à effet de serre élevées

GOUVERNANCE, ÉTHIQUE DES AFFAIRES ET DROITS DE L'HOMME

Éthique et transparence, Droits de l'Homme

Étant cotée, la Société de la Tour Eiffel est soumise à une réglementation stricte en termes de transparence sur les aspects financiers et d'activités qu'elle suit avec diligence et dont la vérification est assurée par ses commissaires aux comptes indépendants. Pour sa gouvernance, elle se réfère au Code MiddleNext et a adopté le code de déontologie de la Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières. Elle n'est plus légalement soumise à l'établissement d'un rapport sur la responsabilité sociétale de l'entreprise, néanmoins elle souhaite continuer à s'exprimer sur le sujet de manière volontaire par le biais de la présente déclaration de performances extra-financières. Elle participe à des benchmarks français et internationaux (Observatoire de l'Immobilier Durable, Global Real Estate Sustainability Benchmark) sur les questions ESG (environnementales, sociales et de gouvernance) et elle est signataire du Pacte Mondial de l'ONU comme garantie de sa volonté de prendre en compte les droits de l'Homme. Cependant, ce sujet ne représente pas un risque majeur pour la Société car les seuls secteurs où il pourrait y avoir un impact sont les relations avec les salariés, et la Société respecte la législation du travail dans son intégralité, ou les relations avec les fournisseurs, mais elle ne travaille qu'avec des sociétés légitimes et s'assure qu'il n'y a pas de travail dissimulé.

CORRUPTION

Le premier risque significatif identifié dans cette catégorie est **la corruption**.

Description du risque

Le délit de corruption se définit par l'utilisation abusive d'un pouvoir à des fins privées. En plus d'être pénalement répréhensible, la corruption peut avoir des conséquences désastreuses sur l'activité d'une 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.

Description de la politique

Avec une augmentation du patrimoine et le durcissement des législations et sanctions prononcées en matière de corruption, la prévention du risque de corruption est devenue un enjeu majeur pour la Société de la Tour Eiffel. Celle-ci s'engage dans la lutte contre la corruption *via* :
- une politique de gestion des conflits d'intérêts encadrée par des procédures mises en place par le Conseil d'Administration et le règlement intérieur. Cette politique s'accompagne d'un examen annuel des conflits d'intérêts potentiels ;
- une procédure sur les délits d'initiés ;
- des dispositifs destinés aux salariés sur la gestion de leur relation avec les fournisseurs.

Présentation des diligences

La Société de la Tour Eiffel a défini un plan d'actions afin de réduire le risque de corruption. Les actions menées sont les suivantes :
- l'envoi d'un courrier d'information aux personnes initiées.

Règlement intérieur - Gestion des conflits d'intérêts

Le Conseil d'administration de la Société de la Tour Eiffel du 23 novembre 2017 a renforcé les dispositions du règlement intérieur relatives aux conflits d'intérêts. Le Conseil d'administration informe que chaque nouvel administrateur sera soumis à des règles plus strictes permettant d'exclure et de prévenir toutes situations sujettes à un conflit d'intérêts.

Prévention du délit d'initié

Le délit d'initié est une forme de corruption. Il consiste à utiliser ou à transmettre des informations non connues du public qui, si elles l'étaient, auraient un impact positif ou négatif sur la valeur de titres cotés en bourse.

Une procédure a été mise en place en 2017 à la suite de la nouvelle réglementation MAR (Réglementation européenne Abus de Marché) sur la gestion de l'information privilégiée. Celle-ci consiste en :
- la tenue d'une réunion hebdomadaire entre Bruno Meyer, Directeur général adjoint, et Laurence Deverchère, Juriste Corporate, pour identifier toute information privilégiée et les personnes initiées ;
- l'établissement de liste d'initiés.

Charte éthique interne
Suite à la parution de la charte éthique interne, les collaborateurs, par leur signature, se sont engagés à en respecter les termes. Inspirée du Pacte Mondial, elle présente les principes universels en matière de droits de l'Homme, de conditions de travail, d'environnement et de lutte contre la corruption.
En matière de corruption, elle établit une politique de cadeaux et d'invitations stricte auprès des collaborateurs et les incite à éviter toute situation qui implique un quelconque conflit entre leurs intérêts personnels et la Société de la Tour Eiffel.

Procédure d'appel 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 la procédure des appels d'offres.
Afin d'assurer la déontologie de ses pratiques, une première phase a lieu : l'identification des chantiers à ouvrir pour la mise en place d'un budget. Un comité (le représentant du propriétaire, l'asset manager en charge de l'actif, le gestionnaire administratif, la Directrice de la Gestion Immobilière et/ou le représentant du Développement) décide du bien-fondé des chantiers et ces derniers font l'objet d'une enveloppe budgétaire validée par la Direction générale.
Dans le cas d'un budget de travaux supérieur à 30 000 euros, un dossier d'appel d'offres doit être constitué. Celui-ci doit comprendre :
- la liste des entreprises consultées ;
- le cahier des charges, CCTP, CCAP, plans ;
- la documentation ISO et RSE.

Cette procédure décrit et formalise :
- les critères de sélections des entreprises à consulter ;
- les modalités d'envois aux entreprises concernées ;
- les modalités d'analyse des offres.

En fin de procédure, d'autres instances sont sollicitées pour la validation des ordres de services, notamment la Direction générale, la DGIE et le gestionnaire technique.
Pour s'assurer de la légitimité de cette procédure d'appel d'offres, la Société de la Tour Eiffel l'a soumise à des auditeurs internes (Comité d'audit) et externes.

FOCUS : TRANSPARENCE EXTRA-FINANCIÈRE - BILAN & ÉVOLUTION

Soucieuse de confronter sa démarche responsable à celle des autres acteurs, la Société de la Tour Eiffel participe depuis 2013 au GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark).

Le GRESB est un benchmark qui évalue la politique de durabilité des fonds et portefeuilles immobiliers. Ce benchmark permet à la Société de la Tour Eiffel de se comparer aux autres entreprises et portefeuilles participants. Cette année, pour la quatrième fois consécutive, la Société de la Tour Eiffel décroche le titre de Green Star, la plus haute catégorie.
Ce titre récompense les politiques menées en matière de monitoring, de management et de gestion des risques et des opportunités.
La Société de la Tour Eiffel applique depuis 2012 les recommandations de l'EPRA en matière de reporting extra-financier. L'EPRA (European Public Real Estate Association) est une association représentant les entreprises de l'immobilier, dont le rôle est de promouvoir, développer et représenter les entreprises cotées du secteur immobilier au niveau européen. Elle a obtenu pour le rapport 2017 un « EPRA Bronze sBPR Awards ».

Résultats

100 %
DE SALARIÉS
ENGAGÉS PAR
LA CHARTE ÉTHIQUE
INTERNE

Indicateurs de performance
La Société de la Tour Eiffel souhaite lutter contre toute forme de corruption au sein de son entreprise pour garantir le respect des bonnes pratiques éthiques. Avoir 100 % de salariés engagés par la charte éthique interne en 2018 montre son engagement dans cette lutte. L'objectif sera de maintenir ce pourcentage sur le long terme.

ÉVASION FISCALE
Le second risque identifié dans cette catégorie est **l'évasion fiscale.**

Description du risque
L'évasion fiscale se définit par l'ensemble des techniques consistant à se soustraire à l'impôt sans pour autant heurter de front la législation fiscale. De multiples moyens d'évasion fiscale existent (changement de nationalité, conservation des liquidités en dehors des circuits bancaires, la fiducie) mais le plus répandu se fait à destination des paradis fiscaux, États dans lesquels la réglementation fiscale est plus attrayante.
L'évasion fiscale a un impact sur les finances de l'État (pertes budgétaires, diminution du PIB). Face à cette situation, les États mettent en place des moyens et des politiques aux niveaux européen et international, d'où l'intérêt de considérer ce risque pour être conforme à la loi.

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

Gestion des fournisseurs et prestataires

Le risque significatif identifié dans cette catégorie est **la mauvaise performance sociale et environnementale associée à l'activité des fournisseurs et sous-traitants.**

DESCRIPTION DU RISQUE
La Société de la Tour Eiffel souhaite améliorer ses impacts environnementaux et sociaux tout au long de sa chaîne de valeur et cela passe par l'adoption par ses fournisseurs et prestataires d'un comportement responsable. Le non-respect des politiques d'achats responsables et éthiques associées à l'activité des fournisseurs et sous-traitants entraîne une atteinte à l'image de la Société et une discontinuité du service fourni en lien avec une mauvaise performance sociale, environnementale et éthique liée à l'activité des fournisseurs et sous-traitants.

DESCRIPTION DE LA POLITIQUE
La Société de la Tour Eiffel s'engage à améliorer les performances associées à l'activité des fournisseurs et sous-traitants sur l'aspect social et environnemental *via* :
- l'engagement des prestataires dans le développement durable ;
- la présence et le respect de la clause de développement durable dans les contrats de prestations multitechniques.

La Société de la Tour Eiffel s'engage à ce que 100 % des contrats de prestations multitechniques/multiservices présentent des clauses environnementales en 2021 et à ce que 50 % des prestataires soient engagés dans une politique de développement durable.

PRÉSENTATION DES DILIGENCES
La Société de la Tour Eiffel organise ses principales relations avec les sous-traitants et fournisseurs sous deux formes :

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.
En matière d'obligations, le prestataire s'engage à assurer la qualité de ses prestations sur toute la durée du contrat par le recours à un personnel qualifié (diplômes reconnus, formations techniques adéquates). Le prestataire veillera à ce que le personnel dispose de connaissances suffisantes en termes de sécurité et d'hygiène afin de prévenir les incidents et d'ainsi lui assurer des bonnes conditions de travail.
Le développement durable est mis en avant par le respect de la clause de développement durable qui définit par des engagements à tenir en matière d'environnement (gestion des déchets et produits polluants, maîtrise des consommations énergétiques) et de sécurité (plan de prévention, lutte contre les incendies). Le prestataire s'engage à appliquer les termes de cette clause et mettra tout en œuvre pour la faire appliquer par ses propres fournisseurs et sous-traitants.

Charte de chantier
La Charte de Chantier a pour objet de définir les conditions d'exécution des travaux et les obligations des différentes entreprises intervenantes. Par sa politique environnementale, la Société de la Tour Eiffel engage ses prestataires et fournisseurs à suivre un comportement responsable dans leurs missions, notamment sur le choix de matériaux utilisés et l'impact de leurs missions sur l'environnement (déchets, biodiversité, eaux, air).

Résultats

53 %
DES CONTRATS MULTITECH/ SERVICES VISENT LA CHARTE ENVIRONNEMENTALE

Indicateurs de performance
La Société de la Tour Eiffel souhaite améliorer la performance sociétale et environnementale associée à l'activité de ses fournisseurs et de ses sous-traitants. En 2018, 53 % des contrats multitechniques visaient la charte environnementale ou comportaient des clauses environnementales. L'objectif sera d'atteindre les 100 % en 2021.

Inclusion territoriale

Le risque significatif identifié dans cette catégorie est le **désengagement des instances locales.**

PRÉSENTATION DU RISQUE
La Société de la Tour Eiffel, en tant que partie prenante active sur son territoire, joue un rôle important *via* les emplois et services qu'elle apporte à travers son parc immobilier. L'absence de dialogue avec les instances locales et les riverains concernant l'implantation et le développement des programmes immobiliers peut entraîner une exclusion territoriale amenant à un désengagement économique et social de la communauté locale.

DESCRIPTION DE LA POLITIQUE
La Société de la Tour Eiffel s'engage à mettre en œuvre des solutions afin de favoriser l'inclusion territoriale de son patrimoine immobilier *via* l'existence d'un comité d'interaction avec les services publics dans le cadre de la vie du projet.
La Société de la Tour Eiffel a pour objectif de mener une participation active à des concertations avec les pouvoirs publics et des associations professionnelles (OID, FSIF, IEIF) d'ici à 2021. La Société de la Tour Eiffel souhaite également poursuivre le développement de la Fondation de la Société de la Tour Eiffel (décrite ci-après) et obtenir des dotations annuelles et des dons dans des actions de mécénat.

PRÉSENTATION DES DILIGENCES
La Société de la Tour Eiffel a défini un plan d'actions dans le but de contrer l'exclusion territoriale.

Implication des instances locales
Afin de lutter contre l'exclusion territoriale, 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. La mise en place de discussions avec les services instructeurs des villes avant le dépôt des projets ouvre le dialogue et favorise l'implication de ces derniers dans le développement immobilier de la Société. Il y a aussi une coordination avec le chantier sur l'ensemble des projets et des discussions directes avec les voisinages.
La Société de la Tour Eiffel, pour chacun de ses projets de développement, est en effet dans une logique de partenariat avec les services publics (mairies, aménageurs publics) pour la définition du projet et son intégration dans le territoire de manière réfléchie. Par exemple, à Massy, un comité de pilotage était en discussion directe avec Paris Sud Aménagement. La Société de la Tour Eiffel se considère comme un « aménageur secondaire » car elle participe à l'aménagement des quartiers.

Fondation d'entreprise de la Société de la Tour Eiffel
Une initiative d'implication locale prise en parallèle est la création de la Fondation d'entreprise de la Société de la Tour Eiffel en 2007. Dans une démarche en lien avec son activité et son héritage, la Fondation a pour objet 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 et de contribuer à la valorisation de l'image de Gustave Eiffel par l'organisation de concours sur des thèmes relatifs à l'immobilier. Depuis sa création, trois concours ont été initiés, mobilisant ainsi une soixantaine de jeunes architectes et ingénieurs pour chaque édition.
À titre d'exemple, la troisième édition du concours portait sur la conception d'un immeuble tertiaire non IGH (Immeuble de Grande Hauteur) de 2030 sur une parcelle existante du Campus Eiffel Orsay.
En 2018, la Fondation d'entreprise a lancé une bourse de recherche sur l'innovation dans la mutabilité des bâtiments dans les aspects réglementaires et techniques, ouverte aux étudiants et jeunes professionnels, ingénieurs et architectes de moins

MOMENTS CLÉS DE LA FONDATION

2007
NAISSANCE DE LA FONDATION DE LA SOCIÉTÉ DE LA TOUR EIFFEL
ENCOURAGER LA CRÉATIVITÉ ET L'INNOVATION ET FAVORISER L'INSERTION PROFESSIONNELLE DANS CES MÉTIERS

2008
1ER CONCOURS
CONCEPTION D'UN ÉDIFICE DE GRANDE HAUTEUR SUR LE CHAMPS-DE-MARS

2010
2E CONCOURS
PROPOSER UN PLAN DE RÉHABILITATION DE LA PASSERELLE EIFFEL À BORDEAUX

2011
BOURSE D'ÉTUDE FONDATION EIFFEL
DEUX ÉTUDIANTES ONT REÇU UNE BOURSE POUR UN VOYAGE D'ÉTUDE EN AMÉRIQUE DU SUD SUR LES MYTHES ET RÉALITÉS DE LA PRÉSENCE DE GUSTAVE EIFFEL

ENTRE 2012 ET 2016
PLAN QUINQUENNAL
150 K€ INVESTIS POUR ENCOURAGER L'INNOVATION ET DÉVELOPPER UNE VISION PROSPECTIVE DE L'IMMEUBLE TERTIAIRE DE DEMAIN

2016
3E CONCOURS
CONCEVOIR L'IMMEUBLE TERTIAIRE NON IGH (IMMEUBLE DE GRANDE HAUTEUR) DE 2030 SUR UNE PARCELLE EXISTANTE DU CAMPUS EIFFEL ORSAY

2017
PROLONGATION FONDATION
PROLONGATION DE LA FONDATION POUR TROIS ANNÉES AVEC UNE NOUVELLE DOTATION DE 150 K€

2018
BOURSE D'ÉTUDE
CRÉATION D'UNE BOURSE DE RECHERCHE SUR LA MUTUALITÉ / RÉVERSIBILITÉ DES BÂTIMENTS

de 35 ans, avec une dotation allant jusqu'à 20 000 euros sur 10 mois en partenariat avec la fondation Excellence de SMA et le soutien du groupe ABVENT. Le travail sera supervisé par Pierre Vincent, administrateur de la Fondation, architecte et enseignant-chercheur. Le rendu est attendu pour juin 2019.
Dans le cadre d'un plan quinquennal d'investissement dans la Fondation, 150 000 euros avaient été investis entre 2012 et 2016 dans le but d'encourager l'innovation et de développer une vision prospective de l'immeuble tertiaire de demain. En 2017, la Fondation a été prolongée pour trois années supplémentaires avec une nouvelle dotation de 150 000 euros.

Partenariats et Associations

La Société de la Tour Eiffel s'implique dans différentes associations de lobbying comme l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID), la Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières (FSIF) ou l'Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière (IEIF) et Cap Au Nord Entreprendre.
Elle est membre fondateur et membre du Conseil d'Administration de l'OID, une association indépendante réunissant professionnels privés et publics sur l'ensemble de la chaîne de valeur de l'immobilier et qui promeut le développement durable et l'innovation dans l'immobilier.
Elle est également membre de la FSIF qui compte comme adhérents les sociétés à forte capitalisation dans le secteur immobilier à la Bourse de Paris et qui les assiste sur tous les sujets les intéressant.
La Société de la Tour Eiffel adhère également à l'IEIF afin de se tenir au courant de l'évolution des marchés et des investissements immobiliers en France et en Europe.
La Société de la Tour Eiffel est membre du comité de pilotage de la charte pour l'efficacité énergétique des bâtiments tertiaires du plan Bâtiment Durable. Le rôle de cette charte est d'améliorer la connaissance collective des pratiques et méthodes d'amélioration énergétique du parc tertiaire.
« Cap Au Nord Entreprendre » est le réseau qui représente et regroupe les acteurs économiques de Marseille Nord. La Société de la Tour Eiffel participe à travers ce réseau au développement, à l'implantation, et à la mise en place de projets sur des thématiques phares (ex. : la mobilité-transport, la sécurité) et est force de propositions auprès des grands décideurs économiques, et proactive dans les besoins du territoire.

La Société de la Tour Eiffel sponsorise aussi le Rugby Club de Massy. Ce sponsoring lui permet de se positionner dans un secteur qui véhicule une image et des valeurs fondamentales propres à la Société de la Tour Eiffel.

