

## 5

# DÉCLARATION DE LA PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE

<b>5.1. Informations générales [ESRS 2]</b>	<b>116</b>	<b>5.4. Informations en matière de gouvernance</b>	<b>205</b>
5.1.1. Base d'établissement des déclarations	116	5.4.1. Conduite des affaires [ESRS G1]	205
5.1.2. Gouvernance	119	<b>5.5. Tableaux EPRA</b>	<b>210</b>
5.1.3. Stratégie	123	5.5.1. Synthèse des consommations	210
<b>5.2. Informations environnementales [ESRS E]</b>	<b>148</b>	5.5.2. Social	227
5.2.1. Changement climatique [ESRS E1]	148	<b>5.6. Récompenses</b>	<b>229</b>
5.2.2. Gestion des ressources aquatiques et marines [ESRS E3]	165	<b>5.7. Annexes</b>	<b>231</b>
5.2.3. Biodiversité et écosystèmes [ESRS E4]	171	5.7.1. Niveaux des certifications environnementales obtenues	231
5.2.4. Utilisation des ressources et économie circulaire [ESRS E5]	176	5.7.2. Indicateurs SFDR	231
5.2.5. Taxinomie européenne	181	5.7.3. Tableau de correspondance avec l'EPRA et les GRI Standards	235
<b>5.3. Informations sociales [ESRS S]</b>	<b>189</b>	5.7.4. Tableau de correspondance avec les obligations de la DPEF	236
5.3.1. Effectifs propres - Collaborateurs [ESRS S1]	189	5.7.5. Liste des points de données dans les normes transversales et thématiques qui sont requis par d'autres actes législatifs de l'union	237
5.3.2. Travailleurs de la chaîne de valeur [ESRS S2]	195	5.7.6. Financement responsable	245
5.3.3. Communautés touchées [ESRS S3]	199	5.7.7. Rapport du vérificateur indépendant sur la déclaration consolidée de performance extra-financière	246
5.3.4. Consommateurs et utilisateurs finaux [ESRS S4]	201		

## 5.1. INFORMATIONS GÉNÉRALES [ESRS 2]

### 5.1.1. BASE D'ÉTABLISSEMENT DES DÉCLARATIONS

#### 5.1.1.1. Base générale d'établissement des déclarations relatives à la durabilité [ESRS 2 BP-1]

Les informations extra-financières participent à présenter une image fidèle de l'entreprise, de sa stratégie et de son modèle économique. Dans cette perspective, la Société expose avec transparence les processus, contrôles et procédures qui définissent sa gouvernance, formant ainsi une toile robuste pour le contrôle, la gestion et la surveillance des risques et des opportunités.

Cette démarche s'appuie sur les exigences de publication énoncées par la réglementation CSRD – tout en répondant aux exigences de la réglementation en matière de Déclaration de Performance Extra-Financière à laquelle la Société est soumise jusqu'en 2024.

#### Méthodologie de reporting

#### PÉRIMÈTRES GLOBAUX DE REPORTING

Le reporting réalisé considère trois périmètres distincts :

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

L'ensemble des indicateurs fait l'objet d'une distinction sur ces périmètres lorsqu'il s'agit d'indicateurs quantitatifs. **La différenciation du périmètre est explicitée au niveau de chaque donnée source des indicateurs.**

#### Temporalité

La période de reporting pour les données environnementales : énergie, émissions de gaz à effet de serre et eau s'étend du 1<sup>er</sup> novembre 2023 au 31 octobre 2024. La fréquence des relevés est mensuelle lorsque les données sont disponibles, sinon une valeur annuelle est demandée.

La période de reporting pour les données environnementales liées aux déchets s'étend du 1<sup>er</sup> janvier 2024 au 31 décembre 2024. Cependant, les données de novembre et décembre sont quasi-intégralement estimées puisque la collecte des données du second semestre débute au début du mois de novembre.

La période de reporting pour les données sociales et de gouvernance s'étend du 1<sup>er</sup> janvier 2024 au 31 décembre 2024.

Tout actif acquis entre le 1<sup>er</sup> janvier 2024 et le 30 juin 2024 pourra être intégré en année N. En revanche, les actifs acquis au second semestre 2024 ne pourront être intégrés qu'au reporting de l'année N+1.

De la même manière, un actif cédé en année N, est exclu du reporting de cette même année. Ils ne sont pas considérés dans le périmètre de la DPEF 2024, s'ils sont cédés lors du premier semestre.

#### Principes de choix des indicateurs

Le choix des indicateurs se fait en tenant compte des impacts environnementaux, sociaux et de gouvernance de la Société de la Tour Eiffel, ainsi que des risques associés à ces enjeux. Ce choix est cohérent avec le référentiel publié par l'EPRA et, par voie de conséquence, avec les standards GRI.

Les indicateurs peuvent être classés selon trois catégories. Les indicateurs en **valeur absolue** permettent de quantifier exactement les impacts environnementaux, sociaux et de

gouvernance. Les indicateurs en **valeur intensive** (à titre d'exemple, par m<sup>2</sup> ou par personne) permettent une comparaison cohérente de certains indicateurs entre eux. Les indicateurs **Like-for-Like** (à périmètre constant) permettent une analyse cohérente de l'évolution d'un indicateur pour un ou plusieurs actifs sur deux années consécutives.

#### Extrapolations en cas d'absence totale ou partielle de données

##### Energy Manager (énergie, GES, eau)

Afin d'expliquer de manière cohérente des variations importantes concernant les indicateurs de consommations énergétiques, il est nécessaire de répertorier précisément :

- Actif non reportable : les actifs dont le synoptique « alimentation » est connu ou dont les données de consommations énergétiques sont inconnues (ou inexploitables) sur au moins la moitié de la surface totale de l'actif pendant 1 mois ou plus ;
- Données temporelles largement incomplètes : toute partie d'actif pour laquelle les consommations énergétiques sont inconnues (ou inexploitables) pour une période de plus de 3 mois ;
- Données temporelles légèrement incomplètes : toute partie d'actif pour laquelle les consommations énergétiques sont inconnues (ou inexploitables) pour une période de moins de 3 mois ;

Les consommations des actifs non reportables ne sont pas comptabilisées et leur surface considérée comme « non reportable ». Le même traitement est appliqué aux données temporelles largement incomplètes (selon la définition ci-dessus). Enfin, les données manquantes (inconnues ou non exploitable) des séries de données légèrement incomplètes sont estimées à partir de la moyenne des données disponibles. Pour consulter la liste des actifs concernés par cette catégorisation, veuillez vous référer à la Section 5.1.1.2 Publication d'informations relatives à des circonstances particulières [ESRS 2 BP-2].

### Complément de ces méthodes : en cas d'inoccupation partielle des bâtiments

En cas d'inoccupation partielle des bâtiments, partie de bâtiments ou ensemble de bâtiments assujettis, il est permis de reconstituer la consommation énergétique de référence par l'application des ratios de consommation d'énergie finale, exprimés en kWh/m<sup>2</sup>, des parties exploitées aux parties non exploitées.

### Déchets

Les monolocataires, qui ne transmettent pas les données des volumes collectés et/ou revalorisés ainsi que les sites dont la collecte est assurée par les communes ou communautés d'agglomération, constituent la principale raison de données manquantes ou incomplètes.

Précision des estimations quantitatives pouvant être effectuées :

**Registre antérieur** : application des données de la clôture précédente lorsqu'elles ne sont pas disponibles sur la clôture en cours et lorsqu'elles sont disponibles et non estimées dans la clôture de la période précédente ;

**Extrapolation** : application d'une formule d'estimation des données à partir des données transmises sur la période de clôture en cours, dans le cas de données partiellement transmises par un prestataire ;

**Dotation** : application d'une formule d'estimation des données à partir du dispositif de gestion des déchets déployé sur le site,

dans le cas où aucune donnée n'a été transmise par un prestataire en année N et N-1 ;

**Estimation surfacique** : application d'une formule d'estimation des données basée sur les moyennes de production de déchets constatées sur des sites similaires. Dans le cas où aucune donnée n'a été transmise par un prestataire en année N et N-1 et où aucune dotation n'est connue.

Les monolocataires, qui ne transmettent pas les données des volumes collectés et/ou revalorisés ainsi que les sites dont la collecte est assurée par les communes ou communautés d'agglomération, constituent la principale raison de données manquantes ou incomplètes (9 actifs en 2024, représentant 38 118 m<sup>2</sup> et 7% de la surface totale).

### Biodiversité

Pour des raisons de cohérence et de matérialité, et à l'exception des indicateurs liés aux études écologiques, seuls les actifs disposant d'au moins 600 m<sup>2</sup> d'espaces verts sur site sont considérés comme éligibles pour le calcul de l'indicateur de label qui prend en considération ce critère supplémentaire.

### Cas spécifique du calcul des indicateurs LfL (Like for Like)

Le calcul d'indicateurs à périmètre constant (LfL) nécessite d'avoir accès à des données de consommation pour un ou plusieurs actifs donnés pendant deux années pleines d'exploitation.

## EXIGENCES DE PUBLICATION ET D'APPLICATION DANS LES ESRS THÉMATIQUES QUI S'APPLIQUENT CONJOINTEMENT AVEC ESRS 2 INFORMATIONS GÉNÉRALES À PUBLIER

Exigence de publication d'ESRS 2	Paragraphe de l'ESRS correspondant
<b>GOV-1 Le rôle des organes d'administration, de direction et de surveillance</b>	ESRS G1 <i>Conduite des affaires</i> (paragraphe 5)
<b>GOV-3 Intégration des résultats en matière de durabilité dans les systèmes d'incitation</b>	ESRS E1 <i>Changement climatique</i> (paragraphe 13)
<b>SBM-2 Intérêts et points de vue des parties intéressées</b>	ESRS S1 <i>Effectifs de l'entreprise</i> (paragraphe 12) ESRS S2 <i>Travailleurs de la chaîne de valeur</i> (paragraphe 9) ESRS S3 <i>Communautés touchées</i> (paragraphe 7) ESRS S4 <i>Consommateurs et utilisateurs finals</i> (paragraphe 8)
<b>SBM-3 Incidences, risques et opportunités importants et leur lien avec la stratégie et le modèle économique</b>	ESRS E1 <i>Changement climatique</i> (paragraphe 18 et 19) ESRS E4 <i>Biodiversité et écosystèmes</i> (paragraphe 16) ESRS S1 <i>Effectifs de l'entreprise</i> (paragraphe 13 à 16) ESRS S2 <i>Travailleurs de la chaîne de valeur</i> (paragraphe 10 à 13) ESRS S3 <i>Communautés touchées</i> (paragraphe 8 à 11) ESRS S4 <i>Consommateurs et utilisateurs finals</i> (paragraphe 9 à 12)
<b>IRO-1 Description des procédures d'identification et d'évaluation des incidences, risques et opportunités importants</b>	ESRS E1 <i>Changement climatique</i> (paragraphe 20 et 21) ESRS E2 <i>Pollution</i> (paragraphe 11) ESRS E3 <i>Ressources aquatiques et marines</i> (paragraphe 8) ESRS E4 <i>Biodiversité et écosystèmes</i> (paragraphe 17 et 19) ESRS E5 <i>Utilisation des ressources et économie circulaire</i> (paragraphe 11) ESRS G1 <i>Conduite des affaires</i> (paragraphe 6)

### 5.1.1.2. Publication d'informations relatives à des circonstances particulières [ESRS 2 BP-2]

#### Émissions brutes de GES des scopes 1, 2, 3 et émissions totales de GES

Depuis 2021, les émissions de gaz à effet de serre (GES) ont été calculées selon la méthodologie du GHG Protocol. En 2024, la Société a adopté la méthode Bilan Carbone®, développée par l'ADEME, dont les détails sont présentés dans le rapport dans la Section 5.2.1.8 Émissions brutes des GES [ESRS E1-6]. Afin d'assurer la comparabilité avec les données des années précédentes, les tableaux présentant la méthodologie appliquée selon le GHG Protocol sont disponibles en annexe dans les Tableaux EPRA.

#### Modifications méthodologiques apportées au calcul des émissions de GES de la Société en 2024

##### Corporate

- **Énergie** : Ajout de la consommation d'énergie liée au télétravail. Ces émissions n'étaient pas prises en compte en 2023.
- **Hors énergie (fuites de fluides frigorigènes)** : Prise en compte des fuites de fluides frigorigènes (estimation sur benchmark avec la puissance des équipements de froid). En 2023, les émissions en fin de vie avaient été prises en compte à la place des émissions en utilisation.
- **Intrants – biens et matières** : Ajout des émissions liées aux repas des collaborateurs d'une organisation pendant leur temps de travail. Ces émissions n'étaient pas prises en compte en 2023.
- **Déchets directs** : Corrections sur les facteurs d'émissions utilisés.
- **Déplacements** :
  - **Déplacements professionnels** :
    - Transfert des émissions liés aux hôtels dans les intrants – services.
    - Transfert des émissions dans les déplacements professionnels et prise en compte uniquement de la partie combustion (la fabrication des véhicules de fonction est déjà prise en compte dans les immobilisations).
    - Utilisation de la même hypothèse (Coût d'un véhicule de location : 0,4€/km) et prise en compte des immobilisations des véhicules de location via le facteur d'émissions « Voiture – Motorisation moyenne » qui comptabilise la fabrication, la production et l'acheminement du carburant et la combustion.
    - Utilisation des données des « cartes essence » des collaborateurs.
  - **Déplacements domicile-travail** :
    - Collecte des données via un questionnaire collaborateurs sur les déplacements domicile-travail (distance et mode de transport).
    - Rectification de l'hypothèse suivante « toutes les personnes venant en voiture le font avec une voiture de fonction ». Les résultats du questionnaire déplacement domicile travail montrent que 47 % des collaborateurs réalisent leurs trajets domicile travail en voiture le font avec une voiture personnelle.
- **Immobilisations** :
  - La Bilan Carbone® 2023 a pris en compte les immobilisations des véhicules dans la partie « Énergie ». La fabrication des véhicules soit être prise en compte dans les immobilisations lors qu'il est possible de le faire. Le Bilan Carbone® 2023 n'a

également pas pris en compte l'amortissement de la ligne « Amortissement Installations et agencement 2023 » (environ 17 tonnes). En transférant les émissions liées à la fabrication des véhicules de fonction/de service (environ 12 tonnes) et en ajoutant les émissions liées à l'« Amortissement Installations et agencement 2023 » on arrive à un résultat pour l'année 2023 d'environ 100 tonnes.

- Utilisation des données réelles sur le matériel informatique à la place des ratios monétaires.

#### Exploitation

- **Énergie** : Pas de changement méthodologique.
- **Hors énergie (fuites de fluides frigorigènes)** : Prise en compte des fuites de fluides frigorigènes (estimation sur un benchmark de l'ADEME quand la quantité de fluide remplacée n'était pas connue). En 2023, les émissions en fin de vie avaient été prises en compte à la place des émissions en utilisation.
- **Eau** : Recalcul des consommations d'eau.
- **Opex** : Exclusion des excluent les lignes que ne concernent pas directement les achats de biens et services (impôts, charges, taxes...), ainsi que les doubles-comptes (eau, énergie déjà pris en compte dans la partie Énergie et Eau).
- **Capex** : Re-calcul des CAPEX avec d'autres facteurs d'émissions.
- **Déchets** : Correction de certains facteurs d'émissions.

#### Développement

Re-calcul en prenant en compte les données des ACV (Analyse de cycle de vie des opérations) et l'amortissement des travaux (50 ans pour les constructions et 30 ans pour les rénovations).

#### Exclusion du calcul des émissions brutes de GES des scopes 1, 2, 3 et émissions totales de GES

Les déplacements des visiteurs et des clients (données difficilement sondables, l'échantillonnage n'étant pas représentatif à date).

