



SOCIÉTÉ
DE LA
TOUR EIFFEL

RAPPORT INTÉGRÉ 2023





À l'écoute des enjeux urbains, environnementaux et sociétaux, la Société de la Tour Eiffel s'appuie sur son modèle intégré et internalisé pour poursuivre l'exécution de sa feuille de route stratégique, votée à l'unanimité en février 2022 et confirmée en avril 2023 par le Conseil d'Administration.

Désormais bien engagée, cette dernière nous guide vers une adaptation durable de notre patrimoine, articulée autour d'un meilleur équilibre de notre portefeuille, en termes d'usages comme de localisation, afin de répondre aux attentes de nos locataires et aux évolutions du marché immobilier français. Nous déployons une large palette de solutions à forte valeur ajoutée, allant des bureaux aux hôtels d'activités, en passant par des commerces, du résidentiel géré et des actifs mixtes. Nous complétons dans le même temps notre présence historique dans le Grand Paris par un renforcement de notre maillage dans les grandes métropoles régionales au sein desquelles nous avons tissé des liens privilégiés avec les acteurs territoriaux. Cette dynamique de transformation s'accompagne de la recherche d'une amélioration continue de la qualité environnementale de notre patrimoine et de nos pratiques de responsabilité sociétale, qui constituent des marqueurs essentiels de notre performance globale.



Sommaire

- 2** Message de Patrick Bernasconi, Président du Conseil d'Administration
- 4** Notre gouvernance
- 6** Entretien avec Christel Zordan, Directrice Générale
- 10** Notre équipe de direction
- 12** 2023 en mots et en chiffres

14 DÉTERMINÉS AVANCER POUR NOTRE AVENIR

- 16** Nos cinq enjeux
- 18** Notre modèle de création de valeur
- 20** Nos avancées
- 22** La carte de nos actifs
- 24** Nos réalisations
- 30** Nos parties prenantes
- 31** Un grand succès pour la 5^e édition du concours de la Fondation

32 PROCHES AVANCER POUR NOS LOCATAIRES

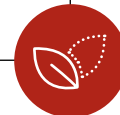
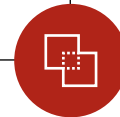
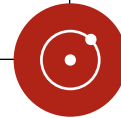
- 34** Nos avancées

38 IMPLIQUÉS AVANCER POUR NOS SALARIÉS

- 40** Nos avancées

44 ATTENTIFS AVANCER EN HARMONIE AVEC NOTRE PLANÈTE

- 46** Nos avancées
- 51** Notre contribution aux ODD



« NOUS GARDONS LE CAP FACE AUX VENTS ADVERSES. »

PATRICK BERNASCONI

PRÉSIDENT DU CONSEIL
D'ADMINISTRATION

2023 s'est révélée une année éprouvante pour les acteurs de l'immobilier, avec un environnement de marché toujours au ralenti, sous l'effet conjoint d'un niveau élevé des taux d'intérêt et de difficultés croissantes d'accès aux financements bancaires.

Préparer l'avenir

La Société de la Tour Eiffel a dû composer avec ce contexte chahuté. Toutefois, si les perturbations économiques ont pesé sur le déroulement de son plan de cessions, naturellement ralenti par la capacité des banques à accompagner les acquéreurs potentiels, la Foncière n'en a pas moins continué à avancer de manière maîtrisée, avec persévérance et détermination, dans l'exécution de la feuille de route stratégique, votée à l'unanimité le 17 février 2022 et confirmée en avril 2023 par le Conseil d'Administration.

La Foncière a ainsi engagé dans le courant de l'année 2023 des projets majeurs de développement, sur des classes d'actifs et des localisations diversifiées, parfaitement adaptées aux besoins et attentes des locataires et en phase avec les enjeux sociétaux. Ces projets, que le Conseil d'Administration a tous soutenus, témoignent de sa volonté de se positionner en avance de phase pour saisir toutes les opportunités qui se présenteront à l'avenir.

Amplifier encore la démarche RSE

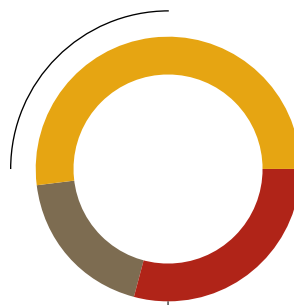
2023 a également été marquée par l'accroissement des engagements et des actions menées en matière de responsabilité sociétale d'entreprise (RSE), démontrant, un an après la création du Comité environnemental, social et de gouvernance, communément appelé « Comité ESG », au sein de notre Conseil d'Administration, notre volonté de continuer à inscrire la Société de la Tour Eiffel dans les plus hauts standards du marché.

À la fois marque de fabrique et moteur du développement de la Foncière, sa démarche vient d'être distinguée par EcoVadis, qui lui a attribué le plus haut niveau de médaille, Platine, correspondant à une place au sein du top 1% à l'échelle mondiale sur plus de 10 000 entreprises évaluées, issues de 200 secteurs d'activité et implantées dans 175 pays. Cette notation témoigne de la transparence de ses activités et de ses pratiques en matière environnementale, sociale et éthique.

Au nom de l'ensemble des membres du Conseil d'Administration, je tiens à assurer Christel Zordan, notre Directrice Générale, de mon entière confiance dans sa capacité à mener à bien la feuille de route fixée, en s'appuyant sur l'expertise et le volontarisme de toutes les équipes pleinement mobilisées à ses côtés.

Après avoir gardé le cap et posé des jalons décisifs, la Société de la Tour Eiffel accélère la dynamique de transformation de son patrimoine. Forte de son modèle distinctif et performant, de la pleine implication de ses administrateurs pour soutenir ses développements et de la fidélité de ses grands actionnaires, notre Foncière a tous les atouts en main pour réussir l'exécution de sa feuille de route. À son échéance, je suis persuadé que la Société de la Tour Eiffel aura transformé son portefeuille et retrouvé le chemin d'un développement de long terme, au bénéfice de ses locataires et de ses actionnaires.

Répartition de l'actionariat



52,3%
SMABTP

29,0%

11,1 % Malakoff Humanis
6,9 % Suravenir
5,7 % La Mutuelle Générale
5,4 % AG FINANCE

18,7%
Flottant

Un actionariat de long terme

La Société de la Tour Eiffel s'appuie sur la stabilité et la fidélité de ses grands actionnaires, présents à ses côtés depuis 2014. Son capital est ainsi détenu à plus de 80% par des investisseurs institutionnels, qui agissent comme des partenaires de long terme. Actionnaire de référence, avec plus de 52% du capital de la Société de la Tour Eiffel, le groupe SMA est le premier assureur français du secteur du BTP. Détenant 11,1% du capital, Malakoff Humanis, notre deuxième actionnaire institutionnel, se classe parmi les acteurs de référence de la protection sociale en France. Plusieurs autres acteurs institutionnels se partagent environ 18% du capital, parmi lesquels Suravenir, filiale du groupe Crédit Mutuel ARKEA, La Mutuelle Générale, groupe mutualiste spécialisé en assurance santé, et le groupe AG Real Estate, filiale immobilière d'AG Insurance.

CONSEIL D'ADMINISTRATION



81%
DE TAUX
D'ASSIDUITÉ

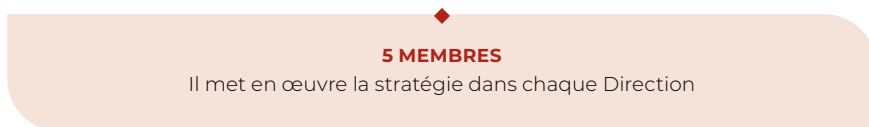
43%
DE FEMMES

50%
D'ADMINISTRATEURS
INDÉPENDANTS

DIRECTION GÉNÉRALE



COMITÉ EXÉCUTIF



CARTOGRAPHIE DES COMPÉTENCES

- Finance
- Immobilier
- Direction d'entreprise
- Durabilité
- Digital et innovation
- Expérience internationale



PRINCIPAUX TRAVAUX MENÉS

- L'arrêté des comptes
- L'examen des cessions, acquisitions, développements et redéveloppements
- Le renforcement des exigences de durabilité
- La revue de l'analyse des risques
- La revue du modèle d'affaires

Notre gouvernance



PATRICK BERNASCONI

Président du Conseil d'Administration
Président du Comité de nomination
et des rémunérations

JACQUES CHANUT

Administrateur



SMABTP

Administrateur
Représenté par
Pierre Esparbes

SMAvie BTP

Administrateur
Représenté par
Agnès Auberty



SMA SA

Administrateur
Représenté par
Fabienne Tiercelin

**IMPÉRIO ASSURANCES
ET CAPITALISATION**

Administrateur
Représenté par
Marie-Georges Dubost



DIDIER RIDORET

Administrateur

MH PUCCINI

Administrateur
Représenté par
Jean-Yves Mary



SURAVENIR

Administrateur
Représenté par
Thomas Guyot, jusqu'au
20 décembre 2023
Représenté par
Alexa Sampiana, à partir
du 20 décembre 2023

AG REAL ESTATE

Administrateur
Représenté par
Serge Fautré



BIBIANE DE CAZENOVE

Administratrice
Présidente du Comité d'audit



LA MUTUELLE GÉNÉRALE

Administrateur
Représenté par
Patrick Sagon

CHRISTINE SONNIER

Administratrice
Présidente du Comité
environnemental, social
et de gouvernance (ESG)



MARIE WIEDMER BROUDER

Administratrice
Présidente du Comité
des investissements

MAXENCE HECQUART

Censeur



PHILIPPE DESURMONT

Censeur



Christel Zordan



Frank Lutz



Odile Batsère



Anne Gillet-Feillon

« NOUS NOUS
RÉINVENTONS POUR
ACCOMPAGNER
LES TRANSFORMATIONS
URBAINES. »

ENTRETIEN AVEC CHRISTEL ZORDAN

DIRECTRICE GÉNÉRALE

Quel regard portez-vous sur l'année 2023 ?

2023 s'est révélée une année difficile pour tous les acteurs immobiliers. Les marchés mondiaux ont été durement touchés par le nouveau régime de taux d'intérêt élevés et par les turbulences qui ont secoué le secteur bancaire. De notre côté, nous avons surtout ressenti ces répercussions au deuxième semestre. Jusqu'à l'été, notre plan de cessions s'est globalement déroulé comme prévu, en ligne avec les dernières valeurs d'expertise. Depuis septembre, le rythme s'est brutalement ralenti, nos acquéreurs potentiels peinant à trouver des banques prêtes à les suivre, sous l'effet conjoint du fort resserrement des conditions d'accès aux financements et de la volonté des banques d'attendre d'obtenir des remboursements avant de soutenir de nouveaux projets.

Face à ce blocage, nous nous sommes adaptés, en décalant certaines cessions. Nous restons toutefois mobilisés pour atteindre notre objectif de 200 millions d'euros de cessions en consolidé fin 2024. Même si le retard dans les cessions ralentit nos acquisitions, nous préparons l'avenir, avec quatre ambitieux projets de développement lancés en 2023 : deux sous notre marque de logistique urbaine LILK –Nanturra à Nanterre et Syrah à Bobigny– et deux en immobilier de bureaux –Jade à Aix-en-Provence et Rivage à Puteaux, en Île-de-France. Nous avons particulièrement soigné la qualité environnementale de ces projets. Nous nous tenons ainsi prêts à saisir toutes les opportunités qui se présenteront dès que le marché redeviendra plus porteur.

Dans cet environnement chahuté, comment l'exécution de votre feuille de route stratégique, lancée en février 2022, avance-t-elle ?