Charte de chantier

La Société de la Tour Eiffel optimise la gestion des chantiers par la mise en place d'opérations de gestion et coordination dans le but de minimiser leurs nuisances. Cette coordination passe par une phase de préparation avant le début des travaux : planification, plan d'installation de chantier, etc.
Des campagnes et dispositifs de communication sont également menés auprès des riverains afin de les aider à communiquer et de minimiser l'impact du chantier sur leur quotidien (panneaux d'informations, cahier des plaintes, boîtes aux lettres...). Les chantiers de bâtiment où sont appelés à intervenir plusieurs travailleurs indépendants ou entreprises mettent en place des plans de coordination afin de préciser l'organisation et de coordonner les actions à venir. Les plans de coordination sont également un outil de prévention des risques d'accidents, l'organisation permettant d'assurer la sécurité des personnes présentes sur le chantier.
Une des dispositions mises en place sur tous les chantiers est la communication vis-à-vis des occupants lors de projets de rénovation. Afin de prévenir les différents locataires, des lettres d'information ou courriels leur sont envoyés précisant la nature, les enjeux et la durée des travaux ainsi que les contacts utiles. Ces lettres sont validées par l'AMO Environnemental puis diffusées par le Maître d'Ouvrage. Une seconde lettre/courriel de remerciement à la fin du chantier les remerciant pour leur tolérance est adressée aux occupants ainsi qu'un formulaire de retour d'impression pour être dans une démarche d'amélioration continue.

Résultats

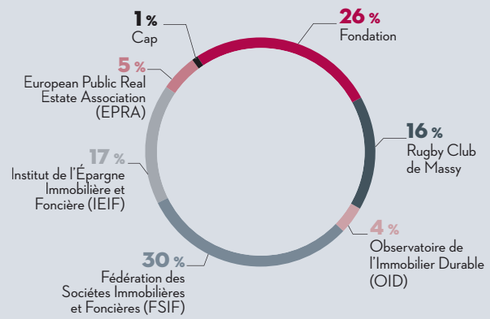
189 907 €
MONTANT INVESTI
EN 2018 DANS LES
INSTANCES LOCALES
ET ASSOCIATIONS
PROFESSIONNELLES

Indicateurs de performance

+ 19 %
ÉVOLUTION DU
MONTANT INVESTI
DANS LES ACTIONS
DE MÉCÉNAT PAR
RAPPORT À 2017

La Société de la Tour Eiffel souhaite s'investir dans les instances du secteur de l'immobilier afin de favoriser son inclusion territoriale. L'augmentation du pourcentage de montant investi entre 2017 et 2018 montre sa volonté d'être impliquée à l'échelle locale et nationale. Elle souhaite investir annuellement 150 k€ dans les instances locales et nationales.

RÉPARTITION DU BUDGET INVESTI DANS LES INSTANCES LOCALES ET ASSOCIATIONS PROFESSIONNELLES



L'UTILISATEUR CLIENT

Satisfaction des utilisateurs clients

Le risque significatif identifié dans cette catégorie est la **dégradation ou l'absence de services**.

DESCRIPTION DU RISQUE

La place des services dans un environnement de travail participe grandement à la satisfaction des utilisateurs. L'accès aux transports, la maintenance des équipements en chauffage/climatisation, les services de restauration sont des exemples de services utilisés au quotidien et qui favorisent confort et satisfaction de l'utilisateur. La dégradation ou l'absence de ces services peut entraîner le mécontentement des utilisateurs et détériorer la qualité de la relation bailleur-preneur. Afin de ne pas ralentir sa croissance, il est important pour la Société de la Tour Eiffel de considérer ce risque.

Bruno Meyer
Directeur général délégué
de la Société de la Tour Eiffel

Les exigences des locataires en matière d'usage et de performance environnementale sont au cœur de notre modèle.

DESCRIPTION DE LA POLITIQUE

La Société de la Tour Eiffel s'engage à suivre une politique de qualité appuyée par un système de management des services et équipements présents sur ses sites.
L'objectif pour l'année 2021 est que 70 % d'actifs bénéficient d'une offre de services à destination des collaborateurs.

PRÉSENTATION DES DILIGENCES

La Société de la Tour Eiffel a défini un plan d'actions afin de réduire le risque d'insatisfaction des utilisateurs en raison de la dégradation ou de l'absence de services sur les sites.

Phase d'exploitation

Afin d'assurer le fonctionnement et la qualité des équipements et services proposés, la Société de la Tour Eiffel encadre la qualité du service rendu par les prestataires par la rédaction de clauses contractuelles prestataires/fournisseurs et garantit un suivi des contrats de maintenance sur les actifs afin d'assurer aux locataires une prestation de qualité. Par ailleurs, annuellement, dans le cadre de sa politique d'achats responsables, elle note les prestataires selon plusieurs critères et fait part des éventuelles pistes d'amélioration ou change de prestataire si celui-ci atteint une notation insuffisante.
Aussi, la Société de la Tour Eiffel organise annuellement des comités d'annexe environnementale. En 2018, 19 % des sites font l'objet d'une annexe environnementale et des comités verts ont été organisés sur 73 % des baux soumis à annexe environnementale.

Diversification des services

Soucieuse du bien-être de ses locataires, la Société de la Tour Eiffel s'investit dans une démarche d'innovation pour proposer continuellement de nouveaux services. Par exemple sur le Parc Eiffel La Défense-Nanterre-Seine, les services suivants sont proposés :
- une crèche d'entreprise à destination des locataires avec une capacité d'accueil de 26 berceaux ;
- une optimisation du chemin de halage en bords de Seine en parcours de santé est envisagée ;
- l'installation d'un espace forme (des salles de sport qui participent à la santé des occupants) ;
- la rénovation du restaurant interentreprises (RIE) avec une capacité de 400 repas/jour ;
- un espace Foodles permettant une restauration rapide de qualité (nombre de repas : 100/jour) ;
- une permanence 2 fois par semaine de Food Truck est assurée sur la place du bâtiment « Narval » ;
- un système de commandes de repas *via* internet a été mis en place afin de pallier l'insuffisance actuelle d'accueil et de permettre aux locataires de disposer d'un choix plus varié pour leur déjeuner.

Proximité avec le locataire

La Société de la Tour Eiffel met en place une gestion de proximité en entretenant un dialogue régulier avec ses locataires. Cette proximité s'illustre avec la généralisation de son Help Desks. Depuis le 1er janvier 2017, la Société de la Tour Eiffel a mis en place KOLIMMO. Il s'agit d'une application au service de la gestion des événements et de la vie de l'immeuble. Elle permet à la Société de la Tour Eiffel de lancer automatiquement les demandes d'intervention sur son patrimoine en assurant un suivi et une traçabilité. KOLIMMO a été immédiatement déployé sur le Parc Eiffel La Défense-Nanterre-Seine et progressivement sur l'ensemble du patrimoine multilocataire. Cette application présente d'autres fonctionnalités permettant de mettre à disposition des locataires, sur une plateforme collaborative, l'ensemble des documents obligatoires et réglementaires ou bien proposés volontairement en version dématérialisée. Pour la dématérialisation des appels d'offres, les collaborateurs ont décidé de ne pas l'utiliser.

Le dialogue est surtout entretenu par une présence régulière sur site des équipes de TEAM Conseil auprès des prestataires et des locataires dans le but d'échanger avec les représentants de chacun.

Mesure de la satisfaction locataires

Depuis 2016, trois enquêtes de satisfaction ont été menées, en 2016 et en 2018 sur la région parisienne, en 2017 sur les locataires en régions. En 2018, l'enquête révèle que 69 % des locataires de la Société de la Tour Eiffel se disent « plutôt satisfaits ou très satisfaits » des locaux qu'ils occupent. Elles permettent à la Société de la Tour Eiffel de prendre des décisions utiles et de mesurer les effets des actions engagées. Les différentes remarques et observations, telles que l'amélioration du suivi énergétique, de la qualité des espaces intérieurs et extérieurs, font l'objet de plans d'actions correctives. Par ailleurs, l'enquête de 2018 a révélé les axes d'amélioration suivants :
- l'entretien des espaces verts et abords ;
- l'accès et la signalétique des parkings ;
- les éclairages extérieurs ;
- le confort acoustique ;
- la communication ;
- l'accès à des services (conciergerie, pressing et supérettes).

Accessibilité – Personnes à Mobilité Réduite

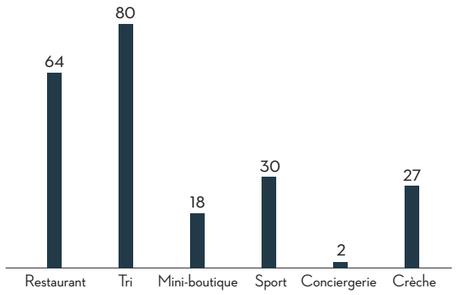
La Société de la Tour Eiffel s'efforce de rendre l'ensemble de son patrimoine accessible aux PMR : le pourcentage de surface accessible aux PMR atteint 54 %. L'objectif de 2021 est d'atteindre 80 %.

Résultats

69 %
D'OCCUPANTS SATISFAITS (LOCATAIRES IDF)

66 %
D'ACTIFS BÉNÉFICIANT D'UNE OFFRE DE SERVICES À DESTINATION DES OCCUPANTS

TAUX DE COUVERTURE PAR TYPE DE SERVICE



Indicateurs de performance

-8 POINTS
ÉVOLUTION DU % DE SATISFACTION DES OCCUPANTS PAR RAPPORT À L'ANNÉE 2016 (LOCATAIRES IDF)

La Société de la Tour Eiffel souhaite améliorer le confort et le bien-être des occupants dans les locaux. La diminution du pourcentage de satisfaction est ici expliquée par le fait que l'enquête de satisfaction de 2016 ne comprenait que 39 répondants contre 83 en 2018. L'enquête 2018 est donc bien plus représentative de la satisfaction des locataires. L'enquête de satisfaction de 2018 a permis à la Société de la Tour Eiffel de déterminer les réels axes d'amélioration sur lesquels travailler afin d'atteindre une satisfaction de 80 % d'ici à 2021.

Santé et sécurité des utilisateurs clients

Le risque majeur identifié dans cette catégorie est **les risques liés à l'usage des locaux loués.**

DESCRIPTION DU RISQUE

La Société de la Tour Eiffel est consciente de l'impact de l'environnement des locaux sur la santé et la sécurité de ses utilisateurs. Un environnement de travail inadapté notamment en termes de santé et de sécurité peut entraîner une augmentation des accidents et des maladies chez les locataires. Les matériels et équipements manquants ou inadaptés (ex. : éclairage, rampes, signalisations, etc.), l'absence de surveillance des accès, des défauts d'entretien et d'hygiène participent aux risques de chute, d'infection et de manque de sécurité des utilisateurs.

PRÉSENTATION DE LA POLITIQUE

La Société de la Tour Eiffel s'engage à trouver des solutions en termes de santé et de sécurité afin de favoriser la qualité de vie des utilisateurs, de prévenir et de réduire les risques au sein des locaux de son parc immobilier.

PRÉSENTATION DES DILIGENCES

Phase d'exploitation

Conformément à la réglementation en vigueur, la Société de la Tour Eiffel suit l'intégralité des contrôles réglementaires des installations techniques ainsi que la levée des observations éventuellement émises par le Bureau de Contrôle de façon à assurer à ses locataires un maximum de sécurité. De la même façon, en sa qualité de Bailleur, elle vérifie les actions des locataires sur la vérification obligatoire de leurs installations privatives. Les exercices d'évacuation sont réalisés au niveau de chacun des bâtiments avec l'assistance d'un conseil spécialisé qui vérifie non seulement la bonne évacuation des salariés, mais également les réenclenchements des systèmes de prévention et d'alerte. Les Plans de Prévention et de sécurité sont établis et mis à jour régulièrement afin d'éviter les accidents du travail au sein des équipes des prestataires intervenant sur les sites. Enfin, les sujets « amiante » sont suivis en gestion environnementale et traités en gestion technique dans les règles de l'art afin de préserver les utilisateurs susceptibles d'être exposés. L'ensemble de ces suivis récurrents est primordial pour la Société de la Tour Eiffel qui souhaite aller au-delà de la conformité, l'application intelligente de la réglementation permettant d'atteindre l'objectif de sécurité de toute personne intervenant sur ses sites : locataires, visiteurs, prestataires, public.

Phase chantier

Conformément à la réglementation des chantiers BTP, la Société de la Tour Eiffel se soumet à un Plan Particulier de Sécurité et de Protection de la Santé des travailleurs (PPSPS) sous la tutelle d'un coordinateur SPS. Ce plan établit les règles et conduites à suivre sur le chantier en cas d'incident (accident sur travailleur, incendie, etc.). Il définit les mesures générales de prévention en matière de personnel, hygiène, condition de vie et santé, notamment le port des équipements de protection individuelle et l'habilitation du personnel. Enfin, il présente l'organisation générale du chantier en matière d'accès et circulation, d'utilisation du courant électrique et de levage. Le coordinateur SPS est en charge du respect de ce plan dans le but d'assurer la sécurité des utilisateurs.
La Société de la Tour Eiffel établit également des plans de prévention pour les contrats courants et les travaux sans coordinateur SPS. Ce document identifie, pour chaque phase de l'opération (accès au chantier, circulation, travaux en hauteur, etc.), les risques et les interférences potentiels et introduit les mesures de prévention adéquates. Il engage le prestataire à respecter la réglementation mise en vigueur dans le document et de l'instruire à l'ensemble de son personnel et de ses éventuels sous-traitants. Enfin, les plans de prévention préconisent les actions à avoir en cas de présence d'amiante et d'antennes électromagnétiques.

Résultats

84 %
(EN NOMBRE)
DE CONTRÔLES
RÉGLEMENTAIRES
EFFECTUÉS SUR LE
PATRIMOINE EN 2018

Indicateurs de performance

Le plan d'actions 2018 – 2021 comprend le nouvel indicateur : % (en nombre) de contrôles réglementaires et obligatoires sur le patrimoine. En 2018, la Société de la Tour Eiffel a réalisé 84 % des contrôles réglementaires sur le patrimoine. L'objectif est d'atteindre 100 % en 2021.

LES COLLABORATEURS

Développement du capital humain

Le risque significatif identifié dans cette catégorie est **la gestion des compétences et ressources humaines inadaptées.**

DESCRIPTION DU RISQUE

Pour respecter son objectif stratégique de satisfaction des locataires, notamment par le biais d'une relation de proximité, la Société de la Tour Eiffel doit se doter de ressources humaines compétentes et les fidéliser. Un personnel aux compétences inadaptées a des conséquences directes sur le bon fonctionnement de l'activité opérationnelle de la Société de la Tour Eiffel et entraîne des conséquences financières.

DESCRIPTION DE LA POLITIQUE

La Société de la Tour Eiffel continue de développer une politique de ressources humaines en phase avec son rythme de croissance. La Société de la Tour Eiffel est persuadée que définir une politique exigeante lui permet d'attirer, d'accompagner et de fidéliser ses collaborateurs ainsi que ses différentes parties prenantes. Sur le long terme, ceci est une vraie valeur ajoutée pour l'entreprise.

Sa politique RH est construite autour de trois axes :

PRÉSENTATION DES DILIGENCES

Des actions ont été mises en place selon les trois axes de la politique RH présentée ci-dessous :

Formation

La formation de ses collaborateurs et la gestion de leur parcours professionnel représentent l'un des trois piliers de la politique RH de la Société de la Tour Eiffel. Avec un plan de formation efficace, la Société de la Tour Eiffel valorise les connaissances et les compétences de ses collaborateurs et favorise la promotion interne. 69 % des salariés ont été formés en 2018, pour un total de 496,24 heures (cet indicateur prend en compte les heures de formation des deux alternantes). L'augmentation de 0,32 point du pourcentage de la masse salariale consacré à la formation démontre bien la volonté de l'entreprise d'assurer le meilleur épanouissement professionnel possible à ses collaborateurs. Enfin, la politique Formation comprend aussi l'accueil de stagiaires et d'alternants. À ce titre, la Société de la Tour Eiffel a accueilli durant toute l'année 2018 2 salariées en contrat de professionnalisation, ainsi que 2 stagiaires pour des durées plus courtes.

L'objectif est d'assurer le bien-être des collaborateurs et de favoriser la montée en compétences des collaborateurs et leur mobilité en consacrant au moins 2 % de la masse salariale à la formation chaque année.

Les trois axes de la politique de formation sont :

AXE ORGANISATION
FORMATIONS À L'OUTIL DE GESTION LOCATIVE EVEN ;
Formations après chaque nouveau recrutement ;
Formations plénières de validation des acquis et de mise à niveau des collaborateurs.

AXE MÉTIER
Formations plénières à la veille immobilière, juridique, fiscale ;
Formations plénières aux outils de bureautique ;
Formations ciblées (évolution de carrière, perfectionnement des compétences).

AXE RELATIONS HUMAINES
Coaching personnel ;
Apprentissage à la rédaction de synthèse ;
Gestion du temps et du stress.

La Société de la Tour Eiffel souhaite également que ses collaborateurs prennent conscience des enjeux RSE. C'est la raison pour laquelle la Société a organisé en juin 2017, au bénéfice de l'ensemble de ses collaborateurs, une formation spécifique à ces thématiques sur deux demi-journées. Cette formation sera poursuivie en 2019.

Recrutement / Évolution
La Société de la Tour Eiffel met en avant l'évolution des compétences de ses collaborateurs par différentes mesures :
- la conduite d'entretiens annuels de performance pour faire le point avec les collaborateurs et établir de nouveaux objectifs pour l'année suivante et des entretiens professionnels tous les deux ans, pour faire le point sur l'évolution de carrière et déterminer les axes d'évolution ;
- un plan d'intéressement pour motiver les salariés ;
- la mise en place régulière de plans d'attribution d'actions : tous les collaborateurs sont concernés par l'attribution d'actions gratuites acquises après un certain temps dans l'entreprise, ce qui favorise leur fidélisation ;
- l'évolution interne favorisée en cas de besoin particulier, en fonction des souhaits des collaborateurs, plutôt que de recruter en externe.

Qualité de vie
La Société de la Tour Eiffel s'engage à préserver la qualité de vie au travail des collaborateurs afin de développer l'attractivité de l'entreprise, de fidéliser les collaborateurs et de réduire l'absentéisme au travail. Dans cette démarche, la Société de la Tour Eiffel s'assure d'accueillir les collaborateurs dans des locaux contribuant à leur bien-être (cf. « Bien-être au travail » page 24).
En parallèle, la Société de la Tour Eiffel a renouvelé son adhésion à la Convention de l'Immobilier n° 3090. L'article 7 de la Convention Collective Nationale de l'Immobilier prévoit les conditions du dialogue et de la représentation des salariés. La Société de la Tour Eiffel veille au respect de ce cadre, l'organisation du dialogue social étant essentielle à l'épanouissement de ses collaborateurs. Le récent portail RH de la Société de la Tour Eiffel joue en faveur du dialogue social. Il permet à chacun des collaborateurs de s'autoévaluer et d'exprimer certains de ses besoins.