#### Éléments de contexte permettant de comprendre s'il y a des déviations avec les standards utilisés (Ademe ou GHG Protocol)

Une des principales différences entre le GHG Protocol et la méthode Bilan Carbone® est que le GHG Protocol n'intègre pas de concept d'amortissement. Toutes les émissions sont comptabilisées sur l'année d'acquisition du bien, ce qui présente l'avantage de représenter de manière plus réaliste les flux de GES émis dans l'atmosphère, ces GES étant majoritairement émis à la construction du bien. Toutefois, cette méthode sur la comptabilisation des immobilisations peut poser problème pour construire un plan de transition, puisqu'il devient difficile de suivre les variations du bilan d'une année à l'autre.

#### Consommations énergétiques et consommations d'eau

Concernant l'énergie, les actifs suivants sont exclus des consommations consolidées, soit en raison de la qualité de notre connaissance de l'arborescence énergétique insuffisante (synoptique), soit en raison d'une qualité de la donnée insuffisante sur la période de reporting :

- MONTIGNY - 6 G EIFFEL - DIAGONALE SUD
- ARCACHON 6 VILLE D'ÉTÉ
- PARIS PROVENCE
- 37 BELLEFOND
- BERCY BASTILLE

Ces exclusions représentent 3% de la surface totale de notre patrimoine en Exploitation, sur un périmètre total de 520 476 m<sup>2</sup>.

Concernant l'eau, aucun actif ne fait l'objet d'exclusion dans l'agrégation des performances. En revanche, une méthodologie similaire à celle appliquée sur nos indicateurs en Energie est en cours de déploiement sur l'ensemble de nos arborescences en eau par actif. L'objectif étant de pouvoir être en mesure de qualifier la qualité de la maîtrise de nos arborescences (nombre de points et leurs usages) et la qualité de la donnée afférente (complétude). Les actifs suivants restent concernés par des problèmes de collecte, pouvant conduire à de fortes variations par rapport à l'année 2023 :

- ASNIÈRES-85 DERVAUX
- VÉLIZY-4 P DAUTIER-ENERGY II
- SAINT-CLOUD-48 CARNOT-FRANAY

- MARSEILLE-PARC-7A
- LYON-45 ST JEAN DE DIEU
- LE HAILLANT-1 SATELLITES
- MEUDON-43BIS VAUGIRARD-KOTO
- TOUR LILLE EUROPE
- LILLE-11-ROTTERDAM-LILLEEUROP10
- ARCACHON 6 VILLE D'ÉTÉ
- ORVAULT 37
- BELLEFOND
- BERCY BASTILLE
- ORSAY-PARC EIFFEL PARIS SACLAY A1
- BORDEAUX CHARTRONS VILLAGES

Ces actifs représentent 126 325 m<sup>2</sup> (24 %) de notre patrimoine en Exploitation, sur un périmètre total de 520 476 m<sup>2</sup>.

## 5.1.2. GOUVERNANCE

### 5.1.2.1. Le rôle des organes d'administration, de direction et de surveillance [ESRS 2 GOV-1]

Le Conseil d'Administration de la Société de la Tour Eiffel est composé de seize membres dont quatorze administrateurs et deux censeurs, parmi lesquels :

- 50 % de femmes et 50 % d'hommes ;
- 50 % d'administrateurs indépendants ;
- 0 % de membre exécutif ;
- 0 % de représentant des salariés.

Il compte quatre comités spécialisés, à savoir :

- un Comité d'audit composé de trois membres ;
- un Comité de nomination et rémunérations composé de trois membres ;
- un Comité des investissements composé de cinq membres ;
- un Comité environnemental, social et de gouvernance composé de quatre membres.

La Section 4.1. Conseil d'Administration du DEU établit un rapport sur le gouvernement d'entreprise et la composition du Conseil d'Administration au 31 décembre 2024.

La Direction Générale est assurée par Christel Zordan, Directrice Générale.

Les membres des organes d'administration, de direction et de surveillance ont acquis des expériences qui représentent un intérêt pour la Société de la Tour Eiffel.

La partie 4.1.5 du DEU établit des fiches détaillées des mandats, fonctions et compétences exercés par les membres du Conseil d'Administration et par les membres de la Direction.

Le Conseil d'Administration est chargé de la supervision des activités de gestion des risques significatifs identifiés par le Groupe.

Pour les risques extra-financiers, il est assisté par plusieurs comités :

- un comité spécialisé, le Comité ESG ;
- un comité interne à l'entreprise, le Comité de pilotage RSE.

Le Comité ESG est composé de quatre membres du Conseil d'Administration :

- la société SMA SA (représentée par Fabienne Tiercelin) ;
- Jacques Chanut ;

- la société Imperio Assurances et Capitalisation (représentée par Marie-George Dubost) ;
- Christine Sonnier, administratrice indépendante, qui le préside.

Les missions du Comité ESG consistent à :

- examiner la politique Responsabilité Sociale et Environnementale (RSE) du Groupe ;
- définir les objectifs, les indicateurs clés et suivre leur réalisation à l'aide de ces indicateurs, notamment en coordination avec le Comité des investissements ;
- suivre le processus d'élaboration de l'information extra-financière et, de manière générale de toute information requise par la législation en vigueur en matière de RSE, ainsi que l'efficacité des systèmes de gestion des risques extra-financiers, le cas échéant, en lien avec le Comité d'audit ;
- s'assurer de la présence d'une part variable des rémunérations, calculée sur la base d'indicateurs RSE, des mandataires sociaux dirigeants, en coordination avec le Comité de nomination et des rémunérations ;
- s'assurer de la prise en compte des évolutions sociales et environnementales ayant un impact sur l'activité de la Société dans les initiatives opérationnelles sur lesquelles il est saisi ou dont il peut se saisir ;
- veiller à la maîtrise de l'empreinte de l'activité de la Société sur les écosystèmes ;
- examiner et d'approuver la cartographie des risques.

La Direction Générale a élaboré, en mars 2022, une feuille de route patrimoniale intégrant les enjeux environnementaux, adoptée à l'unanimité au Conseil d'Administration, et a développé fin 2022 une stratégie globale dont les axes visent à :

- valoriser et diversifier le patrimoine (qui reprend les éléments de la stratégie patrimoniale) ;
- créer et renforcer la proximité avec les locataires ;
- faire grandir les équipes et créer un collectif respectueux des salariés ;
- accompagner et contribuer à la transformation des territoires ;
- optimiser et pérenniser la performance financière ;
- déployer et accélérer la dynamique environnementale.

La Directrice générale préside également le Comité de pilotage RSE qui se réunit mensuellement avec le département RSE et Innovation. Ce département travaille sur l'intégration des enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance au cœur même de l'activité de l'entreprise en ayant pour objectif la diffusion de la stratégie RSE de manière transversale avec les différents départements concernés, et au niveau de chacune des équipes, selon les thèmes abordés.

La Direction RSE et Innovation organise au sein de la Foncière l'élaboration d'une cartographie des risques et opportunités liés à chaque activité de l'entreprise et la propose au Comité de pilotage RSE. Elle est ensuite soumise au Comité ESG, qui lui-même émet ses recommandations au Conseil d'Administration. Des politiques et des actions sont associées à la cartographie pour maîtriser les risques et se saisir des opportunités.



Le Comité ESG, le Comité de pilotage RSE et le Département RSE et Innovation travaillent conjointement sur les différents enjeux ESG afin de proposer la stratégie environnementale de la Foncière. Ils surveillent la définition des cibles liées aux risques et opportunités importants et la progression vers l'atteinte des objectifs. Le Comité ESG, sur proposition du Comité de pilotage RSE, valide un plan d'actions et un objectif associé pour chaque risque identifié afin de le réduire ou de l'éliminer.

Pour suivre l'évolution des performances extra-financières et la progression des indicateurs déterminés dans le cadre du Plan d'actions, les équipes de la Foncière utilisent notamment un outil développé sur mesure « MyEven ». Cet outil centralise dans une même base de données les données environnementales des actifs du patrimoine, mais également les informations juridiques, architecturales, techniques et servicielles pour suivre l'atteinte des objectifs fixés dans le Plan d'actions.

Le Comité ESG est annuellement informé de l'avancement du Plan d'actions et de l'évolution des indicateurs associés, chacun à un objectif, des focus étant organisés lors des différents Comités au cours de l'année.

### 5.1.2.2. Informations transmises aux organes d'administration, de direction et de surveillance de l'entreprise et enjeux de durabilité traités par ces organes [ESRS 2 GOV-2]

#### Maîtrise de la durabilité : expertise et compétences des organes d'administration, de direction et de surveillance

Les membres du Comité ESG exercent des fonctions hors de la Société de la Tour Eiffel qui leur confèrent une expertise et des compétences en ce qui concerne les questions de durabilité (voir la Section 4.1.1 Composition du Conseil d'Administration du DEU).

Les organes d'administration et de direction ont la possibilité d'acquérir et de développer leurs compétences sur les sujets ESG grâce à :

- un ensemble de formations prévues par le Plan Atténuation sur trois ans, couvrant notamment les réglementations DEET – Dispositif Éco-Énergie Tertiaire, CSRD, SFDR, Taxinomie ;
- une veille sectorielle et réglementaire réalisée en collaboration avec divers partenaires et qui englobe différents référentiels :
  - les *référentiels sectoriels* :  
La Société de la Tour Eiffel se tient informée de l'actualité environnementale et sociale du secteur immobilier à travers son implication dans les organismes tels que la Fédération des Entreprises Immobilières (FEI), l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID), l'Institut de l'Épargne Immobilière et foncière (IEIF), l'IP2I.
  - les *référentiels généralistes* :  
Les publications et recommandations des organismes de place dans le domaine de la RSE sont étudiées par la Société de la Tour Eiffel. Plus précisément, les *Global Reporting Initiative Standards* (GRI), les 17 Objectifs de Développement Durable (ODD) de l'Organisation des Nations Unies et ses 169 cibles, et la *Task force on Climate-related Financial Disclosures* (TCFD), ont été considérés dans la réalisation de cette identification des risques et opportunités RSE.
  - les *réglementations* :  
La Société de la Tour Eiffel réalise sa veille réglementaire chaque trimestre, principalement grâce aux associations dans lesquelles elle est impliquée, OID, FEI ou Middenext dont elle suit le Code de déontologie, ainsi qu'à l'expertise des cabinets de conseil externes (ARCADIS, AEGILIM, CITAE, G-ON, et autres bureaux d'études en fonction des expertises requises..) et juristes (GIDE, DE PARDIEU...). Les principaux textes auxquels est soumise la Société de la Tour Eiffel, sont décrits dans la partie Stratégie – Risques et Opportunités (voir Section 5.1.3.3 Incidences, risques et opportunités importants et leur lien avec la stratégie et le modèle économique [ESRS 2 SMB-3]).

La Société s'appuie sur ces diverses sources d'expertise et sur son processus de veille sectorielle et réglementaire pour identifier et sélectionner les Risques et Opportunités – RO – significatifs liés à son activité.

## Transparence et gestion responsable : la communication interne sur la durabilité au sein de l'entreprise

La Société a procédé à une revue des risques significatifs qui pourraient avoir un impact défavorable conséquent sur son activité, sa situation financière ou ses résultats parmi lesquels elle a identifié les principaux risques liés aux enjeux ESG : (cf. 5.1.3.3 Cartographie des risques et opportunités pour plus d'informations).

Le Conseil d'Administration est chargé de la supervision des activités de gestion de ces risques significatifs et revoit, lors de ses séances avec le management de la Société, la situation des risques identifiés ainsi que le Plan d'actions pour les réduire ou les éliminer.

La mission principale du Comité ESG est de placer les enjeux RSE au cœur des processus de décision de la Foncière. Il donne des avis et recommandations au Conseil d'Administration sur les engagements et les orientations du Groupe en matière ESG et le suivi de leur déploiement. Un de ses membres siège également au Comité d'audit et de contrôle interne permettant l'échange entre les deux instances sur les risques.

Les objectifs du Plan d'actions, l'évolution des risques de durabilité ainsi que la mise en œuvre et l'efficacité des politiques menées font l'objet d'un suivi au cours des Comités ESG et RSE :

- Un objectif de 3 Comités ESG (émanant du CA) tenus par an :
  - résultats 2024 : 4 Comités ESG tenus,
  - résultats 2023 : 4 Comités ESG tenus,
- Un objectif de 10 Comités RSE internes impliquant la Direction Générale par an :
  - résultat 2024 : 11 Comités RSE tenus,
  - résultat 2023 : 11 Comités RSE tenus.

Pour aller plus loin, le Plan Atténuation, coconstruit par les différentes équipes métiers et fonction support Société de la Tour Eiffel, prévoit un volet « Évolution du *Business Model* dans une économie carbonée ». Ce volet vise à intégrer pleinement la Société dans la transition vers un modèle économique à faible émission de carbone. Les sujets des énergies renouvelables sur site, de mutualisation des espaces et de reconversion des bâtiments sont au cœur de l'évolution du *Business Model*. Ce volet permet aussi de s'assurer de l'intégration de l'enjeu d'atténuation dans l'ensemble des chaînes décisionnelles, en établissant des objectifs auprès de chaque Direction.

## 5.1.2.3. Intégration des performances en matière de durabilité dans les mécanismes incitatifs [ESRS 2 GOV-3]

Le Conseil d'Administration s'assure de la mise en place d'une part variable des rémunérations calculée sur la base d'indicateurs RSE, des mandataires sociaux dirigeants, sur proposition du Comité de nomination et des rémunérations.

La rémunération variable annuelle de la Direction Générale est indexée à hauteur de 20 % sur l'atteinte des critères de performance ESG. Cela inclut :

- l'amélioration de la consommation énergétique du patrimoine ;
- l'optimisation des constructions et restructurations ;
- ainsi que la formation des collaborateurs aux enjeux ESG.

L'ensemble du personnel bénéficie d'une rémunération variable à hauteur de 20% basée sur des objectifs ESG spécifiques à chaque département et définis individuellement.

Afin d'obtenir davantage d'informations veuillez consulter la Section 4.4 Rémunération des mandataires sociaux du DEU.

## 5.1.2.4. Diligence raisonnable [ESRS 2 GOV-4]

Dans le cadre de la mise en œuvre de son Plan Atténuation, la Société a déployé des processus approfondis de *due diligence* (diligence raisonnable). Ces derniers englobent une variété d'études spécialisées, telles que des analyses écologiques, des audits énergétiques, des analyses de cycle de vie, et des simulations thermo dynamiques pour les projets en cours de développement.

En ce qui concerne les acquisitions, une *due diligence* environnementale est systématiquement réalisée. Parallèlement, un travail d'analyse préliminaire est réalisé sur le portefeuille immobilier de l'entreprise, exploitant le *Carbon Risk Real Estate Monitor* (CRREM), afin d'évaluer et de mieux comprendre les implications environnementales.

Ces initiatives démontrent l'engagement de la Société envers une approche proactive et réfléchie en matière d'atténuation des risques liés au climat.