Comme nous avons conçu notre feuille de route par rapport à de grands enjeux sociétaux et urbains, et non en réponse à un contexte économique donné, elle reste pérenne et pertinente. Nous maintenons le cap et appliquons strictement la démarche d'adaptation de notre patrimoine, en avançant simultanément sur nos trois orientations structurantes.

Sur la première –la diversification typologique–, nous continuons à réduire la part de l'immobilier de bureau dans notre portefeuille sous l'effet conjoint des opérations de cessions et de développement. Outre le déploiement de notre marque propriétaire LILK, qui répond au fort besoin d'hôtels d'activités à étages avec rampes, nous sommes positionnés sur des projets très mixtes sur lesquels nous avons ou allons déposer des permis de construire.

...



FRANK LUTZ
DIRECTEUR FINANCIER

Solidité

« Nous nous mobilisons pour maintenir notre ratio d'endettement –*Loan to Value*– sous la barre des 50 %. En 2023, il s'élève à 43,3 %. Un indicateur encourageant pour l'année deux de la feuille de route, surtout au regard du ralentissement marqué sur le marché de l'investissement en immobilier. Grâce aux effets combinés de la baisse de notre endettement moyen et à l'impact favorable de notre couverture face à la montée des taux, nous enregistrons également un coût de la dette en forte baisse, à 1,22 %. »

« NOUS AVANÇONS VERS NOTRE CAP PAR TROIS CHEMINS : LA MIXITÉ DES USAGES, LA RÉGIONALISATION ET LA QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE. »



ODILE BATSÈRE
DIRECTRICE RSE
ET INNOVATION

Mobilisation

« Même si la conjoncture les bouscule, les acteurs immobiliers ne doivent surtout pas sacrifier les sujets environnementaux. C'est notre conviction. C'est aussi une nécessité face à la convergence du durcissement du cadre réglementaire et de l'accroissement des exigences tant des locataires, qui privilégient les bâtiments les plus vertueux, que des banques, qui financent prioritairement les projets de haute qualité environnementale. La Société de la Tour Eiffel est un acteur de long terme. Nous répondons à des évolutions sociologiques structurantes. Nos choix ne sont pas dictés par la seule question du ROI. »

Sur la deuxième – la diversification régionale –, nous renforçons notre présence au cœur des grandes métropoles dans lesquelles nous sommes implantés de longue date. Nous y menons de beaux projets, notamment à Lyon et à Aix-en-Provence, en offrant une forte mixité d'usages en particulier dans le résidentiel géré, en collaboration avec des partenaires opérateurs. Nous avons également atteint en décembre le taux de 100% d'occupation à Bord'eau Village. Un site pour lequel nous avons reçu le Prix spécial du Jury de la Fédération des Acteurs du Commerce dans les Territoires (FACT). La qualité du repositionnement est donc largement reconnue.

Enfin, sur la troisième orientation – la qualité environnementale –, nous hissons encore nos exigences de performance, en visant les plus hauts niveaux de certification dans l'ensemble de nos projets de développement. Au-delà même des labels, nous innovons et expérimentons, dans le choix des matériaux utilisés comme dans le passage à l'échelle de notre démarche de réemploi, en nous appuyant sur l'expérimentation grandeur nature menée sur le projet Topaz à Vélizy, par exemple.



ANNE GILLET-FEILLON
DIRECTRICE DU PORTFOLIO
MANAGEMENT

Anticipation

« Notre taux d'occupation reste un enjeu majeur. Pour l'améliorer, nous avons eu deux priorités fortes en 2023 : maintenir et fidéliser nos locataires, d'une part ; adapter notre offre aux attentes des locataires pour remplir les espaces vacants, d'autre part. En rivalisant d'ingéniosité, nous avons même fait converger ces deux ambitions, comme dans l'un de nos immeubles du Parc Eiffel Nanterre-Seine. Nous avons simultanément répondu à la demande d'un locataire en place de réduire la surface louée consécutivement au déploiement interne du télétravail, afin de réduire son loyer, et pu ainsi accueillir un nouveau locataire dans les locaux libérés, sans période de vacance pour le bailleur. »

Nous amplifions également notre politique et nos engagements ESG au travers de la signature, le 18 octobre dernier, de la Charte de la Sobriété des bâtiments tertiaires en présence d'Agnès Pannier-Runacher, ministre de la Transition énergétique, et de Philippe Pelletier, Président du Plan Bâtiment Durable. Cette Charte nous engage pour mener, aux côtés d'autres acteurs, des actions communes visant à réduire la consommation d'énergie dans nos bâtiments.

Outre ce chemin significatif déjà parcouru, quels sont vos autres sujets marquants ?

Sur le plan financier, nos résultats 2023 démontrent notre résilience, assise sur des fondamentaux solides. Nous devons toutefois rester extrêmement vigilants pour maintenir notre ratio de *Loan to Value* (LTV) sous la barre des 50 % dans les prochains mois. Pour nous, comme pour l'ensemble des foncières, c'est une tâche difficile dans la mesure où, dans un environnement marqué par un haut niveau des taux d'intérêt et une baisse des valeurs d'expertise, il augmente mécaniquement, et ce, malgré les cessions. Nous allons toutefois nous y efforcer, car c'est un gage de confiance pour nos actionnaires et nos partenaires bancaires.

Grâce à notre détermination, nous enregistrons également des résultats encourageants concernant la satisfaction et la fidélité de nos locataires. Les équipes ont fait un travail remarquable pour maintenir la stabilité du taux d'occupation de nos actifs et la durée moyenne des baux afin de sécuriser nos flux locatifs dans une perspective de long terme, et ce, en agissant à la fois sur le remplissage des espaces vacants et sur le maintien des locataires en place. J'ajoute que les efforts menés n'ont pas uniquement porté sur les produits locatifs, mais aussi sur la maîtrise de nos charges. Nous nous montrons également extrêmement attentifs à la gestion de nos frais de fonctionnement. Rigueur et vigilance sont de mise.

L'exécution de la feuille de route stratégique se poursuit en 2024. Quels sont vos principaux jalons pour cette année ?

Nous continuons sur la lancée d'une amélioration de la qualité globale de notre portefeuille, avec une diversification des typologies de classes d'actifs, en termes d'usages comme de localisations, et une optimisation de la performance environnementale des bâtis. 2024 verra la livraison de projets emblématiques lancés en 2022 et 2023, comme Nanturra à Nanterre, EvasYon et Manufacture à Lyon. Des réalisations dont nous sommes particulièrement fiers et qui vont entrer dans une phase de commercialisation. Nous comptons également accélérer le plan de cessions si le contexte s'assainit. Voilà pour la face émergée de l'iceberg.

Pour relever ces défis, nous nous appuyons sur une réussite moins visible – la face immergée – mais tout aussi importante, celle du changement de culture assumé de nos équipes. Nous pouvons compter sur un état d'esprit tourné vers l'innovation, la réactivité et l'agilité. C'est un atout clé pour capter et saisir les opportunités qui s'offrent et s'offriront à nous.

Notre équipe de direction



1



2



3

1. NICOLAS INGUENEAU
DIRECTEUR INVESTISSEMENT
ET DÉVELOPPEMENT

2. ANNE GILLET-FEILLON
DIRECTRICE DU PORTFOLIO
MANAGEMENT

3. CHRISTEL ZORDAN
DIRECTRICE GÉNÉRALE

4. ODILE BATSÈRE
DIRECTRICE RSE
ET INNOVATION

5. FRANK LUTZ
DIRECTEUR FINANCIER

6. KHADIJA JAAFAR
DIRECTRICE JURIDIQUE



4



5



6

2023 en mots et en chiffres

Dans un environnement instable, la Société de la Tour Eiffel poursuit l'exécution de sa feuille de route stratégique votée à l'unanimité le 17 février 2022 et confirmée en avril 2023 par le Conseil d'Administration. Elle s'appuie sur des positions solides pour poursuivre la démarche d'adaptation de son patrimoine.

↓ DÉCRYPTAGE

RAPPORT INTÉGRÉ 2023



1,7 Md€

VALEUR DE NOTRE PATRIMOINE
AU 31 DÉCEMBRE 2023



AUDIT
d'adaptation

62 % DE NOS ACTIFS ONT FAIT L'OBJET D'UN AUDIT D'ADAPTATION, DONT 40 % ONT ÉTÉ INTÉGRÉS DANS LE PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX. CETTE DÉMARCHE DÉMONTRE NOTRE ORIENTATION VERS DE NOUVELLES CLASSES D'ACTIFS AVEC DAVANTAGE DE MIXITÉ D'USAGES ET DE PRÉSENCE DANS LES GRANDES MÉTROPOLIS RÉGIONALES



100 %
INTÉGRÉE

NOUS SOMMES UNE FONCIÈRE INTÉGRÉE AGISSANT SUR L'ENSEMBLE DU CYCLE IMMOBILIER. NOUS OPÉRONS SUR DES CLASSES D'ACTIFS DIVERSIFIÉS, DANS LE GRAND PARIS ET DANS LES GRANDES MÉTROPOLIS RÉGIONALES. NOUS NOUS DIFFÉRENCIONS PAR NOTRE PROXIMITÉ AVEC NOS LOCATAIRES ET NOTRE TRÈS FORTE CULTURE DE SERVICES



83,1 M€

MONTANT DES REVENUS LOCATIFS BRUTS EN 2023, EN HAUSSE DE 3,5 % À PÉRIMÈTRE CONSTANT ET HORS PRODUIT EXCEPTIONNEL



98/100

AVEC UN INDEX D'ÉGALITÉ PROFESSIONNELLE ENTRE LES FEMMES ET LES HOMMES EN HAUSSE DE 2 POINTS PAR RAPPORT À 2022, NOUS DÉMONTRONS NOTRE VOLONTÉ DE PROMOUVOIR LA PARITÉ



79 %

PART DES ACTIFS CERTIFIÉS
OU EN COURS DE CERTIFICATION. CE TAUX ATTESTE
DE LA DÉMARCHÉ D'AMÉLIORATION PERMANENTE
DE LA QUALITÉ DE NOTRE PATRIMOINE
ET DE SA PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE,
D'AUTANT PLUS QUE LE NIVEAU D'EXIGENCE
DES LABELS SE RENFORCE
EN PERMANENCE



488

NOMBRE DE BAUX EN COURS.
MALGRÉ UN ENVIRONNEMENT VOLATIL,
LEUR DURÉE MOYENNE ET
LEUR PÉRIODE FERME RESSORTENT
RESPECTIVEMENT À 5,5 ET 3,1 ANS
(CONTRE 5,6 ET 3,0 ANS À FIN 2022)



Taux D'OCCUPATION

LA GRANULARITÉ DU NOMBRE DE BAUX PERMET LE MAINTIEN D'UN TAUX D'OCCUPATION RELATIVEMENT CONSTANT,
À 78 % INDICE EPRA (83,4 % HORS VACANCE PROVOQUÉE POUR REDÉVELOPPEMENT,
À DES FINS D'AMÉLIORATION DE CERTAINS ACTIFS)



98 %

TAUX DE RECOUVREMENT DES LOYERS
QUITTANCÉS ENCAISSÉS EN 2023.
CE TAUX, PARTICULIÈREMENT REMARQUABLE
DANS LE CONTEXTE DIFFICILE DE 2023,
EST LE RÉSULTAT DES LIENS DE PROXIMITÉ TISSÉS
PAR NOS ÉQUIPES AVEC NOS LOCATAIRES



40,8 €

MONTANT DE L'ACTIF NET RÉÉVALUÉ
EPRA DE CONTINUATION (NTA)
PAR ACTION POUR 2023



DÉTERMINÉS



AVANCER
POUR NOTRE AVENIR

Nous sommes déterminés à poursuivre l'exécution de notre feuille de route, qui reste pérenne et pertinente dans le contexte actuel. Face aux défis de notre environnement, économiques et sociétaux, nous sommes pleinement engagés dans son exécution afin de répondre aux besoins de nos territoires d'implantation. Nous avons déjà franchi des jalons décisifs dans la transformation de notre portefeuille vers des classes d'actifs et des localisations mieux équilibrées et diversifiées.