Résultats

2,72 %
DE LA MASSE SALARIALE CONSACRÉE À LA FORMATION EN 2018

Indicateurs de performance

+ 0,32 POINT
ÉVOLUTION DU % DE LA MASSE SALARIALE CONSACRÉE À LA FORMATION PAR RAPPORT À 2017

Qualité de vie au travail et sécurité

Le risque significatif identifié dans cette catégorie est **le risque lié à la santé et à la sécurité des collaborateurs.**

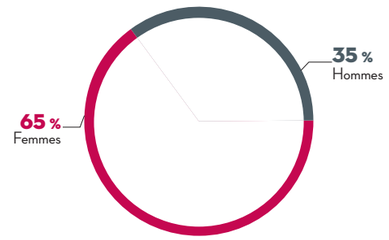
DESCRIPTION DU RISQUE
La Société de la Tour Eiffel est consciente de l'importance de la qualité de vie au travail et de la sécurité pour ses collaborateurs. Un mauvais cadre de travail en matière de discrimination et de non-respect des droits du travail ainsi qu'un environnement inadapté peuvent entraîner une augmentation des accidents et des maladies des collaborateurs et participent à la dégradation du bien-être physique et moral au travail.

DESCRIPTION DE LA POLITIQUE
La Société de la Tour Eiffel se mobilise pour favoriser la qualité de vie au travail en créant un environnement de travail favorable à l'épanouissement des collaborateurs et leur assure un cadre de travail optimal par la mise en place d'une charte éthique interne.

PRÉSENTATION DES DILIGENCES
La Société de la Tour Eiffel a défini un plan d'actions afin d'assurer la santé et la sécurité des collaborateurs. Les actions menées sont les suivantes :

Diversité
La Société de la Tour Eiffel est convaincue que le respect de la diversité et de l'égalité professionnelle entre les hommes et les femmes favorise l'épanouissement et l'évolution des collaborateurs tout en contribuant au développement de la Société. Elle lutte contre toutes formes de discrimination (sexe, âge, handicap, orientation sexuelle, religion) et promeut la diversité et l'égalité professionnelle. Par ailleurs, la Société de la Tour Eiffel adhère depuis fin 2014 au Global Compact ou Pacte Mondial des Nations Unies et partage les principes de l'Organisation Internationale du Travail (OIT).

RÉPARTITION DES COLLABORATEURS SELON LEUR SEXE



En parallèle, la Société de la Tour Eiffel a mis en place un partenariat avec l'ESAT LA RUCHE (Établissement et service d'aide par le travail) afin de faciliter l'intégration des personnes reconnues travailleurs handicapés dans le secteur professionnel. Grâce aux formations et à l'adaptation des postes et des conditions de travail selon leurs compétences et besoins, les ateliers protégés permettent aux travailleurs d'exercer une activité professionnelle salariée au sein de la Société de la Tour Eiffel dans les pôles de l'imprimerie, de la papeterie et des prestations de services.

La liberté d'association et la reconnaissance effective du droit de négociation collective

L'élimination de toute forme de travail forcé ou obligatoire

L'abolition effective du travail des enfants

L'élimination de la discrimination en matière d'emploi et de profession

La déclaration de l'OIT relative aux principes et droits fondamentaux au travail et son suivi

DONNÉES SOCIALES

EFFECTIFS	AU 31/12/2018	AU 31/12/2017*
Effectif salarié	34	32
Hors mandataires sociaux	32	31
Avec mandataires sociaux	34	32
dont hommes	12	11
dont femmes	22	21
Nombre Équivalents Temps Plein (ETP)	34	30
Âge moyen des salariés	46	43
MOUVEMENTS DE PERSONNEL		
Nombre de recrutements externes hors mandataires sociaux	5	7
Départs volontaires	0	1
Turn-over volontaire (%)	0	3,4
RÉMUNÉRATIONS		
Masse salariale totale (en milliers €)	3 451	2 839
Ratio salaire Hommes/Femmes	2,56	nc
Salariés actionnaires de la Société (%)	100	100
FORMATION		
Nombre total d'heures de formation**	496,24	1 261,14
% de salariés formés	69	90
TEMPS DE TRAVAIL ET ABSENTÉISME		
Taux d'absentéisme (%)	2	5
dont accidents du travail	1	1
ENTRETIENS PROFESSIONNELS		
% de collaborateurs ayant un entretien annuel d'évaluation	100 %	100 %

* Les résultats 2018 et 2017 ne prennent pas en compte l'effectif d'Affine
** Cet indicateur prend en compte les heures de formation à l'école des alternants

L'organisation du dialogue social

La Société de la Tour Eiffel a renouvelé son adhésion à la Convention de l'Immobilier n° 3090. L'article 7 de la Convention Collective Nationale de l'Immobilier prévoit les conditions du dialogue et de la représentation des salariés. La Société de la Tour Eiffel veille au respect de ce cadre, l'organisation du dialogue social étant essentielle à l'épanouissement de ses collaborateurs. Le récent portail RH de la Société de la Tour Eiffel joue en faveur du dialogue social. Il permet à chacun des collaborateurs de s'autoévaluer et d'exprimer ses besoins.

Bien-être au travail

La Société de la Tour Eiffel respecte le Code du travail français dans l'organisation de l'activité de ses collaborateurs. Afin de leur garantir une stabilité de l'emploi, les collaborateurs de la Société de la Tour Eiffel sont en grande majorité employés sous contrat à durée indéterminée, et à temps plein.
En fin d'année 2016, la Société de la Tour Eiffel s'est installée dans ses nouveaux locaux, au 11-13 avenue de Friedland, dans le 8e arrondissement de Paris. Ce choix devait répondre favorablement à différents critères essentiels aux yeux de la Direction, tels que l'exemplarité environnementale et le bien-être des collaborateurs. Ce déménagement répondait notamment au besoin d'espace complémentaire pour accueillir de nouveaux collaborateurs. Des critères RSE ont été pris en compte lors de l'aménagement des nouveaux locaux.

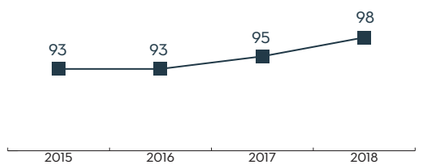
CONFORT ET BIEN-ÊTRE
Offre de services et de restauration à proximité importante
Espaces de repos équipés et entretenus
Mobilier neuf

MOBILITÉ
Meilleure fluidité et une offre de parking plus importante
Site plus accessible aux grands axes routiers
Transports en commun : RER, bus, métro

PRATICITÉ ET ESPACE
Deux plateaux reliés par un ascenseur et des escaliers
Des salles de réunions plus spacieuses

Après deux années d'occupation des nouveaux locaux, l'ensemble des collaborateurs a un avis positif. Cette nouvelle adresse facilite les relations avec les clients, et les collaborateurs ont ressenti une amélioration de la qualité de vie au travail.

ÉVOLUTION DU TAUX DE PRÉSENCE (%)



De plus, en fin d'année 2018, la Société de la Tour Eiffel a souscrit à une prestation de livraison de panier de fruits avec Serdeco. Deux fois par semaine, un panier de 5 kg de fruits de saison est donc livré au siège. Il est reconnu scientifiquement que les fruits ont un apport nutritionnel en vitamines, ce qui entre dans une logique d'alimentation équilibrée, sans oublier leurs bienfaits sur la vitalité et le stress. S'ajoute à cette prestation une dimension Social et Solidaire. Il est mis à disposition des salariés de la Société de la Tour Eiffel des tirelires afin de collecter des dons pour l'association des « Restos du Cœur ».
L'ensemble de ces actions favorise le bien-être au travail. La progression depuis 2015 du taux de présence est donc le signe que la Société de la Tour Eiffel améliore les conditions de travail de ses collaborateurs. Atteignant en 2018 un taux de présence de 98 %.

Depuis 2015, la Société de la Tour Eiffel observe une amélioration du taux de présence de ses collaborateurs. Par rapport à l'année précédente, le taux de présence de l'année 2018 s'est amélioré de 3 points et depuis 2013 de 6 points

Résultats 2018

7,2
ANNÉES D'ANCIENNETÉ EN MOYENNE PAR COLLABORATEUR

0 %
DE TURN-OVER VOLONTAIRE

Indicateurs de performance

+ 0,59 ANNÉE
ÉVOLUTION DU NOMBRE D'ANNÉES D'ANCIENNETÉ EN MOYENNE D'UN COLLABORATEUR PAR RAPPORT À 2018

- 3,4 POINTS
DE TURN OVER VOLONTAIRE PAR RAPPORT À 2017

La Société de la Tour Eiffel s'engage à assurer la santé et la sécurité des collaborateurs. Les efforts menés par toutes les équipes conduisent à un bien-être au travail qui se traduit par la fidélité des collaborateurs et avec une ancienneté moyenne en croissance et un taux de départ volontaire nul.

LES RESSOURCES NATURELLES

Gestion des ressources et déchets

Le risque significatif identifié dans cette catégorie est la **production élevée de déchets.**

DESCRIPTION DU RISQUE

Le secteur de l'immobilier est un générateur de déchets important. Les déchets, à condition d'être valorisés par un système de recyclage, peuvent être une source abondante d'utilisation de matières premières. Cependant, si le cycle de vie de ces derniers n'est pas pris en compte, la consommation et la production de ces ressources non renouvelables se verront augmenter. La gestion des déchets est un réel enjeu afin de pallier les effets négatifs sur l'environnement que peut avoir le gaspillage.

DESCRIPTION DE LA POLITIQUE

La Société de la Tour Eiffel s'engage à mettre en œuvre des solutions pour réduire la quantité de déchets et de ressources produites et consommées *via* :

- une politique ressources/déchets ;
- le déploiement de la collecte sélective et du tri des déchets ;
- la collection des déchets générés ;
- l'intégration des processus d'économie circulaire sur les chantiers.

La Société de la Tour Eiffel a pour objectifs d'atteindre 90 % de taux de couverture du reporting déchets (en valeur du patrimoine), d'avoir 80 % de surface concernée par la collecte sélective et le tri des déchets et que, pour chaque opération, 70 % des déchets soient valorisés – soit en matière soit en énergie de matériaux – sur les opérations d'ici à 2021.

PRÉSENTATION DES DILIGENCES

La Société de la Tour Eiffel a défini un plan d'actions afin de réduire la production intense des déchets. Le plan d'actions a été défini en accord avec la politique des ressources articulée autour des trois piliers majeurs que sont les déchets, les matériaux et les travaux.
Les actions menées sont les suivantes :

Déchets

La loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte encourage la lutte contre les gaspillages, la réduction des déchets à la source, leur tri et leur valorisation. Dans le prolongement de cette loi, le décret n° 2016-288 du 10 mars 2016 fait obligation aux producteurs et détenteurs de déchets (entreprises, commerces, administrations...) de trier à la source 5 flux de déchets (papier/carton, métal, plastique, verre et bois) afin de favoriser la valorisation de ces matières. Un point spécifique est porté aux déchets de papiers de bureau. La Société de la Tour Eiffel accompagne les sociétés locataires afin de leur permettre de respecter cette loi, en mettant en place une prestation de tri et de reporting pour les immeubles.
Lorsque c'est nécessaire ou possible, des centres de tri sélectif sont mis en place sur les différents sites comme celui installé pour l'immeuble NACARAT à Nanterre Seine afin d'assurer la prestation sur l'ensemble du parc d'affaires. Les locataires sont incités dans le livret d'accueil et par le règlement intérieur à utiliser ce centre tout en respectant les règles liées à son usage (utilisation de sacs-poubelle, propreté du local, etc.).

Matériaux

Dans le cadre de ses contrats multitechniques, la Société de la Tour Eiffel s'engage à respecter la réglementation environnementale en vigueur notamment pour la valorisation et l'élimination des déchets :
La Clause Environnementale de ces contrats, en accord avec la législation française, définit les engagements à tenir en matière d'élimination des déchets et de stockage de substances dangereuses :

- l'élimination des déchets générés avec justificatifs de mise en décharge et bordereau de suivi des déchets ;
- aucun stockage de substance dangereuse sauf autorisation écrite préalable ;
- nécessité d'un bordereau de suivi de déchets industriels lorsque la quantité dépasse 100 kg par chargement ou par mois.

Par ses contrats multitechniques, la Société de la Tour Eiffel s'emploie dans une démarche de gestion des déchets et de valorisation de ces derniers.
De plus, depuis 2013, les équipements des parties communes fonctionnant au R22 ont été entièrement supprimés des actifs du patrimoine grâce à des opérations de rénovation/remplacement des équipements communs. Les rares équipements subsistant en parties privatives continuent à faire l'objet de la campagne de remplacement.

Travaux

La diminution de la production et de la consommation des déchets passe par une bonne gestion de ces derniers lors de la phase Chantier. La Société de la Tour Eiffel, par sa charte de chantier, attend des entreprises signataires un comportement responsable dans leur gestion des déchets. Les entreprises signataires doivent fournir un livret de politique environnementale montrant l'emploi de matériaux locaux/recyclés/réutilisés dans ses travaux et l'intérêt porté à réduire au minimum la quantité de déchets et à recycler au maximum.
Cette même charte présente les mesures à prendre pour optimiser la gestion des déchets de chantier *via* :

- un Schéma d'Organisation et de Gestion des Déchets (SOGED) ;
- l'organisation de la collecte des déchets ;
- l'optimisation de la collecte, du tri, du regroupement et de la valorisation des déchets.

Ces mesures sont gérées sous la supervision du Responsable Environnement et inscrites dans un plan de gestion des déchets de chantier et un plan d'installation.

En parallèle, sur chaque opération de développement, la Société de la Tour Eiffel valorise 70 % des déchets soit en matière soit en énergie. Cette revalorisation intervient après la phase de collecte et avant celle de recyclage, d'où l'intérêt d'avoir mis en place la charte de chantier définie précédemment. Elle participe à la réduction de l'enfouissement des déchets, pollueur des sols.
Deux types de valorisation sont appliqués :

- la valorisation énergétique : production d'électricité, de biogaz ou de combustible de récupération ;
- la valorisation de matière : traitement et conditionnement des déchets pour en faire des matières premières de recyclage.

FOCUS SUR LEMON TRI

La Société de la Tour Eiffel a mis en place sur ses sites d'Aix-en-Provence et Marseille le tri sélectif en partenariat avec la société LemonTri.
LemonTri propose un service clés en main de recyclage multi-flux (plastique, métal, papier, verre, etc.) en installant des machines intelligentes dans les lieux de forte consommation pour trier les emballages de boisson. Leurs machines sont incitatives et récompensent le trieur pour son geste.
La matière est collectée et conditionnée par leur filiale, l'entreprise d'insertion Lemon Aide, avant d'être envoyée dans des filières de recyclage choisies pour leur proximité géographique (100 % France) et leur efficience (recyclage 100 % matière).

Résultats 2018

81 %
DU PATRIMOINE CONCERNÉ PAR LA COLLECTE SÉLECTIVE ET LE TRI DES DÉCHETS

75 %
DU TAUX DE COUVERTURE DU REPORTING DÉCHETS

En 2018, de nombreux sites ont bénéficié du tri sélectif dont celui de La Défense-Nanterre-Seine en région parisienne avec la société Trio Greenwishes et ceux de Marseille et Aix-en-Provence avec la société LemonTri. Ainsi, 81 % du patrimoine est concerné par la collecte sélectrice et le tri des déchets.
Le tonnage de déchets générés est obtenu sur 75 % du patrimoine de bureaux franciliens.

Indicateurs de performance

+ 30 POINTS
ÉVOLUTION DU % DU PATRIMOINE CONCERNÉ PAR LA COLLECTE SÉLECTIVE ET LE TRI DES DÉCHETS PAR RAPPORT À 2017

+ 32 POINTS
ÉVOLUTION DU % DU TAUX DE COUVERTURE DU REPORTING DÉCHET PAR RAPPORT À 2017

La Société de la Tour Eiffel s'engage à réduire la production de déchets. Le pourcentage, comparé à 2017, du patrimoine concerné par la collecte sélective et le tri des déchets a augmenté de 30 points et le taux de couverture du reporting déchet a augmenté de 32 points. Ces chiffres montrent l'efficacité de la politique de gestion des déchets de la Société de la Tour Eiffel.

Gestion de l'énergie

Le risque significatif identifié dans cette catégorie est la **consommation intense d'énergie.**

DESCRIPTION DU RISQUE

Le secteur de l'immobilier étant le plus émissif de gaz à effet de serre en France, la Société de la Tour Eiffel se doit de prendre en compte des règles en matière de gestion de l'énergie pour l'ensemble de son patrimoine. Les mauvais rendements énergétiques des équipements, l'absence d'énergies renouvelables et le comportement inadapté des locataires conduisent à des consommations intenses et coûteuses et mènent à un impact environnemental négatif. En effet, la production d'énergie est source de gaz à effet de serre qui contribuent au changement climatique. La gestion de l'énergie est un enjeu primordial pour l'environnement et la Société de la Tour Eiffel met de multiples moyens en œuvre afin de réduire ses consommations énergétiques liées aux bâtiments.

DESCRIPTION DE LA POLITIQUE

La Société de la Tour Eiffel s'engage à mettre en œuvre des solutions énergétiques alliant efficacité et respect de l'environnement afin de réduire les consommations énergétiques associées au fonctionnement du bâtiment par :
- la définition d'objectifs de réduction de la consommation énergétique ;
- le déploiement d'un système de Gestion Technique Centralisée (GTC) ou de Gestion Technique du Bâtiment (GTB) dans les immeubles ;
- la réalisation d'audits énergétiques sur l'ensemble du patrimoine.

La Société de la Tour Eiffel a pour objectifs de réduire ses consommations énergétiques finales des bureaux IDF de 40 % par rapport à 2013 et ce d'ici à 2030, d'atteindre 80 % en valeur du patrimoine audité et d'équiper 50 % du patrimoine dont la surface est supérieure à 5 000 m² d'une GTB/GTC.

PRÉSENTATION DES DILIGENCES

La Société de la Tour Eiffel a défini un plan d'actions afin de réduire les consommations énergétiques associées au fonctionnement du bâtiment. Les actions menées sont les suivantes :

Suivi énergétique

La Société de la Tour Eiffel procède à un suivi des consommations de ses bâtiments *via* Energisme qui met en place la plateforme de gestion des indicateurs environnementaux (énergie fluides et eaux) de ses immeubles.
Le suivi énergétique permet de suivre annuellement l'évolution des consommations, de les quantifier et de pouvoir ainsi établir un plan d'actions dans le but de réduire ces consommations. Ce suivi énergétique a permis la réalisation d'une cartographie énergétique du patrimoine qui sera déployée sur 100 % des surfaces du patrimoine d'ici à 2021.
À fin 2018, la Société de la Tour Eiffel a réalisé des audits énergétiques sur 77 % (en valeur) des bureaux IDF, se rapprochant ainsi de l'objectif visé de 80 % en 2021. Cette cartographie énergétique permet de maîtriser les consommations énergétiques et d'intervenir sur tout dysfonctionnement se produisant.