## CARTOGRAPHIE DES INFORMATIONS RELATIVE AUX PROCÉDURES DE DILIGENCE RAISONNABLE

Éléments clés de la diligence raisonnable	Paragraphes dans la DPEF
<b>Intégration de la diligence raisonnable dans la gouvernance, la stratégie et le modèle d'entreprise</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>5.1.3.2. Intérêts et points de vue des parties prenantes intéressées [ESRS 2 SBM-2]</li> <li>5.2.1.1. Plan de transition pour l'atténuation du changement climatique [E1-1]</li> <li>5.3.1.3. Politiques liées aux salariés de l'entreprise [S1-1]</li> <li>5.3.2.3. Politiques relatives aux travailleurs de la chaîne de valeur [S2-1]</li> <li>5.4.1.4. Gestion des relations avec les fournisseurs [G1-2]</li> </ul>
<b>Engagement des parties prenantes concernées dans toutes les étapes clés de la diligence raisonnable</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>5.1.3.2. Intérêts et points de vue des parties intéressées [ESRS 2 SBM-2]</li> </ul>
<b>Identification et évaluation des impacts négatifs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>5.1.3.1. Stratégie, modèle économique et chaîne de valeur [ESRS 2 SBM-1]</li> </ul>
<b>Mise en œuvre d'actions pour remédier à ces impacts négatifs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>5.2.1.5. Actions et ressources en rapport avec les politiques en matière de changement climatique [E1-3]</li> <li>5.2.3.5. Actions et ressources liées à la biodiversité et aux écosystèmes [E4-3]</li> <li>5.2.4.3. Actions et ressources relatives à l'utilisation des ressources et à l'économie circulaire [E5-2]</li> <li>5.3.1.6. Actions concernant les incidences importantes, approches visant à atténuer les risques importants et à saisir les opportunités importantes concernant les collaborateurs, et efficacité de ces actions et approches [ESRS S1-4]</li> <li>5.3.2.6. Actions concernant les incidences importantes sur les travailleurs de la chaîne de valeur, approches visant à gérer les risques importants et à saisir les opportunités importantes concernant les travailleurs de la chaîne de valeur, et efficacité de ces actions [ESRS S2-4]</li> <li>5.3.3.5. Actions concernant les incidences importantes, approches visant à atténuer les risques importants et à saisir les opportunités importantes concernant les communautés touchées, et efficacité de ces actions et approches [S3-4]</li> <li>5.3.4.6. Actions concernant les incidences importantes sur les consommateurs et utilisateurs finals, approches visant à gérer les risques importants et à saisir les opportunités importantes concernant les consommateurs et utilisateurs finals, et efficacité de ces actions [S4-4]</li> </ul>
<b>Suivi de l'efficacité de ces efforts et communication</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>5.3.1.7 ; 5.3.2.7 ; 5.3.4.7 Cibles liées à la gestion des incidences négatives importantes, à la promotion des incidences positives et à la gestion des risques et opportunités importants [S1-5] [S2-5] [S4-5]</li> <li>5.4.1.9 Cibles et résultats liés à la gouvernance</li> </ul>

### 5.1.2.5. Gestion des risques et contrôles internes de l'information en matière de durabilité [ESRS 2 GOV-5]

#### Gestion des risques

La Société de la Tour Eiffel a élaboré un système d'identification et de priorisation des enjeux ESG qui représentent les risques les plus significatifs au vu de son activité et de ses caractéristiques. Ce système repose sur une analyse de matérialité organisée en deux étapes :

- Dans un premier temps, les risques majeurs sont identifiés par la Société au regard d'un système de notation prenant en compte leur occurrence et leurs impacts potentiels avant la mise en place d'éléments de maîtrise.
- Dans un second temps, les différentes parties prenantes de la Société hiérarchisent les risques identifiés au préalable par celle-ci selon leurs attentes en matière environnementale, sociale et de gouvernance.

En 2020, la Société de la Tour Eiffel avait sollicité ses parties prenantes internes et externes *via* un questionnaire des enjeux ESG pour réaliser sa Matrice de Matérialité, et 55 % d'entre eux avaient répondu.

La Société de la Tour Eiffel a actualisé sa cartographie des risques en 2024 en s'appuyant sur une veille sectorielle et réglementaire et en sollicitant différentes parties prenantes internes. Des parties prenantes externes, locataires d'une part et fournisseurs et prestataires d'autre part, ont été sollicités en 2024 afin de renouveler la matrice en prenant en compte la double matérialité, telle que demandée par la réglementation CSRD.

#### Contrôles internes

Les contrôles internes liés aux données de développement durable au sein de la Société de la Tour Eiffel jouent un rôle crucial dans l'assurance de la fiabilité et de la transparence des informations reportées. Ces contrôles se déclinent en trois catégories principales : environnementales, sociales et de gouvernance (ESG).

Pour les **données environnementales**, les indicateurs tels que les émissions de carbone, la consommation d'énergie et la gestion des déchets sont collectés à la fois par les équipes internes et les prestataires en charge d'accompagner la Société sur la gestion et la fiabilisation de ces données. Ces indicateurs sont ensuite validés soit par le département RSE, soit par un validateur désigné au sein du département, garantissant ainsi leur exactitude et leur cohérence.

En ce qui concerne les **données sociales**, les indicateurs, incluant la diversité et l'inclusion, la santé et la sécurité au travail sont collectés *via* les outils RH puis calculés par le Département des Ressources Humaines. Ces informations sont ensuite soumises à une validation par le département RSE, le département Finance Corporate ou la Direction Générale, en fonction du sujet couvert. Au cas par cas, les employés concernés par les indicateurs peuvent être sollicités pour reconfirmer la teneur d'une information les concernant et permettant de fiabiliser un calcul et la collecte d'informations.

Enfin, **les données de gouvernance**, couvrant des aspects tels que la composition du conseil d'administration, les politiques de rémunération et les pratiques anti-corruption, sont collectées et calculées soit par le Département Juridique, soit par le Département Finance Corporate, en fonction du périmètre et du sujet des indicateurs. Ces informations sont validées par des responsables internes, le conseil juridique en charge des sujets de Gouvernance ou le département RSE, afin de garantir la transparence et l'intégrité des processus de gouvernance.

L'intégration de ces contrôles internes dans le processus de reporting de durabilité démontre la volonté de la Société de la Tour Eiffel de répondre aux exigences réglementaires, en fournissant une vue d'ensemble claire et fiable de ses pratiques durables. La Société vise une amélioration continue de ses processus.

## 5.1.3. STRATÉGIE

### 5.1.3.1. Stratégie, modèle économique et chaîne de valeur [ESRS 2 SBM-1]

#### LA STRATÉGIE

en quelques mots

**La stratégie de la Société de la Tour Eiffel vise à valoriser et diversifier son patrimoine immobilier tout en améliorant sa qualité environnementale. Elle s'attache également à cultiver un environnement propice à l'épanouissement de ses équipes, favorisant ainsi la création d'un collectif respectueux des salariés. En parallèle, l'entreprise s'emploie activement à renforcer les liens avec ses locataires, tout en contribuant à la transformation positive des territoires où elle est implantée.**

La Société de la Tour Eiffel incarne un modèle économique robuste, non seulement axé sur la création de valeur financière, mais également sur des leviers de valeurs extra-financières. Au cœur de sa stratégie opèrent six piliers stratégiques, orchestrés par la Direction Générale, façonnant ainsi une approche globale de durabilité et de croissance :




1. valoriser et diversifier le patrimoine ;
2. créer et renforcer la proximité avec les locataires ;
3. Faire grandir les équipes et créer un collectif respectueux des salariés ;
4. accompagner et contribuer à la transformation des territoires ;
5. optimiser et pérenniser la performance financière ;
6. déployer et accélérer la dynamique environnementale.

Cette approche transversale guide l'ensemble des décisions et actions de l'entreprise à travers toute sa chaîne de valeur.

Pour garantir la qualité de son management et l'intégration des enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance, la Foncière impose à sa filiale de gestion du patrimoine, TEAM Conseil, des certifications ISO 9001 et ISO 14001. Ces normes assurent la qualité du système de management tout en garantissant une prise en compte transversale des aspects environnementaux au sein de l'entreprise.



## Le modèle d'affaires

CAPITAL	OFFRES
<p> <b>Ressources humaines et compétences</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 48 salariés</li> <li>• 52 % de femmes cadres</li> <li>• « Pure player » de l'immobilier institutionnel</li> <li>• Un Conseil d'Administration agile et efficace s'appuyant sur un Comité spécialisé ESG</li> </ul> <p> <b>Indicateurs financiers</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Chiffre d'affaires (loyers): 79 M€</li> <li>• 35,0€ ANR EPRA NTA par action</li> <li>• 719M€ de dette financière nette</li> <li>• 44,5% ratio <i>Loan to Value</i> (LTV)</li> </ul> <p> <b>Ressources naturelles</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Emprise foncière: 74,5 ha</li> <li>• Dépendances pour nos activités de construction et exploitation: énergie, eau, sable, métaux</li> <li>• Mesure et réduction de la consommation d'eau par m<sup>2</sup></li> <li>• 100 % énergies renouvelables (contrat-cadre EDF) pour les parties communes</li> </ul> <p> <b>Patrimoine immobilier</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Montant: 1,617 Md€</li> <li>• Surface totale: 505 970 m<sup>2</sup></li> <li>• 75 % Grand Paris et 25 % en régions</li> <li>• 75 % bureaux</li> <li>• 25 % hors bureaux : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Activité → 11,6 %</li> <li>- Commerce → 0,2 %</li> <li>- Mixte → 10,9 %</li> <li>- Résidentiel → 1 %</li> <li>- Terrain → 0,9 %</li> </ul> </li> <li>• Risque locatif dilué avec 397 locataires</li> </ul> <p> <b>Empreinte sociétale</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1800 fournisseurs</li> <li>• Adhésion à la Charte en faveur de la parité dans l'immobilier</li> <li>• Charte achats responsables et relations fournisseurs</li> <li>• Fondation d'entreprise depuis 2007</li> </ul>	<p><b>Nos produits et services</b></p> <p>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</p> <div data-bbox="879 667 1517 1317"> </div> <p><b>Nos expertises de Foncière intégrée</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◆ Commercialiser et valoriser le patrimoine</li> <li>◆ Gérer en interne le portefeuille immobilier et la relation client</li> <li>◆ Développer sur ses réserves foncières et redévelopper son patrimoine</li> <li>◆ Acquérir et céder des actifs immobiliers</li> </ul>
<p><b>NOS CINQ ENJEUX</b> → <b>1</b> La nouvelle donne économique et financière → <b>2</b> La transformation territoriale et la mixité</p>	

**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**

- 80 % de taux de satisfaction locataires (Grand Paris)
- 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**

- 1133 heures de formation pour nos équipes (3,29 % de la masse salariale)
- 100 % des salariés actionnaires, intéressement et participation dès trois mois d'ancienneté
- Fidélisation des salariés (6 % de turnover)


**Pour nos investisseurs**
**Assurer la transparence des informations et la résilience du modèle**

- 95 % de taux de recouvrement
- 12,5 M€ de baux signés ou renouvelés
- Résultat EPRA de 1,32 € par action


**Pour notre écosystème**
**Promouvoir l'éthique des affaires et construire des relations de long terme**

- 15,7 M€ de taxes foncières et taxes bureaux cumulées
- Emplois soutenus sur les sites et les territoires : 145,9 M€ de montants payés aux fournisseurs
- Fondation d'entreprise, mécénats et partenariats (231 K€ de subventions et dons versés)


**Pour notre planète**
**Maîtriser notre empreinte environnementale**

- 112 kWh<sub>EF</sub>/m<sup>2</sup> de consommation d'énergie en exploitation (Moyenne OID : 130 kWh<sub>EF</sub>/m<sup>2</sup>)
- Calcul du Biotope Surfacique sur 100 % des actifs
- 83 % du patrimoine certifié et 100 % des immeubles livrés certifiés
- 64 % des actifs ont fait l'objet d'un audit adaptation et 69 % ont déployé un plan d'action d'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**

La Société de la Tour Eiffel, opérant exclusivement en France, offre une gamme étendue de solutions à forte valeur ajoutée tout au long du cycle immobilier. En tant que foncière, elle propose à des entreprises locataires différents locaux leur permettant d'exercer leurs activités : des bureaux aux commerces en passant par les hôtels d'activités ou quelques résidences gérées, elle propose également à ses clients – des entreprises de toutes tailles et de secteurs variés – des services tant pour fluidifier les relations contractuelles que pour le bénéfice des occupants, salariés de ses clients, participant à renforcer leur attractivité en tant qu'employeur.

Elle construit sur ses réserves foncières par délégation de la maîtrise d'œuvre et elle intègre la durabilité dans ses nouveaux projets, visant des certifications environnementales ambitieuses.

Dans le cadre de ses activités de développement (cinq chantiers en cours en 2024), elle est soumise à une dépendance au foncier disponible ainsi qu'aux ressources naturelles liées aux matières premières et matériaux de construction. Pour plus d'informations sur les niveaux de certification de ces projets, veuillez vous référer à la Section 5.7.1 Niveaux de certifications environnementales obtenues.

Dans son activité d'exploitation, un portefeuille de 64 actifs, elle dépend de l'approvisionnement en fluides (énergie, eau, frigorigènes) et en matériaux, comme ressources. Dans une volonté de démarche vertueuse, elle s'attelle à maîtriser son impact en adoptant des pratiques responsables.

### La Société de la Tour Eiffel a identifié cinq enjeux majeurs liés à son environnement socio-économique

- **la nouvelle donne économique et financière** avec notamment les pressions inflationnistes et les taux élevés, ou la baisse de la demande de Bureaux. La Foncière peut se prévaloir d'une solidité financière basée sur la qualité et la stabilité des actionnaires et sur un niveau d'endettement contrôlé. Elle a choisi par ailleurs, comme l'un des axes de sa feuille de route patrimoniale, la diversification du patrimoine avec comme objectif la hausse de la part du hors Bureaux et de celle des Régions ;
- **la transformation territoriale et la mixité** qui se caractérisent notamment par la forte urbanisation et la création de métropoles régionales ou l'aspiration à la ville du quart d'heure (quartier mixte). La Foncière est bien positionnée pour transformer cette tendance en opportunité grâce à ses implantations dans sept grandes métropoles régionales, ses liens durables tissés avec les acteurs territoriaux et à sa capacité à développer des projets mixtes avec l'association de Bureaux, Commerces et Résidentiel gérés sur le même complexe par exemple ;
- **la transition écologique et la biodiversité** qui recouvrent les sujets de l'urgence climatique et la décarbonation des activités immobilières ou encore les atteintes à la flore et à la faune. Pour y répondre la Foncière peut s'appuyer, d'une part, sur une démarche engagée depuis plus de dix ans lui permettant une fine connaissance de ses actifs et de la data associée, dont la performance énergétique de son patrimoine, et d'autre part, sur l'accroissement de la dynamique environnementale pour réduire son empreinte comme axe stratégique, avec un patrimoine en exploitation très largement certifié et une exigence encore accrue pour tous les projets de développement mais aussi :
  - un bilan carbone réalisé depuis plusieurs années, permettant ainsi de comptabiliser les émissions directes et indirectes des GES,
  - l'utilisation de contrats d'énergie provenant à 100 % de sources renouvelables,

- le déploiement d'un suivi des consommations d'eau de l'ensemble des actifs regroupés sur une plateforme ad hoc iQspot,
- le regroupement des données des déchets issus de l'exploitation et des activités locataires sur une plateforme dédiée URBYN,
- la mise en œuvre de solutions d'économie circulaire,
- le suivi des volumes de fluides frigorigènes réinjectés dans les installations de climatisation par les mainteneurs des sites,
- la réalisation d'audits adaptation suivis de plans de mise en œuvre d'action permettant la résilience de ses actifs,
- la sobriété foncière et le déploiement de label visant la préservation de la biodiversité, faune et flore, sur les actifs éligibles.

De plus, la Société accompagne les locataires dans leur connaissance de leur empreinte carbone, par exemple pour l'application du Décret Éco-Énergie Tertiaire.