Point à date →

1,7 Md€
MONTANT DE
NOTRE PATRIMOINE

528 490 m²
SURFACE TOTALE
DE NOTRE PATRIMOINE

Nos cinq enjeux



NOS ENJEUX

1

Nouvelle donne économique et financière

- Pressions inflationnistes
- Taux d'intérêt élevés
- Hausse des prix des matières premières
- Baisse de la demande de bureaux
- Resserrement du crédit bancaire pesant sur nos acquéreurs potentiels

- **La stabilité et la qualité de nos actionnaires**
- **Notre solidité financière et notre niveau d'endettement maîtrisé**
- **Notre structure de financement corporate**
- **Notre capacité à autofinancer nos projets de développement**
- **La diversification de notre patrimoine immobilier comme axe stratégique (hausse de la part du hors bureaux)**

NOS FORCES

2

Transformation territoriale et mixité

- Forte urbanisation, avec la création de métropoles régionales
 - Concept de ville durable
 - Nouvelles dynamiques urbaines (aspiration à la ville du quart d'heure, mixité des quartiers)
 - Attrait croissant des cœurs de ville, diminution du poids des couronnes
-
- **Notre implantation dans sept agglomérations régionales**
 - **Nos liens durables tissés avec les acteurs territoriaux**
 - **Notre appréhension des tissus économiques et sociaux de nos territoires d'implantation**
 - **Notre capacité à développer des projets mixtes (bureaux, commerces, résidentiel géré...)**





3

Transition écologique et biodiversité

- Urgence climatique
- Érosion de la biodiversité
- Décarbonation de l'immobilier
- Raréfaction des matières premières
- Nouvelles mobilités

- **L'antériorité de notre démarche RSE, socle de connaissance de nos actifs, et de la data associée**
- **L'accroissement de la dynamique environnementale pour réduire notre empreinte comme axe stratégique**
- **Un patrimoine en exploitation très largement certifié et une exigence de certification accrue pour tous nos projets de développement**
- **Le déploiement de labels visant à la préservation de la faune et de la flore**

4

Évolutions sociétales : modes de travail et mobilité

- Nouvelles organisations du travail (travail hybride, nomadisme numérique...)
- Transformation des bureaux en lieux de vie offrant une expérience collaborateur attractive
- Développement des infrastructures et nouvelles mobilités

- **Notre adaptation aux besoins et attentes de nos entreprises locataires**
- **Notre palette de services diversifiés pour leurs collaborateurs actuels et futurs**
- **Notre capacité à accompagner nos locataires dans l'aménagement de leurs locaux**
- **L'accompagnement de nos locataires dans leurs plans et démarches de mobilité, dans la connaissance de leur empreinte carbone**

5

Révolution digitale et logistique

- Digitalisation des parcours clients
- Dématérialisation des démarches administratives
- Progression accélérée du e-commerce

- **Notre capacité à optimiser les apports technologiques (piloteage technique, relation et service client, base de données)**
- **Notre attachement à la relation personnalisée tissée avec nos locataires**
- **La création de notre marque déposée LILK (« Light Industrial, Last Kilometer ») dédiée à la logistique urbaine du dernier kilomètre (deux projets en cours)**



Notre modèle de création de valeur

CAPITAL



Ressources humaines et compétences

- 49 salariés
- 59% de femmes cadres
- « Pure player » de l'immobilier institutionnel
- Un Conseil d'Administration agile et efficace s'appuyant sur un Comité spécialisé ESG



Indicateurs financiers

- Chiffre d'affaires (loyers) : 83,1 M€
- 40,80 € ANR EPRA NTA par action
- 743 M€ de dette financière nette
- 43,3% ratio *Loan to Value* (LTV)



Ressources naturelles

- Emprise foncière: 83 ha
- Dépendances pour nos activités de construction et exploitation: énergie, eau, sable, métaux
- La consommation d'eau par m²
- 100% énergies renouvelables (contrat-cadre EDF) pour les parties communes



Patrimoine immobilier

- Montant: 1,717 Md€
- Surface totale: 528 490 m²
- 75% Grand Paris et 25% en régions
- 79% bureaux: 46 actifs sur 65 au total
- 21% hors bureaux :
 - Activité (13 actifs sur 65) => 20%
 - Commerce (1 actif sur 65) => 2%
 - Mixte (3 actifs sur 65) => 5%
 - Résidentiel (2 actifs sur 65) => 3%
- Risque locatif dilué avec 413 locataires



Empreinte sociétale

- > 2000 fournisseurs
- Adhésion à la Charte en faveur de la parité dans l'immobilier
- Charte achats responsables et relations fournisseurs
- Fondation d'entreprise depuis 2007

OFFRES

Nos produits et services

Opérant en France, la Société de la Tour Eiffel déploie une large palette de solutions à forte valeur ajoutée sur tout le cycle immobilier, de la construction/location à la proposition de services



Nos expertises de Foncière intégrée

- ◆ Commercialiser et valoriser le patrimoine
- ◆ Gérer en interne le portefeuille immobilier et la relation client
- ◆ Développer sur ses réserves foncières et redévelopper son patrimoine
- ◆ Acquérir et céder des actifs immobiliers

STRATÉGIE

Nos orientations

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

Notre dynamique de croissance

- **Améliorer le taux d'occupation**
- **Poursuivre et diversifier les développements**
- **Améliorer la qualité de son patrimoine**

IMPACTS & CONTRIBUTIONS



Pour nos locataires

Proposer des actifs performants et un accompagnement solide et incarné

- 74% de taux de satisfaction locataires
- 70% des actifs disposent au minimum d'une offre de services pour leurs salariés
- Accès à une plateforme collaborative dédiée à la vie de chaque immeuble
- Proposition d'accompagnement au dispositif Éco Énergie Tertiaire à 100% de nos locataires



Pour nos salariés

Accroître l'employabilité et la cohésion

- 626 heures de formation pour nos équipes (100% de la masse salariale), dont formation à l'anti-corruption
- 100% des salariés actionnaires, intéressement et participation dès six mois d'ancienneté
- Fidélisation des salariés (6% de turnover)



Pour nos investisseurs

Assurer la transparence des informations et la résilience du modèle

- Taux de recouvrement de 98%
- 12 M€ de baux signés ou renouvelés
- Résultat EPRA de 2,0 € par action



Pour notre écosystème

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

- 16,2 M€ de taxes foncières et taxes bureaux cumulées
- Emplois soutenus sur les sites et les territoires : 104,2 M€ de montants payés aux fournisseurs
- Fondation d'entreprise, mécénats et partenariats (269 K€ de subventions versées)



Pour notre planète

Maîtriser notre empreinte environnementale

- 121 kWh_{EF}/m² de consommation d'énergie en exploitation (Moyenne OID : 134 kWh_{EF}/m²)
- Calcul du Biotope Surfacique sur 100% des actifs
- 73% du patrimoine certifié et 100% des immeubles livrés certifiés
- 62% d'actifs ont fait l'objet d'un audit adaptation
- Partenariats pour l'économie circulaire ou l'emploi de matériaux biosourcés

3 La transition écologique et la biodiversité

4 Les évolutions sociétales : modes de travail et mobilité

5 La révolution digitale et logistique

Nos avancées pour notre avenir

Avec le soutien de ses actionnaires, la Société de la Tour Eiffel poursuit l'exécution de sa feuille de route visant à adapter et à transformer son patrimoine. En plus de la fidélisation des locataires, 2023 a été marquée par une politique de développement dynamique et par une gestion rigoureuse. Le travail mené nous met en ordre de marche pour saisir les futures opportunités dès que le marché sera favorable.

↓ ÉCLAIRAGES SUR UNE ANNÉE D'ANTICIPATION

En 2023, l'inflation et les taux d'intérêt se sont maintenus à un niveau élevé, se traduisant par des difficultés d'accès au crédit bancaire pour les particuliers et les entreprises. Ces conditions de marché peu favorables se sont fait surtout sentir au second semestre, ralentissant notre plan de cessions et donc d'acquisitions, en application de notre principe structurant de travailler « à argent constant ». Nous finançons, en effet, la totalité de nos acquisitions par des cessions d'actifs, sur la base de notre patrimoine géré de 1,7 milliard d'euros.

Une politique de développement dynamique

Nous avons eu une activité de développement très soutenue. Représentatives de notre stratégie de création de valeur, nos cinq opérations en cours représentent 38 000 m² de surface et 10 millions d'euros de loyers potentiels. Parmi elles figurent les deux projets de logistique urbaine portés par notre marque dédiée LILK: Nanturra et Syrah. Ces hôtels d'activités à étages, accessibles par rampes, répondent à la fois aux tendances actuelles, en particulier l'explosion du e-commerce, et aux enjeux environnementaux, en luttant contre l'artificialisation des sols. Nous redonnons ainsi toutes leurs lettres de noblesse aux locaux d'activités longtemps négligés par les collectivités locales. Nous menons aussi des projets de recyclage urbain novateurs, à Aubervilliers, Bagneux et Saint-Cloud.



◀
Aubervilliers



NICOLAS INGUENEAU

Directeur Investissement
et Développement

Un ratio LTV maîtrisé de 43,3%

Le résultat d'exploitation courant de la Société de la Tour Eiffel démontre sa résilience. La Foncière enregistre aussi en 2023 un ratio de *Loan to Value* (LTV) maîtrisé de 43,3%. Un niveau positif au regard des conditions de marché actuelles, qui nous permet d'être à la hauteur des attentes de nos actionnaires et de nos partenaires bancaires, tout en disposant d'un effet de levier significatif pour poursuivre la trajectoire de rotation de nos actifs.

Nous restons activement mobilisés pour maîtriser au mieux l'évolution de notre ratio LTV, ce qui demande beaucoup de vigilance au moment où,

« En 2023, nous avons reconstitué un pipeline de projets de développement en phase avec l'air du temps. Notre marque LILK répond parfaitement à la demande des utilisateurs. Nous continuerons à la décliner, y compris sur des actifs plus petits mais avec une exigence environnementale encore plus poussée. Nous veillons aussi à prendre les virages sur nos réserves foncières afin de valoriser le patrimoine existant, en menant des projets ambitieux de recyclage urbain, à Aubervilliers, Bagneux, Saint-Cloud et Montigny-le-Bretonneux. Notre expertise nous permet de leur donner une deuxième vie! »

43,3%

Ratio LTV,
maîtrisé sous la barre des 50%.

1,22%

Coût de la dette bénéficiant
d'un produit exceptionnel.

dans un environnement marqué par un haut niveau des taux d'intérêt et une baisse des valeurs d'expertise, il augmente mécaniquement malgré les cessions.

Des frais financiers particulièrement faibles

La couverture de taux mise en place en 2020 pour quatre ans nous assure une certaine visibilité sur l'évolution de nos frais financiers. La forte remontée des taux a conduit à rendre des *caps*, devenus « obsolètes », contributeurs à hauteur de 4 M€ abaissant notre coût de financement de 1,72 % à 1,22 %. Ces *caps* ont pris fin en décembre 2023.

2023 s'avère donc une bonne année sur le plan financier, durant laquelle nous n'avons sollicité ni nos actionnaires ni nos partenaires bancaires. Compte tenu du contexte, nous n'en avons pas moins procédé à des adaptations de notre structure afin de mieux prendre en compte les réalités du marché.