RÉPARTITION DES CONSOMMATIONS ÉNERGÉTIQUES RÉELLES

SURFACE (M²)	RÉPARTITION EN SURFACE DES CLASSES DPE (KWH_{EP}/M².AN)			VALEUR (M€)	2018/2017	2018/2013
0		≤ 50	A	179 594	0 %	0 %
50 919	17 %	51 à 110	B	45 110	14 %	17 %
25 309	8 %	111 à 210	C	68 420	-7 %	8 %
81 442	27 %	211 à 350	D	220 840	3 %	21 %
95 320	32 %	351 à 540	E	433 360	-3 %	7 %
27 665	9 %	541 à 750	F	82 190	-11 %	-31 %
20 2199	7 %	> 750	G	38 650	3 %	-22 %
300 373	**Total du périmètre analysé**			**1 068 164**		

MOYENNE SOCIÉTÉ DE LA TOUR EIFFEL 2018 : 357 KWHEP/M².AN
(MOYENNE BUREAUX 2018 : 394 KWHEP/M².AN - SOURCE : OID)

RÉPARTITION DES CONSOMMATIONS ÉNERGÉTIQUES RÉELLES

À PÉRIMÈTRE CONSTANT	2013 (RÉFÉRENCE)	2017	2018	2018 VS 2017
Consommation d'énergie totale	25 208	20 707	19 394	- 6 %
Dont fossile	0	1 465	667	- 54 %
Dont électricité	1 651	18 037	18 333	+ 2 %
Dont réseau urbain	1 352	1 209	394	- 67 %
kWh_{EF}/m^2	**258,3**	**212,2**	**212,7**	**+ 0,2 %**
kWh_{EP}/m^2	**618,0**	**499,0**	**524,7**	**+ 5 %**

FOCUS SUR LA PLATEFORME ENERGISME

Energisme est une plateforme logicielle à destination des acteurs publics, tertiaires et industriels pour maîtriser leur consommation énergétique. Elle permet de collecter et d'agréger tous types de données multifluides provenant de sources hétérogènes. Ces données sont ensuite fiabilisées *via* des tableaux de bord multiniveaux et multirôles. Sur la plateforme, chaque locataire a accès aux outils dont il a besoin (tableaux de bord, interface et rapports).

Phase d'exploitation

La Société de la Tour Eiffel s'engage à réaliser des installations techniques à meilleur rendement énergétique telles que :
- l'installation de LED ;
- l'installation de systèmes de pilotage sur l'ensemble des bâtiments de son patrimoine ;
- des travaux de rénovation (isolation).

La Société de la Tour Eiffel sensibilise également ses locataires au comportement écoresponsable, au travers de son « livret du locataire ». Elle inscrit dans son règlement intérieur les informations relatives au tri des déchets commerciaux et à la gestion de l'énergie. La Société de la Tour Eiffel, par ses contrats multitechniques, engage ses prestataires à une gestion respectueuse des ressources (Eco Property) et au respect de l'environnement. Des clauses de suivi des énergies et d'optimisation énergétique sont inscrites dans le contrat. Le suivi des énergies consiste à réaliser des relevés mensuels des compteurs et à proposer annuellement des améliorations pour diminuer leur coût. En 2018, 45 % du patrimoine était équipé d'un système de pilotage, permettant d'atteindre l'objectif visé de 50 %. En parallèle, une étude d'optimisation énergétique est réalisée la première année d'exécution du contrat afin de définir des quotas de consommations annuelles et de proposer des plans d'actions. Au cours d'une réunion tenue annuellement, le prestataire se doit de présenter ses analyses d'optimisation et son plan de progrès.

Gouvernance

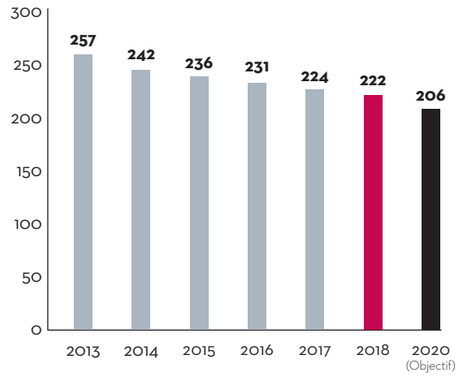
Un Comité environnemental se tient chaque année pour discuter des sujets relatifs à l'environnement. Dans le cadre du risque d'énergie, les sujets suivants sont abordés lors de cette réunion :
- suivi de consommations énergétiques ;
- état des équipements et point sur leur maintenance ;
- bilan des améliorations effectuées et propositions.

Résultats

222
CONSOMMATION ÉNERGÉTIQUE TOTALE DES BUREAUX IDF EN 2018 (KWH_{EF} CORRIGÉ CLIMAT/M^2)

Indicateurs de performance

ÉVOLUTIONS DES CONSOMMATIONS ÉNERGÉTIQUES BUREAUX IDF KWH_{EF} **CORRIGÉ CLIMAT/M²**



La Société de la Tour Eiffel s'engage à réduire ses consommations en énergie par l'installation d'équipements performants et le suivi des consommations. Par rapport à l'année 2017, des économies de l'ordre de 0,7 % ont été réalisées montrant ainsi sa volonté d'atteindre l'objectif de 2021 fixé de - 20 % des consommations en énergie finale par rapport à l'année 2013. Depuis 2013, la consommation d'énergie a diminué de plus de 13,5 %.

Gestion de l'eau

Le risque significatif identifié dans cette catégorie est la **consommation intense d'eau.**

DESCRIPTION DU RISQUE

Le secteur de l'immobilier est un grand consommateur en eau, majoritairement dans sa phase de construction et d'exploitation. L'eau est une ressource indispensable à la vie sur Terre et en constante diminution ces dernières années. En plus de voir ses réserves diminuer de manière déraisonnable, l'eau est également sujette au gaspillage en raison de fuites ou d'équipements trop consommateurs installés dans les bâtiments. Au-delà des surconsommations, cette ressource est exposée à diverses pollutions rendant ainsi toute consommation impossible et amplifiant l'effet de gaspillage.

DESCRIPTION DE LA POLITIQUE EAU

La Société de la Tour Eiffel s'engage à mettre en œuvre des solutions en faveur d'une consommation de l'eau responsable par :
- l'utilisation de technologies limitant le gaspillage et prévenant les fuites.

La Société de la Tour Eiffel a pour objectif en 2021 d'atteindre une réduction des consommations d'eau de 30 % (en m^3/m^2/an) pour les bureaux IDF par rapport à l'année 2013.

PRÉSENTATION DES DILIGENCES

La Société de la Tour Eiffel a défini un plan d'actions afin de réduire la consommation d'eau sur l'ensemble de son patrimoine. Les actions à mener sont les suivantes :

Phase d'exploitation

Dans le cadre de son plan d'actions visant à la réduction de la consommation d'eau, plusieurs mesures de rénovation ont été mises en place pour remplacer les équipements actuels par de nouveaux plus performants. Les systèmes d'arrosage automatique sont abandonnés ou rénovés afin de prévenir les fuites et d'employer des systèmes plus économiques comme les systèmes de goutte à goutte ou les systèmes hydro-économes qui considèrent la pluviométrie de la parcelle. L'installation d'équipements à faible consommation est aussi préconisée dans le but de réduire les consommations d'eau. Les équipements en question sont : presto et mousseurs sur la robinetterie, double touche dans les sanitaires. Enfin, pour prévenir tout incident d'eau, la mise en place de détecteurs de fuites d'eau est réalisée, permettant d'anticiper et d'agir plus efficacement lors de tels événements. Des campagnes de recherche de fuites sont déployées trimestriellement.

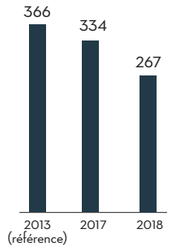
Biodiversité

L'arrosage des plantes entraîne l'utilisation d'un volume d'eau important, d'où la nécessité d'agir sur les types de plantes installées sur les différents sites. La Société de la Tour Eiffel emploie deux démarches différentes afin de réduire sa consommation d'eau en lien avec l'arrosage.
La première est l'intégration de plantes natives à la région concernée. En plus de participer au maintien de l'équilibre des écosystèmes et à la conservation génétique du patrimoine naturel local, l'utilisation de plantes locales permet de réduire les besoins en entretien des plantations, les consommations d'eau notamment. Dans le cas du projet d'Eiffel O2, l'une des actions majeures inscrites dans le diagnostic écologique du site est l'intégration de 70 % de plantes natives régionales en s'appuyant sur le *Guide des plantes natives du bassin parisien*. *Le Guide des plantes natives du bassin parisien* regroupe les 145 espèces de plantes issues de milieux naturels franciliens et renseigne de nombreuses informations dont les besoins du végétal en eau, pH et exposition.
La seconde démarche menée par la Société de la Tour Eiffel est de remplacer des plantes classiques pour favoriser l'installation de plantes adaptées au site et à ses différentes conditions (climat, sol, luminosité, etc.).

Résultats 2018

267
CONSOMMATION TOTALE D'EAU (M^3/M^2) À PÉRIMÈTRE CONSTANT EN 2018

ÉVOLUTION DES CONSOMMATIONS EN EAU (M^3/M^2) À PÉRIMÈTRE CONSTANT)



Indicateurs de performance

La Société de la Tour Eiffel s'engage à réduire ses consommations en eau. La Société de la Tour Eiffel a fait 27 % d'économie depuis 2013. Entre 2017 et 2018, la consommation d'eau a nettement diminué : - 20 %.

Biodiversité

Le risque significatif identifié dans cette catégorie est la **mauvaise intégration territoriale et écologique.**

DESCRIPTION DU RISQUE

La construction des bâtiments et leur gestion ont des impacts négatifs sur les écosystèmes environnants. En effet, la mauvaise intégration de ces bâtiments ainsi que la non-prise en compte de la biodiversité dans leurs phases de construction et d'exploitation ont des conséquences directes sur l'environnement, notamment la destruction de la faune et de la flore. La destruction de cette biodiversité nuit aux bienfaits naturels qu'elle apporte aux écosystèmes comme son rôle de régulateur du climat, de l'air et de l'eau ou encore son implication dans le procédé de photosynthèse. Une mauvaise intégration écologique du patrimoine nuit aussi à la notion de biophilie qui est l'attrait naturel qu'a l'Homme envers la nature, le confort de l'utilisateur se trouvant ainsi impacté.

DESCRIPTION DE LA POLITIQUE

La Société de la Tour Eiffel s'engage à créer des habitats écologiques ainsi qu'à préserver et améliorer la biodiversité environnant son patrimoine par :
- la réalisation d'audits écologiques en faveur de la biodiversité ;
- l'atténuation des impacts du patrimoine sur la biodiversité ;
- la végétalisation d'espaces et l'introduction d'espèces utiles.

La Société de la Tour Eiffel a pour objectif de réaliser une étude écologique sur au moins 50 % de son patrimoine d'ici à 2021.

PRÉSENTATION DES DILIGENCES

La Société de la Tour Eiffel a défini un plan d'actions afin de préserver et améliorer la biodiversité environnant son patrimoine. Les actions à mener sont les suivantes :

Label EcoJardin©

Le label EcoJardin©, attribué à la suite d'une évaluation indépendante, garantit le respect par le gestionnaire d'exigences en matière de modes de gestion écologique des espaces verts. L'attribution de ce label vise à encourager l'adoption de pratiques de gestion respectueuses de l'environnement en valorisant le travail des jardiniers gestionnaires des espaces verts tout en sensibilisant les usagers aux problématiques du développement durable et aux pratiques écologiques en espaces verts.
Le référentiel de gestion écologique des espaces verts EcoJardin© est un outil technique d'aide à la décision pour les gestionnaires des espaces verts. Il a été créé en 2012 par Plante&Cité pour répondre à la demande de représentants des collectivités publiques et des entreprises, en partenariat avec des représentants des réseaux professionnels et de la formation. Son objectif est de diffuser largement les bonnes pratiques et de mieux faire reconnaître les changements déjà amorcés par certains jardiniers et gestionnaires d'espaces verts. La démarche de labellisation environnementale EcoJardin© suit le « Référentiel de gestion écologique des espaces verts, édition 2014 » de Plante&Cité. Le référentiel distingue sept domaines de gestion :
Les trois domaines les plus importants sont « eau », « sols » et « faune/flore », qui représentent les fondements de la gestion écologique.

La Société de la Tour Eiffel a engagé une démarche visant à intégrer la biodiversité dans les pratiques de gestion menées sur les espaces verts de son patrimoine par l'obtention de ce label EcoJardin©. Plusieurs sites sont d'ores et déjà labellisés, notamment ceux du Parc du Golf à Aix-en-Provence en 2017 et du Campus Eiffel d'Orsay certifié en 2015 et renouvelé en 2018. Le Parc Eiffel La Défense-Nanterre-Seine est en phase de projet pour l'obtention de la certification en 2019 et le Parc Eiffel des Aygalades à Marseille en 2020.
Dans le cadre de l'obtention du label sur le Parc du Golf, grâce à l'élaboration d'un état des lieux initial du site et des enjeux identifiés, l'objectif général pour le site était de concevoir des espaces paysagers pour qu'ils s'insèrent mieux dans la trame écologique locale.
Dans une démarche de renouvellement du label EcoJardin©, le Parc Eiffel d'Orsay s'était fixé de nouveaux enjeux et objectifs écologiques, notamment la lutte contre les espèces invasives et l'accueil d'une espère cible sur le site (le moineau domestique). Les évolutions observées sur le site depuis la première obtention du label (2015), notamment dans les domaines faune/flore, matériaux/mobilier/engins et publics, ont permis d'obtenir un avis favorable au renouvellement de la certification.

Amélioration du potentiel écologique

Dans sa démarche d'intégration de la biodiversité dans son patrimoine, la Société de la Tour Eiffel a mené des actions dans le but d'améliorer le potentiel écologique de ses sites. Le potentiel écologique d'un site se traduit par l'importance que cet espace est susceptible d'avoir pour la préservation de la biodiversité à l'échelle du territoire considéré.

Sur le site de Nanterre, de multiples dispositions ont été prises pour la valorisation de la biodiversité :
- l'implantation de ruches sur le toit de certains bâtiments. En plus d'agir en faveur de la biodiversité en favorisant la pollinisation par les insectes et de soutenir une démarche durable, les ruches permettent de fédérer les employés des sociétés locataires autour d'un événement ;

- la création d'un espace potager, un espace apportant une amélioration visuelle et bien-être aux occupants, qui peut servir de zone de détente et de rencontres. L'aménagement d'un habitat arbustif diversifié, notamment par l'implantation de plantes et d'arbres fruitiers (framboisiers, groseilliers, etc.), permet de créer un nouveau lieu propice au refuge, au nourrissage et à la nidification des insectes et des oiseaux locaux, agréable pour les locataires ;
- la volonté de favoriser l'implantation d'espèces locales dans les jardins afin de participer au maintien de l'équilibre des écosystèmes et à la conservation génétique du patrimoine naturel local.

FOCUS : PLAN D'ACTIONS ÉCOLOGIQUES RÉALISÉ EN 2018 SUR LE BÂTIMENT EIFFEL O2

Dans le cadre des certifications BREEAM In-Use International 2015, une étude écologique a été réalisée par un ingénieur écologue Suitable Qualified Ecologist. Ce dernier a préconisé en faveur de la biodiversité de :

Développer

L'accueil des insectes

L'accueil des mammifères

L'accueil des oiseaux

La sensibilisation et la communication

Appliquer

Une gestion écologique

Une charte de chantier propre

Planter

Des espèces végétales locales, mellifères et/ou nectarifères provenant de pépinières locales lors des renouvellements

Résultats 2018

54 %
(EN VALEUR) DU PATRIMOINE BUREAU A BÉNÉFICIÉ D'ÉTUDES ÉCOLOGIQUES

3 SITES
ONT BÉNÉFICIÉ D'UN AUDIT ÉCOLOGIQUE

54 % des sites de bureaux ont bénéficié d'études écologiques atteignant ainsi l'objectif visé. **En 2018, les sites de Bagneux, Eiffel O2, Strasbourg ont bénéficié d'une étude écologique.**

Indicateur de performance

+ 5 POINTS
ÉVOLUTION DU % DU PATRIMOINE BUREAU AYANT BÉNÉFICIÉ D'ÉTUDES ÉCOLOGIQUES PAR RAPPORT À L'ANNÉE 2017

L'augmentation entre 2017 et 2018 du pourcentage d'études écologiques réalisées montre la volonté de la Société de la Tour Eiffel d'améliorer la qualité écologique de ses sites. L'objectif visé pour l'année 2021 est d'atteindre 50 % du patrimoine ayant bénéficié d'une étude écologique.

LE CHANGEMENT CLIMATIQUE

Stratégie climatique

STRATÉGIE CLIMATIQUE

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

DESCRIPTION DU RISQUE

La dynamique autour de l'enjeu climatique connaît une forte accélération depuis la COP21 et la signature de l'Accord de Paris en décembre 2015. En particulier sur l'immobilier, premier émetteur de gaz à effet de serre, qui a un rôle majeur à jouer dans la transition vers une économie bas carbone. La pression exercée sur le secteur, bénigne à ce stade, tend à augmenter pour que les investisseurs se préparent au risque « climat » et fassent évoluer en conséquence leurs stratégies ainsi que leur reporting. D'un point de vue global, les principaux risques physiques liés au changement climatique identifiés sur ses actifs sont :

LES PRINCIPAUX ALÉAS CLIMATIQUES

CHRONIQUES

pluies abondantes

hausse du niveau de la mer

augmentation de la température moyenne

PONCTUELS

tempêtes de vent

vagues de chaleur

sécheresses

DESCRIPTION DE LA POLITIQUE

La Société de la Tour Eiffel s'engage à prévenir des risques climatiques auxquels les bâtiments sont exposés et à améliorer la résilience des bâtiments au travers :
- d'une politique environnementale ;
- d'un système de management environnemental et de la mise en place d'un comité de gestion de crise constitué de personnels de la Société de la Tour Eiffel et de TEAM Conseil.

La Société de la Tour Eiffel a pour objectif de réaliser une analyse des risques physiques liés au changement climatique pouvant impacter le patrimoine et leurs conséquences sur 100 % de ses actifs d'ici à 2021.

PRÉSENTATION DES DILIGENCES

La Société de la Tour Eiffel a défini un plan d'actions afin de prévenir des risques climatiques auquel le patrimoine est exposé. Les actions à mener sont les suivantes :

Système de management environnemental (SME)

Dans le cadre d'une gestion environnementale du patrimoine, la Société de la Tour Eiffel a défini et formalisé les processus à suivre en matière de maîtrise des impacts sur l'environnement de son portefeuille d'actifs et de son siège et en matière de prévention des pollutions dans un document nommé « Manuel Qualité et Environnement (QE) ». Parmi ces processus, celui de la « gestion immobilière et environnementale » définit les objectifs de lutte contre le changement climatique par des actions de monitoring et de gestion énergétique. Le plan d'actions de la démarche SME a été défini selon les normes ISO 9001/14001 (2015), normes qui spécifient les exigences relatives à un système de management environnemental.
La fonction de pilote du processus RSE et du système qualité-environnement est mise en place afin de s'assurer que le système de management QE est conforme aux normes énoncées précédemment. À partir de l'année 2019, un comité RSE se réunit chaque mois pour faire le point sur le plan d'actions établi.
Le plan d'actions mené par la Société de la Tour Eiffel ainsi que la spécificité du fonctionnement du système de management QE (planifier, réaliser, vérifier et agir) engagent une démarche d'amélioration continue et d'anticipation des risques climatiques.