- **les évolutions sociétales : modes de travail & mobilités** qui recouvrent les nouvelles organisations du travail tel que le travail hybride ou le nomadisme numérique ainsi que le besoin de transformation des Bureaux en lieu de vie offrant une expérience collaborateur attractive ou bien encore le développement des infrastructures et des mobilités vertes. La Foncière peut se prévaloir de son adaptation aux besoins et attentes des entreprises locataires, y compris jusqu'à l'accompagnement technique possible pour l'aménagement de leurs locaux ou de leurs obligations en termes de mobilité telle que la mise en place de bornes, de locaux à vélos sécurisés ou de solutions de covoiturage. Elle déploie également une palette de services diversifiés proposés à leurs collaborateurs actuels ou futurs ;
- **la révolution digitale et numérique** avec la digitalisation des parcours clients, la dématérialisation des échanges ou la progression du e-commerce. La Foncière sait utiliser les apports de la technologie (pilotage technique automatique de certains équipements, service et relation clients, par le biais de plateformes, base de données) mais elle continue à tisser une relation personnalisée entre les locataires et des interlocuteurs internes dédiés aux actifs ; par ailleurs, elle a développé une marque déposée LILK dédiée à la logistique du dernier kilomètre (deux actifs en construction) pour profiter de l'embellie continue du e-commerce (*voir encadré page suivante*).

La Société de la Tour Eiffel s'engage également activement dans diverses chartes en faveur de la parité avec le Cercle des Femmes de l'Immobilier, de la ville durable avec la fondation Palladio et elle a mis en place notamment une charte des achats responsables et des relations fournisseurs.

La Société s'efforce de promouvoir la diversité et l'éthique des affaires, cherchant à construire et développer des relations à long terme avec toutes ses parties prenantes.

Allant au-delà de la simple offre d'actifs de qualité à ses locataires, elle propose également un accompagnement solide, reflétant ainsi sa détermination profonde de répondre aux besoins changeants de ses clients et de la Société dans son ensemble, ce que permet notamment la relation de proximité qu'elle construit avec eux grâce à une gestion, tant comptable que technique, internalisée. Son Conseil d'Administration, appuyé par un Comité ESG spécialisé, montre son engagement envers les critères environnementaux, sociaux et de gouvernance.

## Le concept LILK®

LILK® (Light Industrial, Last Kilometer) est une marque déposée par la Société de La Tour Eiffel. Il s'agit d'un concept d'hôtels d'activités, à étages pour lutter contre l'artificialisation des sols, à toute proximité des centres urbains. Il permet de répondre à la fois à la diversification des usages au sein du patrimoine de la Foncière, conformément à la feuille de route établie en 2022, et de saisir l'opportunité de l'embellie du e-commerce.

Deux hôtels d'activités ont été ainsi développés et sont en cours de construction :

- **Le Nanturra sur le Parc Eiffel Nanterre-Seine** qui offre une excellente desserte routière et une bonne accessibilité en transports en commun. Conçu pour offrir une grande polyvalence et accueillir une variété de locataires, (activités industrielles, logistique urbaine et du dernier kilomètre, activités tertiaires), l'immeuble offrira une surface d'activités en étages de près de 5 400 m<sup>2</sup>, les deux niveaux supérieurs de l'immeuble disposeront d'une accessibilité optimisée pour les véhicules grâce à une rampe double flux, dotée d'un système antigel, poids lourds petits porteurs de 10 tonnes au premier étage et véhicules légers au second. Dans le cadre d'une démarche environnementale exigeante, une certification BREEAM Excellent sera visée présidant notamment à l'installation de panneaux solaires et de 27 bornes de recharge pour véhicules électriques.

*Panneaux photovoltaïques sur le chantier du Jade sur le Parc du Golf à Aix-en-Provence, permettant la recharge des outils tels que les visseuses, etc. Une autre unité, plus importante, de panneaux photovoltaïques permet quant à elle d'alimenter la base vie du chantier, ainsi que de recharger les véhicules électriques présents sur site.*

- **Le Syrah à Bobigny** qui profitera d'un emplacement stratégique au cœur de la zone industrielle des Vignes. Conçu lui aussi pour la polyvalence, l'immeuble offrira une surface d'activités de près de 8 000 m<sup>2</sup> (bureaux d'accompagnement à hauteur de 12 %), sur deux niveaux desservis par une rampe chauffée spécialement conçue pour accueillir des poids lourds, avec une capacité de charge maximale de 19 tonnes.

Elle visera également une certification BREEAM Excellent impliquant : une désartificialisation des sols de près de 10 %, l'intégration de matériaux bas carbone et recyclés, une démarche d'économie circulaire pour ce redéveloppement, un système de récupération des eaux de pluie et des eaux grises pour l'arrosage et les sanitaires, l'intégration d'énergies renouvelables, un système de chauffage par géothermie et un total de 52 places de stationnement, dont 36 seront équipées de bornes de recharge électrique. De plus, une toiture-terrasse de 2 000 m<sup>2</sup> avec 70 cm de terre cultivable sera aménagée pour accueillir un projet d'agriculture urbaine comprenant vergers, arbres fruitiers et vignes et sera mise à la disposition des utilisateurs, d'associations et collectivités locales renforçant ainsi l'engagement social en faveur de pratiques durables.

**« Ce projet s'inscrit pleinement dans la stratégie de développement économique de la ville qui consiste à maintenir la diversité et la mixité économique et favoriser le maintien des activités productives en ville. Nanturra présente une belle opportunité pour nos entreprises qui cherchent un produit immobilier mixte intégrant bureau et activité. Outre la réponse à un besoin réel en locaux d'activités sur le territoire, ce projet participe à la création de nouveaux emplois. »** précise Patrick Jarry, Maire de Nanterre.



Perspective du Nanturra sur le Parc Eiffel Nanterre-Seine

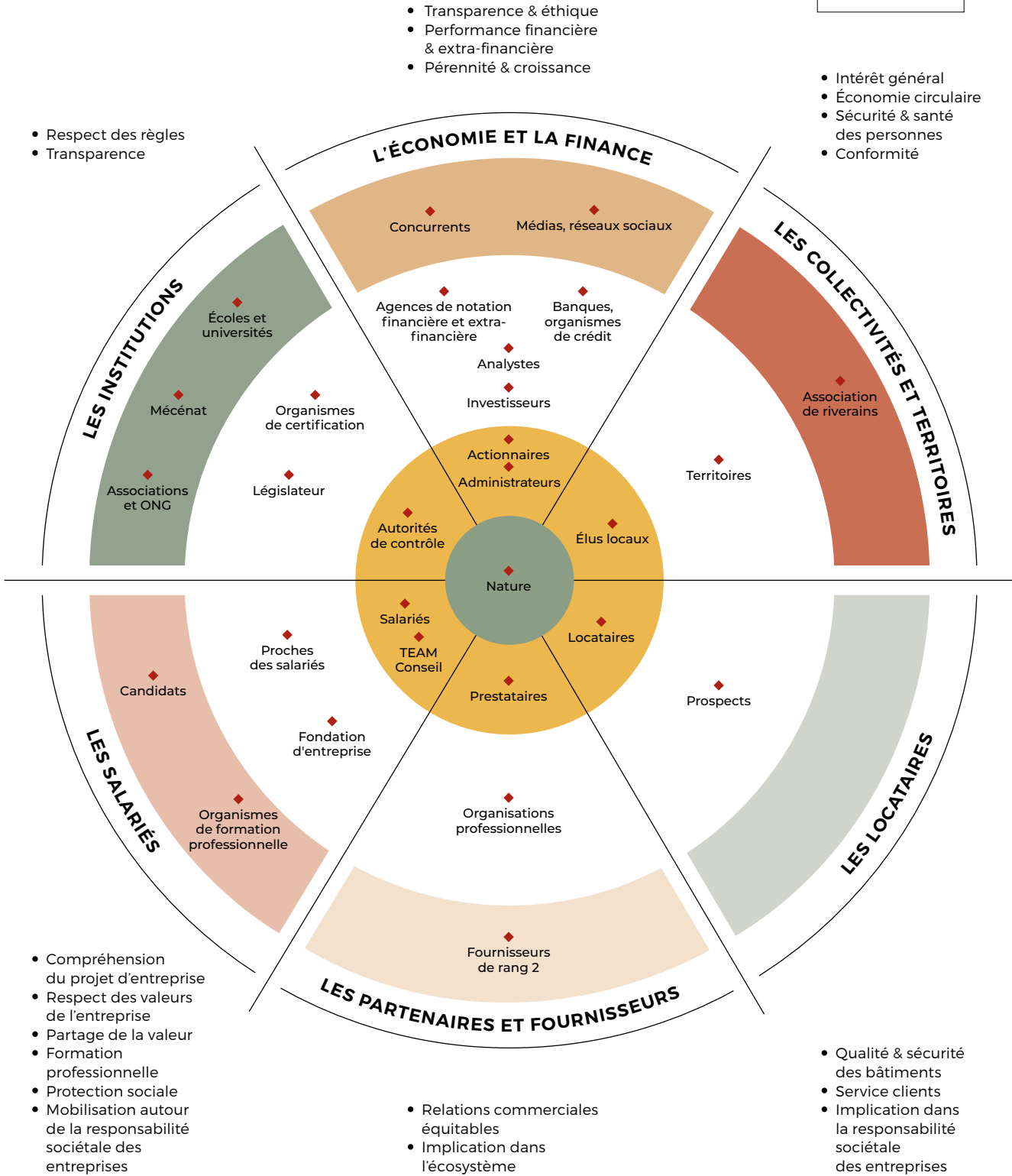
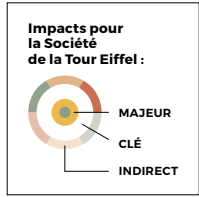
**« La reconversion de fonciers existants représente l'un des grands défis du développement immobilier présent et à venir. Ce projet illustre la détermination de la Société de La Tour Eiffel à mettre en œuvre un logistique urbaine durable aussi bien sur le plan environnemental que sur le développement économique des territoires. Bobigny représente notre deuxième initiative sous la bannière LILK, et nous avons déjà l'ambition de nous positionner sur d'autres sites potentiels en Île-de-France et en régions. »**, déclare Christel Jordan, Directrice Générale.



Perspective du Syrah à Bobigny

LE MODÈLE ÉCONOMIQUE ET LA CHAÎNE DE VALEUR

Les parties prenantes de la Société de la Tour Eiffel



Les enjeux de durabilité sont présents et intégrés à l'ensemble de la chaîne de valeur de la Société. Pour mieux les appréhender, une identification des parties prenantes concernées et impactées a été réalisée. Cette analyse permet d'établir des liens plus précis entre les thématiques ESG et les activités de la Société tout au long de la chaîne de valeur, afin de mieux identifier, anticiper et atténuer les impacts et les risques associés.

La chaîne de valeur de la Société de la Tour Eiffel



- 1
- 2
- 3
- 4
- 5
- 6
- 7
- 8
- 9

## INTERACTIONS ENTRE LA CHAÎNE DE VALEUR, LES PARTIES PRENANTES ET LES THÉMATIQUES ESG

Étape	Parties prenantes clés	Thématiques ESG / ESRS concernés
<b>AMONT</b>	<p><b>Extraction de matières premières et fabrication de biens</b></p> <p><b>Partenaires commerciaux</b> ● Entreprises de construction Architectes, urbanistes, Brokers, promoteurs</p> <p><b>Fournisseur de matériaux et équipements</b> ●</p> <p><b>Communautés touchées</b> ● Voisinage</p> <p><b>Parties prenantes silencieuses</b> ● Nature et écosystèmes</p> <p><b>Les collectivités et les territoires</b> ● Autorités nationales et régionales</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Conduite des affaires [ESRS G1]</li> <li>- Changement climatique [ESRS E1]</li> <li>- Eau et ressources marines [ESRS E3]</li> <li>- Biodiversité et écosystèmes [ESRS E4]</li> <li>- Économie circulaire [ESRS E5]</li> <li>- Travailleurs de la chaîne de valeur [ESRS S2]</li> <li>- Impact sur les communautés locales [ESRS S3]</li> </ul>
	<p><b>Construction et réhabilitation lourde</b></p> <p><b>Clients</b> ● Locataires</p> <p><b>Partenaires commerciaux</b> ● Entreprises de construction Promoteurs/architecte</p> <p><b>Fournisseur de matériaux et équipements</b> ●</p> <p><b>Communautés touchées</b> ● Voisinage</p> <p><b>Parties prenantes silencieuses</b> ● Nature et écosystèmes</p> <p><b>Les collectivités et les territoires</b> ● Autorités nationales et régionales</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Conduite des affaires [ESRS G1]</li> <li>- Changement climatique [ESRS E1]</li> <li>- Pollution [ESRS E2]</li> <li>- Eau et ressources marines [ESRS E3]</li> <li>- Biodiversité et écosystèmes [ESRS E4]</li> <li>- Économie circulaire [ESRS E5]</li> <li>- Travailleurs de la chaîne de valeur [ESRS S2]</li> <li>- Impact sur les communautés locales [ESRS S3]</li> </ul>
<b>ACTIVITES PROPRES</b>	<p><b>Exploitation : Asset et Property management</b></p> <p><b>Clients</b> ● Locataires</p> <p><b>Partenaires commerciaux</b> ● Prestataires de services Entreprises de construction Promoteurs/architectes Propriétaires fonciers</p> <p><b>Communautés touchées</b> ● Voisinage</p> <p><b>Les employés</b> ● Team Conseil CSE</p> <p><b>Acteur Financiers</b> ● Actionnaires Banques, organismes de crédit, investisseurs</p> <p><b>Parties prenantes silencieuses</b> ● Nature et écosystèmes</p> <p><b>Les collectivités et les territoires</b> ● Autorités nationales et régionales</p> <p><b>Organismes de certification et d'accréditation</b> ●</p> <p><b>Autorités de contrôle</b> ●</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Conduite des affaires [ESRS G1]</li> <li>- Changement climatique [ESRS E1]</li> <li>- Pollution [ESRS E2]</li> <li>- Eau et ressources marines [ESRS E3]</li> <li>- Biodiversité et écosystèmes [ESRS E4]</li> <li>- Économie circulaire [ESRS E5]</li> <li>- Effectif propre [ESRS S1]</li> <li>- Travailleurs de la chaîne de valeur [ESRS S2]</li> <li>- Utilisateurs finaux [ESRS S4]</li> </ul>
<b>AVAL</b>	<p><b>Déconstruction</b></p> <p><b>Clients</b> ● Locataires</p> <p><b>Partenaires commerciaux</b> ● Entreprises de gestion des déchets Entreprises de démolition</p> <p><b>Parties prenantes silencieuses</b> ● Nature et écosystèmes</p> <p><b>Communautés impactées</b> ● Voisinage</p> <p><b>Les collectivités et les territoires</b> ● Autorités nationales et régionales</p> <p><b>Organismes de certification et d'accréditation</b> ●</p> <p><b>Autorités de régulation</b> ●</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Conduite des affaires [ESRS G1]</li> <li>- Changement climatique [ESRS E1]</li> <li>- Pollution [ESRS E2]</li> <li>- Eau et ressources marines [ESRS E3]</li> <li>- Effectif propre [ESRS S1]</li> <li>- Travailleurs de la chaîne de valeur [ESRS S2]</li> <li>- Communautés touchées [ESRS S3]</li> </ul>

● *impactées* ● *concernées*

## Contribution de la Société de la Tour Eiffel aux Objectifs de Développement Durable

À travers la stratégie de durabilité, la Société contribue aux Objectifs de Développement Durable (ODD) en réduisant son empreinte environnementale, en optimisant l'utilisation des ressources et en favorisant des pratiques responsables tout au

long de sa chaîne de valeur. Les engagements se traduisent par des actions concrètes décrites tout au long du rapport de durabilité, visant à concilier performance économique et impact positif sur la société et l'environnement.