Anticiper la reprise de la croissance

Nous sommes désormais pleinement tournés vers la préparation de l'échéance de notre couverture de taux, fin 2024, qui verra le retour aux conditions de marché. Nous avons dans ce cadre engagé des discussions avec nos actionnaires pour anticiper au mieux les années 2025-2026 et les années à venir, en tenant compte des incertitudes sur le moment où le marché de l'immobilier d'investissement redeviendra plus porteur. Nous capitalisons sur la stabilité et la fidélité de nos grands actionnaires, autour de SMABTP, notre actionnaire de référence, pour continuer à accompagner notre développement, en tant que partenaires de long terme. Le Conseil d'Administration a d'ailleurs renouvelé en avril 2023 sa confiance envers notre feuille de route stratégique. Nous pouvons aussi compter sur les relations de confiance tissées de longue date avec nos partenaires bancaires.

KHADIJA JAAFAR

Directrice Juridique



« L'équipe juridique joue un rôle transverse dans l'exécution de la feuille de route en accompagnant les directions opérationnelles sur toute la chaîne de valeur. Nous intervenons pour le développement, les cessions, acquisitions et futures commercialisations. Nous nous impliquons aussi, aux côtés du Portfolio Management, sur le cœur de métier de la Foncière : négociations, renouvellements, prorogations de baux ; entrées et sorties de locataires ; et sans oublier la Gestion locative et comptable, y compris les inexécutions au titre du bail et les contentieux. Nous pilotons enfin tout le volet assurantiel. »

FRANK LUTZ

Directeur Financier



« Notre pilotage financier traduit fidèlement nos valeurs d'agilité, de proximité et d'engagement : l'agilité, dans nos manières de nous adapter aux réalités du marché ; la proximité vis-à-vis de nos actionnaires et de nos partenaires bancaires, avec lesquels nous collaborons étroitement ; et notre engagement dans la mise en œuvre de la feuille de route. »



◀
Kibori,
Nantes

La carte de nos actifs

PATRIMOINE EN EXPLOITATION

Surface totale au 31/12/2023

◆ 528 490 m²

ÎLE-DE-FRANCE

◆ 374 580 m²

RÉGIONS

◆ 153 910 m²

PATRIMOINE EN CONSTRUCTION

Île-de-France et Régions

◆ 45 870 m²





Nos réalisations

La dynamique de diversification de nos actifs progresse, en termes d'usages comme de localisations. Au programme : le lancement d'offres innovantes, la réalisation d'acquisitions à haut potentiel et la concrétisation d'ambitieux projets de développement et de redéveloppement.

↓ CARNET DE ROUTE DE NOS OPÉRATIONS EMBLÉMATIQUES



LES TROIS ATOUTS CLÉS

- **Un actif multimodal proche des centres urbains,** immédiatement accessible
- **Une utilisation optimisée de la verticalité** pour lutter contre l'artificialisation des sols
- **Une toiture-terrasse aménagée de 2 000 m²** destinée à accueillir un projet d'agriculture urbaine

BOBIGNY

UN DEUXIÈME HÔTEL D'ACTIVITÉS SIGNÉ LILK

Moins d'un an après Nanturra à Nanterre, la Société de la Tour Eiffel lance la construction d'un deuxième hôtel d'activités à étages de 8 000 m², Syrah, à Bobigny, toujours sous la bannière LILK, « *Light Industrial, Last Kilometer* », sa marque dédiée aux opérations de logistique urbaine. Doté d'une grande polyvalence, Syrah a été conçu pour satisfaire les exigences du dernier kilomètre par sa divisibilité en 10 lots distincts de 200 m² à 1 500 m² et sa rampe hors gel desservant les étages supérieurs. Il traduit également notre engagement environnemental, avec une certification BREEAM International New Construction V6 niveau « Excellent » ; une désartificialisation des sols de près de 10% ; l'intégration de matériaux bas carbone et recyclés ; un système de récupération des eaux de pluie et des eaux grises ainsi que l'intégration d'énergies renouvelables telles que le photovoltaïque et la géothermie. Sa livraison est prévue début 2025.

ARNAUD FAULQUIER

Chargé d'opérations



« Cette deuxième opération portée par notre marque propriétaire LILK traduit notre détermination à mettre en œuvre une logistique urbaine vertueuse pour l'environnement comme pour le développement des territoires. Nous étudions déjà d'autres opportunités afin de nous positionner sur de nouveaux sites en Île-de-France et en régions. »

AIX-EN-PROVENCE

JADE, L'ALLIANCE DE LA BIODIVERSITÉ ET DE LA MODERNITÉ

Au cœur du Parc du Golf, dont l'environnement arboré s'étend sur plus de 53 000 m², Jade est formé de deux immeubles interconnectés reliés par une passerelle. Accueillants et lumineux, les bureaux occupent une surface de plus de 3800 m², divisibles à partir de 580 m². Ils offrent aux futurs occupants un cadre de travail chaleureux et convivial – matériaux nobles pour décorer les espaces communs, terrasses directement accessibles, patios et espaces verts aménagés – ainsi que de nombreux services de proximité conçus pour leur confort – restaurants, ruches, boulodrome, conciergerie digitale, hôtels, etc. Sa livraison est prévue au premier trimestre 2025.

RÉMI LESAGE

Chargé d'opérations senior



« *Architecture épurée, vue panoramique sur la montagne Sainte-Victoire, espace de bureaux généreux et modulable, sobriété environnementale et énergétique, Jade offre une qualité de bâti et de services de tout premier ordre dans l'environnement exceptionnel d'un parc tertiaire arboré labellisé EcoJardin, la référence en matière de gestion écologique.* »

LES TROIS ATOUTS CLÉS

- **Un emplacement stratégique**, au carrefour des voies de communication routières, autoroutières, ferroviaires et aériennes
- **L'obtention des certifications BREEAM Excellent et RE2020**
- **Des pratiques innovantes**: le réemploi d'énormes blocs de roches qui façonnent les prémices des abords du bâtiment et la pose de panneaux photovoltaïques sur la toiture pour utiliser l'énergie en autoconsommation



ISSY-LES-MOULINEAUX

UN MILLÉSIME DE DURABILITÉ ET DE CONFORT

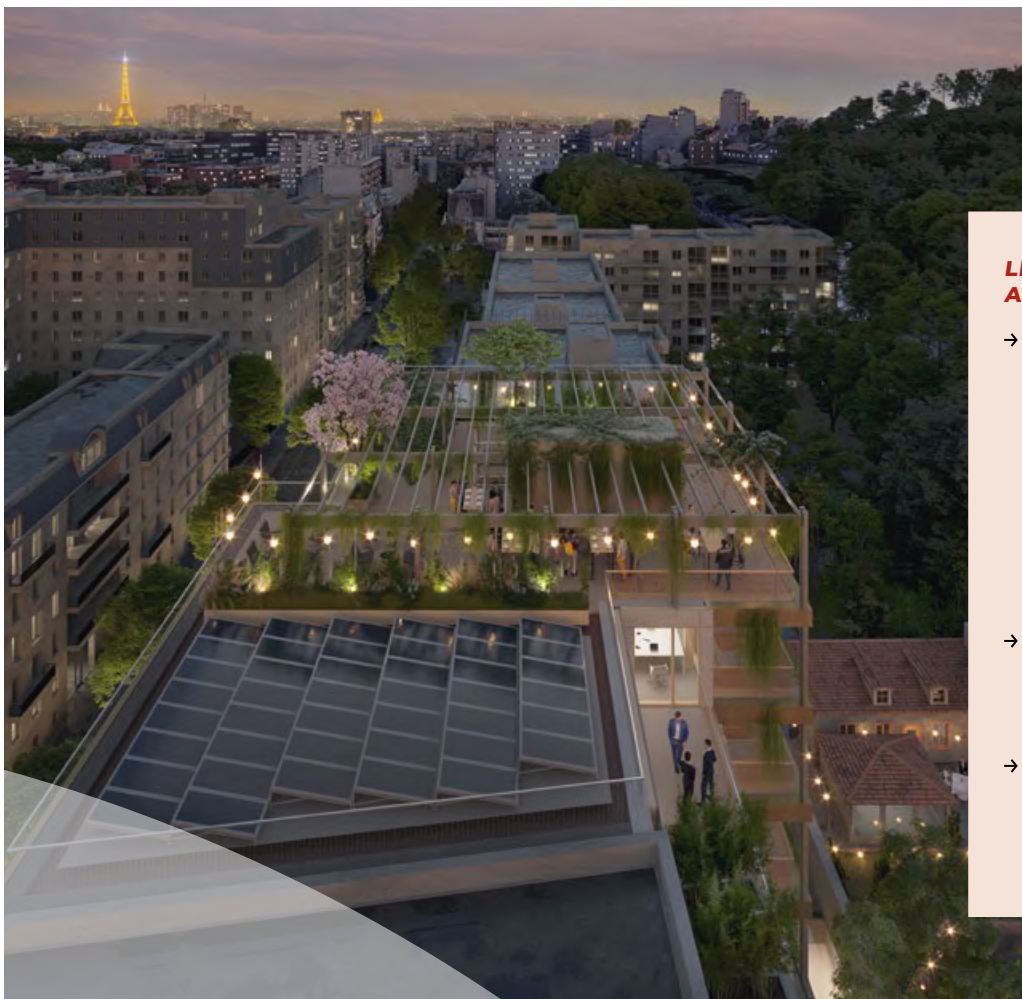
Acquis en VEFA, cet immeuble situé au cœur d'Issy-les-Moulineaux fait l'objet d'un redéveloppement total pour y accueillir le futur siège social du promoteur Les Nouveaux Constructeurs, qui opère les travaux. Millésime s'élève sur sept étages et deux niveaux de stationnement. Il offre 4 500 m² d'espaces de bureaux, auxquels s'ajoutent 700 m² de terrasses accessibles à chaque étage, dont un rooftop de 240 m². Ultra fonctionnels et modulaires, les bureaux bénéficient d'espaces extérieurs à tous les étages et d'une vue dégagée sur les vignes d'Issy-les-Moulineaux. Au rez-de-chaussée, le commerce présent sera réintégré afin d'y héberger un caviste indépendant. La livraison est prévue mi-2025.

HENRI SARTORIUS

Directeur adjoint
Investissement



« *Situé dans un quartier recherché, à proximité immédiate d'une gare du Grand Paris et offrant des plateaux lisibles et rationnels, Millésime conjugue un confort et un cadre de travail aux tout derniers standards. Il reflète parfaitement notre trajectoire d'accroissement de la qualité de nos actifs, en particulier sur le plan environnemental. Cette acquisition illustre notre nouvelle stratégie d'implantation.* »



**LES TROIS
ATOUS CLÉS**

- **Une approche environnementale exemplaire,** avec plusieurs certifications visées: HQE Excellent, BREEAM Excellent, WIRESCORE Gold, OSMOZ Levier Bâti, et E+C- niveau E2 C1
- **La préservation des vignes,** emblématiques de l'histoire du site
- **Un bail long terme** avec un promoteur immobilier de premier plan



LES TROIS ATOUTS CLÉS

- **Un emplacement proche de la gare de Lyon-Part-Dieu** et de la future plateforme multimodale
- **Une intégration parfaite dans son tissu urbain**, grâce à sa mixité et au lien entretenu par ses commerces en pied d'immeuble
- **Un ensemble mixte et réversible** à haute performance environnementale, visant des certifications ambitieuses, dont HQE Bâtiment Durable, niveau « Excellent »



LYON

UNE MANUFACTURE QUI JOUE LA CARTE DE LA MIXITÉ

Acquis en VEFA et situé à la Part-Dieu, cet ensemble immobilier mixte et réversible s'étend sur 3900 m². L'opération de redéveloppement artificialisée à 86% nous permet de renaturer près de 500 m² d'espaces verts. Le projet a été conçu pour introduire le principe de réversibilité aux plateaux de bureaux en vue d'une transformation future, en minimisant l'impact de ce changement d'usage potentiel sur l'empreinte carbone. Manufacture propose des appartements en étages, deux plateaux de bureaux aux standards actuels et des commerces en rez-de-chaussée, dont un restaurant. Il donne la part belle aux espaces verts, avec un jardin ouvert sur rue, des toitures végétalisées et des plantations sur les rooftops. La livraison est prévue mi-2025.