Comité de gestion de crise

La Société de la Tour Eiffel est sujette à des risques de par son activité et son statut d'entreprise cotée. Dans l'optique de gérer ces situations, plusieurs comités de gestion de risques selon les thématiques (accident sur chantier, sinistre majeur, fraude/usurpation d'identité, etc.) ont été créés. Dans le cadre des risques climatiques, le comité mobilisé est celui

qui traite le sujet de sinistre majeur sur le patrimoine. Le fonctionnement des comités est le suivant : l'ensemble des membres du comité de gestion de crise se réunit dès qu'un événement le nécessite afin d'identifier immédiatement la nature du risque, ses conséquences, les actions à mettre en œuvre, les ressources à y affecter et la communication adaptée. Les principaux risques avaient été définis en amont par les équipes de la Société de la Tour Eiffel afin de les gérer le mieux possible suivant les meilleurs standards du marché. La gestion des crises se découpe ensuite en deux parties : une procédure de prévention du risque et une procédure de gestion.

Assurance multirisques

La Société de la Tour Eiffel a souscrit à une assurance multirisques en France métropolitaine. La portée de cette police d'assurance s'étend aux dommages sur les bâtiments, le matériel, le mobilier et les aménagements ainsi qu'à la responsabilité civile propriétaire d'immeuble. En matière d'incident climatique, l'assurance garantit la valeur de reconstruction à neuf au jour du sinistre sur le bâtiment. La prise en compte du risque climatique par la police d'assurance témoigne de l'importance qu'il a sur le patrimoine.

Cartographie des risques climatiques

La cartographie des risques climatiques est un outil interne d'évaluation des risques physiques liés au changement climatique. Pour réaliser cette cartographie, des aléas climatiques chroniques (pluies abondantes, hausse de la température moyenne, hausse du niveau de la mer) et ponctuels (vagues de chaleur, sécheresse, tempêtes de vent) ont été identifiés sur le patrimoine. Pour chaque aléa, l'exposition et la sensibilité du site en question sont évaluées et permettent ainsi de donner une note de 0 à 100.

La finalité de l'évaluation de l'exposition de l'actif et l'échelle de notation permettent de caractériser son exposition aux risques physiques. Le principal objectif de la cartographie des risques est de hiérarchiser les actifs à risque et d'orienter les décisions de rénovation pour s'adapter au futur climat.

Résultats 2018

0 %

(EN M²) D'ANALYSES DE RISQUES CLIMATIQUES MENÉES SUR LE PATRIMOINE

Indicateurs de performance

La Société de la Tour Eiffel se fixe pour objectif de réaliser une analyse des risques climatiques sur 100 % de son patrimoine d'ici à 2021. La méthodologie de l'analyse a été travaillée et définie pendant cette année 2018. Les premières cartographies débuteront courant 2019.

Impacts environnementaux

Le risque significatif identifié dans cette catégorie est **le risque lié aux émissions de gaz à effet de serre élevées.**

DESCRIPTION DU RISQUE

Le secteur immobilier est le premier émetteur de gaz à effet de serre dans l'atmosphère car il en génère tout au long de son cycle de vie (de la construction à la démolition). Ces émissions polluantes qui ne cessent de croître chaque année contribuent grandement au changement climatique actuel, d'où la nécessité pour l'immobilier de réduire son empreinte carbone. Cette participation au changement climatique est notamment observable par l'apparition d'îlots de chaleur et de smog en zone urbaine et d'une mauvaise qualité de l'air impactant négativement la santé des citadins, rendant ainsi le patrimoine non conforme à la réglementation. En effet, le 16 octobre 2018, l'ensemble des parlementaires ont approuvé le projet de loi ELAN qui redéfinit les objectifs de performance énergétique pour les bâtiments tertiaires. Des réductions des consommations d'énergie finale d'au moins 40 % dès 2030 par rapport à 2010 seront exigées, d'où la nécessité pour la Société de la Tour Eiffel de considérer ce risque comme majeur.

DESCRIPTION DE LA POLITIQUE

La Société de la Tour Eiffel s'engage à réduire de manière continue les émissions de gaz à effet de serre de son patrimoine *via* :

- l'éradication, sur les parties qu'elle gère, des équipements qui utilisent des fluides frigorigènes à risque ;
- la diminution des émissions de gaz à effet de serre du patrimoine en concordance avec une trajectoire 2 °C.

La Société de la Tour Eiffel a pour objectif d'ici à 2030 de réduire de 40 % par mètre carré loué les émissions de GES par rapport à 2013. Les objectifs visés pour 2021 sont que 100 % de son patrimoine n'utilise plus d'équipements fonctionnant avec des fluides frigorigènes à risque et d'avoir une empreinte carbone des collaborateurs inférieure à 2 tCO_2e/ETP/an.

PRÉSENTATION DES DILIGENCES

La Société de la Tour Eiffel a défini un plan d'actions afin de réduire les émissions de gaz à effet de serre générées par son patrimoine. Les actions à mener sont les suivantes :

Reporting carbone

Pour limiter son impact sur le changement climatique, la Société de la Tour Eiffel a introduit un reporting carbone (audité par un organisme tiers indépendant) sur son patrimoine, dans le but d'améliorer son empreinte sur l'environnement à travers ses programmes de rénovation de l'isolation thermique des bâtiments et d'obtention de certifications environnementales. Le but d'effectuer un reporting carbone est de quantifier les quantités de GES émises par le patrimoine, de suivre leur évolution chaque année et d'ainsi pouvoir déterminer un plan d'actions afin de répondre aux objectifs voulus. Ce suivi est rendu possible par l'utilisation de la plateforme Energisme.

RÉPARTITION DES ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE

SURFACE (M²)	RÉPARTITION EN SURFACE DES CLASSES GES (KG CO_2E/M^2)		VALEUR (M€)	2017/2016	2018/2013
35 560	12 %	≤ 5 A	263 124	7 %	12 %
89 953	30 %	6 à 15 B	204 460	14 %	15 %
169 917	56 %	16 à 30 C	580 610	- 5 %	7 %
5 444	2 %	31 à 60 D	19 970	- 16 %	- 21 %
0		61 à 100 E	0	0 %	- 13 %
0		101 à 145 F	0	0 %	0 %
0		> 145 G	0	0 %	0 %
343 454	**Total du périmètre analysé**		**1 068 164**		

MOYENNE SOCIÉTÉ DE LA TOUR EIFFEL 2018 : 17 KG CO_2E/M^2
(MOYENNE BUREAUX 2018 : 18 KG CO_2E/M^2 - SOURCE : OID)

RÉPARTITION DES ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE

PÉRIMÈTRE CONSTANT	2013 (RÉFÉRENCE)	2017	2018	2018 VS 2017
Émissions totales tCO_2	2 479	2 072	1 752	- 15 %
Dont directes	30	342	156	- 54 %
Dont indirectes	2 449	1 730	1 596	- 8 %
Par m²	25,4	21,2	19,2	- 9 %

Phase chantier

Dans le cadre des chartes de chantier qui définissent les conditions d'exécution des travaux, la Société de la Tour Eiffel s'emploie à améliorer la gestion de ses déchets par :

- la mise en place d'un schéma d'organisation et de gestion de déchets (SOGED) qui détermine les modalités de collecte et de tri et le degré de travail de tri effectué ;
- l'organisation de la collecte des déchets de chantier par des accords avec les prestataires en charge de l'approvisionnement et l'évacuation des bennes et déchets vers les filières les plus appropriées ;
- l'optimisation de la collecte, du tri, du regroupement et de la valorisation des déchets de chantier avec l'identification et le tri des déchets produits par type et quantité.

Le tri et le recyclage participent à une démarche de revalorisation des déchets qui permet de réduire les émissions de GES.
La Société de la Tour Eiffel s'engage également à gérer les approvisionnements en circuit court, un circuit de distribution dans lequel intervient au maximum un intermédiaire entre le producteur et le consommateur. Dans le secteur du bâtiment, il présente de multiples bénéfices que ce soit pour l'environnement, pour l'économie ou pour la dynamisation des territoires lors de la phase de chantier et d'exploitation des bâtiments. C'est une démarche gagnante, notamment avec la diminution des gaz à effet de serre, étant donné qu'il y a une réduction des distances entre producteurs et consommateurs.

Politique de certification

La Société de la Tour Eiffel mène une politique de certifications environnementales (BREEAM, HQE et EcoJardin©) sur l'ensemble de son patrimoine qui valorise les performances environnementales des bâtiments et réduit leur empreinte carbone. Cette politique contribue à une meilleure gestion des ressources employées telles que l'eau et l'électricité, apporte un confort supplémentaire aux utilisateurs et réduit les coûts de fonctionnement du bâtiment. À fin 2018, 77 % du patrimoine de bureaux franciliens bénéficie d'une certification environnementale en construction/rénovation ou exploitation.

COMMUNICATION DES INDICATEURS DE PERFORMANCE EPRA

GLOBALITÉ DU PATRIMOINE : PÉRIMÈTRE COURANT SANS CORRECTION CLIMATIQUE

La Société de la Tour Eiffel se conforme aux recommandations de l'EPRA (European Public Real Estate Association) en matière de reporting lié au développement durable. Ce reporting lui permet de suivre l'évolution de sa performance environnementale et de mettre en place des actions lui permettant de progresser sur tous les aspects RSE.
La performance environnementale est communiquée sur deux périmètres : la globalité de son patrimoine et les bureaux Île-de-France (à périmètre constant sans correction climatique).
La Société de la Tour Eiffel continue d'inclure cette année la méthodologie utilisée pour ses données (voir Annexe 1 : Méthodologie – Reporting EPRA).

PATRIMOINE SOCIÉTÉ DE LA TOUR EIFFEL (AU 31/12/2017) PÉRIMÈTRE COURANT	RÉFÉRENCE EPRA / GRI G4 (CRESSD) (CRESSD)	UNITÉ	PÉRIMÈTRE 0 LOCAUX OCCUPÉS PAR LA STE ET TEAM CONSEIL(PARIS 8)					PÉRIMÈTRE 1 GESTION OPÉRATIONNELLE PAR LA SOCIÉTÉ DE LA TOUR EIFFEL (SERVICES GÉNÉRAUX)					PÉRIMÈTRE 2 USAGES DES PRENEURS, HORS CONTRÔLE DE LA SOCIÉTÉ DE LA TOUR EIFFEL (PARTIES PRIVATIVES DES IMMEUBLES)					PÉRIMÈTRE 1 + 2				
			2014	2015	2016	2017	2018	2014	2015	2016	2017	2018	2014	2015	2016	2017	2018	2014	2015	2016	2017	2018
ÉNERGIE																						
Consommation d'énergie totale	**ENERGY ABS / G4 EN 3**	**MWh_{EF}**	**206**	**200**	**181**	**110**	**110**	**4 833**	**5 261**	**9 090**	**13 412**	**12 803**	**40 947**	**40 915**	**36 571**	**46 174**	**41 874**	**45 780**	**54 011**	**45 757**	**59 586**	**54 677**
Dont fossile	Fuels ABS / G4 EN 3	MWh_{EF}	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	7 574	6 798	3 643	7 574	6 798	7 574	6 798	3 643	7 574	6 798
Dont électricité	Elec ABS / G4 EN 3	MWh_{EF}	89	66	38	110	110	1 856	4 195	7 881	10 572	11 037	33 373	34 117	32 928	38 600	35 075	35 228	38 311	40 810	49 172	46 112
Dont réseau urbain	DH&C ABS / G4 EN 3	MWh_{EF}	117	134	143	0	0	2 977	1 067	1 209	2 840	1 766	0	0	0	0	0	2 977	1 067	1 209	2 840	1 766
... Par m²	ENERGY INT / CRE 1	kWh_{EF}/m^2																**185,1**	**182,5**	**174,3**	**173,5**	**175,7**
	ENERGY INT / CRE 1	kWh_{EF}/m^2																**417,3**	**411,1**	**408,4**	**385,9**	**397,5**
Périmètre couvert		milliers m²																247 sur 357 69 %	296 sur 352 84 %	263 sur 402 65 %	343 sur 486 71 %	311 sur 492 63 %
GAZ À EFFET DE SERRE																						
Émissions totales	**GHG ABS / EN 15&16**	**t CO_2e**	**17**	**17**	**19**	**5**	**5**	**590**	**571**	**897**	**1 758**	**1 516**	**4 759**	**4 529**	**3 662**	**4 890**	**4 255**	**5 349**	**5 922**	**4 559**	**6 648**	**5 899**
Dont directes	GHG DIR / G4 EN 15	t CO_2e																1 773	1 674	928	2 099	1 778
Dont indirectes	GHG INDIR / G4 EN 16	t CO_2e																3 576	3 657	3 631	4 549	3 992
... Par m²	GHG INT / CRE 3	kg CO_2e / m²																**21,6**	**20,0**	**17,4**	**19,4**	**19,0**
Périmètre couvert		milliers m²																247 sur 357 69 %	296 sur 352 84 %	263 sur 403 65 %	343 sur 486 71 %	311 sur 492 63 %
EAU																						
Consommation totale	**WATER ABS / G4 EN 8**	**milliers m³**	**0,3**	**0,2**	**0,2**	**0,2**		**1,8**	**4,9**	**9,3**	**27,0**	**36,1**	**53**	**67**	**67**	**68**	**53**	**55**	**71**	**73**	**96**	**92**
... Par m²	WATER INT / CRE 2	litres / m²																**221**	**241**	**280**	**325**	**280**
Périmètre couvert		milliers m²																247 sur 357 69 %	296 sur 352 84 %	263 sur 402 65 %	296 sur 487 57 %	329 sur 492 67 %
DÉCHETS																						
Tonnage total	**WASTE ABS / G4 EN 23**	**t**											**621**	**1 486**	**921**	**267**	**81**	**704**	**2 271**	**1 000**	**401**	**209**
... Par m²	WASTE INT / G4 EN 15	kg/m²																**3,4**	**9,9**	**5,1**	**4,6**	**5,7**
Périmètre couvert		milliers m²																210 sur 357 59 %	230 sur 352 65 %	194 sur 403 48 %	87 sur 487 18 %	329 sur 492 7 %
CERTIFICATIONS																						
Total	**CRE 8**	**% /VHD**																**47 %**	**62 %**	**68 %**	**68 %**	**67 %**
Dont construction	CRE 8	% /VHD																31 %	30 %	29 %	24 %	26 %
Dont exploitation	CRE 8	% /VHD																42 %	59 %	68 %	68 %	67 %
PÉRIMÈTRE																						
Périmètre reporting RSE 2017		milliers m²																371	336	403	487	492

ANALYSE DES RÉSULTATS EPRA 2018

ÉNERGIE

Les consommations d'énergie globales, en valeur absolue, suivent une trajectoire montante qui s'explique par l'accroissement du patrimoine de la Société de la Tour Eiffel. En valeur relative, l'intensité énergétique surfacique globale a légèrement augmenté, due au changement de périmètre. La Société de la Tour Eiffel continue ses efforts sur l'efficacité énergétique de ses immeubles, en collaboration avec ses parties prenantes externes (locataires, exploitants multitechniques).

GAZ À EFFET DE SERRE

Les émissions de gaz à effet de serre comptabilisées sont issues du scope 1 et 2 du GHG Protocol : émissions directes liées à l'énergie (ex. : gaz) et émissions indirectes liées à l'énergie (ex. : électricité, réseaux de chaleur).
De la même manière que l'énergie, les émissions des bâtiments de la Société de la Tour Eiffel, sur le périmètre global, sont en légère hausse depuis 2017, dues à un changement de périmètre.

EAU

Les consommations d'eau ont diminué sur le périmètre global. Cette tendance s'explique par l'efficacité de la gestion de l'eau de la Société de la Tour Eiffel. Sur le périmètre courant, elles diminuent également depuis 2016.

DÉCHETS

Les déchets générés par les immeubles du périmètre courant sont en forte diminution depuis quelques années. Cette performance se mesure également sur le périmètre global. En 2018, le parc de Nanterre a mis en place un centre de collecte, tri et recyclage des déchets.

Légendes, définitions et périmètres :

- % /VHD : pourcentage exprimé en valeurs hors droit des actifs au 31/12/2018.
- Périmètres couverts : rapport entre le cumul des surfaces où les données sont disponibles et ne nécessitent aucune estimation et le cumul de surfaces du périmètre de RSE de l'année 2018.
- Périmètre reporting RSE année 2018 : périmètre d'exercice.

Attention : peut différer du périmètre couvert pour les années N-1 dans la mesure où des données recueillies en 2018 portant sur les exercices précédents n'ont pas été recueillies les années précédentes.

- Voir également le protocole de reporting sur notre site internet.