### 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.

## 5.1.3.2. Intérêts et points de vue des parties intéressées [ESRS 2 SBM-2]

Groupe de parties prenantes	Type de parties prenantes	Type de dialogue/engagement	Canaux de communication privilégiés
Environnement	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nature</li> </ul>	La Société de la Tour Eiffel intègre la nature dans son activité. Sa considération se traduit dès ses politiques (Plan Durabilité, Politique Environnementale, Politique de l'eau...), jusqu'aux études réalisées sur chacun de ses bâtiments et enfin par le suivi d'indicateurs spécifiques aux enjeux de la nature.	<p>De nombreux supports imposent l'intégration de cette partie prenante à toutes les échelles de la chaîne de valeur, et à toutes les étapes du cycle de vie des bâtiments.</p> <p>La recherche volontaire de labels de durabilités atteste de l'engagement de la Société à respecter la nature dans son activité.</p>
L'économie et la finance	<ul style="list-style-type: none"> <li>Administrateurs</li> <li>Actionnaires</li> <li>Investisseurs</li> <li>Analystes</li> <li>Agences de notation financière et extra-financière</li> <li>Banques, organismes de crédit</li> <li>Concurrents</li> <li>Médias, réseaux sociaux</li> </ul>	Les attentes et ambitions des parties prenantes de l'économie et de la finance sont centrales pour la Société de la Tour Eiffel, qui s'engage à se conformer à ces incitations, et au-delà en faisant évoluer les lignes pour une plus forte ambitions durable et sociale. Elle s'implique pour co-construire et partager les bonnes pratiques entre acteurs du secteur.	<p>Participation active à de nombreuses associations et fondations de la place (OID, FEI, IEIF, C3D, Cercle 30, APROMA, AICN, UNISSON(S))</p> <p>Comité ESG, Comité d'Audit, Comité de Pilotage RSE</p> <p>Publication de rapports ESG (DPEF, Rapport Intégré)</p> <p>Participation à des questionnaires ESG (GRESB, Ethifiance, EcoVadis)</p> <p>Publication de communiqués de presse et contenu dédié sur les réseaux sociaux</p>
Les collectivités et les territoires	<ul style="list-style-type: none"> <li>Élus locaux</li> <li>Territoires</li> <li>Associations de riverains</li> </ul>	La Société de la Tour Eiffel s'applique à prendre en compte les intérêts et les perspectives des communautés locales, ainsi que le respect de leurs droits fondamentaux. La collaboration étroite qu'elle maintient vise à mieux appréhender les attentes locales et développer des initiatives adaptées qui soutiennent le développement des territoires.	Fondation d'entreprise de la Tour Eiffel
Les locataires	<ul style="list-style-type: none"> <li>Locataires</li> <li>Prospects</li> </ul>	<p>L'objectif de la Société de la Tour Eiffel est de maintenir un dialogue fluide et continu, pour une gestion de proximité et constructive.</p> <p>Ces échanges permettent d'ajuster la stratégie de gestion de la Société au plus près des besoins réels de ses locataires, d'encourager des comportements durables, et de mettre en œuvre les travaux sur les bâtiments.</p>	<p>Questionnaires de satisfaction annuels</p> <p>Interactions directes régulières entre les équipes de STE et les locataires</p> <p>Comités Environnementaux annuels (et diffusion de compte rendus)</p>
Les partenaires et les fournisseurs	<ul style="list-style-type: none"> <li>Prestataires</li> <li>Organisations professionnelles</li> <li>Fournisseurs de rang 2</li> </ul>	<p>La recherche de l'amélioration continue et la vigilance du respect de sa politique sociale structure les échanges de la Société avec ses partenaires et fournisseurs.</p> <p>Elle veille ainsi à garantir le respect des conditions de travail et des Droits de l'Homme chez ses prestataires, ainsi que la mise en œuvre de mesures de santé et de sécurité pour assurer leur bien-être, mais aussi l'incitation aux bonnes pratiques en termes de durabilité.</p>	<p>Processus de diligence raisonnable</p> <p>Sondage sur les pratiques ESG de ses parties prenantes (réalisé auprès de 196 fournisseurs réguliers)</p>

Groupe de parties prenantes	Type de parties prenantes	Type de dialogue/engagement	Canaux de communication privilégiés
Les salariés	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Salariés</li> <li>● TEAM Conseil</li> <li>● Proches des salariés</li> <li>● Fondation d'entreprise</li> <li>● Candidats</li> <li>● Organismes de formation professionnelle</li> </ul>	La Société développe des relations saines entre ses collaborateurs, afin d'intégrer leurs droits et intérêts dans sa stratégie et modèle économique. La direction des Ressources Humaines s'assure du bon fonctionnement des processus et dispositifs mis en place.	<p>Échanges fréquents avec les supérieurs hiérarchiques (formels et informels)</p> <p>Entretiens annuels, et mi-annuel depuis 2024</p> <p>Réunions avec les Responsables des Ressources Humaines</p> <p>Échanges mensuels avec les délégués du personnel</p> <p>Comité Social et Economique</p> <p>Suivi de la feuille de temps (SIRH)</p> <p>Réunion de service</p> <p>Réunion d'intégration des nouveaux arrivants</p>
Les institutions	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Autorités de contrôle</li> <li>● Législateur</li> <li>● Organismes de certification</li> <li>● Associations et ONG</li> <li>● Mécénat</li> <li>● Écoles et universités</li> </ul>	L'implication et l'intégration des institutions dans l'activité de la Société de la Tour Eiffel est réalisée par des moyens réguliers ou plus ponctuels, afin d'assurer une action globale auprès de ces acteurs divers. Au-delà du réglementaire, qui permet déjà la relation avec une partie de ces interlocuteurs, elle explore des vecteurs de dialogues supplémentaires et volontaires, pour soutenir plus largement les démarches vertueuses en matières d'ESG dans le secteur.	<p>Intervention dans le cadre de formations dans les écoles et université</p> <p>Organisation d'un concours pour des étudiants en architecture et/ou ingénierie</p> <p>Mécénat et participation à de fonds de dotation d'intérêt sociaux</p> <p>Dialogue direct avec les institutions financières</p> <p>Audit des rapports de durabilité pour vérifications des données</p>

Afin de mieux comprendre les attentes des parties prenantes, leur préoccupations et intérêts sont intégrés dans la stratégie, une cartographie détaillée des acteurs concernés et de leurs interactions avec la Société est présenté ci-dessous.

Description des groupes de parties prenantes	Processus d'interaction
<b>LA NATURE ET LES ÉCOSYSTÈMES</b>	
<p>La Nature, en tant que partie prenante silencieuse, est placée au cœur des préoccupations des parties prenantes de la Société de la Tour Eiffel. La foncière est consciente de son interdépendance avec les écosystèmes. Ainsi, elle intègre pleinement les enjeux liés au changement climatique, à la gestion responsable des ressources, à la préservation de la biodiversité et à la mise en œuvre de pratiques durables dans l'ensemble de ses activités. Cela reflète son engagement dans la réduction de son empreinte écologique tout en assurant la pérennité de ses projets à long terme.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Prise en compte des référentiels scientifiques</li> <li>● Veille réglementaire et scientifique pour les enjeux liés à la Nature et la biodiversité</li> <li>● Recherche de labels/certifications de durabilité</li> </ul>
<b>L'ÉCONOMIE ET LA FINANCE</b>	
<p>Les acteurs économiques et financiers jouent un rôle essentiel dans l'objectif de création de valeur durable. La foncière considère la transparence et l'éthique comme des piliers fondamentaux dans ses relations avec ses parties prenantes. En plus d'assurer une performance financière optimale, elle évalue les impacts extra-financiers de ses projets afin de répondre aux critères de durabilité exigés par les investisseurs. Cela permet non seulement de garantir la rentabilité et la pérennité des projets, mais aussi de s'aligner avec les attentes de ses parties prenantes, dans un modèle économique intégrant la responsabilité sociale et environnementale.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Participation active à de nombreuses associations et fondations de la place (OID, FEI, IEIF, C3D, BOOSTER du Réemploi, des ENR&amp;R, APROMA, AICN, UNISSON(S), Cercle 30)</li> <li>● Réponse aux agences ESG (i.e. Ethifinance, GRESB)</li> <li>● Comité ESG</li> <li>● Publication de la DPEF</li> </ul>
<b>LES COLLECTIVITÉS ET LES TERRITOIRES</b>	
<p>Les collectivités locales et les territoires sont des parties prenantes privilégiées, au cœur de la prise en compte des enjeux d'intérêt général, de l'économie circulaire et la garantie de la sécurité et la santé des populations locales. La conformité aux réglementations locales et les enjeux environnementaux sont des priorités dans l'élaboration des projets. Par une étroite collaboration avec ces parties prenantes, la Société s'assure que les projets sont bien intégrés au sein des territoires et apportent des bénéfices durables via des externalités positives aux communautés, tout en respectant les normes de sécurité et de durabilité.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Fondation d'entreprise</li> <li>● PALLADIO</li> </ul>
<b>LES LOCATAIRES</b>	
<p>Les locataires sont les utilisateurs finaux des biens immobiliers, au cœur des préoccupations de la Société de la Tour Eiffel. La foncière veille à offrir des bâtiments de qualité, sûrs et respectueux des normes environnementales. Elle accorde une attention particulière à l'expérience, à la sécurité et au bien-être des locataires, en veillant à ce qu'ils évoluent dans des espaces confortables et soucieux de leur empreinte écologique. En effet, leur satisfaction et leur bien-être, essentiels pour la rentabilité des projets, sont également liés à la qualité écologique des bâtiments (efficacité énergétique, respect des normes environnementales, etc.). Ainsi, les attentes des locataires en matière de durabilité influencent non seulement la rentabilité, mais aussi la valeur à long terme des propriétés.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Questionnaires annuels de satisfaction</li> <li>● Interactions directes régulières entre les équipes de STE et les locataires</li> <li>● Comités environnementaux et diffusion de compte rendus</li> <li>● Coordination pour la déploiement des mesures d'efficacité énergétique et de sobriété</li> </ul>
<b>LES PARTENAIRES ET LES FOURNISSEURS</b>	
<p>Les partenaires et fournisseurs jouent un rôle clé dans l'approvisionnement en matériaux et services nécessaires à la construction et à la maintenance des projets. Leur contribution va au-delà de la simple fourniture de produits et services : elle implique également une approche responsable en matière de sélection des matériaux, de gestion des déchets et de réduction de l'empreinte écologique. En soutenant des pratiques d'approvisionnement durables et locales, la foncière s'assure que ses projets respectent les principes de circularité et de réduction de l'empreinte environnementale. La foncière s'engage à travailler avec des acteurs respectant des normes sociales strictes, garantissant des conditions de travail décentes et la promotion de la diversité. En matière de gouvernance, elle privilégie des partenaires transparents, engagés contre la corruption et respectueux des principes éthiques, pour assurer une gestion responsable et une conformité rigoureuse. Ces relations avec les partenaires et fournisseurs renforcent la qualité et la durabilité des projets, tout en favorisant la cohésion et l'alignement de l'ensemble de la chaîne de valeur.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Processus de diligence raisonnable</li> <li>● Sondage sur les pratiques ESG de ses parties prenantes (réalisé auprès de 196 fournisseurs réguliers)</li> </ul>

## Description des groupes de parties prenantes

## Processus d'interaction

### LES SALARIÉS

La foncière considère ses collaborateurs comme des acteurs majeurs dans la mise en œuvre de son modèle de création de valeur durable. Leur compréhension du projet global de l'entreprise et le respect des valeurs partagées sont essentiels pour la réussite des projets immobiliers. Leur bien-être et leur développement professionnel sont associés à des objectifs de responsabilité sociale et environnementale. L'implication des collaborateurs dans des projets durables, leur sécurité au travail et leur développement personnel sont des éléments clés pour garantir la performance à long terme de l'entreprise, tout en contribuant à l'atteinte des objectifs environnementaux et sociaux.

- Échanges fréquents avec les supérieurs hiérarchiques (formels et informels)
- Entretiens annuels, et mi-annuel
- Réunions avec les Responsables des Ressources Humaines
- Echanges mensuels avec les délégués du personnel
- Comité Social et Economique
- Suivi de la feuille de temps (SIRH)
- Réunion de service
- Réunion d'intégration des nouveaux arrivants

### LES INSTITUTIONS

Les institutions publiques et privées, en tant qu'acteurs régulateurs, veillent à l'établissement de cadres législatifs et réglementaires favorisant la durabilité des projets. Le respect des normes et la transparence dans ses pratiques sont essentiels pour la Société de la Tour Eiffel. Par ailleurs, la foncière collabore activement avec ces institutions pour promouvoir des initiatives durables, en tirant parti des incitations publiques et des dispositifs de soutien visant à encourager des pratiques responsables. Ces relations permettent de garantir que les projets de la foncière sont non seulement conformes aux exigences légales, mais contribuent également à la mise en œuvre des objectifs environnementaux et sociaux à long terme.

- Intervention dans le cadre de formations dans les écoles et université
- Organisation de concours pour des étudiants en architecture et/ou ingénierie
- Mécénat et participation à de fonds de dotation d'intérêt sociaux
- Dialogue direct avec les institutions financières
- Rapports de durabilité

La Société de la Tour Eiffel est engagée dans un processus d'amélioration continue qu'elle applique également dans ses relations avec les parties prenantes. Pour ces dernières, trois catégories sont particulièrement prégnantes.

La foncière a interrogé en 2024 un échantillon de locataires sur leur satisfaction, comme elle le fait chaque année, alternativement sur son patrimoine en Régions et dans le Grand Paris. Cela lui permet notamment de prendre connaissance de l'évaluation des occupants sur la qualité tant des bâtiments et du fonctionnement de leurs équipements, que celle des services mis à disposition.

De même, cela permet une évaluation de la relation client avec les différents départements de la Société qui interviennent à leurs côtés : *asset management*, gestion comptable, locative, technique, et environnementale, celles-ci étant intégrées, permettant ainsi une plus grande proximité avec eux. Sur le volet environnemental justement, la Foncière souhaite aller encore plus loin dans le partenariat qui la lie à ses clients pour aborder cet enjeu de société majeur. La mise en place du Dispositif Éco-Énergie Tertiaire puis du plan de sobriété gouvernemental avait notamment permis d'identifier de manière plus large les interlocuteurs dédiés. L'objectif principal étant de les embarquer encore plus loin dans la réduction de l'empreinte carbone par la sensibilisation, cela s'est fait par le partage, ainsi qu'à leurs collaborateurs, une plateforme ludique, dédiée à cet enjeu et à d'autres sujets ESG, « La Durabilité à tous les étages. »

Par ailleurs, lorsqu'on parle d'empreinte carbone, **les prestataires et fournisseurs sont essentiels** car la réalisation d'un bilan carbone complet – la Société de la Tour Eiffel publie le sien pour la seconde fois cette année – met en lumière leur importante participation à la limitation des émissions de gaz à effet de serre de la Société, dans le cadre de ses activités immobilières. C'est pourquoi, afin d'inciter ces parties prenantes à adopter des pratiques vertueuses, la Société de la Tour Eiffel a choisi de se soumettre à l'évaluation d'**EcoVadis**, une agence de notation extra-financière lui permettant ainsi d'encourager ses prestataires à en faire de même, dans le but de promouvoir la

responsabilité sociale et environnementale au sein de son écosystème.

La foncière a d'ailleurs obtenu la médaille Platine, le plus haut niveau attribué par EcoVadis, correspondant à une intégration parmi les 1 % les plus performants.