LYON

UNE «EVASYON» D'ENVERGURE

Ancrée dans le quartier de la Part-Dieu, cette ambitieuse opération de revalorisation, s'étendant sur plus de 12500 m², donne naissance à un nouveau lieu de vie offrant une large mixité d'usages. Le programme immobilier se compose d'un ensemble paysager avec 5 000 m² de bureaux, de la toute première résidence de coliving BIKUBE pour jeunes actifs ouverte en France ainsi que d'une résidence étudiante sociale rétrocédée à un bailleur social lyonnais. Sa livraison est prévue pour le quatrième trimestre 2024.

CONSTANCE VARENNES

Directrice adjointe Développement



« En redonnant vie à des zones sous-exploitées et à des bâtiments obsolètes, nous créons des espaces novateurs et durables destinés à améliorer la qualité de vie de leurs résidents et usagers. Parfaitement intégré dans le tissu local et très bien desservi par les transports en commun, ce lieu de vie paysager et innovant contribue à façonner un avenir plus durable pour Lyon. »

LUCAS PUZIN

Chargé d'investissement



« *Situés au cœur de la capitale, le 37 Bellefond et le 10 Bastille offrent tous deux une localisation stratégique et une excellente accessibilité. Ces acquisitions reflètent notre volonté affirmée d'améliorer la qualité de notre patrimoine en y intégrant des actifs situés dans des environnements mixtes et dynamiques tout en répondant aux besoins d'hyper-centralité de nos locataires et de leurs talents.* »



PARIS 12^e

LE 10 BASTILLE, LUMIÈRE NATURELLE ET CONFORT VISUEL

Le 10 Bastille est un ensemble tertiaire restructuré de près de 3000 m². À proximité de la Gare de Lyon à Paris, sa localisation conjugue dynamisme et mixité mêlant sièges d'entreprises internationales, restaurants, commerces, logements et tourisme. Auparavant occupé par le centre d'art contemporain La Maison Rouge, ce site a été requalifié pour répondre aux nouveaux usages de confort et de flexibilité. Bénéficiant de plus de 300 m² de terrasses et d'espaces extérieurs ainsi que d'une salle de projection, il vise une labellisation BREEAM INC Good.

PARIS 9^e

LE 37 BELLEFOND, LE CACHET HISTORIQUE

Cet immeuble indépendant de 1 300 m² se situe au cœur du 9^e arrondissement, dans un quartier accueillant mêlant sièges d'entreprises de la Tech, restaurants, commerces, services, lieux de vie et tourisme. Parfaitement accessible, il se situe à moins de 15 minutes de trois grandes gares parisiennes et à 5 minutes de deux lignes de métro. Certifié BREEAM Very Good, cet hôtel particulier du 17^e siècle entièrement restructuré offre une grande terrasse extérieure, une salle de réception d'époque, des emplacements de parking et des espaces répondant parfaitement aux attentes des utilisateurs. Il est loué à un acteur majeur du coworking dans le cadre d'un bail long terme.

LES TROIS ATOUS CLÉS

- **Une restructuration unique** répondant aux usages d'aujourd'hui
- **Une excellente desserte**, à proximité immédiate de la Gare de Lyon et de la place de la Bastille
- **Un environnement immédiat agréable** le long du port de l'Arsenal





BORD'EAU VILLAGE

L'INSPIRATION D'UNE DESTINATION UNIQUE

Lieu incomparable, mixte et hybride, Bord'eau Village a fait de la pluralité de son offre un atout pour attirer et fidéliser les habitants et salariés du quartier comme les visiteurs. Ce site propose une offre variée et exclusive, avec 32 boutiques et 13 restaurants, et une promenade sur les quais de la Garonne. Bord'eau Village associe grandes marques internationales, concepts innovants et offres exclusives, sans oublier une école de management et des activités tertiaires. Avec ses dernières enseignes arrivées, le site peaufine l'expérience de ses nombreux visiteurs et boucle sa commercialisation, obtenant un taux d'occupation de 100% fin 2023.

MAGALI CERDAN

Directrice de centre



« Cette offre commerciale unique, sans aucun équivalent en France, démontre toute la vitalité du commerce physique, quand on sait réinventer les modèles. En 2023, nous avons d'ailleurs obtenu le prestigieux Prix du Jury des Trophées de la Fédération des Acteurs du Commerce dans les Territoires (FACT) dans la catégorie "Projet multifonctionnel". »



VIOLAINE ARNOULD

Asset Manager



VINCENT PICARD

Responsable technique principal et référent RSE

« Grâce à notre étroite collaboration tout au long du projet, la rénovation est une réussite et le bail avec le nouveau locataire a pris effet le jour même de la livraison. La faible empreinte environnementale du bâtiment et sa localisation dans l'écrin d'un parc arboré, avec vue sur la montagne Sainte-Victoire, ont séduit le locataire. »



AIX-EN-PROVENCE

CARMIN, L'ÉCONOMIE CIRCULAIRE SOURCE D'UN NOUVEL ÉLAN

Carmin s'étend sur 2200 m² de surface, à laquelle s'ajoutent 130 m² de terrasses. Suite au départ d'un locataire fin août 2022, une opération de déconstruction-rénovation a été menée en 12 mois. En plus d'adapter l'immeuble aux nouveaux usages, elle lui a donné une identité singulière, le démarquant des autres actifs du Parc du Golf. Une démarche d'économie circulaire a été engagée pour réduire l'impact environnemental, en réduisant la consommation de matériaux, en optant pour une peinture et des enduits extérieurs biosourcés ainsi que pour des moquettes recyclées. Nous avons généralisé le réemploi des matériaux, pour les garde-corps par exemple. Notre nouveau locataire adhère à cette démarche environnementale, qu'il poursuit au service du bien-être de ses salariés. Il a notamment planté des vignes et installé des bornes de recharge pour véhicules électriques.

Nos parties prenantes

Au cœur de nos préoccupations, les relations avec nos parties prenantes donnent corps au modèle de création de valeur durable que notre Foncière s'est assigné.

Impacts pour la Société de la Tour Eiffel:

- Majeur
- Clé
- Indirect



Un grand succès pour la 5^e édition du concours de la Fondation

Après une pause imposée par les contraintes sanitaires liées à la Covid-19, la Fondation de la Société de la Tour Eiffel a lancé la cinquième édition de son concours. Un événement qui a suscité un fort engouement des étudiants des écoles d'architecture françaises.

↓ RÉCIT



Réalisée en partenariat avec la Fondation de la SMABTP «Excellence SMA» et avec le soutien de Studio Base 2, la 5^e édition du concours de la Fondation de la Tour Eiffel intitulée « MUTATIS MUTANDIS – UN BÂTIMENT, PLUSIEURS VIES » s'adressait aux étudiants des écoles d'architecture françaises. Près de 400 d'entre eux, en licence et en master, ont relevé le défi en se portant candidats à l'appel à idées, doté de 25 000 euros, portant sur la reconversion de l'ensemble immobilier historique de 8 000 m² situé à Bagneux (92) appartenant à la Société de la Tour Eiffel. Un projet devant embrasser la reconversion sous toutes ses formes – architecturale, paysagère, urbanistique et fonctionnelle.

Plus de 15 ans au service de l'innovation et de la créativité

L'enthousiasme suscité par cette édition confirme l'attractivité du concours organisé par la Fondation qui, depuis sa création en 2007, promeut la créativité et l'innovation dans le domaine du bâti et de son environnement, en s'appuyant sur son activité et son héritage dans l'esprit de Gustave Eiffel, dont nous célébrons le centenaire de la disparition en 2023. La Fondation contribue aussi au développement de l'esprit d'équipe tout en favorisant les échanges entre les professionnels de la construction et de l'immobilier ainsi que l'insertion professionnelle des jeunes. Elle a été renouvelée en 2023 pour une nouvelle période triennale. Le jury a remis les prix le 30 novembre 2023 lors de la soirée de clôture. Deux premiers prix ex aequo ont été décernés à Alexis Craveur et Louis Roset, étudiants en master 2 à l'ENSA Strasbourg, pour leur projet « Pour être pertinent demain, réinventons l'ordinaire », et à Clément Taulelle, étudiant en master 1 à l'ENSA Paris-Val de Seine, pour son projet « Optim(a)um ». Une mention spéciale a été remise à Clément Briquet, étudiant en licence 2 à l'ENSA Clermont-Ferrand, pour son projet « Les édifices Turritopsis ».



DIDIER RIDORET

Président
de la Fondation



MYRIAM LARNAUDIE-EIFFEL

Présidente du jury
et de l'Association des
descendants de Gustave Eiffel

« Cette édition souligne les enjeux d'évolutivité, de reconversion et de mutabilité des bâtiments et leur capacité à s'adapter à des besoins et à des usages en constante évolution. Nous sommes très heureux d'encourager et de récompenser l'inventivité et la créativité de la nouvelle génération de bâtisseurs qui porte une vision prometteuse pour l'avenir. »



Coffee Shop

PROCHES



AVANCER POUR NOS LOCATAIRES

Nous sommes proches de nos locataires au quotidien et dans la durée, grâce à notre modèle 100 % intégré et internalisé. Forts de cette marque de fabrique qui forge notre ADN, nous leur apportons un haut standard de qualité de service. Pour anticiper leurs attentes émergentes, nous poursuivons l'adaptation de notre organisation interne et renforçons nos équipes afin de gagner encore en présence, en fluidité, en réactivité et donc en qualité de relation.

Revue de détails →

488
BAUX

83,1 M€
MONTANT DE NOS
LOYERS IFRS ANNUELS

Nos avancées pour nos locataires

Focalisée sur la satisfaction de ses locataires et leur fidélisation, la Société de la Tour Eiffel soigne son offre de services. Une priorité particulièrement essentielle en 2023 pour préserver le taux d'occupation de nos actifs dans une conjoncture économique difficile. Notre Direction Portfolio Management a renforcé l'écoute et accru sa présence auprès de nos locataires afin d'anticiper l'évolution de leurs besoins et de s'adapter à leurs aspirations.

↓ RÉTROSPECTIVE D'UNE ANNÉE DE MOBILISATION

Le regroupement de l'Asset Management, de la Gestion technique et de la Gestion locative et comptable au sein du Portfolio Management a fortement renforcé la collaboration des équipes au service du locataire, placé au centre de toutes nos actions. Les 27 collaborateurs et collaboratrices du Pôle sont organisés par équipes mixtes resserrées de quatre personnes – un·e Asset Manager, un·e responsable technique et son adjoint·e et un·e gestionnaire comptable – souvent réunies autour d'un même *bench*⁽¹⁾. Chacune intègre en son sein les compétences nécessaires pour piloter le portefeuille d'actifs qui lui est confié. Grâce à un partage des informations en temps réel et en totale transparence, les membres de chaque équipe acquièrent une vision globale des enjeux de leurs actifs, des besoins des locataires et des facteurs clés de succès pour améliorer

leur satisfaction dans la durée. Une connaissance essentielle pour assurer leur fidélisation et leur maintien dans les locaux.