BUREAUX ÎLE-DE-FRANCE : PÉRIMÈTRE CONSTANT SANS CORRECTION CLIMATIQUE

PATRIMOINE SOCIÉTÉ DE LA TOUR EIFFEL (AU 31/12/ANNÉE N) PÉRIMÈTRE CONSTANT	RÉFÉRENCE EPRA / GRI G4 (CRESSD)	UNITÉ	PÉRIMÈTRE 0 LOCAUX OCCUPÉS PAR LA SOCIÉTÉ DE LA TOUR EIFFEL ET TEAM CONSEIL (PARIS 8)					PÉRIMÈTRE 1 GESTION OPÉRATIONNELLE PAR LA SOCIÉTÉ DE LA TOUR EIFFEL (SERVICES GÉNÉRAUX)					PÉRIMÈTRE 2 USAGES DES PRENEURS, HORS CONTRÔLE DE LA SOCIÉTÉ DE LA TOUR EIFFEL (PARTIES PRIVATIVES DES IMMEUBLES)						PÉRIMÈTRE 1 +2				
			2014	2015	2016	2017	2018	2014	2015	2016	2017	2018	2014	2015	2016	2017	2018	2014	2015	2016	2017	2018
ÉNERGIE																						
Consommation d'énergie totale	**ENERGY ABS / G4 EN 3**	**MWh_{EF}**	**206**	**200**	**181**	**110**	**110**	**3 538**	**1 288**	**1 528**	**1 732**	**2 232**	**18 751**	**13 204**	**20 803**	**18 974**	**17 162**	**22 289**	**22 155**	**22 427**	**20 707**	**19 394**
Dont fossile	Fuels ABS / G4 EN 3	MWh_{EF}	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	39	130	1 465	1 461	667	39	130	1 465	1 461	667
Dont électricité	Elec ABS / G4 EN 3	MWh_{EF}	89	66	38	110	110	561	222	319	524	1 838	18 711	13 074	19 339	17 513	16 495	19 272	13 296	19 658	18 037	18 333
Dont réseau urbain	DH&C ABS / G4 EN 3	MWh_{EF}	117	134	143	0	0	2 977	1 067	1 209	1 209	394	0	0	0	0	0	2 977	1 067	1 209	1 209	394
... Par m²	ENERGY INT / CRE 1	kWh_{EF}/m^2																**228,4**	**227,0**	**229,8**	**212,2**	**212,7**
	ENERGY INT / CRE 1	kWh_{EP}/m^2																**558,5**	**541,7**	**541,9**	**499,0**	**524,7**
GAZ À EFFET DE SERRE																						
Émissions totales	**GHG ABS / EN 15&16**	**t CO_2e**	**17**	**17**	**19**	**5**		**481**	**227**	**247**	**264**		**1 764**	**1 148**	**1 962**	**1 808**	**1 536**	**2 245**	**2 188**	**2 209**	**2 072**	**1 752**
Dont directes	GHG DIR / G4 EN 15	t CO_2e																9	30	343	342	156
Dont indirectes	GHG INDIR / G4 EN 16	t CO_2e																2 236	1 565	1 866	1 730	1 596
... Par m²	GHG INT / CRE 3	kg CO_2e /m²																**23,0**	**22,4**	**22,6**	**21,2**	**19,2**
EAU																						
Consommation d'énergie totale	**WATER ABS / G4 EN 8**	**milliers m³**	**0,3**	**0,2**	**0,2**	**0,2**		**1,8**	**1,4**	**3,8**			**25**	**28**	**27**	**19**	**11**	**27**	**29**	**31**	**29**	**23**
... Par m²	WATER INT / CRE 2	litres / m²																**280**	**296**	**355**	**334**	**267**
Périmètre couvert		milliers m²																				
DÉCHETS																						
Tonnage total	**WASTE ABS / G4 EN 23**	**t**											**259**	**85**	**140**	**141**	**62**	**313**	**320**	**204**	**132**	**62**
... Par m²	WASTE INT / G4 EN 15	kg/m²																**6,3**	**6,4**	**4,1**	**3,7**	**5,1**

FOCUS SUR LES BÂTIMENTS CERTIFIÉS EN 2018

SEINE ÉTOILE, 14 735 m² à Suresnes
En décembre 2016, le bâtiment « Seine Étoile » a obtenu la certification environnementale HQE™ Exploitation avec un niveau « BON » 3* pour les axes Bâtiment Durable et Gestion Durable. Un plan d'amélioration continu est en place sur le site afin d'optimiser le profil environnemental. La rénovation de la GTB en 2018 ainsi que la contribution des différentes parties prenantes du site (locataire, mainteneur, propriétaire) ont permis de réduire de façon significative les consommations d'électricité et d'eau sur le site, et un suivi optimisé de ces consommations. La certification HQE™ Exploitation a donc été renouvelée en 2018, avec un niveau TRÈS BON 7* sur l'Axe Gestion Durable.

LE FRANAY, 4 104 m² à Saint-Cloud
Le site de Saint-Cloud, qui accueille les plateaux télévisés de France Télévisions, était le premier actif de production audiovisuelle à obtenir la certification NF HQE™ Bâtiments Tertiaires en Exploitation.
Les nouveautés pour cet actif en 2018 sont le remplacement des tours aéroréfrigérantes par des DRY adiabatiques, permettant de réduire les risques sanitaires, et une diminution des consommations d'eau. Par ailleurs, une zone de collecte de déchets extérieure, a été mise en place, pour permettre un tri sélectif poussé sur site. Ces deux actions ont participé au renouvellement de la certification fin 2018.

EIFFEL O2, 5 229 m² à Montrouge
Le bâtiment « Eiffel O2 » a obtenu la certification BREEAM® In-Use avec un niveau EXCELLENT sur l'axe Asset Performance et EXCELLENT sur l'axe Building Management.

PARC EIFFEL DES TANNERIES, le parc d'activités à Strasbourg
Quatre bâtiments du parc des Tanneries ont obtenu la certification BREEAM® In-Use
- Bâtiment 8 : Part I (Very Good), Part II (Good) 1 351 m²
- Bâtiment 9 : Part I (Good) 1 300 m²
- Bâtiment D2 : Part I (Very Good) 1 640 m²
- Bâtiment 52 : part I (Good) 685 m²

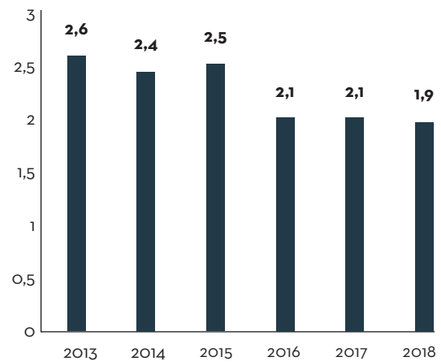
PARC EIFFEL La Défense-Nanterre-Seine
Quatre bâtiments du Parc Eiffel La Défense-Nanterre-Seine ont obtenu la certification BREEAM® In-Use :
- Nanteuil : Part 1 (niveau Good), Part II (niveau Very Good)
- Narval
  - Bâtiment A : Part 1 (niveau Good), Part II (niveau Good)
  - Bâtiment B : Part 1 (niveau Good), Part II (niveau Good)
  - Bâtiment C : Part 1 (niveau Good), Part II (niveau Good)

La Société de la Tour Eiffel s'efforce d'améliorer la qualité environnementale de ses actifs. En effet, 56 % (en valeur) des bâtiments ont vu leur niveau de certification s'améliorer lors du renouvellement.

ACTIONS PONCTUELLES

La Société de la Tour Eiffel mène des réflexions sur sa stratégie environnementale, notamment l'intégration des énergies renouvelables sur ses projets au travers de contrats avec EDF et l'amélioration de l'isolation thermique de ses bâtiments dans le but de réduire les besoins énergétiques et ainsi les émissions de GES. La Société de la Tour Eiffel s'emploie également à éradiquer l'utilisation des fluides frigorigènes à risque qui ont démontré une action destructrice sur la couche d'ozone (protocole de Montréal). Enfin, elle incite ses parties prenantes à utiliser des modes de déplacement doux avec notamment la volonté d'utiliser des voitures hybrides. À titre d'exemple, la proximité au transport en commun est un critère important dans le choix des sites : 82 % (en nombre) des actifs sont situés à moins de 500 mètres d'un réseau de transport.
La Société de la Tour Eiffel développe une politique de certifications environnementales sur les projets de développement et maintient un taux de déploiement de 100 % cette année.
Enfin, la Société de la Tour Eiffel calcule et communique chaque année l'empreinte carbone par collaborateur dans le but de maîtriser son niveau. Cela permet également de sensibiliser les employés aux problématiques environnementales. En 2018, l'empreinte carbone des collaborateurs est de 1,99 tCO_2eq/ETP/an et diminue de 5 % par rapport à 2017.

ÉVOLUTION DE L'EMPREINTE CARBONE DES COLLABORATEURS
EN TCO_2E/ETP/AN



Résultats

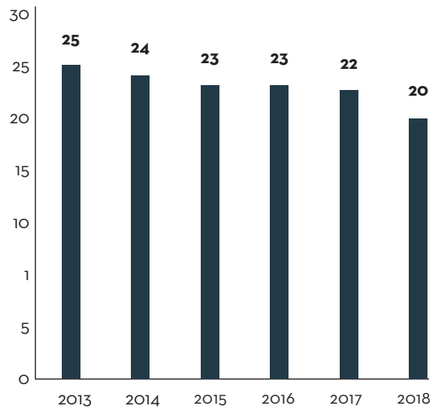
20 KG CO_2E/M^2
MOYENNE DES ÉMISSIONS DE GES PAR M² LOUÉ DES BUREAUX IDF À CLIMAT CONSTANT PAR RAPPORT À 2013

76 %
(EN VALEUR) DES BUREAUX IDF CERTIFIÉS ET LABELLISÉS EN 2018

Indicateurs de performance

+ 4 POINTS
ÉVOLUTION DU % (EN VALEUR) DES BUREAUX IDF CERTIFIÉS ET LABELLISÉS PAR RAPPORT À 2017

ÉVOLUTION DES ÉMISSIONS DE GES PAR M² LOUÉ DU PATRIMOINE BUREAUX IDF À CLIMAT CONSTANT
(KG CO_2E/M^2)



La Société de la Tour Eiffel s'engage à réduire ses émissions de gaz à effet de serre. Par rapport à l'année 2017, une diminution de l'ordre de 10 % des émissions de GES a été observée sur les bureaux IDF, se rapprochant ainsi de l'objectif de 2030 (- 40 %).

PLAN D'ACTIONS RSE 2018-2021 : 4 AXES & 33 ENGAGEMENTS

Les résultats 2018 ne prennent pas en compte le portefeuille Affine et les objectifs 2021 ont été déterminés de manière prudente et dans l'ignorance de l'impact du portefeuille Affine.

THÈMES	PÉRIMÈTRE	ENGAGEMENTS	INDICATEUR	OBJECTIF 2021 * L'objectif prend en compte l'intégration du portefeuille ex-Affine	RÉSULTATS au 31/12/2017	RÉSULTATS au 31/12/2018	COMMENTAIRES au 31/12/2018
AXE 1 - LA SATISFACTION DES LOCATAIRES							
Mesure de la satisfaction NEW	Patrimoine	Améliorer la satisfaction des locataires	% de satisfaction des locataires	80 % des locataires sont satisfaits*	77,3 %	69 %	La Société de la Tour Eiffel a réalisé en 2016 et 2018 une enquête de satisfaction sur les locataires IDF : - Enquête IDF 2016 : 39 répondants dont 34 locataires distincts - Enquête IDF 2018 : 83 répondants dont 81 locataires
Santé et sécurité des utilisateurs clients NEW	Patrimoine	Assurer la santé des utilisateurs au sein des locaux	% (en nombre) de contrôles réglementaires et obligatoires effectués NEW	100 % des contrôles réglementaires et obligatoires effectués*	nc	84 %	84 % des contrôles réglementaires et obligatoires ont été effectués en 2018.
Accessibilité	Bureaux IDF	Améliorer l'accessibilité PMR du patrimoine	% de surface accessible	80 % de surface accessible*	nc	54 %	Le pourcentage de surface accessible aux PMR n'a pas évolué
Services NEW	Bureaux	Diversifier une offre de services variés à destination des utilisateurs (salle de sport, restauration, crèche...)	% d'actifs (en nombre) bénéficiant d'une offre de services à destination des occupants NEW	70 % d'actifs (en nombre) bénéficiant d'une offre de services à destination des utilisateurs*	nc	66 %	En 2018, une étude a montré que 66 % des actifs bureaux bénéficient d'au moins 1 service (espace forme, conciergerie, crèche, restaurant et mini-boutique) à destination des occupants. L'objectif de 2021 est d'atteindre les 70 %.
AXE 2 - TERRITOIRE ET ENGAGEMENTS SOCIÉTAUX							
Éthique et déontologie	Tour Eiffel et parties prenantes externes	Participer aux indices extra-financiers pertinents, intégrer les codes éthiques et déontologiques	Scores GRESB Scores EPRA sBPR	3* au GRESB Gold à l'EPRA sBPR	2* au GRESB Bronze à l'EPRA sBPR	3* au GRESB Bronze à l'EPRA sBPR	La Société de la Tour Eiffel participe au GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) depuis 2013. Ce titre récompense les politiques menées en matière de monitoring, de management et de gestion des risques et des opportunités. En 2018, elle obtient 3 étoiles et souhaite le garder durant les trois prochaines années. La Société de la Tour Eiffel applique également depuis 2012 les recommandations de l'EPRA en matière de reporting extra-financier. La conformité de ce reporting a permis de remporter un « EPRA Bronze sBPR Awards » en 2018.
Corruption	Tour Eiffel	Engager les collaborateurs dans la lutte contre la corruption	% de salariés engagés par la charte éthique interne NEW	100 % des salariés engagés dans la lutte contre la corruption	100 %	100 %	100 % des salariés sont engagés dans la lutte contre la corruption, atteignant ainsi l'objectif visé pour 2021.
Gouvernance	Tour Eiffel	Mettre en œuvre une gouvernance efficiente de la politique RSE et impliquer le comité de direction dans son pilotage	Fréquence de réunion du Comité RSE	8 réunions du Comité RSE par an	8	8	En 2018, le comité de pilotage RSE s'est réuni 8 fois.
	Tour Eiffel et parties prenantes	Impliquer les parties prenantes dans la politique RSE de la Société et prendre en compte leurs attentes	Réalisation d'une matrice de matérialité	Réalisation d'une matrice de matérialité	non	non	La réalisation de la matrice de matérialité est prévue avant l'année 2022.
Achats responsables NEW	Tour Eiffel et prestataires	Viser 100 % des contrats de prestations multitechniques et de multiservices respectant une clause de développement durable	% de contrats multitechniques ayant une clause environnementale	100 % des contrats multitechniques ont une clause environnementale ou se réfèrent à une charte environnementale*	nc	53 %	En 2018, 53 % des contrats multitechniques détenaient une clause environnementale. L'objectif est d'atteindre les 100 % d'ici à trois ans.
Mécénat et partenariats	Tour Eiffel et parties prenantes externes	Participation active à des instances locales et associations professionnelles NEW	Budget annuel alloué aux instances locales et associations professionnelles	Investir 150 k€ par an	159 349 €	189 907 €	La Société de la Tour Eiffel s'implique annuellement dans la Fondation, différentes associations de lobbying et mécénats locaux. Elle participe à leur développement par des dotations annuelles. En 2018, 189 907 € ont été versés dans ces associations, soit + 19 % par rapport à 2017.

THÈMES	PÉRIMÈTRE	ENGAGEMENTS	INDICATEUR	OBJECTIF 2021 * L'objectif prend en compte l'intégration du portefeuille ex-Affine	RÉSULTATS au 31/12/2017	RÉSULTATS au 31/12/2018	COMMENTAIRES au 31/12/2018
AXE 3 - EMPREINTE SUR L'ENVIRONNEMENT							
Construction / rénovation et gestion durable	Patrimoine	Déployer une politique de certification environnementale sur tous les projets de développement, maîtriser l'impact environnemental des constructions et déployer une charte de chantier propre sur l'ensemble de nos chantiers	Taux de déploiement d'une politique de certifications environnementales sur les projets de développement	100 % de projets de développement sont certifiés et suivent une charte de chantier propre	100 %	100 %	La Société de la Tour Eiffel déploie une politique de certification pour l'ensemble de ses projets de développement.
	Bureaux IDF	Intégrer des processus d'économie circulaire sur les chantiers	% de déchets liés à des opérations de développement valorisés NEW	70 % des déchets sont valorisés en matière ou énergie	nc	70 %	En 2018, 70 % des déchets ont été valorisés en matière ou en énergie sur les projets de développement. À partir de 2019, cet objectif prendra également en compte les projets de rénovations.
	Bureaux IDF	Détenir des actifs verts	% en valeur des actifs certifiés ou labellisés	80 % en valeur d'actifs certifiés ou labellisés*	73 %	76 %	À fin 2018, 76 % du patrimoine de bureaux francilien bénéficie d'une certification environnementale en construction/rénovation ou exploitation.
Amélioration de la résilience du patrimoine face au changement climatique	Patrimoine	Réaliser une analyse des risques physiques liés au changement climatique pouvant impacter le patrimoine et leurs conséquences NEW	% en surface diagnostiquée	100 % des actifs diagnostiqués (en surface)	nc	0 %	Le lancement de la réalisation de l'analyse des risques physiques liés au changement climatique pouvant impacter le patrimoine est prévu pour l'année 2019.
	Patrimoine	Favoriser les transports en commun et les modes de transports doux	% d'actifs (en nombre) situés à moins de 500 mètres d'un réseau de transports en commun	80 % d'actifs (en nombre) situés à moins de 500 mètres d'un réseau de transports en commun*	82 %	82 %	82 % des actifs du patrimoine (en nombre) sont situés à moins de 500 mètres d'un réseau de transport en commun.
	Bureaux IDF	Diminuer les émissions de gaz à effet de serre du patrimoine, en cohérence avec une trajectoire 2 °C	Moyenne des émissions de GES par m² loué Périmètre constant bureaux IDF	- 40 % en 2030 (par m² loué) d'émissions de GES par rapport à 2013*	- 11 % à climat constant entre 2013 et 2017	- 21 % à climat constant entre 2013 et 2018	À climat constant, une baisse de 21 % des émissions de gaz à effet de serre (en kg CO_2 / m²) est constatée sur le patrimoine de bureaux IDF entre 2013 et 2018. La Société de la Tour Eiffel souhaite atteindre une réduction de 40 % d'ici à 2021.
	Patrimoine	Éradiquer les fluides frigorigènes à risque	% en valeur du patrimoine non équipé d'équipements fonctionnant au R22	100 % du patrimoine n'utilisant pas d'équipements fonctionnant avec des fluides frigorigènes à risque*	100 %	100 %	Les équipements des parties communes fonctionnant au R22 ont été entièrement supprimés des actifs du patrimoine grâce à des opérations de rénovation/ remplacement des équipements communs depuis 2013. Les équipements des parties privatives continuent à faire l'objet de la campagne de remplacement.
	Tour Eiffel	Réduire l'empreinte carbone des collaborateurs de la société	tCO_2 / ETP / an	Avoir une empreinte carbone des collaborateurs inférieure à 2 tCO_2e / ETP / an*	2,1	1,99	Les collaborateurs ont une empreinte carbone de 1,99 tCO_2eq. Depuis 2013, l'empreinte carbone des collaborateurs a diminué de 32 %.
Accompagnement à la transition énergétique des bâtiments	Bureaux IDF	Réaliser des audits énergétiques sur les actifs	% en valeur du patrimoine audité	80 % (en valeur) des bureaux IDF audités*	71 %	77 %	Plusieurs audits énergétiques ont été réalisés en 2018 se rapprochant ainsi de l'objectif visé de 80 % en 2021.
	Patrimoine	Déployer un système de pilotage	% en valeur du patrimoine équipé d'un système de pilotage	50 % (en valeur) du patrimoine*	47 %	45 %	En 2018, 45 % du patrimoine est équipé d'un système de pilotage.
	Patrimoine	Déployer une cartographie environnementale énergétique	% en surface cartographiée énergétique	100 % de la surface du patrimoine*	98 %	84 %	La part de la surface cartographiée du patrimoine est respectable : 85 % en 2013 à 84 % en 2018 malgré un accroissement du patrimoine en 6 ans.
	Bureaux IDF	Réduire les consommations énergétiques finales à horizon 2030	Moyenne des consommations d'énergie finale par m² loué sur le patrimoine des bureaux IDF à périmètre constant	- 40 % en 2030 de réduction des consommations (en énergie finale par m² loué) par rapport à 2013*	- 12,9 % à climat constant entre 2013 et 2017	- 13,6 % à climat constant entre 2013 et 2018	Avec 13,6 % de réduction des consommations par rapport à la référence 2013, la démarche d'efficacité énergétique confirme son ancrage et la bonne tendance en vue des - 20 % en 2020.
Gestion de l'eau	Bureaux IDF	Réduire les consommations d'eau du patrimoine à horizon 2030	% (m³/m²/an) de réduction de la consommation d'eau des bureaux IDF (à périmètre constant)	Réduire les consommations d'eau de - 30 % en 2030 (en m³/m²/an) pour les bureaux IDF par rapport à 2013*	- 9 % en m³/m²/an entre 2013 et 2017	- 27 % en m³/m²/ an entre 2013 et 2018	Les consommations d'eau ont diminué d'environ 27 % entre 2013 et 2018 sur le périmètre bureaux IDF.
La collecte et le tri des déchets	Patrimoine	Collecter les déchets générés	% de surface concernée par la collecte sélective et le tri des déchets	70 % de surfaces concernées par la collecte sélective et le tri des déchets*	43 %	75 %	Le tri des déchets est en place sur 75 % du patrimoine versus 43 % en 2017.
	Patrimoine	Connaître et mesurer la collecte sélective et le tri des déchets	% de reporting (détaillé par nature de déchets)	90 % (en valeur du patrimoine concerné par la collecte sélective et le tri des déchets) de reporting (détaillé par nature de déchets)*	51 %	81 %	Le tonnage de déchets générés est collecté sur la majorité des actifs de la Société. Ces actifs représentent 81 % de la valeur du patrimoine concerné par la collecte sélective et le tri des déchets. L'objectif est dépassé avant l'intégration du portefeuille Affine.