La Société a entrepris cette démarche dans le cadre de la directive CSRD, avec comme premier objectif, une meilleure connaissance de l'engagement RSE de ses partenaires, prestataires et fournisseurs, et comme objectif final, le contrôle des pratiques sociales et environnementales de l'ensemble de la chaîne de valeur de la Foncière.

La notation EcoVadis évalue les pratiques RSE, en mettant particulièrement l'accent sur la transparence des activités et les pratiques environnementales, sociales et éthiques, avec une orientation « **chaîne de valeurs** ».



**Les salariés** représentent une autre catégorie majeure vis-à-vis des enjeux RSE puisqu'ils ont, chacun à leur niveau, un rôle prépondérant à jouer dans l'exécution de la stratégie de la Foncière. Leurs compétences sont essentielles pour parvenir aux objectifs et c'est pourquoi, là où la réglementation impose 1 % de la part de la masse salariale consacrée à la formation, l'objectif interne minimum est de 3 %, notamment par des modules traitant du développement durable, intéressant toutes les forces vives de la Foncière. Par ailleurs, la Direction Générale a accordé une journée par an à chaque salarié qui le souhaite, afin de mener sur son temps de travail des missions de bénévolat ou de mécénat de compétences pour des associations de leur choix grâce à la mise en place de la plateforme d'engagement citoyen Vendredi. Les salariés de la Foncière ont également expérimenté une journée « Duoday » accueillant ainsi une personne en situation de handicap en duo avec un professionnel volontaire en 2023.

### 5.1.3.3. Incidences, risques et opportunités importants et leur lien avec la stratégie et le modèle économique [ESRS 2 SMB-3]

#### Analyse des enjeux de durabilité

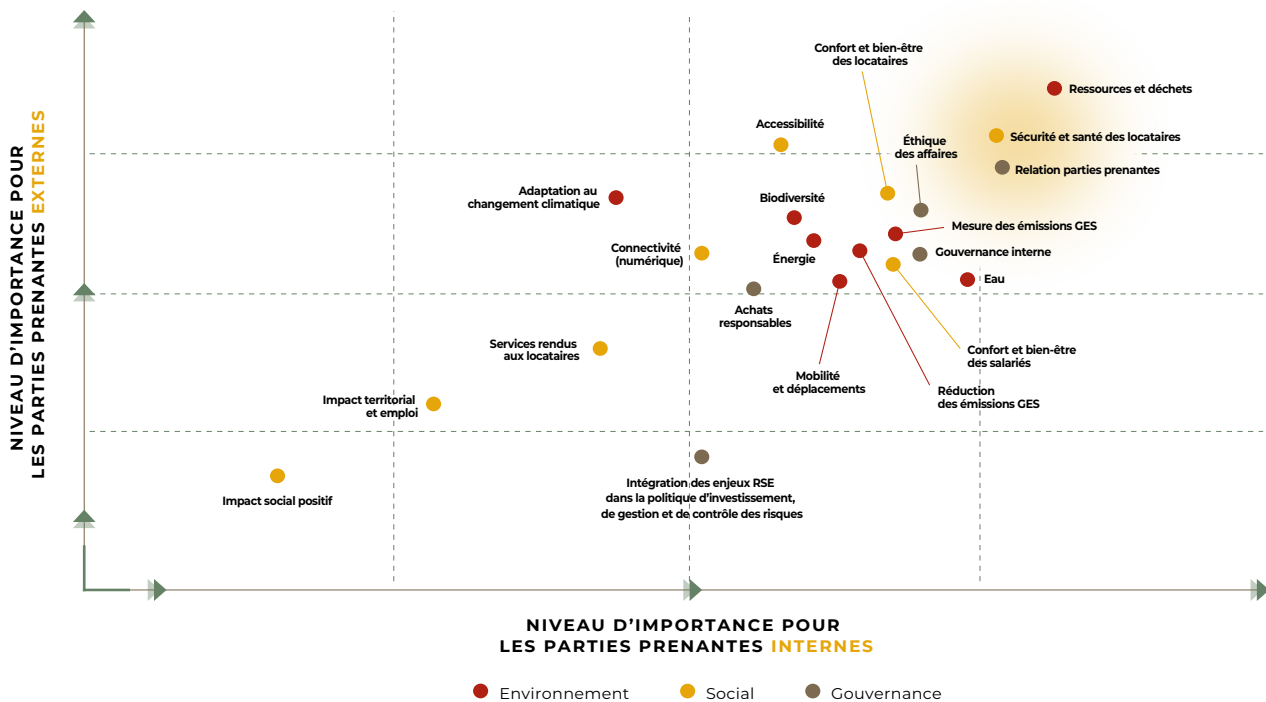
En 2023, les normes de reporting européennes régissant les futurs rapports de durabilité pour toutes les entreprises ont été officiellement adoptées via la directive CSRD transposée dans le droit français le 6 décembre 2023. La Société de la Tour Eiffel n'est toutefois tenue de se conformer à ces standards de publication qu'à partir de 2026, sur son exercice 2025. Néanmoins, désirent se préparer progressivement à cette évolution, elle a entrepris un travail considérable notamment en matière d'analyse de matérialité.

Cette démarche repose sur le concept de **double matérialité**. Elle implique d'identifier les enjeux de durabilité jugés importants et essentiels pour l'entreprise et sa chaîne de valeur, et d'évaluer leur éventuel impact sur les individus et l'environnement – matérialité d'impact –, ainsi que de leur influence potentielle sur la performance financière de la Foncière –

matérialité financière. Ces travaux s'accompagneront de consultations approfondies des parties prenantes externes pertinentes, abordant toutes les thématiques identifiées sous ces deux perspectives de matérialité. Ce nouvel exercice a débuté mi 2023 et est en cours en 2024 afin de consulter toutes les parties prenantes de Société de la Tour Eiffel.

Cette année, la déclaration extra-financière reprend les principaux enjeux identifiés dans la cartographie des risques réalisée en 2023. En 2024, deux risques déjà identifiés (qualité de vie au travail et gestion des déchets) ont été scindés en deux afin d'apporter plus de granularité à l'analyse des risques. Ainsi, la cartographie des risques intègre désormais le développement du capital humain et la gestion des ressources. Ce rapport inclut également une mise à jour des actions entreprises pour chaque thématique.

#### MATRICE DE MATÉRIALITÉ DES ENJEUX ESG



À noter : On entend par « matérialité » ce qui peut avoir un impact significatif sur une entreprise, ses activités et sa capacité à créer de la valeur financière et extra-financière pour elle-même et ses parties prenantes. La matrice de matérialité est donc un outil qui permet d'identifier et de hiérarchiser les enjeux ESG d'une entreprise. Chaque enjeu est priorisé, du point de vue des parties prenantes internes (business) et des parties prenantes externes. Ceux qui sont prioritaires des deux points de vue sont retenus pour figurer dans les rapports RSE. <sup>(1)</sup>

(1) Source : Novethic.

## Analyse des risques et opportunités

La Société de la Tour Eiffel a actualisé sa cartographie des risques et opportunités RSE (responsabilité sociétale de l'entreprise) en 2024 en s'appuyant sur une veille sectorielle et réglementaire.

### Cartographie des risques et opportunités

L'étude de cartographie des risques RSE aboutit à la liste présentée ci-dessous, qui est classifiée selon trois grands axes : gouvernance, environnement et social. Les risques prioritaires figurent dans les cases à fond jaune, ci-dessous. Ils ont été identifiés en tant que tels au regard d'un système de notation prenant en compte leur occurrence et leur impact potentiels avant la mise en place d'éléments de maîtrise par la Société de la Tour Eiffel.

THÈME	Intitulé du risque	Catégorie TCFD du risque	Description du risque	Indicateur(s) associé(s)	Opportunités
ENVIRONNEMENT	<b>Énergie</b>	<b>Risque de transition :</b> Risques politique et juridique, de marché et de réputation	La consommation d'énergie, principale source des émissions de GES d'un bâtiment en phase d'exploitation, est largement déterminée dès sa livraison par son niveau d'efficacité énergétique. La surconsommation aggrave le changement climatique, tandis que la hausse continue des prix de l'énergie alourdit les charges des locataires, risquant de peser sur la rentabilité et de conduire à une perte d'exploitation. Face à ces enjeux, la réglementation se durcit, avec la RE2020 pour les bâtiments neufs et le DEET pour le parc existant	Consommation s énergétiques en kWhEF/m <sup>2</sup> des actifs en exploitation	<p>"Pour baisser les consommations, il faut d'abord les comprendre" : cela entraîne l'identification les leviers d'action.</p> <p>Étude pour installation de panneaux solaires sur tous les sites éligibles, de GTB dans le cadre du Décret BACS, mise en place de <i>free cooling</i> en été pour réduire les consommations liées à la climatisation</p> <p>Stratégie d'atténuation :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● exigence de complétude et de précision de la donnée ;</li> <li>● étude de l'efficacité énergétique &amp; de l'intensité d'usage du parc et des pratiques de maintenance ;</li> <li>● communication d'un plan de sobriété aux locataires ;</li> <li>● développement des énergies renouvelables.</li> </ul> <p>En faveur d'une lucidité sur les atouts et les faiblesses énergétiques de son parc, d'une réduction des coûts liés aux énergies qui profite à la Société de la Tour Eiffel pour les parties communes, et aux locataires pour les parties privées. Des factures d'énergie réduites pour les locataires peut conférer à la Société de la Tour Eiffel un avantage stratégique de marché.</p>
	<b>Gestion des ressources</b>	<b>Risques de transition :</b> Risques politique et juridique, de réputation et de marché	L'absence de stratégie de gestion des ressources au sein de la Société de la Tour Eiffel pourrait limiter sa capacité à faire face aux tensions sur l'approvisionnement en matières premières et à anticiper la hausse des coûts des matériaux. Sans une démarche d'économie circulaire, les impacts environnementaux — empreinte carbone, pollutions, atteintes à la biodiversité — s'intensifient. Par ailleurs, le non-alignement avec les réglementations européennes, telles que la Taxonomie Européenne, constitue un risque de transition, pouvant exposer l'entreprise à des sanctions, nuire à sa réputation et affaiblir sa compétitivité.	<p>% des chantiers TCE ayant eu recours à l'économie circulaire ou à des matériaux biosourcés</p> <p>% en nombre d'opérations d'économie circulaire sur lesquelles une estimation des émissions de gaz à effet de serre évitées par le réemploi de matériaux a été calculée et incluse au projet</p>	<p>La mise en place d'une gestion efficiente des ressources sur l'ensemble de la chaîne de valeur — de la construction à l'exploitation et jusqu'à la fin de vie des bâtiments — permet de réduire significativement l'empreinte environnementale et la consommation de matières premières. L'innovation dans les matériaux recyclés ou biosourcés, ainsi que les pratiques telles que le réemploi et l'éco-conception, renforcent la compétitivité en répondant aux attentes croissantes des investisseurs et des locataires pour des actifs immobiliers responsables. Par ailleurs, l'intégration de l'économie circulaire dans cette stratégie permet de limiter la dépendance aux matériaux vierges et d'atténuer les risques économiques liés à la volatilité des prix et aux ruptures d'approvisionnement.</p>

THÈME  ENVIRONNEMENT (SUITE)	Intitulé du risque	Catégorie TCFD du risque	Description du risque	Indicateur(s) associé(s)	Opportunités
	<p><b>Gestion des déchets</b></p>	<p><b>Risque de transition :</b> Risques politique et juridique, de réputation et de marché</p>	<p>Une mauvaise gestion des déchets par les gestionnaires de bâtiments, notamment dans un cadre réglementaire de plus en plus exigeant (Loi AGECE, obligation de diagnostic ressources, etc.), peut impacter l'image de la Société et devenir même un risque réglementaire au sens où il peut y avoir des pénalités pour des non-conformités aux lois. Par ailleurs, le traitement de l'amiante, qui est un déchet dangereux dans le cadre de travaux, est un sujet majeur dans notre activité. Le cadre de la Taxinomie impose aussi un DNSH d'économie circulaire traitant de la gestion et de la valorisation des déchets en phase de développement, construction et rénovation.</p>	<p>% des actifs <i>(en valeur)</i> immobiliers en exploitation concernés par le tri et le reporting des déchets</p>	<p>Les actions mises en place visent à dynamiser le réemploi dans le cadre des travaux, en s'impliquant activement dans des démarches innovantes pour soutenir le développement de cette filière. Cela passe par :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• la multiplication des diagnostics ressources en amont des chantiers, favorisant la réutilisation, le réemploi et le recyclage des matériaux;</li> <li>• des partenariats sont envisagés, notamment pour la réutilisation des dalles de faux-plafonds et la collaboration avec la filière de recyclage de l'aluminium lors des démolitions ou du remplacement d'ouvrants.</li> </ul> <p>Par ailleurs, bien que le réemploi solidaire soit une opportunité intéressante, cette initiative reste à structurer, confrontée à des défis logistiques tels que le stockage, le transport et le délai de réaction des associations, malgré quelques succès ponctuels.</p>
<p><b>Adaptation</b></p>	<p><b>Risques physiques</b></p>	<p>Le changement climatique présente un risque physique et structurel pour les bâtiments, pouvant entraîner son indisponibilité physique et donc une perte d'exploitation ainsi qu'une dépréciation de la valeur de l'actif, que ce soit par l'augmentation de l'intensité des vagues de chaleur, des inondations ou encore par les tempêtes plus violentes, voire la sécheresse qui impacte potentiellement les fondations en cas de présence d'argile. Il est donc essentiel de s'adapter dès aujourd'hui aux conséquences futures du changement climatique.</p>	<p>% <i>(en valeur)</i> d'actifs ayant fait l'objet d'un audit d'adaptation</p>	<p>Mises en place d'actions suite aux audits adaptation 2021 et 2022</p> <p>Stratégie d'adaptation propre à la gestion :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• étude des capacités de résilience et d'adaptation des actifs <i>via</i> des audits d'adaptation ; mais aussi de la résilience des arbres <i>via</i> des audits phytosanitaires ;</li> <li>• amélioration par la mise en place d'actions préconisées par les audits.</li> </ul> <p>Stratégie d'adaptation propre au développement :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Optimisation des capacités de résilience et d'adaptation des actifs ; notamment par des désartificialisations de parcelles et de végétalisation de toitures.</li> </ul> <p>En faveur d'économies non négligeables quant à l'évitement ou la limitation de l'impact des risques climatiques, mais aussi d'un positionnement de précurseur sur le marché de par l'anticipation de ces risques et leur adaptation à ceux-ci, pouvant contribuer à la relation de confiance et de durabilité de contrat avec les locataires.</p>	

THÈME	Intitulé du risque	Catégorie TCFD du risque	Description du risque	Indicateur(s) associé(s)	Opportunités
	<b>Biodiversité</b>	<b>Risque de transition :</b> Risques de réputation	La construction et la gestion des bâtiments induisent 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 (ab. carbone). 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.	% (en valeur) d'actifs bénéficiant d'un label visant la promotion de la biodiversité  % (en valeur) d'actifs ayant bénéficié d'un calcul CBS	Stratégie d'amélioration d'impact vis-à-vis de la biodiversité dès la phase de conception et continue durant l'exploitation : <ul style="list-style-type: none"> <li>écologue missionnée sur les opérations ;</li> <li>réduction de l'artificialisation (parcelles désartificialisées) ;</li> <li>limitation des nuisances ;</li> <li>sensibilisation.</li> </ul> <p>Qui contribue au confort utilisateur <i>via</i> la notion de biophilie, et peut constituer un avantage préférentiel vis-à-vis des concurrents.</p> <p>Les nouvelles plantations contribuent à la réduction des îlots de chaleurs (arbres fruitiers au Plessis Galilée/Parc d'Orsay, des plantes grimpantes dans le Parc de Nanterre). <i>A contrario</i> l'abattage d'une trentaine d'arbres dans le Parc du Golfe non compensé favorise l'effet d'îlot de chaleur.</p>
ENVIRONNEMENT (SUITE)	<b>Carbone</b>	<b>Risque de transition :</b> Risques de réputation	Le secteur du bâtiment fait partie des principaux émetteurs de GES en Europe, tant en phase de développement avec des matériaux de construction particulièrement émetteurs, qu'en phase d'exploitation, en raison du mix énergétique des actifs. Face aux objectifs internationaux de réduction des émissions, la pression s'intensifie sur les acteurs du secteur, exercée par les réglementations, les investisseurs, les assureurs et les organismes financiers.	Emissions de GES en kqeqCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup>  Empreinte carbone périmètre corporate (tCO <sub>2</sub> eq/ETP)	Les actions mises en place permettent : <ul style="list-style-type: none"> <li>de sensibiliser les différents métiers de la société aux enjeux carbone ;</li> <li>développer la filière de réemploi (encore peu structurée en France) ;</li> <li>et positionner le bas carbone comme un critère déterminant dans le choix des fournisseurs.</li> </ul>
	<b>Gestion de l'eau</b>	<b>Risque de transition :</b> Risques de réputation	L'eau, ressource indispensable à la vie sur Terre et en constante diminution ces dernières années. Le secteur immobilier contribue à cette pression, tant lors des phases de développement que d'exploitation des bâtiments. Cette consommation est parfois amplifiée par des fuites ou des équipements inefficaces, aggravant le gaspillage. Par ailleurs, l'eau est exposée à diverses pollutions qui la rendent impropre à l'usage, accentuant ce phénomène. Le dérèglement climatique accroît ces défis, faisant peser des risques concrets sur les actifs de la Société de la Tour Eiffel: <ul style="list-style-type: none"> <li>pénuries d'eau et sécheresses pouvant causer des mouvements de terrain (RGA) ;</li> <li>inondations susceptibles d'endommager les bâtiments.</li> </ul>	Intensité surfacique de consommation de l'eau des actifs immobiliers en exploitation (m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> )	Politique ambitieuse de gestion de l'eau s'appuyant sur les retours d'expérience des immeubles en exploitation pour optimiser la conception et le développement des nouveaux projets immobiliers.