Les équipes du Portfolio Management réalisent et partagent une veille dans une logique 360°, portant à la fois sur les besoins des locataires, la palette de services proposés dans les immeubles riverains de nos actifs et les dernières innovations arrivant sur le marché.

Une logique gagnant-gagnant

Les Asset Managers ont pris les devants pour contacter tous les locataires des actifs de leur portefeuille 18 à 24 mois avant une échéance triennale ou une fin de bail. Cette démarche proactive a permis de recueillir les souhaits d'évolution de certains, portant par exemple sur la rénovation des salles

ANNE GILLET-FEILLON

Directrice du Portfolio Management



« J'accorde une extrême importance au travail collaboratif. La mise en œuvre de synergies est trois fois créatrice de valeur. Elle l'est pour nos locataires, mieux compris et donc plus satisfaits, pour notre entreprise en termes de maintien et de fidélisation des locataires. Elle l'est aussi pour nos équipes car, en donnant à chacun une vision globale des enjeux, elle contribue à leur développement personnel. Je considère que c'est une chance pour les Asset Managers de progresser en culture technique, et pour les responsables techniques de mieux connaître les enjeux financiers de l'actif. »



◀ Espace de restauration, Delta, Nanterre

⁽¹⁾ Le *bench* structure l'open space tout en offrant de la modularité. Il permet la composition d'îlots, adaptés au travail en équipe. Il convient parfaitement au travail collaboratif.

78,0%

Taux d'occupation indice EPRA en 2023 contre 78,1% en 2022. Hors vacance provoquée, ce taux est de 83,4%.

98%

Taux de recouvrement des loyers pour 2023. Un chiffre exceptionnel, fruit de notre modèle intégré.



◀
Linéa,
Puteaux

**HERVÉ PAGNON**

Directeur de la Gestion technique

« Le rôle des équipes techniques s'est élargi et enrichi avec la mise en place de la Direction Portfolio Management. Nous demeurons réactifs, en répondant aux sollicitations des locataires avec les meilleurs standards de qualité et de délais. Nous exerçons désormais aussi un rôle proactif, en binôme avec les Asset Managers, en assurant une présence constante auprès de nos locataires. À leur écoute pendant toute la durée du bail, nous nous efforçons de capter les signaux faibles d'insatisfactions et d'anticiper leurs attentes, en lien notamment avec les réglementations récentes (mobilité douce, sobriété énergétique, énergie renouvelable). Travaillant avec et pour eux, nous soignons leur satisfaction, moteur de leur fidélisation. »

de réunion ou du système de climatisation. Nous leur avons proposé une prise en charge partielle des travaux souhaités en échange d'un réengagement. Une logique gagnant-gagnant qui a contribué à l'augmentation de la durée moyenne de nos baux en 2023.

Une approche intégrée et mutualisée

Grâce à l'étroite collaboration des Asset Managers et des responsables techniques, qui travaillent main dans la main et effectuent ensemble les principales visites de commercialisation, la Société de la Tour Eiffel a toutes les cartes en main pour se montrer agile et proactive. Elle apporte à chaque locataire une réponse fine et personnalisée, en adéquation avec les enjeux environnementaux, techniques et serviciels. Cela a notamment été le cas pour

l'immeuble Linéa à Puteaux. À l'occasion d'un dialogue avec l'un de nos locataires, mené largement avant l'échéance du bail, nos équipes ont perçu son insatisfaction à l'égard de l'offre de restauration. Grâce à une forte mobilisation, cette dernière a été totalement réinventée, en étroite association avec lui et sans surcoût pour lui. À l'issue d'un intense travail de huit mois, le bail a été renouvelé pour six ans.

Cette démarche d'écoute, de recueil des besoins et d'implication de nos locataires est stratégique pour les accompagner dans leurs souhaits de croissance ou de décroissance des surfaces louées, identifier leurs potentielles attentes, leur proposer les bons services au bon moment ou les faire évoluer. Pour les satisfaire, toutes les solutions possibles sont étudiées. Ainsi, à Sèvres, suite au départ d'un locataire, nous avons transformé un plateau de bureau

74%

Taux de satisfaction de nos locataires.
Un taux positif et en augmentation grâce à
notre offre de services à forte valeur ajoutée
en adéquation avec leurs attentes.

en rez-de-chaussée en espace commun. Nous en avons défini l'usage en étroite collaboration avec les quatre entreprises locataires de l'immeuble, qui nous ont orientés vers une salle de sport. Nous n'avons pas hésité à faire pivoter le projet envisagé pour répondre à cette attente forte émanant d'une large majorité de leurs salariés.

Des animations sur le site et même au-delà

Lors de nos rencontres régulières avec nos locataires, nous prenons ainsi le pouls de leurs attentes concernant le bâtiment et son offre d'espaces communs – la restauration, les équipements tels qu'une salle de sport, un espace mixte work-café, la présence de bornes de recharge pour véhicules électriques... Nous allons même plus loin en proposant des services associés dépassant le cadre du bâti pour faire du bureau un véritable lieu de vie, le plus attractif possible pour les salariés actuels et futurs. Nous avons ainsi mis en place des applications de covoiturage, notamment dans plusieurs immeubles de bureaux à Aix-en-Provence, ce qui contribue aussi à réduire les émissions de CO₂ des utilisateurs.

Nous pouvons également concevoir des animations sur mesure, comme au sein de la Tour LillEurope. Après avoir confié à l'un de nos locataires l'animation du hall d'accueil, avec un work-café en 2022, nous l'avons missionné pour concevoir et déployer un programme d'animations gratuites proposées chaque semaine aux équipes travaillant sur le site – avec par exemple la venue d'artisans ou l'organisation de visites

des lieux touristiques de Lille. Des animations conviviales très appréciées des salariés de nos locataires lillois.

Une anticipation des besoins de nos futurs locataires

La dynamique de partage des expertises s'étend au-delà du Pôle Portfolio Management. Les équipes travaillent ainsi de concert avec la Direction Investissement et Développement pour apporter leur pierre à la définition de futurs produits, notamment sur EvasYon à Lyon et l'immeuble Rivage à Puteaux, en cours de construction.

Pour nos projets de développement, nous allons encore plus loin : en partant d'une feuille blanche, il nous est possible de moduler les espaces dédiés aux services et de nous adapter aux attentes de nos futurs utilisateurs. C'est notamment le cas pour notre projet en bord de Seine à Puteaux sur 10 000 m², pour lequel nous réalisons une programmation servicielle en adéquation avec les exigences actuelles de qualité et de modernité.

Un échange d'expériences destiné à optimiser le potentiel d'attractivité des actifs très en amont de la phase de commercialisation.

84,1 M€

Montant des revenus locatifs
quittancés en 2023.

OLIVIER PONCÉ

Directeur Gestion locative



« 2023 est l'année de la transversalité au service du locataire ! Elle se traduit dans trois dimensions. Concernant la Gestion locative et comptable, nous avons rapproché Clément Gilbert, notre Responsable process, et Karen Le Naour, Responsable reporting Asset, afin de disposer d'une vision à 360° de nos actifs. Réunies sur un même plateau, les équipes mixtes du Portfolio Management partagent en temps réel les demandes des locataires et les informations qui les concernent. Enfin, les équipes du Portfolio Management dans leur globalité travaillent en interaction avec tous les métiers, en particulier la Direction Investissement et Développement, la Direction financière et la Direction juridique. »

► Foodtruck,
Parc Eiffel,
Nanterre-Seine





◀
Rivage,
Puteaux

▼
Salle de
remise
en forme
Wellness,
Linéa,
Puteaux

LAURA AFANE

Asset Manager



« **Nous réinventons l'offre servicielle de nos immeubles autour de l'expérience utilisateur.**

Les nouvelles générations attachent une importance majeure à la qualité de vie au travail et au partage : les espaces communs doivent être chaleureux, connectés et collaboratifs, en se rapprochant largement des codes de l'hôtellerie. C'est le cas pour notre immeuble Linéa, dans lequel nous revisitons l'espace de restauration pour en faire un véritable lieu de rencontre, ouvert toute la journée et 100 % réversible (privatisable pour des événements, petits-déjeuners d'équipe...). La qualité de l'offre food proposée aux utilisateurs est également centrale et se doit d'être moderne et digitale. »





IMPLIQUÉS



AVANCER POUR NOS SALARIÉS

Nous sommes impliqués pour nos salariés, dont les expertises solides et l'engagement sans faille constituent des atouts différenciants pour notre Foncière. Pour embarquer tous nos talents dans notre transformation patrimoniale, nous menons une démarche active visant à adapter notre organisation interne et notre capital humain. Nous mettons en œuvre un large accès à la formation, une attention constante à la qualité de vie au travail et une dynamique d'inclusion dans nos recrutements comme dans les mobilités.

Panorama d'ensemble →

49
COLLABORATEURS
ET COLLABORATRICES

3,16%
DE LA MASSE
SALARIALE CONSACRÉE
À LA FORMATION

98/100
INDEX D'ÉGALITÉ
PROFESSIONNELLE
ENTRE LES FEMMES
ET LES HOMMES

Nos avancées pour nos salariés

Marque de fabrique de la Société de la Tour Eiffel, son modèle intégré et internalisé s'est encore renforcé avec l'exécution de la feuille de route stratégique. 2023 a ainsi vu la création d'une Direction Portfolio Management unifiée, source de transversalité et de synergies. Alliant depuis toujours exigence professionnelle et attention humaine, notre politique de ressources humaines a accompagné cette évolution clé pour l'entreprise tout en allant plus loin en termes d'inclusion et de diversité.

↓ **RETOUR SUR NOS TEMPS FORTS**



La transformation patrimoniale engagée avec le déploiement de la feuille de route stratégique a naturellement conduit la Société de la Tour Eiffel à adapter son organisation interne et son capital humain. La Foncière a ainsi créé un nouveau pôle de Portfolio Management regroupant l'Asset Management, la gestion locative et comptable et la gestion technique. Dirigée par Anne Gillet-Feillon, cette Direction fédère les équipes exerçant ces métiers, qui représentent près des deux tiers des effectifs de la Société. Source de synergies, de transversalité et de partage, ce changement d'organisation a entraîné des évolutions dans la configuration et les modes

de travail, donnant lieu à des réaménagements d'espaces. Les salariés de cette Direction sont ainsi rassemblés sur un seul grand plateau afin de favoriser la circulation des informations et de faciliter les échanges. En charge d'un portefeuille d'actifs donné, chaque équipe transverse travaille autour d'une grande table. Ses membres partagent ainsi les informations, mettent en commun leurs expertises et expériences tout en mutualisant les bonnes pratiques. Une organisation source de fluidité et d'efficacité pour les équipes, informées en temps réel de la vie des actifs de leur portefeuille, et par là même d'écoute et de qualité du service apporté aux locataires (voir page 34).

THOMAS ROUILLARD

Responsable
des Ressources humaines



« Notre modèle intégré est totalement abouti avec la création de la Direction Portfolio Management. J'ai accompagné cette réorganisation, en adaptant l'aménagement de nos espaces de travail. Notre culture d'entreprise a gagné en fluidité, en transversalité et en agilité tout en capitalisant sur les fondamentaux que sont la primauté de l'humain, le développement des talents et la qualité de vie au travail. Nous veillons à maintenir le dialogue social, favoriser la stabilité et le bien-être des équipes tout en accompagnant notre politique RSE en termes de formation. »

98/100

Index d'égalité professionnelle entre les femmes et les hommes en 2023, en progression par rapport à 2022 (96/100).