THÈMES	PÉRIMÈTRE	ENGAGEMENTS	INDICATEUR	OBJECTIF 2021 * L'objectif prend en compte l'intégration du portefeuille ex-Affine	RÉSULTATS au 31/12/2017	RÉSULTATS au 31/12/2018	COMMENTAIRES au 31/12/2018
Biodiversité	Bureaux	Réaliser une étude écologique ou obtenir un label de biodiversité	% (en valeur) de couverture du patrimoine des études écologiques ou label de biodiversité	50 % du patrimoine ayant bénéficié d'études écologiques*	47 %	54 %	54 % des sites de bureaux ont bénéficié d'études écologiques, atteignant ainsi l'objectif visé. En 2018, les sites de Bagneux, Eiffel O2, Energy 2 et Strasbourg ont bénéficié d'une étude écologique.
Sensibilisation des locataires à nos engagements RSE	Patrimoine	Étendre le périmètre des annexes environnementales sur la totalité des baux	% d'annexes environnementales signées sur les baux NEW	50 % d'annexes environnementales signées sur les baux*	nc	19 %	En 2018, 19 % des baux signés comportent une annexe environnementale. L'objectif est d'atteindre 50 % d'ici trois ans.
	Patrimoine	Organiser des comités environnementaux sur la totalité des actifs concernés	% d'actifs avec des baux soumis à annexes environnementales ayant fait l'objet d'un comité vert NEW	70 % de comités verts tenus sur les baux soumis à annexe environnementale*	nc	73 %	En 2018, des comités verts ont été organisés sur 73 % des actifs soumis à annexe environnemental. L'objectif est dépassé avant la prise en compte du portefeuille ex Affine.
AXE 4 - LES COLLABORATEURS : ATTIRER ET FIDÉLISER LES TALENTS							
Diffusion des principes RSE dans les métiers	Tour Eiffel	Sensibiliser et former l'ensemble des collaborateurs aux principes du développement durable	% de salariés formés sur la thématique du développement durable	100 % des salariés formés sur la thématique du développement durable	100 %	63 %	En 2017, des demi-journées de formation avaient été organisées à destination des collaborateurs sur les thématiques de la RSE et du développement durable. En 2018, la part de salariés formés a diminué.
Bien-être des collaborateurs **NEW**	Tour Eiffel	Assurer le bien-être des collaborateurs	Turn-over volontaire NEW	Le turn-over volontaire (en %)	22,60 %	9,40 %	
	Tour Eiffel	Assurer le bien-être des collaborateurs	Ancienneté NEW	Ancienneté (en années) des collaborateurs	6,77	7,20	
Favoriser la montée en compétence des collaborateurs	Tour Eiffel	Favoriser la montée en compétence des collaborateurs et leur mobilité	% de la masse salariale consacrée à la formation	Au moins 2 % de la masse salariale consacrée à la formation	2,40 %	2,73 %	
Diversité et égalité de traitement	Tour Eiffel	Organiser des revues annuelles des inégalités lors des réunions DP, réunion comex et comité RH	Nombre de revues annuel	2 revues annuelles	nc	nc	

PERSPECTIVES

Conserver une longueur d'avance

Odile Batsère
Directrice de la Gestion Immobilière et RSE

Depuis bientôt 10 ans, la Société de la Tour Eiffel est un acteur connu pour ses engagements environnementaux.
Année après année, les actions sont menées et les résultats s'améliorent.
Cette stratégie est également associée à la préservation d'une petite longueur d'avance.
Les prochaines réglementations annoncent une collecte nationale des données de consommation sur une plateforme OPERAT opérée par l'ADEME, ce que la Société de la Tour Eiffel a anticipé par la mise en place de la plateforme ENERGISME qui permettra de déverser directement les données.
La transcription de la loi européenne sur la performance énergétique du bâtiment qui devra être transcrite dans la loi française avant 2023 prévoit la mise en place obligatoire d'équipement de pilotage type GTB, ce que la Société de la Tour Eiffel a anticipé en déployant une stratégie de rénovation ou de mise en place de GTC sur l'ensemble de ses actifs dont la surface est supérieure à 5 000 m².
Nous sommes donc confiants et sereins dans la conduite de notre politique de développement durable à laquelle nous associons nos locataires pour leur confort et notre satisfaction communs.

Annexes

ANNEXE 1 : MÉTHODOLOGIE – REPORTING EPRA

Cette annexe présente le périmètre et la méthodologie utilisés dans le cadre du reporting RSE 2018.

PÉRIMÈTRE

Patrimoine

- Le reporting 2018 couvre la période du 1er novembre 2017 au 31 octobre 2018.
- La Société de la Tour Eiffel se fixe comme objectif pour son reporting RSE de couvrir à terme l'ensemble du périmètre de consolidation financière. Le reporting RSE 2018 couvre 70 %, soit 346 891 m², du patrimoine en surface représentant 78 % de la valorisation totale des actifs.
- L'ensemble des typologies (bureaux, parcs d'activités, activités (bâtiments distincts des locaux d'activités des Parcs Eiffel) et entrepôts / centres de messageries) présentes dans le patrimoine est audité et la totalité des usages par actif est analysée. Ce choix délibéré permet d'analyser l'ensemble des données de chaque actif afin d'avoir des leviers d'action forts en vue de l'amélioration des performances.
- Les actifs exclus du périmètre 2018 répondent à l'un des critères suivants : actifs en développement, actifs en attente de développement et les parcs d'activités (dû à une quantité trop importante de données reçue tardivement).

Périmètre constant
10 actifs (Bureaux IDF)

Périmètre courant

En développement
- Conseil général
- La Poste Mitry-Mory
- SCI Arman Ampere
- Nacarat
- Niveole-Niele-Nymphea
- Narval
- Nanteuil
- Niagara
- Navarque
- Naskari
- Diagonale sud

Foncier (en attente de développement)
Parc du Golf
Parc des Tanneries
SCI Arman Ampere
Nanturra

Données non traitées
Parc Eiffel des Aygalades
Parc du Golf
Parc Eiffel des Tanneries

Corporate

- Le reporting présenté se base sur les indicateurs définis par le décret n° 2012-557 du 24 avril 2012, dans la version appliquée aux sociétés cotées.
- Les mêmes entités sont incluses dans le périmètre : Société de la Tour Eiffel et TEAM Conseil.
- Le bilan des émissions de gaz à effet de serre est le suivant :
  - Énergie consommée par le siège ;
  - Déplacements en véhicules de sociétés, taxis et véhicules personnels ;
  - Déplacements en train et avion ;
  - Déplacements domicile-travail ;
  - Immobilisation du mobilier et matériel informatique ;
  - Achats de papier ;
  - Déchets classiques du siège et eaux usées.

Méthodologie

Les indicateurs du reporting 2018 couvrent 5 thèmes :
- Consommation d'Énergie ;
- Émissions de gaz à effet de serre ;
- Usages de l'eau ;
- Gestion des déchets ;
- Certifications.

Chaque thème est abordé de façon absolue (vision globale à l'échelle d'un portefeuille ou du patrimoine dans sa globalité) ou relative (i.e. par m² ou par personne).

THÈME	SOURCES DE DONNÉES	INDICATEURS ABSOLUS	INDICATEURS INTENSIFS
Énergie	Reporting des Facility managers Reporting des locataires Relevés et mesures sur site Descriptif de travaux Dossier des ouvrages exécutés	Consommation d'énergie finale*	par unité de surface* par unité de personne
		Consommation d'énergie primaire*	par unité de surface* par unité de personne
		Performance intrinsèque	par unité de personne par unité de surface
GES	Reporting des Facility managers Reporting des locataires	Émissions de gaz à effet de serre directes*	par unité de surface* par unité de personne
		Émissions de gaz à effet de serre indirectes*	
Eau	Reporting des Facility managers Reporting des locataires	Consommation d'eau*	par unité de personne*
Déchets	Bordereaux de déchets des prestataires Reporting des FM Reporting des locataires	Flux de déchets	
Certification	Certificat de certification	VHD (pourcentage exprimé en valeurs hors droit des actifs au 31/12/2017)	

* Liste non exhaustive d'indicateurs environnementaux faisant l'objet de travaux de vérifications par l'un des commissaires aux comptes.

À noter : extrapolations en cas d'absence totale ou partielle de données.
Si une donnée est absente pour deux années successives, celle-ci est estimée successivement par différentes méthodes :

Méthode 1 : reconstitution par l'historique de la donnée

- Si une donnée est indisponible pour le mois M de l'année N, la donnée disponible pour le mois M de l'année N+1 est utilisée ou N-1 à défaut. Cette extrapolation est utilisée dans la limite de 3 mois – consécutifs ou non – absents de la collecte des données.
- Si une donnée est indisponible pour un mois M de l'année N et le mois M des années N+1 et N-1, une extrapolation mensuelle au prorata est réalisée sur le reste des mois de l'année N, si 10 mois consécutifs sont disponibles.
- Si la donnée est absente sur plus de 3 mois, celle-ci est estimée à partir de l'historique de la donnée sur l'actif.

Méthode 2 : évaluation à partir des similitudes sur le patrimoine de la Société de la Tour Eiffel :

- Local loué au sein d'un même immeuble ou du même site.

ANNEXE 2 : COMPLIANCE WITH EPRA sBPR (SEPTEMBRE 2017)

ENVIRONMENTAL SUSTAINABILITY PERFORMANCE MEASURES	COMPLIANCE SELF-ASSESMENT	RÉFÉRENCES
ENVIRONMENTAL SUSTAINABILITY PERFORMANCE MEASURES		
Total electricity consumption (annual kWh)	■	Communication des indicateurs de performance (p. 40 et 41)
Like-for-like total electricity consumption (annual kWh)	■	Communication des indicateurs de performance (p. 40 et 41)
Total district heating & cooling consumption (annual kWh)	■	Communication des indicateurs de performance (p. 40 et 41)
Like-for-like total district heating & cooling consumption (annual kWh)	■	Communication des indicateurs de performance (p. 40 et 41)
Total fuel consumption (annual kWh)	■	Communication des indicateurs de performance (p. 40 et 41)
Like-for-like total fuel consumption (annual kWh)	■	Communication des indicateurs de performance (p. 40 et 41)
Building energy intensity (kWh/appropriate denominator)	■	Communication des indicateurs de performance (p. 40 et 41)
Total direct greenhouse gas (GHG) emissions (annual metric tonnes CO_2e)	■	Communication des indicateurs de performance (p. 40 et 41)
Total indirect greenhouse gas (GHG) emissions (tonnes CO_2e/appropriate denominator)	■	Communication des indicateurs de performance (p. 40 et 41)
Greenhouse gas (GHG) emissions intensity from building energy consumption (annual cubic meters (m^3))	■	Communication des indicateurs de performance (p. 40 et 41)
Greenhouse gas (GHG) emissions intensity from building energy consumption	■	Communication des indicateurs de performance (p. 40 et 41)
Like-for-like total water consumption (annual cubic meters (m^3))	■	Communication des indicateurs de performance (p. 40 et 41)
Building water intensity (m^3/appropriate denominator)	■	Communication des indicateurs de performance (p. 40 et 41)
Total weight of waste by disposal route (annual metric tonnes and proportion by disposal route)	■	Communication des indicateurs de performance (p. 40 et 41)
Like-for-like total weight of waste by disposal route (annual metric tonnes and proportion by disposal route)	■	Communication des indicateurs de performance (p. 40 et 41)
Type and number of sustainably certified assets (Total number by certification/rating/labelling scheme)	■	Communication des indicateurs de performance (p. 40 et 41)
SOCIAL PERFORMANCE MEASURES		
Employee gender diversity (% of employees)	■	Qualité de vie au travail et sécurité (p. 23 à 25)
Gender pay ratio (ratio)	■	Qualité de vie au travail et sécurité (p. 23 à 25)
Employee training and development (Average hours)	■	Qualité de vie au travail et sécurité (p. 23 à 25)
Employee performance appraisals (% of employees)	■	Qualité de vie au travail et sécurité (p. 23 à 25)
New hires and turnover (Total number and rate)	■	Qualité de vie au travail et sécurité (p. 23 à 25)
Employee health and safety (Injury rate, absentee rate and number of work related fatalities)	■	Qualité de vie au travail et sécurité (p. 23 à 25)
Asset health and safety assessments (% of assets)	■	Bilan des labellisations et certifications
Asset health and safety compliance (Number of incidents)	■	Qualité de vie au travail et sécurité (p. 23 à 25)

ENVIRONMENTAL SUSTAINABILITY PERFORMANCE MEASURES	COMPLIANCE SELF-ASSESMENT	RÉFÉRENCES
Community engagement, impact assessments and development programs (% of assets)	■	Inclusion territoriale (p. 14 à 17)
GOVERNANCE PERFORMANCE MEASURES		
Composition of the highest governance body (Total number)	■	Gouvernance RSE (p. 9)
Process for nominating and selecting the highest governance body (Narrative on process)	■	Gouvernance RSE (p. 9)
Process for managing conflicts of interest (Narrative on process)	■	Gouvernance, éthique des affaires et Droits de l'Homme (p. 11)

EPRA OVERREACHING RECOMMENDATIONS	COMPLIANCE SELF-ASSESMENT	PAGE
Organizational boundaries	■	Communication des indicateurs de performance (p. 40 et 41)
Coverage	■	Communication des indicateurs de performance (p. 40 et 41)
Estimation of landlord-obtained utility consumption	■	AXE 2 : LA SOCIÉTÉ
Third party assurance	■	Communication des indicateurs de performance (p. 40 et 41)
Boundaries – reporting on landlord and tenant consumption	■	Communication des indicateurs de performance (p. 40 et 41)
Normalization	■	Un 3e plan d'actions
Segmental analysis (by property type geography)	■	Communication des indicateurs de performance (p. 40 et 41)
Disclosure on own offices	■	Impacts environnementaux (p. 36)
Narrative on performance	■	Communication des indicateurs de performance (p. 40 et 41)
Location of EPRA Sustainability Performance in companies' reports	■	Communication des indicateurs de performance (p. 40 et 41)
Reporting period	■	Communication des indicateurs de performance (p. 40 et 41)
Materiality	■	À venir 2018 - 2021

■ Compliant ■ Partially compliant ■ Non-compliant

ANNEXE 3 : CORRESPONDANCES GRI G4

N°	INDICATEURS	COMMENTAIRES
G4-1	Fournir une déclaration du décideur le plus haut placé de l'organisation (directeur général, président ou cadre dirigeant de même niveau, par exemple) sur la pertinence du développement durable pour l'organisation et sur sa stratégie pour y contribuer.	Éditorial : Message du Directeur Général, Thomas Georgeon
G4-2	Fournir une description des principaux impacts, risques et opportunités.	Méthodologie : Analyse des risques
G4-3	Nom de l'organisation.	Titre du rapport : DPEF de la Société de la Tour Eiffel
G4-4	Principales marques et principaux produits et services.	Site internet : rubrique « Patrimoine »
G4-5	Lieu où se trouve le siège de l'organisation.	11-13 avenue de Friedland Paris
G4-6	Nombre de pays dans lesquels l'organisation est implantée et préciser le nom de ceux où l'organisation exerce d'importantes activités.	France
G4-7	Mode de propriété et la forme juridique.	-
G4-8	Marchés desservis (inclure la répartition géographique, les secteurs desservis et les types de clients et de bénéficiaires).	Site internet : rubriques « Société » et « Patrimoine »
G4-9	Taille de l'organisation (nombre total de salariés, de sites, chiffre d'affaires, capital, dettes et capitaux propres, produits et services).	Qualité de vie au travail et sécurité (p. 23) Site internet : rubrique « Investisseurs »
G4-10	Nombre total de salariés (permanents ou non) par type de contrat de travail, par région et par sexe (et variations).	Qualité de vie au travail et sécurité (p. 23)
G4-11	Pourcentage de l'ensemble des salariés couverts par une convention collective.	Développement du capital humain (p. 21)
G4-12	Chaîne d'approvisionnement de l'organisation (description).	
G4-13	Changements substantiels de taille, de structure, de capital ou de la chaîne d'approvisionnement de l'organisation.	Site internet : rubriques « Société » et « Patrimoine »
G4-14	Indiquer si la démarche ou le principe de précaution est pris en compte par l'organisation, et comment.	-
G4-15	Chartes, principes et autres initiatives en matières économique, environnementale et sociale, développés en externe et auxquels l'organisation a souscrit ou donné son aval.	Site internet : rubrique « Responsabilité sociale et environnementale »
G4-16	Affiliations à des associations (associations professionnelles par exemple) ou à des organisations nationales ou internationales de défense des intérêts.	Inclusion territoriale (p. 14 à 17)
G4-17	Entités incluses dans les états financiers consolidés de l'organisation ou documents équivalents.	Site internet : rubrique « Résultats économiques et financiers »
G4-18	Processus de contenu et du périmètre des « aspects » (= sous-thèmes).	Site internet : rubrique « Responsabilité sociale et environnementale » - Note méthodologique
G4-19	Répertorier tous les aspects pertinents identifiés dans le processus de contenu.	Site internet : rubrique « Responsabilité sociale et environnementale » - Note méthodologique
G4-20	Pertinence des aspects et précision du périmètre au sein de l'organisation (suivant la description du point G4-17)	Site internet : rubrique « Responsabilité sociale et environnementale » - Note méthodologique
G4-21	Pour chacun des aspects pertinents, indiquer le Périmètre de l'aspect en dehors de l'organisation.	-
G4-22	Raisons et conséquences de toute reformulation d'informations communiquées dans des rapports antérieurs.	Site internet : rubrique « Responsabilité sociale et environnementale » - Note méthodologique