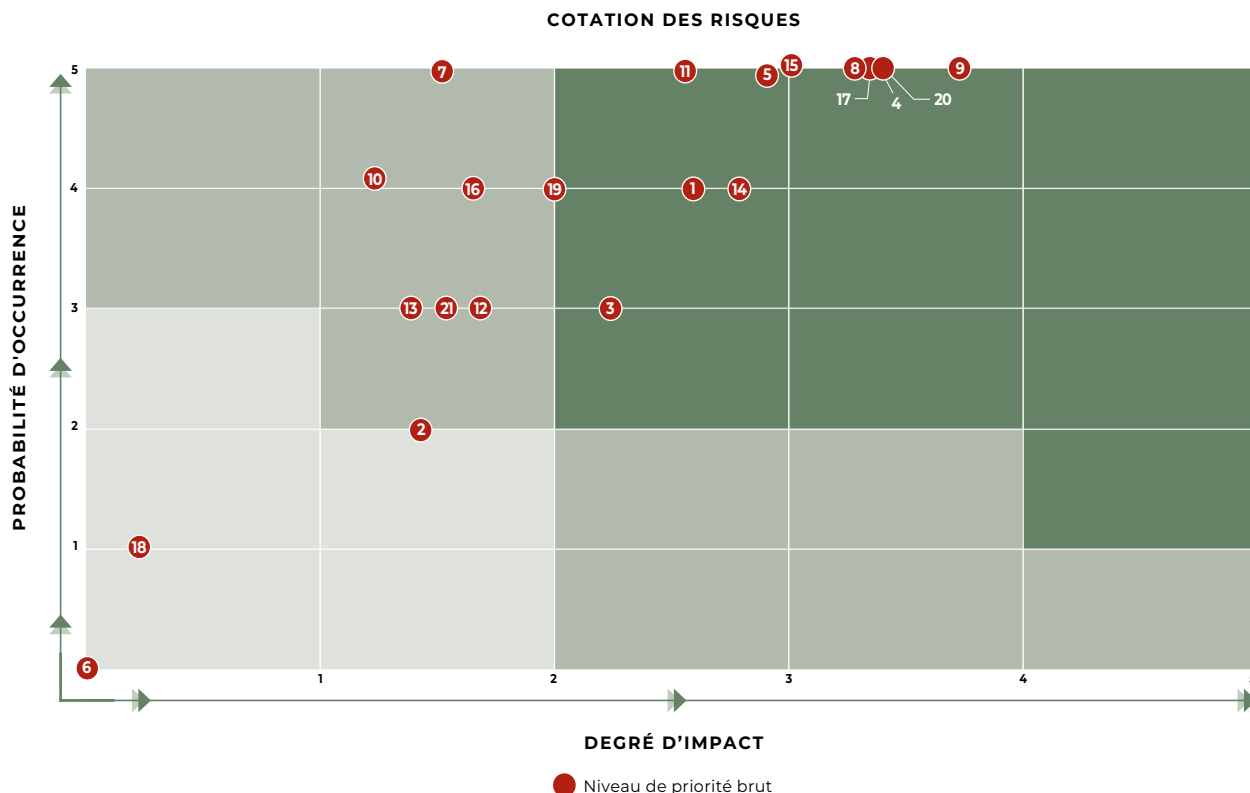
THÈME	Intitulé du risque	Catégorie TCFD du risque	Description du risque	Indicateur(s) associé(s)	Opportunités
ENVIRONNEMENT (SUIVITE)	<b>Mobilité douce</b>	<b>Risque de transition :</b> Risques de réputation	Le risque de marché et de réputation relatif aux déplacements des usagers des actifs immobiliers et à la mobilité des collaborateurs est un enjeu croissant. Cet aspect est noté par des instances de référence telles que l'EPRA sBPR, le GRESB, le GRI et les ODD, en complément des réglementations existantes, comme l'obligation pour les entreprises de plus de 50 salariés de mettre en place un plan de mobilité.	% des actifs en exploitation <i>(en valeur)</i> disposant d'un espace de stockage pour les vélos  % des actifs en exploitation <i>(en valeur)</i> disposant de bornes de recharge pour véhicules électriques	Le déploiement d'une stratégie de mobilité douce va au-delà de la simple conformité aux normes légales et aux exigences de labellisation. Elle encourage les locataires à adopter des modes de déplacement responsables, répondant ainsi à une demande croissante pour des infrastructures adaptées, comme les parkings à vélos.  Ce dispositif renforce l'attractivité des actifs immobiliers, offrant un avantage concurrentiel, tout en favorisant une meilleure intégration aux dynamiques locales et territoriales.
	<b>Confort et bien-être des locataires</b>	<b>Risque de transition :</b> Risques de marché et de réputation	Le mécontentement des locataires peut aboutir à un non-renouvellement des baux. Ce risque est amplifié avec la pratique du télétravail qui s'est progressivement déployée depuis la crise sanitaire.  Des locaux inadaptés aux nouvelles attentes du marché du travail peuvent ainsi impacter négativement la valeur des actifs immobiliers.	% de satisfaction des locataires	Des initiatives créatrices de lien social, telles que la mise en valeur des espaces verts et l'installation de potagers, sont mises en place.  En parallèle, des actions de sensibilisation des locataires aux enjeux du développement durable, comme les webinaires sur le DEET et le programme 'La durabilité à tous les étages', renforcent cet engagement
SOCIAL	<b>Achats responsables</b>	<b>Risque de transition :</b> Risque de marché	La volonté d'amélioration de l'empreinte environnementale et sociale de la Société de la Tour Eiffel peut être menacée par des comportements inadaptés dans sa chaîne de valeur (fournisseurs et prestataires).	Part des prestataires ayant fait l'objet d'un questionnaire ESG annuel ayant une politique RSE	Les standards RSE de la Société de la Tour Eiffel à l'égard de ses fournisseurs et prestataires renforcent la cohérence de sa chaîne de valeur et favorisent l'intégration des enjeux sociaux et environnementaux à l'échelle du marché.
	<b>Santé et sécurité des collaborateurs</b>	<b>Risque de transition :</b> Risque de réputation	La multiplication des maladies professionnelles et accidents du travail est une menace directe pour l'activité de la Société, comme pourrait l'être une pandémie.	Taux d'absentéisme en raison de maladie	Afin de garantir la santé et la sécurité des collaborateurs, le dialogue social est privilégié.  Une charte de télétravail a été mise en place en 2022, offrant flexibilité et adaptation aux besoins de chacun.  Par ailleurs, la formation continue sur les risques d'accidents de travail permet une meilleure prévention et compréhension des risques.
	<b>Accessibilité aux PMR</b>	<b>Risque de transition :</b> Risques politique et juridique, et de réputation	Risque réglementaire et d'évolution de la réglementation en matière d'accessibilité des bâtiments aux personnes présentant un handicap (loi «Handicap» pour le résidentiel et les ERP)	% de surface accessible aux PMR des actifs immobiliers en exploitation	La société de la Tour Eiffel participe à l'amélioration de l'accessibilité des personnes à mobilité réduites au niveau du territoire
	<b>Santé et sécurité des locataires</b>	<b>Risque de transition :</b> Risques de marché et de réputation	La dégradation de la qualité des espaces loués par la Société peut détériorer la relation bailleur-preneur, entraînant un risque de non-renouvellement des baux et des pertes économiques.  Ce risque est accentué par des facteurs externes tels qu'une pandémie, comme celle du Covid-19, ou les risques climatiques, qui peuvent également engendrer des enjeux sanitaires pour les bâtiments.	% <i>(en nombre)</i> de contrôles réglementaires et obligatoires effectués pour les actifs en exploitation	Les actions mises en place contribuent à renforcer la relation de confiance entre bailleur et preneur, favorisant la satisfaction des locataires, tout en participant à la pérennité des actifs

THÈME	Intitulé du risque	Catégorie TCFD du risque	Description du risque	Indicateur(s) associé(s)	Opportunités
SOCIAL	<b>Impact territorial</b>	<b>Risque de transition :</b> Risque de réputation	Le bâtiment s'inscrit aujourd'hui dans une démarche territoriale avec pour objectif un impact sociétal positif. Le manque d'investissements de la Société de la Tour Eiffel sur les territoires où elle est implantée pourrait être perçu négativement par les investisseurs et par les locataires.	Budget annuel alloué aux instances locales et associations professionnelles	L'engagement de STE à générer un impact sociétal positif par son activité renforce les valeurs de l'entreprise et encourage les parties prenantes à s'impliquer à leur tour.
	<b>Qualité de vie au travail</b>	<b>Risque de transition :</b> Risques de marché et réputation	Si la Société de la Tour Eiffel ne favorise pas un environnement propice à l'épanouissement professionnel de ses salariés, en réduisant le stress, les risques psychosociaux (RPS), les inégalités de traitement et les conflits internes, cela entraînera une dégradation significative de la qualité de vie au travail, impactant ainsi la performance globale et la satisfaction des collaborateurs	Turnover  Taux d'absentéisme en raison de maladie professionnelle	Améliorer la qualité de vie au travail par de meilleures conditions de travail, la promotion du bien-être, la flexibilité, la reconnaissance, le développement professionnel et une communication ouverte permet non seulement d'attirer et de fidéliser les talents, mais aussi de favoriser la performance et de réduire les risques psychosociaux.
	<b>Développement du capital humain</b>	<b>Risque de transition :</b> Risque de réputation	Si la Société de la Tour Eiffel ne garantit pas les conditions de l'épanouissement professionnel à ses collaborateurs, ceux-ci risquent de quitter l'entreprise, menaçant ainsi la mémoire des connaissances des actifs et donc la qualité du travail de l'entreprise. Par ailleurs, la perte d'un collaborateur clé peut engendrer une mise en danger de la gestion de l'entreprise.	% de salariés formés annuellement sur la thématique du développement durable / ESG	L'épanouissement des collaborateurs de la Société de la Tour Eiffel est très important pour la direction. Dans le cadre de la gouvernance RSE intégrée, les salariés sont formés annuellement sur des thématiques environnementales et sociales. Les possibilités de reconversion professionnelle et de promotion interne favorisent le développement du capital humain.
	<b>Gouvernance RSE intégrée</b>	<b>Risque de transition :</b> Risques politique et juridique, et de réputation	Risque d'accumuler du retard sur les thématiques ESG qui ne cessent d'avoir de l'importance dans l'économie actuelle : diversité des genres, des âges et des parcours dans les instances de gouvernance les plus hautes comme les Conseils d'Administration  Risque de durcissement de la réglementation relative à l'intégration des aspects ESG dans la gouvernance (i.e. loi PACTE : nouvelles responsabilités pour les Conseils d'Administration et les administrateurs en termes de RSE)	Nombre de Comités ESG (émanant du CA) tenus	L'intégration de la RSE au sein de la gouvernance de la Société de la Tour Eiffel permet à tous les membres de prendre en compte ces enjeux, et d'orienter les décisions stratégiques en fonction des thématiques environnementales & sociales. Les salariés sont également tous sensibilisés et formés sur ces sujets annuellement.
GOUVERNANCE	<b>Corruption et conflit d'intérêt (collaborateurs)</b>	<b>Risque de transition :</b> Risques politique et juridique	Dans la conduite des opérations, la corruption peut avoir des conséquences néfastes sur l'activité de l'entreprise, entraînant des répercussions juridiques, un potentiel détournement de la part des investisseurs et une moindre performance financière.	Part des employés pouvant contractualiser ayant reçu une formation à propos de la corruption	La lutte contre la corruption & les conflits d'intérêts au niveau des collaborateurs permet une vigilance des collaborateurs sur le sujet <i>via</i> des formations dispensées, ce qui permet également de prévenir des risques futurs <i>via</i> la mobilisation de tous les effectifs de la Société de la Tour Eiffel sur le sujet.
	<b>Corruption et conflit d'intérêt (Conseil d'Administration et Direction Générale)</b>	<b>Risque de transition :</b> Risques politique et juridique	Au sein des organes d'administration et de direction, la corruption et les conflits d'intérêt peuvent avoir des conséquences néfastes sur l'activité de l'entreprise, entraînant des répercussions juridiques, un potentiel détournement de la part des investisseurs et des licenciements associés, ainsi qu'une moindre performance financière qui pourrait être sacrifiée à des intérêts personnels.		La lutte contre la corruption & les conflits d'intérêts au niveau du Conseil d'Administration & de la Direction Générale permet le renforcement des contrôles internes dans les hauts organes de direction.

THÈME	Intitulé du risque	Catégorie TCFD du risque	Description du risque	Indicateur(s) associé(s)	Opportunités
	GOUVERNANCE	<b>Évasion fiscale</b>	<b>Risque de transition :</b> Risques politique et juridique	Risque d'évasion fiscale	
<b>Respect des Droits de l'Homme - Ethique</b>		<b>Risque de transition :</b> Risques politique et juridique	Un non-respect des grands principes fondamentaux des Droits de l'Homme par la société ou ses prestataires engendrerait des effets économiques, juridiques et réputationnels graves sur la Société de la Tour Eiffel.		Le respect des Droits de l'Homme est une priorité pour la Société de la Tour Eiffel, particulièrement dans le secteur du bâtiment, fortement exposé à ces enjeux. Pour garantir ce respect tout au long de sa chaîne de prestataires, la Société a mis en place plusieurs dispositifs. Parmi eux : l'introduction en 2022 d'un questionnaire ESG permettant d'évaluer les pratiques des partenaires et de privilégier ceux dont la réputation et l'engagement sont avérés.