× 3

Augmentation du nombre d'alternants entre 2022 et 2023 (de 2 à 6 alternants).

L'inclusion et la diversité au cœur de notre politique RH

L'attention humaine constitue une valeur forte de la culture de la Société de la Tour Eiffel. Soucieuse de promouvoir la diversité des profils, la Foncière s'est davantage ouverte aux jeunes professionnels, en accueillant un nombre croissant d'alternants. Quatre nouvelles recrues ont ainsi rejoint en 2023 les alternants déjà en poste. Présentes dans de nombreux périmètres de l'entreprise, Asset Management, Direction technique et Gestion locative et comptable, ces jeunes recrues franchissent ainsi une étape clé dans leur insertion professionnelle tout en nous apportant un regard neuf sur nos métiers. La Société de la Tour Eiffel accueille également des stagiaires, sur de courtes

durées, afin de leur donner un premier aperçu des métiers de l'immobilier d'entreprise. Une politique d'ouverture aux jeunes talents poursuivie et amplifiée en 2024.

Concernant l'équilibre femmes-hommes, depuis la signature de la Charte d'engagement en faveur de la parité et de l'égalité dans le secteur de l'immobilier par Christel Zordan, notre Directrice Générale, en 2021 (voir encadré), la Société de la Tour Eiffel veille à recruter, accompagner et promouvoir les femmes. L'index d'égalité professionnelle progresse ainsi en 2023, avec une représentation équilibrée des femmes dans tous nos métiers et à tous les niveaux hiérarchiques, jusqu'aux postes de top management. Conformément aux engagements pris dans la Charte, la Foncière veille également à être représentée par des femmes



La Charte d'engagement en faveur de la parité et de l'égalité dans le secteur de l'immobilier



Observatoire de la Charte de la Parité dans l'Immobilier

La Société de la Tour Eiffel a signé cette Charte, lancée en novembre 2021 à l'initiative du Cercle des femmes de l'immobilier. Créée il y a plus de 25 ans, cette association indépendante a lancé cette initiative pour la promotion des femmes dans les entreprises et les organisations immobilières, tous domaines confondus (financement, investissement, promotion, conseil, construction...), afin de remédier notamment au faible

taux de femmes occupant des postes stratégiques : 17% fin 2021.

En s'engageant dans une politique de parité, en matière de promotion interne comme de recrutement externe, les signataires de la Charte, dont la Société de la Tour Eiffel, œuvrent pour atteindre une meilleure parité hommes-femmes en travaillant autour de quatre axes :

- Faire de la « Performance Parité » l'un des enjeux de politique d'entreprise ;

- Garantir l'égalité salariale ;
- Assurer la promotion de talents féminins, notamment à des postes stratégiques ;
- Œuvrer en faveur de la visibilité des femmes.

En février 2024, Christel Zordan, notre Directrice Générale, a été nommée Présidente de l'Observatoire de la Charte de la Parité dans l'Immobilier.

100%

des équipes ont suivi au moins
une formation en 2023.

626

heures de formation
ont été dispensées.



MÉLANIE DOS SANTOS-
FREITAS

Assistante
de direction



à l'extérieur, en particulier lors des interventions dans les écoles, notamment l'École supérieure des travaux publics (ESTP) au sein de laquelle Odile Batsère, Directrice RSE et Innovation et Présidente de l'Observatoire de l'Immobilier Durable, est intervenue.

Enfin, la Société de la Tour Eiffel a mis en place pour la première fois la Journée nationale DuoDay le 23 novembre dernier. À l'initiative du gouvernement, cette opération favorise l'insertion des personnes en situation de handicap dans le monde du travail. Nous avons accueilli deux personnes en duo avec deux salariés volontaires.

Parcours d'intégration et large accès à la formation

Autre nouveauté RH en 2023:
la Société de la Tour Eiffel

a davantage formalisé l'intégration des nouveaux collaborateurs avec l'objectif de bâtir un véritable parcours. Des sessions spécifiques sont régulièrement organisées à leur intention. Les différentes Directions s'y succèdent pour expliquer leur rôle et présenter les projets sur lesquels elles travaillent. Une démarche également pérennisée. Concernant la proposition de formation, l'accès est resté très large en 2023, que ce soit à titre individuel, par service – sur des thématiques ciblées telles que le diagnostic amiante, l'habilitation électrique, le logiciel comptable – et à l'échelle d'une majorité voire de tous les salariés de la Foncière sur des sujets clés. Parmi ces derniers, citons une nouvelle édition de la Fresque du Climat, pour les nouveaux arrivants, les règles anti-corruption et le reporting

« Au contact de personnes handicapées dans ma famille, je suis très sensible au sujet. J'étais donc heureuse d'organiser la première participation de la Société de la Tour Eiffel au DuoDay. C'est un moyen de faire avancer leur inclusion. J'ai créé la page de notre entreprise sur le site dédié et diffusé nos annonces. Pacôme Kouadio, chargé de communication et de marketing, a accueilli Mayeul pour lui faire découvrir son métier et notre entreprise. Nous avons préparé sa venue afin de nous adapter au mieux à lui. C'était une belle expérience partagée. Et bien sûr, nous sommes prêts pour le prochain DuoDay! »

de durabilité en lien avec l'entrée en vigueur de la CSRD (voir page 48). Au total, 100% des salariés ont suivi au moins une formation en 2023, ce qui illustre l'implication de l'entreprise dans la montée en compétences, l'employabilité et la fidélisation des collaborateurs.

L'attachement au bien-être et à la progression

Au-delà de la formation, l'importance de l'humain se traduit par un dialogue social continu, la célébration de moments de convivialité, notamment avec l'organisation d'un challenge de Noël, et une attention constante au bien-être des équipes. À ce titre, outre la distribution de paniers de fruits et l'organisation de sessions

de massage, un espace de détente et de convivialité a été installé en 2023. La majorité des collaborateurs et collaboratrices se retrouvent également pour déjeuner ensemble ou échanger autour d'un café dans l'espace dédié mis à leur disposition. Enfin, grâce à un travail de fond des managers de proximité pour prendre le pouls des aspirations de leurs équipes, à la disponibilité du responsable des Ressources humaines et à une forte accessibilité de la Direction Générale, l'écoute est constante dans l'entreprise, ce qui a notamment permis de concrétiser plusieurs souhaits de mobilité interne en 2023. Par ailleurs, le dispositif de prime de partage de la valeur (PPV) a été reconduit et une vingtaine de salariés en ont bénéficié.

CYRINNE BENAZZOUZ

Adjointe technique
en alternance



« Alternante dans le cadre de mes études à l'École supérieure de l'immobilier, je travaille sur le site Parc Eiffel Nanterre-Seine, aux côtés de ma responsable, qui me forme et m'accompagne depuis mon arrivée, en juin 2022. Elle m'associe à toutes ses missions et je suis en relation avec les locataires comme avec les prestataires. Grâce à sa pédagogie et à sa confiance, je me sens intégrée et je progresse chaque jour. Je suis très heureuse de poursuivre mon apprentissage jusqu'à la fin de mon master en management et développement de patrimoine immobilier. Cette expérience renforce ma motivation pour mon futur métier. »





ATTENTIFS



AVANCER EN HARMONIE AVEC NOTRE PLANÈTE

Nous sommes attentifs à la qualité environnementale de notre patrimoine pour construire la ville durable de demain, tout en réduisant notre empreinte carbone. Du fait de l'antériorité et du caractère volontariste de notre engagement pour la planète, nous enregistrons des résultats probants concernant la performance énergétique de nos actifs mais aussi le traitement des déchets, le réemploi des matériaux et la montée en puissance des mobilités douces.

Coups de projecteur →

79%
DES ACTIFS CERTIFIÉS
OU EN COURS DE
CERTIFICATION

100%
D'ACTIFS SOUS
CARTOGRAPHIE DES
RISQUES CLIMATIQUES

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

Nos avancées pour notre planète

Bailleur ancré sur ses territoires d'implantation, la Société de la Tour Eiffel déploie depuis 2011 une politique ambitieuse de responsabilité sociale et environnementale (RSE) dans une logique d'amélioration continue. Mobilisés au service de la sobriété énergétique, de la décarbonation, de la préservation des ressources et de la biodiversité, nous amplifions notre stratégie de croissance durable.

↓ FOCUS SUR NOS INITIATIVES MARQUANTES



La Société de la Tour Eiffel place la responsabilité sociale et environnementale au cœur de sa stratégie et de ses actions. La publication de notre premier rapport RSE, en 2012 également, comme notre implication dans le lancement, en 2013, de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID) –qui rassemble aujourd'hui plus de 130 membres et partenaires sur toute la chaîne de valeur du secteur afin d'œuvrer pour l'immobilier responsable– témoigne de l'antériorité de notre démarche. Tournés vers l'anticipation, nous avons très tôt développé un outil de collecte des données extra-financières. Il contribue à la publication, depuis 2018, d'une Déclaration de performance extra-financière (DPEF), précise et fournie, de manière totalement volontaire, notre entreprise n'étant pas soumise à la réglementation NFRD ⁽¹⁾.

Depuis, nous n'avons cessé d'amplifier notre démarche RSE afin d'inscrire notre Foncière dans une dynamique de croissance durable, en particulier environnementale. Notre forte culture de l'engagement s'est concrétisée par le lancement, il y a plus de 10 ans, d'une trajectoire de certification de notre portefeuille. Dès lors, nous avons amplifié notre mobilisation afin d'accroître, année après année, notre pourcentage d'actifs labellisés, nous classant, avec un taux avoisinant les 80 %, parmi les meilleures foncières du marché.

◀
*Millésime,
Issy-les-
Moulineaux*

60%

de nos chantiers embarquent une solution d'économie circulaire ou de matériaux biosourcés.

61%

de nos actifs éligibles bénéficient d'un label visant la promotion de la biodiversité.



⁽¹⁾ Établie en 2017, la NFRD – Non Financial Reporting Directive – concerne les grandes entreprises de plus de 500 salariés ayant leur siège dans un pays de l'Union européenne.

Manufacture, Lyon

Une Direction RSE dédiée

Notre détermination à faire évoluer notre modèle de création de valeur s'est traduite par la double création, en 2022, d'un Comité spécialisé environnemental, social et de gouvernance (ESG) au sein du Conseil d'Administration et d'une Direction dédiée. Placée sous la responsabilité d'Odile Batsère, Directrice RSE et Innovation et nommée Présidente de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID) en 2023, cette dernière joue un rôle transversal, en pilotant les sujets environnementaux et en fédérant l'ensemble des équipes, opérationnelles et de support, avec un accès à la gouvernance par le Comité ESG.