N°	INDICATEURS	COMMENTAIRES
G4-23	Changements substantiels concernant le champ d'étude et le périmètre des aspects, par rapport aux précédentes périodes de reporting.	Annexe 1 (p. 54)
G4-24	Fournir une liste des groupes de parties prenantes avec lesquels l'organisation a noué un dialogue.	Stratégie de l'entreprise (p. 8)
G4-25	Indiquer les critères retenus pour l'identification et la sélection des parties prenantes avec lesquelles établir un dialogue.	Stratégie de l'entreprise (p. 8)
G4-26	Indiquer l'approche de l'organisation pour impliquer les parties prenantes, y compris la fréquence du dialogue par type et par groupe de parties prenantes, et préciser si un quelconque dialogue a été engagé spécifiquement dans le cadre du processus de préparation du rapport.	Stratégie de l'entreprise (p. 8)
G4-27	Thèmes et préoccupations clés soulevés dans le cadre du dialogue avec les parties prenantes et la manière dont l'organisation y a répondu, notamment par son reporting.	Site internet : rubrique « Responsabilité sociale et environnementale » - Note méthodologique
G4-28	Période de reporting.	Site internet : rubrique « Responsabilité sociale et environnementale » - Note méthodologique
G4-29	Date du dernier rapport publié.	Site internet : rubrique « Responsabilité sociale et environnementale » - Note méthodologique
G4-30	Cycle de reporting (annuel, bisannuel par exemple).	Site internet : rubrique « Responsabilité sociale et environnementale » - Note méthodologique
G4-31	Indiquer la personne à contacter pour toute question sur le rapport ou son contenu.	Site internet : rubrique « Responsabilité sociale et environnementale » - Note méthodologique
G4-32	Option de « conformité » aux GRI 4 choisie par l'organisation (« Core » ou « Comprehensive ») et référence au rapport de vérification externe.	Annexe 3 : Correspondances GRI G4 (p. 58)
G4-33	Organisation de la vérification externe.	Annexe 4 : Rapport d'un organisme tiers indépendant (p. 62)
G4-34	Structure de la gouvernance de l'organisation, y compris les comités de l'instance supérieure de gouvernance.	Stratégie de l'entreprise (p. 8) Site internet : rubrique « Investisseurs »
G4-35	Processus de délégation des pouvoirs de l'instance supérieure de gouvernance aux cadres dirigeants et autres salariés concernant les thèmes économiques, environnementaux et sociaux.	Stratégie de l'entreprise (p. 9)
G4-36	Responsabilité d'un ou plusieurs cadres dirigeants sur les thèmes économiques, environnementaux et sociaux (et appartenance à une instance supérieure de gouvernance)	Stratégie de l'entreprise (p. 9)
G4-37	Processus de consultation entre les parties prenantes et l'instance supérieure de gouvernance concernant les thèmes économiques, environnementaux et sociaux.	Stratégie de l'entreprise (p. 9)
G4-38	Composition de l'instance supérieure de gouvernance.	Site internet : rubrique « Gouvernance »
G4-39	Appartenance du président de l'instance supérieure de gouvernance à la direction (indiquer ses fonctions dans la direction de l'organisation).	Site internet : rubrique « Gouvernance »
G4-40	Processus de nomination et de sélection pour l'instance supérieure de gouvernance et ses comités, critères utilisés, etc.	Site internet : rubrique « Gouvernance »

N°	INDICATEURS	COMMENTAIRES
G4-41	Processus mis en place afin que l'instance supérieure de gouvernance s'assure que les conflits d'intérêts sont évités et gérés.	Corruption (p. 11)
G4-42	Rôle de l'instance supérieure de gouvernance dans la détermination de la mission, des valeurs et de la stratégie : cadres dirigeants dans le développement, l'approbation et l'actualisation de la mission, des valeurs ou énoncés de mission, stratégies, politiques et objectifs de l'organisation concernant les impacts économiques, environnementaux et sociaux.	Stratégie de l'entreprise (p. 8)
G4-43	Mesures prises pour développer et améliorer les connaissances collectives de l'instance supérieure de gouvernance relatives aux thèmes économiques, environnementaux et sociaux.	Stratégie de l'entreprise (p. 8)
G4-44	Processus d'évaluation de la performance de l'instance supérieure de gouvernance relatif aux thèmes économiques, environnementaux et sociaux.	Stratégie de l'entreprise (p. 8)
G4-45	Rôle de l'instance supérieure de gouvernance dans l'identification et la gestion des impacts, risques et opportunités économiques, environnementaux et sociaux.	Stratégie de l'entreprise (p. 8)
G4-46	Rôle de l'instance supérieure de gouvernance dans l'examen de l'efficacité des processus de gestion des risques de l'organisation concernant les thèmes économiques, environnementaux et sociaux.	Stratégie de l'entreprise (p. 8) Corruption (p.11)
G4-47	Fréquence de l'examen des impacts, risques et opportunités économiques, environnementaux et sociaux par l'instance supérieure de gouvernance.	Stratégie de l'entreprise (p. 8)
G4-48	Comité ou le poste de plus haut niveau qui examine et approuve de façon officielle le rapport de développement durable de l'organisation et s'assure que tous les aspects pertinents sont traités.	Stratégie de l'entreprise (p. 8)
G4-49	Processus pour informer l'instance supérieure de gouvernance des réclamations majeures.	Stratégie de l'entreprise (p. 8)
G4-50	Nature et nombre total de réclamations majeures dont l'instance supérieure de gouvernance a été informée et le(s) mécanisme(s) utilisé(s) pour les traiter et les résoudre.	-
G4-51	Politiques de rémunération en vigueur à l'égard de l'instance supérieure de gouvernance et des cadres dirigeants pour les rémunérations fixes et rémunération variables, basées sur les performances, en actions, primes, etc.	Site internet : rubrique « Assemblée générale 2018 »
G4-52	Processus de détermination de la rémunération.	Site internet : rubrique « Assemblée générale 2018 »
G4-53	Mode de sollicitation et de prise en compte des opinions des parties prenantes en matière de rémunération, y compris les résultats des votes sur les politiques et propositions de rémunération, le cas échéant.	Site internet : rubrique « Assemblée générale 2018 »
G4-54	Ratio de la rémunération annuelle totale de la personne la mieux payée de l'organisation dans chacun des pays ayant d'importantes activités par rapport à la rémunération annuelle totale médiane de l'ensemble des salariés (excepté la personne la mieux payée) dans le même pays.	-
G4-55	Ratio du pourcentage d'augmentation de la rémunération annuelle totale de la personne la mieux payée de l'organisation dans chacun des pays ayant d'importantes activités, par rapport au pourcentage d'augmentation médian de la rémunération annuelle totale de l'ensemble des salariés (excepté la personne la mieux payée) dans le même pays.	-

N°	INDICATEURS	COMMENTAIRES
G4-56	Valeurs, principes, normes et règles de l'organisation en matière de comportement, tels que les codes de conduite et codes d'éthique.	Développement du capital humain (p. 21)
G4-57	Mécanismes internes et externes pour obtenir des conseils sur les comportements éthiques et respectueux de la loi et les questions liées à l'intégrité de l'organisation, tels que les services d'aide et d'assistance.	Site internet : rubrique « Informations juridiques » - Règlement intérieur
G4-58	Mécanismes internes et externes utilisés pour faire part des réclamations relatives à des comportements non respectueux de l'éthique et de la loi et à des questions d'intégrité de l'organisation (...).	Site internet : rubrique « Informations juridiques » - Règlement intérieur Charte éthique interne signée en 2014

ANNEXE 4 : RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Rapport de l'un des commissaires aux comptes, désigné organisme tiers indépendant, sur la déclaration de performance extra-financière figurant dans le rapport de gestion

Exercice clos le 31 décembre 2018.

À l'assemblée générale de la Société de la Tour Eiffel

En notre qualité de commissaire aux comptes de la Société de la Tour Eiffel (ci-après « l'entité ») désigné organisme tiers indépendant, accrédité par le COFRAC sous le numéro 3-1060 rév.2 (portée d'accréditation disponible sur le site www.cofrac.fr), nous vous présentons notre rapport sur la déclaration de performance extra-financière relative à l'exercice clos le 31 décembre 2018 (ci-après la « Déclaration »), présentée dans le rapport de gestion en application des dispositions légales et réglementaires des articles L. 225-102-1, R. 225-105 et R. 225-105-1 du Code de commerce.

RESPONSABILITÉ DE L'ENTITÉ

Il appartient au Conseil d'administration d'établir une Déclaration conforme aux dispositions légales et réglementaires, incluant une présentation du modèle d'affaires, une description des principaux risques extra-financiers, une présentation des politiques appliquées au regard de ces risques ainsi que les résultats de ces politiques, incluant des indicateurs clés de performance.
La Déclaration a été établie en appliquant les procédures de l'entité (ci-après le « Référentiel ») dont les éléments significatifs sont présentés dans la Déclaration, ou disponibles sur demande au siège de la société.

INDÉPENDANCE ET CONTRÔLE QUALITÉ

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

RESPONSABILITÉ DU COMMISSAIRE AUX COMPTES DÉSIGNÉ OTI

Il nous appartient, sur la base de nos travaux, de formuler un avis motivé exprimant une conclusion d'assurance modérée sur :
- la conformité de la Déclaration aux dispositions prévues à l'article R. 225-105 du Code de commerce ;
- la sincérité des informations fournies en application du 3° du I et du II de l'article R. 225 105 du Code de commerce, à savoir les résultats des politiques, incluant des indicateurs clés de performance, et les actions, relatifs aux principaux risques, ci-après les « Informations ».

Il ne nous appartient pas en revanche de nous prononcer sur :
- le respect par l'entité des autres dispositions légales et réglementaires applicables, notamment, en matière de lutte contre la corruption et l'évasion fiscale ;
- la conformité des produits et services aux réglementations applicables.

NATURE ET ÉTENDUE DES TRAVAUX

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

Nous avons mené des travaux nous permettant d'apprécier la conformité de la Déclaration aux dispositions réglementaires et la sincérité des Informations :
- nous avons pris connaissance de l'activité de l'entité, de l'exposé des principaux risques sociaux et environnementaux liés à cette activité, et de ses effets quant au respect des droits de l'homme et à la lutte contre la corruption et l'évasion fiscale, ainsi que des politiques qui en découlent et de leurs résultats ;
- nous avons apprécié le caractère approprié du Référentiel au regard de sa pertinence, son exhaustivité, sa fiabilité, sa neutralité et son caractère compréhensible, en prenant en considération, le cas échéant, les bonnes pratiques du secteur ;
- nous avons vérifié que la Déclaration couvre chaque catégorie d'information prévue au III de l'article L. 225-102-1 en matière sociale et environnementale ainsi que de respect des droits de l'homme et de lutte contre la corruption et l'évasion fiscale ;
- nous avons vérifié que la Déclaration comprend une explication des raisons justifiant l'absence des informations requises par le 2e alinéa du III de l'article L. 225-102-1] ;
- nous avons vérifié que la Déclaration présente le modèle d'affaires et les principaux risques liés à l'activité de l'entité, y compris, lorsque cela s'avère pertinent et proportionné, les risques créés par ses relations d'affaires, ses produits ou ses services ainsi que les politiques, les actions et les résultats, incluant des indicateurs clés de performance ;
- nous avons vérifié, lorsqu'elles sont pertinentes au regard des principaux risques ou des politiques présentés, que la Déclaration présente les informations prévues au II de l'article R. 225-105 ;
- nous avons apprécié le processus de sélection et de validation des principaux risques ;
- nous nous sommes enquis de l'existence de procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place par l'entité ;
- nous avons apprécié la cohérence des résultats et des indicateurs clés de performance retenus au regard des principaux risques et politiques présentés ;
- nous avons vérifié que la Déclaration comprend une explication claire et motivée des raisons justifiant l'absence de politique concernant un ou plusieurs de ces risques ;
- nous avons apprécié le processus de collecte mis en place par l'entité visant à l'exhaustivité et à la sincérité des Informations ;
- nous avons mis en œuvre pour les indicateurs clés de performance et les autres résultats quantitatifs que nous avons considérés les plus importants et dont la liste est donnée en annexe :
  - des procédures analytiques consistant à vérifier la correcte consolidation des données collectées ainsi que la cohérence de leurs évolutions ;
  - des tests de détail sur la base de sondages, consistant à vérifier la correcte application des définitions et procédures et à rapprocher les données des pièces justificatives. Ces travaux couvrent 100 % des données des indicateurs clés de performance et résultats sélectionnés pour ces tests ;
- nous avons consulté les sources documentaires et mené des entretiens pour corroborer les informations qualitatives (actions et résultats) que nous avons considérées les plus importantes et dont la liste est donnée en annexe ;
- nous avons apprécié la cohérence d'ensemble de la Déclaration par rapport à notre connaissance de l'entité.

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

MOYENS ET RESSOURCES

Nos travaux ont mobilisé les compétences de 5 personnes et se sont déroulés entre janvier et avril sur une durée totale d'intervention d'environ 4 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 5 entretiens avec les personnes responsables de la préparation de la Déclaration, représentant notamment les directions générale, RSE, administration et finances, gestion immobilière et environnementale, investissements et développement.

CONCLUSION

Sur la base de nos travaux, nous n'avons pas relevé d'anomalie significative de nature à remettre en cause le fait que la déclaration de performance extra-financière est conforme aux dispositions réglementaires applicables et que les Informations, prises dans leur ensemble, sont présentées, de manière sincère, conformément au Référentiel.

Neuilly-sur-Seine, le 25 avril 2019

L'un des Commissaires aux comptes
de la Société de la Tour Eiffel
PricewaterhouseCoopers Audit

Jean-Baptiste Deschryver
Associé

Pascal Baranger
Directeur au sein du Département Développement Durable

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

Indicateurs clefs de performance et autres résultats quantitatifs, relatifs aux risques de :

- Corruption
  - Pourcentage de salariés engagés par la charte éthique interne (objectif 100 %)

- Mauvaise performance sociale et environnementale associée à l'activité des fournisseurs et sous-traitants
  - Pourcentage de contrats de Multitech / Services visant la Charte Environnementale (en valeur d'actifs) (objectif de 100 %)

- Désengagement avec les instances locales
  - Montant investi en 2018 dans les instances locales et associations professionnelles (comparé à 2017)

- Dégradation ou absence du service
  - Pourcentage de satisfaction des occupants (locataires IDF) (objectif d'amélioration de cette satisfaction lors de la prochaine enquête)
  - Pourcentage d'actifs (en nombre) bénéficiant d'une offre de services à destination des occupants (objectif 80 %)

- Risques liés à l'usage des locaux loués
  - Pourcentage (en nombre) de contrôles réglementaires et obligatoires effectués sur le patrimoine en 2018 (objectif de 100 % en 2021)

- Gestion des compétences et ressources humaines inadaptées
  - Pourcentage de masse salariale consacrée à la formation (comparé à 2017)

- Santé et sécurité des collaborateurs
  - Ancienneté moyenne en 2018 (comparée à 2017)
  - Taux de turn-over volontaire 2018 (comparé à 2017)

- Production élevée de déchets
  - Pourcentage (en m²) du patrimoine IDF concerné par la collecte sélective et le tri des déchets (comparé à 2017)
  - Pourcentage (en valeur du patrimoine) de taux de couverture du reporting déchets en comparaison avec l'année dernière (comparé à 2017)

- Consommation intense d'énergie
  - Évolution des consommations énergétiques Bureaux IDF (kWhEF corrigé climat/m²) (comparé à 2017)

- Consommation intense d'eau
  - Pourcentage de réduction de la consommation d'eau des bureaux IDF (m³/m²/an) (comparé à 2017)

- Mauvaise intégration territoriale et écologique
  - Pourcentage en m² du patrimoine ayant bénéficié d'études écologiques en 2018 (comparé à 2017)

- Vulnérabilité face aux changements climatiques et environnementaux
  - Pourcentage d'actifs cartographiés (en m²) (objectif 100 %)

- Émissions de gaz à effet de serre élevées
  - Moyenne des émissions de GES par m² loué (Périmètre constant bureaux IDF) (comparée à 2017)
  - Pourcentage en valeur des actifs certifiés ou labellisés (comparé à 2017)

Informations qualitatives, actions relatives aux risques de :

- Corruption
  - Existence d'une charte éthique
  - Application d'une procédure d'appel d'offres

- Mauvaise performance sociale et environnementale associée à l'activité des fournisseurs et sous-traitants
  - Généralisation au recours à des contrats multitechniques

- Désengagement avec les instances locales
  - Fondation d'entreprise de la Société de la Tour Eiffel

- Dégradation ou absence du service
  - Mesure de la satisfaction locataires à travers des enquêtes annuelles initiées en 2016

- Risques liés à l'usage des locaux loués
  - Suivi des contrôles réglementaires

- Gestion des compétences et ressources humaines inadaptées
  - Formation des collaborateurs

- Santé et sécurité des collaborateurs
  - Qualité de vie au travail et diversité : Focus sur le recours aux ateliers protégés au sein de la Société de la Tour Eiffel dans les pôles de l'imprimerie, de la papeterie et des prestations de services.

- Production élevée de déchets
  - Travaux : recours à des chartes de chantier établissant :
    - un schéma d'Organisation et de Gestion des Déchets (SOGED) ;
    - l'organisation de la collecte des déchets ;
    - l'optimisation de la collecte, du tri, du regroupement et de la valorisation des déchets.

- Consommation intense d'énergie
  - Suivi des consommations de ses bâtiments via une plateforme de gestion de l'énergie Energisme

- Consommation intense d'eau
  - Action écologique - Focus sur des diagnostics écologiques spécifiques à des actifs : Eiffel O2_ Diagnostic écologique

- Mauvaise intégration territoriale et écologique
  - Label EcoJardin (Aix-en-Provence en 2017 et d'Orsay en 2018)

- Vulnérabilité face aux changements climatiques et environnementaux
  - Système de management environnemental (SME)
  - Assurance multirisque immeuble

- Émissions de gaz à effet de serre élevées
  - Bilan Carbone

© Rédacteur/Conseil : SINTEO, Maquettage : AMAKHEIA , Portraits : Cecilia Garroni, Christophe Guibbaud,
Photos Immeubles : David Cousin-Marcy, Paul Maurer, Perspective : Agence d'architecture Manavella.

SOCIETE
DE LA
TOUR EIFFEL

www.societetoureiffel.com