La CSRD en ligne de mire

2023 marque la première année complète de fonctionnement de cette Direction dédiée,

au moment même où la pression réglementaire se fait significativement ressentir, avec la transposition, dans le droit français, de la réglementation de la *Corporate Sustainability Reporting Directive* (CSRD) portant sur le reporting de durabilité des entreprises européennes. Cette nouvelle réglementation concerne plus d'entreprises et de manière plus exigeante que la NFRD, qu'elle remplace (voir encadré). La Société de la Tour Eiffel y sera soumise en 2026 sur l'exercice 2025, ce qui nous donne deux années complémentaires pour nous y préparer. La Direction RSE et Innovation s'est mise en ordre de marche, avec déjà de premiers travaux menés en 2023. La structure de notre DPEF a évolué, en s'articulant autour des normes européennes d'information en matière de durabilité (ESRS) anticipant ainsi la CSRD. De même, nous

ODILE BATSÈRE

Directrice RSE et Innovation et Présidente de l'OID



« Notre Direction RSE dédiée travaille en mode projet. Elle s'est désormais détachée de l'opérationnel pour gagner en transversalité. Elle joue un rôle de prescripteur des évolutions et d'éclaireur des innovations. Notre valeur ajoutée est d'insuffler et de piloter une dynamique. Ainsi, la culture environnementale se diffuse dans toute l'entreprise et les équipes s'emparent des pratiques vertueuses. La pérennité des ressources de la planète devient l'affaire de tous, ce qui est une très bonne chose. »

42 tCO₂

d'économie carbone c'est le bilan d'impact environnemental du projet Topaz à Vélizy, avec, grâce au réemploi, une économie dans nos consommations de 479 MW, pour l'électricité, et de 2 511 litres, pour l'eau.

nous sommes engagés sur la taxinomie en publiant un premier taux d'alignement sur le chiffre d'affaires. Nous avons mis en place une démarche de notation par laquelle EcoVadis nous a décerné la médaille Platine, le plus haut niveau attribué sur un périmètre mondial, et par là même, avons initié une démarche de sensibilisation de notre chaîne de valeur.

En vue de l'échéance de la CSRD, la Direction RSE et Innovation travaille en mode projet, en organisant des ateliers impliquant tous les métiers de l'entreprise. Elle a également lancé des travaux visant à élaborer le cadre de la matrice de double matérialité et à approfondir

la cartographie des risques, deux exigences spécifiques, avec l'objectif de mener un test à blanc («dry run») d'ici fin 2024.

Nous entendons ainsi préserver le temps d'avance de notre reporting extra-financier, dont la performance a été de nouveau récompensée en 2023. Nous sommes ainsi passés du Trophée Argent au Trophée EPRA Or pour la qualité de nos informations en matière de durabilité.

Maintenir nos niveaux élevés de labellisation

Si la préparation de la CSRD a été le chantier majeur de la Direction RSE en matière de reporting,

nous n'en avons pas moins poursuivi nos chantiers propres, à commencer par l'amélioration de la qualité environnementale de nos actifs conformément à la feuille de route patrimoniale qui vise le maintien du pourcentage global de près de 80% d'actifs certifiés ou en cours de certification. Un niveau très ambitieux, d'autant que les exigences fixées s'élèvent constamment. Tous nos projets de développement ciblent les meilleurs niveaux de certification, notamment nos deux hôtels d'activités LILK, à Nanterre et à Bobigny, nos immeubles de bureaux Jade à Aix-en-Provence et Millésime à Issy-les-Moulineaux ainsi

La CSRD, le nouveau reporting de durabilité qui promeut des pratiques vertueuses

La directive européenne *Corporate Sustainability Reporting Directive* (CSRD) et les normes européennes d'informations de durabilité *European Sustainability Reporting Standards* (ESRS) s'appliquent progressivement depuis janvier 2024. Elles harmonisent les reportings de durabilité et améliorent la disponibilité et la qualité des données publiées, permettant ainsi notamment transparence et comparabilité. Par rapport au cadre précédent défini par la NFRD, un plus grand nombre d'entreprises – près de 55 000 contre 11 700 – devront suivre des normes européennes obligatoires de reporting de durabilité

et publier des informations détaillées sur leurs risques, opportunités et impacts matériels en lien avec les questions sociales, environnementales et de gouvernance. Le rapport de durabilité, qui remplacera l'actuelle DPEF, intégrera notamment :

- **la taxinomie verte**, qui impose aux entreprises de calculer et de publier la part de leurs activités durables sur les six objectifs environnementaux définis ⁽³⁾ en calculant trois indicateurs financiers clés: Chiffre d'affaires «durable», CapEx «durables» et OpEx «durables», définis strictement par des modes de calcul communs à tous ;

- **le principe de double matérialité**, c'est-à-dire

le fait de prendre en compte dans le modèle de création de valeur les risques et les opportunités financiers que l'écosystème représente pour l'entreprise, la matérialité financière, mais aussi les incidences que l'entreprise crée sur l'environnement et les personnes, la matérialité d'impact, l'objectif étant, au-delà du reporting, d'engager tous les acteurs dans des pratiques durables à la fois avec l'environnement et les personnes en matière de performance financière ;

- **des informations relatives aux objectifs de durabilité à long terme et à la mesure des progrès** vers leur réalisation.



◀
Rivage,
Puteaux

que nos projets mixtes à Lyon, EvasYon et Manufacture.

Concernant nos actifs en exploitation, afin de maîtriser leurs consommations, nous suivons de manière toujours plus fine les mesures et en analysons les évolutions, en nous appuyant sur le travail mené par Aegilim, notre Energy Manager. Nous identifions également tout ce qui est aligné avec la trajectoire *Carbon Risk Real Estate Monitor* (CRREM ⁽²⁾) pour optimiser l'allocation de nos ressources et contribuer à limiter le dérèglement climatique. Aussi, pour améliorer la performance de notre patrimoine en matière de consommation d'eau, nous déployons des comptages

télérelevables reliés à une plateforme de collecte des données iQspot. La performance de notre stratégie RSE est à ce titre reconnue par les organismes spécialisés. Nous avons ainsi remporté quatre étoiles vertes (Green Star) sur cinq dans le cadre de l'édition 2023 du questionnaire du *Global Real Estate Sustainability Benchmark* (GRESB) pour nos actions en faveur de l'environnement, de la société et en termes de gouvernance (ESG).

Innover encore et toujours

La question environnementale dépasse cette seule démarche de certification et de labellisation.

⁽²⁾ Le CRREM est un outil d'évaluation permettant à la fois de déterminer une trajectoire de décarbonation conforme à l'Accord de Paris sur le climat; de piloter la stratégie d'investissement en priorisant les actifs nécessitant une attention particulière et d'identifier les opportunités d'amélioration.

⁽³⁾ Les six objectifs environnementaux sont l'atténuation du changement climatique; l'adaptation au changement climatique; l'utilisation durable et la protection des ressources aquatiques et maritimes; la transition vers une économie circulaire; la prévention et le contrôle de la pollution; la protection et la restauration de la biodiversité et des écosystèmes.



▲ *Restaurant d'entreprise, Topaz, Vélizy*

► *Utilisation de la peinture biosourcée, Parc du Golf, Aix-en-Provence*



Pour réduire l'impact de notre activité, nous menons une série d'initiatives innovantes, parmi lesquelles le réemploi des matériaux de construction, dans le cadre du Booster du réemploi. Cette alliance nous a d'ailleurs décerné son trophée dans la catégorie « Maître d'ouvrage privé bâtiment tertiaire » pour le projet Topaz à Vélizy, notre première opération d'ampleur sur le sujet. Cette distinction nous incite à aller plus loin en matière d'économie circulaire, d'autant que Topaz a démontré que le réemploi des matériaux ne coûte pas plus cher et constitue un facteur d'attractivité pour les locataires potentiels. Grâce à la montée en compétences

de nos équipes, nous déployons cette démarche de réemploi à grande échelle, notamment sur les projets Jade à Aix-en-Provence et Rivage à Puteaux.

Nous avons également généralisé l'utilisation d'une peinture labellisée Écolabel, avec une formule à base d'algues et de résine biosourcée à 98%, sur tous nos chantiers CapEx, ainsi que sur l'hôtel d'activités Nanturra à Nanterre. De même, nous mettons en œuvre, depuis plusieurs années, la peinture réfléchissante sur les toitures-terrasses. Quelques exemples parmi de nombreux autres de notre volonté d'innover dans le choix de nos matériaux.

Nos engagements

La Société de la Tour Eiffel est notamment signataire de deux chartes :

- la **Charte pour la sobriété des bâtiments tertiaires**, mise en place par le Plan Bâtiment Durable (PBD) et l'Ademe. Nous nous engageons à poursuivre l'amélioration de la performance énergétique

engagée depuis plus de 10 ans, à mettre en place des actions listées en annexe, issues des meilleures pratiques (notamment le respect de la température de 19°C en hiver et de 26°C en été), et à communiquer sur les indicateurs de suivi des consommations ;

- la **Charte Université de la Ville de Demain**, lancée

par la Fondation Palladio, qui intervient directement auprès des acteurs qui ont ou auront la responsabilité de construire la ville. La Charte fonde le cadre de la démarche collective et d'intérêt général en appelant à renouveler le mode de coopération et de dialogue entre ceux qui conçoivent, construisent et gouvernent la ville, ceux qui en parlent et ceux qui la vivent.

Notre contribution aux ODD

La Société de la Tour Eiffel s'inscrit dans une trajectoire de croissance durable depuis plus de 10 ans. Soucieuse de construire ses performances ESG dans une démarche d'amélioration continue et signataire du Pacte Mondial de l'ONU depuis 2014, elle mesure sa contribution aux 17 Objectifs de Développement Durable (ODD) de l'agenda 2030 des Nations unies et à leurs 169 cibles. Elle porte une attention particulière aux sept ODD auxquels elle contribue directement du fait de son activité immobilière. Au travers des politiques sociales et de gouvernance qu'elle mène, notre Foncière contribue également à huit ODD indirects.



Les ODD prioritaires directs

Nos engagements environnementaux sont structurés autour de 7 ODD prioritaires directs en lien avec notre cœur d'activité, au centre desquels figure l'ODD 11 « Villes et communautés durables ».



Les ODD prioritaires indirects

Nos engagements sociaux et de gouvernance sont structurés autour de 8 ODD prioritaires indirects et liés aux relations que nous entretenons avec nos parties prenantes.

Pour en savoir plus



LE SITE

www.societetoureiffel.com



LA DÉCLARATION DE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE



LE RAPPORT INTÉGRÉ



LE DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL

 SUIVEZ-NOUS SUR LINKEDIN



LA FONDATION
www.fondationsocietetoureiffel.org

À PROPOS DE NOTRE RAPPORT INTÉGRÉ

Nous sommes très heureux d'avoir partagé avec vous l'édition 2023 du rapport intégré de la Société de la Tour Eiffel. En approfondissant cet exercice depuis quatre années consécutives, nous entendons rendre compte de la manière dont nous plaçons les enjeux urbains, environnementaux et sociétaux ainsi que les attentes et usages de nos locataires au cœur de notre feuille de route stratégique.

Au moment où nous poursuivons notre ambitieuse démarche d'adaptation de notre patrimoine, nous démontrons notre capacité à créer de la valeur dans la durée tout en donnant une vision de notre Foncière transparente, prospective et ouverte sur la société.

Remerciements

Christel Zordan, Directrice Générale, remercie l'ensemble des collaborateurs et collaboratrices de la Société de la Tour Eiffel d'avoir partagé leurs regards et leurs retours d'expérience, en témoignant dans ce rapport intégré 2023.

Conception et réalisation: Ruban Blanc.

Photos et perspectives :

Société de la Tour Eiffel, SweetDesign, Welcome to the Jungle, Fabrice Danelle Photographe, SOHO Infographie, Julien Ventalon, Edouard Meyer Btobecome, Outsign, Paul Mayla Architecture et Associés, Colboc Sachet architectures COSA, G.Arroyo, Shootin, Tailora, Axel Dahl, TRYO - Adi, Tristan Deschamps, Manuel Panaget, Bruno Tocaben, Angéline Wagon, Miysis Studio 3D.

Portraits:

Valérie Archeno, Christophe Boulze, Simon Cohen, Cecilia Garroni Parisi, Sarah Merzouk, Gilles Rolle, Christophe W. Seibert.

Illustrations:

Yann Gautreau.



11-13, avenue de Friedland
75008 Paris

www.societetou Eiffel.com