La Société de la Tour Eiffel considère que les informations relatives à la lutte contre le gaspillage alimentaire, la lutte contre la précarité alimentaire, le respect du bien-être animal et la promotion d'une alimentation responsable, équitable et durable et les actions visant à promouvoir la pratique d'activités physiques et sportive ne sont pas pertinentes au regard de ses activités.

## Synthèse des résultats de cotation des risques



### LÉGENDES

#### CRITIQUE

1. Corruption et conflit d'intérêts (salariés)
3. Corruption et conflit d'intérêts (conseil d'administration)
4. Gouvernance RSE intégrée
5. Achats responsables
8. Adaptation
9. Énergie
11. Biodiversité
14. Santé et sécurité des locataires
15. Confort et bien-être des locataires
17. Gestion des déchets
20. Gestion des ressources

#### MAJEUR

2. Respect des droits de l'homme éthique
7. Carbone
10. Gestion de l'eau
12. Santé et sécurité des collaborateurs
13. Développement du capital humain
16. Impact territorial
19. Accessibilité aux PMR
21. Qualité de vie au travail

#### MODÉRÉ

6. Évasion fiscale
18. Mobilité douce

## Plan d'actions

Le plan d'actions exposé découle de l'analyse menée sur la matrice de matérialité et l'identification des risques et opportunités définis dans la section précédente. Ce plan englobe à la fois le périmètre d'exploitation et les projets de développement <sup>(1)</sup>. Le périmètre RSE 2024 est composé de 69 actifs, dont 62 en exploitation et sept en développement (cinq chantiers en cours et deux acquisitions en cours par le biais de Vente en l'État Futur d'Achèvement), et s'étend sur une superficie locative de 520 476 m<sup>2</sup>.

Ce plan établit des objectifs quantifiables en matière de durabilité, permettant ainsi d'aligner la stratégie et le modèle économique avec les ambitions environnementales, sociales et de bonne gouvernance de la Société.

**À noter :** Seules les données relatives aux projets de bâtiment en pleine propriété, en chantiers, c'est-à-dire hors VEFA, sont recueillies sur le périmètre développement. Les indicateurs suivis et exposés dans cette DPEF se limitent donc au périmètre exploitation et aux cinq projets en cours de développement (sauf pour le calcul des dépenses d'investissements alignés avec la Taxinomie européenne, qui considère l'ensemble).

(1) Voir <https://societetou Eiffel.com/patrimoine/> pour une vue globale du patrimoine de la Société.

## TABLEAU DE BORD ESG

Indicateurs	Variation	KPI	Périmètre	Objectif	Résultats 2023	Résultats 2024
<b>ENVIRONNEMENT</b>						
<b>Énergie</b>						
Objectif de réduction des consommations	↘	●	Périmètre des consommations Bailleurs des Actifs Bureaux en pleine propriété et multilocataires	Objectif de réductions des consommations énergétiques de - 25 % sur le périmètre « contrôlé » entre 2017 et 2030	70 kWhEF/m <sup>2</sup>	<sup>(1)</sup>
Consommations énergétiques en kWhEF/m <sup>2</sup>	↘	●	Exploitation	Réduire systématiquement les consommations énergétiques d'une année sur l'autre :	121 kWhEF/m <sup>2</sup> (périmètre constant) 121 kWhEF/m <sup>2</sup> (périmètre courant)	112 kWhEF/m <sup>2</sup> (périmètre constant) 112 kWhEF/m <sup>2</sup> (périmètre courant)
% des actifs ( <i>en surface</i> ) ayant été couverts par la collecte des données fluides (parties communes & privatives)	→		Exploitation	Indicateur de suivi : 100 %	100 %	100 %
% des actifs ( <i>en valeur d'actifs</i> ) ayant subi un audit énergétique	↗		Exploitation	80 % en 2030	42 %	45 %
% des actifs ( <i>en valeur d'actifs</i> ) dont le contrat de maintenance multitechnique bénéficie de clause CPE ou équivalent (clauses bonus/malus)	↗		Exploitation	30 % en 2030	2,00 %	2,40 %
% des actifs ( <i>en valeur d'actifs</i> ) équipé d'une GTB/GTC	↗		Exploitation	100 % en 2030	73 %	71 %
% de projets ayant réalisé une étude de faisabilité de production d'énergies renouvelables -EnR - en amont	→		Développement	Indicateur de suivi : 100 %	100 %	100 %
% des actifs ( <i>en valeur d'actifs</i> ) disposant d'énergies renouvelables - EnR : ● panneaux photovoltaïques OU ● géoénergie OU ● autres	↘		Exploitation	80 % en 2030	30 %	15 %
<b>Atténuation</b>						
Émissions de GES ( <i>kgeq CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup></i> )	↘	●	Exploitation	Réduire systématiquement les émissions de GES liées à l'énergie d'une année sur l'autre	12 kgeq CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> courant et constant	9 kgeq CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> courant et constant
Empreinte carbone périmètre corporate ( <i>tCO<sub>2</sub>/ETP</i> )	↗		Corporate	< 15 tCO <sub>2</sub> éq/ETP/an en 2030	18 tCO <sub>2</sub> e/ETP	20 tCO <sub>2</sub> e/ETP
% des actifs ( <i>en valeur d'actifs</i> ) disposant d'un espace de stockage pour les vélos	↘		Exploitation	80 % en 2030	64 %	58 %
% des actifs ( <i>en valeur d'actifs</i> ) disposant de bornes de recharge pour véhicules électriques	↗		Exploitation	80 % en 2030	50 %	79 %
<b>Adaptation</b>						
% des actifs ( <i>en valeur d'actifs</i> ) ayant fait l'objet d'un audit adaptation	↗	●	Exploitation	80 % en 2030	60 %	64 %
% des actifs ( <i>en valeur d'actifs</i> ) faisant l'objet d'un plan d'action PPA adaptation	↗		Exploitation	80 % en 2030	40 %	69 %
<b>Gestion de l'eau</b>						
Évolution de l'intensité surfacique de consommation d'eau	↘	●	Exploitation	Réduire systématiquement les consommations d'eau ( <i>en m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup></i> ) d'une année à l'autre	0,22 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> périmètre courant et constant	0,17 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> courant et constant
% des actifs ( <i>en nombre</i> ) disposant d'un système de récupération des eaux pluviales	↗		Exploitation	80 % en 2030	13 %	14 %
<b>Biodiversité</b>						
% des actifs ( <i>en valeur d'actifs</i> ) éligibles bénéficiant d'un label visant la promotion de la biodiversité	↘		Exploitation	80 % en 2030	61 %	54 %
% des actifs ( <i>en valeur d'actifs</i> ) ayant bénéficié d'un calcul CBS	→	●	Exploitation	Indicateur de suivi : 100 %	100 %	100 %
<b>Économie circulaire</b>						
% des actifs ( <i>en valeur d'actifs</i> ) concernés par le reporting des déchets	↘	●	Exploitation	80 % en 2030	79 %	76 %
% de chantiers TCE sur lesquels une démarche d'économie circulaire a eu lieu	↘		Chantiers	80 % en 2030	60 %	49 %

(1) Variation à la baisse liée à un changement de méthodologie de calcul de l'indicateur.

Indicateurs	Variation	KPI	Périmètre	Objectif	Résultats 2023	Résultats 2024
<b>Certifications</b>						
% des actifs ( <i>en valeur d'actifs</i> ) bénéficiant d'une certification environnementale	↗	●	Exploitation	Indicateur de suivi : 80 %	72 %	83 %
% des actifs ( <i>en valeur d'actifs</i> ) en développement bénéficiant d'une certification BREEAM Very Good ou HQE Très Performant	→	●	Développement	Développer des actifs certifiés <i>a minima</i> BREEAM Excellent ou HQE Très Performant	100 %	100 %
<b>SOCIAL</b>						
<b>Santé &amp; sécurité des locataires</b>						
% des réserves levées des contrôles réglementaires effectués (taux de levée/ clôture)	↗	●	Exploitation	Indicateur de suivi : 90 %	87 %	94 %
<b>Condition de travail</b>						
Turnover (Taux de rotation volontaire)	→	●	Corporate		6 %	6 %
<b>Confort &amp; bien-être des locataires</b>						
% de satisfaction des locataires interrogés	↗	●	Exploitation Alternativement Grand Paris / Régions	Indicateur de suivi : 80 %	Région : 74 %	Grand Paris : 80 %
% des actifs ( <i>en valeur</i> ) bénéficiant d'une offre de services variés à destination des locataires	→		Exploitation	Indicateur de suivi : 80 %	70 %	68 %
<b>Accessibilité aux PMR</b>						
% de surface accessible PMR	→	●	Exploitation	90 % en 2030	86 %	86 %
<b>Impact territorial</b>						
Budget alloué aux dons, aux instances locales et cotisations d'associations professionnelles ( <i>en euros</i> )	↗	●	Corporate	150 000 €	224 542 €	231 945 €
<b>Achats responsables- Développement du capital humain</b>						
Taux d'absentéisme en raison de maladie professionnelle	→	●	Corporate	Indicateur de suivi : 0 %	0,00 %	0,00 %
Nombre de prestataires ayant été interrogés sur leurs pratiques ESG	→	●	Corporate		196	195
Index EGAPRO	↘		Corporate	Indicateur de suivi : > 94	98	84
% annuel de la masse salariale consacrée à la formation	↗	●	Corporate	Indicateur de suivi : 3 %	3,16 %	3,29 %
% de salariés formés annuellement sur la thématique du développement durable/ ESG	→	●	Corporate	Indicateur de suivi : 100 %	89 %	89 %
<b>GOVERNANCE</b>						
<b>Gouvernance RSE intégrée</b>						
Nombre de Comités ESG (émanant du CA) tenus	→	●	Corporate	Indicateur de suivi : 3/an	4	4
Nombre de Comités RSE internes impliquant la Direction Générale	→		Corporate	Indicateur de suivi : 10/an	11	11

(2) Changement du mode de calcul pour que ne soit pris en compte au dénominateur que les actifs susceptibles d'avoir un tel label.

● Nouveau → Performance → Performance → Performance

## Articulation entre réglementations et modèle d'affaires

L'activité du Groupe pourrait être ou sera soumise à des lois et réglementations relatives à la transparence de l'information extra-financière dont :

- L'obligation de **Déclaration de Performance Extra-Financière (DPEF)** : l'ordonnance n° 2017-1180 du 19 juillet 2017. La Société n'est pas concernée par cette réglementation mais étant dans une démarche d'amélioration continue, une DPEF est réalisée annuellement de manière volontaire. Le travail de veille a consisté précisément à s'assurer que les attendus de l'obligation aient bien été anticipés dans le processus de réalisation de la DPEF : cette dernière se positionne et se conforme à l'exhaustivité des articles tels que cités par l'Organisme Tiers Indépendant dans son rapport (articles L. 225-102-1, R. 225-105 et R. 225-105-1 du Code de commerce) ;

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

La Société de la Tour Eiffel est soumise à la Taxinomie européenne en 2024. Dans ce rapport, elle publie les informations suivantes :

- l'éligibilité des activités,
- l'alignement du chiffre d'affaires,
- les critères d'absence de préjudice significatif,
- la conformité aux garanties minimales.

Pour plus de détails, se référer à la Section 5.2.5.

- La Société s'est engagée dans la mise en conformité de son reporting de durabilité en 2023, puis a intensifié ses efforts en 2024 en reprenant les trois axes de la CSRD et leur déploiement, ainsi que la publication de nouveaux indicateurs exigibles dans le cadre de cette nouvelle directive, afin d'être conforme en 2025, l'année à laquelle elle doit publier.

L'activité du Groupe est soumise à des lois et réglementations relatives à la décarbonation de l'activité économique en général et immobilière en particulier, dont :

- **La Stratégie Nationale Bas Carbone (SNBC)** : introduite par la Loi de Transition Énergétique pour la Croissance Verte (LTECV), la Stratégie Nationale Bas Carbone (SNBC) est la feuille de route de la France pour lutter contre le changement climatique. Elle donne des orientations pour mettre en œuvre, dans tous les secteurs d'activité, la transition vers une économie bas carbone, circulaire et durable. Elle définit une trajectoire de réduction des émissions de gaz à effet de serre jusqu'à 2050 et fixe des objectifs à court-moyen termes : les budgets carbone. Elle a deux ambitions : atteindre la neutralité carbone à l'horizon 2050 et réduire l'empreinte carbone de la consommation des Français. Les décideurs publics, à l'échelle nationale comme territoriale, doivent la prendre en compte.

La Société de la Tour Eiffel a publié son bilan carbone scope 1-2 et 3 en 2022 et a réitéré l'exercice du CRREM cette année en prenant le seul scénario 1,5° encore possible. Elle démontre ainsi son engagement dans la démarche d'identification de sa trajectoire et la définition de ses objectifs de réduction qui participeront à la Stratégie Nationale Bas Carbone ;

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

Une majorité de son patrimoine immobilier étant des bureaux d'entreprises, la Société de la Tour Eiffel est concernée par

cette réglementation. Le travail de mise en conformité lié à ce texte est mené minutieusement depuis trois ans, en partenariat avec son conseil en stratégie énergie – AEGILIM. Les données énergétiques ont été collectées et fiabilisées sur l'ensemble du patrimoine assujéti (bâtiments abritant une activité tertiaire de plus de 1 000 m<sup>2</sup>) ; et des stratégies ont été définies afin d'atteindre les objectifs réglementaires de réductions de consommations d'énergie. Les données bâtimentaires ont été saisies sur la plateforme OPERAT et les quotes-parts des consommations communes sont adressées aux locataires ;

- **La Loi Énergie Climat** : adoptée le 8 novembre 2019, la loi énergie-climat permet de fixer des objectifs ambitieux pour la politique climatique et énergétique française. Comportant 69 articles, le texte inscrit l'objectif de neutralité carbone en 2050 pour répondre à l'urgence climatique et à l'Accord de Paris.

Le texte fixe le cadre, les ambitions et la cible de la politique énergétique et climatique de la France. Il porte sur quatre axes principaux :

- la sortie progressive des énergies fossiles et le développement des énergies renouvelables,
- la lutte contre les passoires thermiques,
- l'instauration de nouveaux outils de pilotage, de gouvernance et d'évaluation de la politique climatique,
- la régulation du secteur de l'électricité et du gaz.

La Loi Énergie Climat, par son article 29 a mis en exergue la nécessité de mettre en place des actions pour préserver la biodiversité en alignement avec les objectifs internationaux et, de ce fait, de publier des objectifs chiffrés.

Pour répondre à l'enjeu de sortie des énergies fossiles visée par la Loi Énergie Climat, la Société de la Tour Eiffel a identifié les actifs équipés de solutions faisant appels aux énergies fossiles et elle a planifié leur remplacement.

La Société de la Tour Eiffel a depuis plusieurs années brigué des labels visant la biodiversité et a défini un objectif.

- **Le Décret BACS** « Système d'Automatisation et de Contrôle des Bâtiments » issu du Décret n° 2020-887 du 20 juillet 2020 est la transposition d'une réglementation européenne.

Ce Décret prévoit l'obligation, à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2025 d'équiper d'un système d'automatisation et de contrôle des bâtiments non résidentiel nommé GTB (Gestion Technique du Bâtiment), tous les bâtiments tertiaires exploitant des systèmes techniques (chauffage, refroidissement, ventilation, production d'eau chaude sanitaire, éclairage intégré et production d'électricité sur site...). Pour les bâtiments existants, le Décret impose la mise en place d'un système d'automatisation et de contrôle des bâtiments :

- d'ici le 1<sup>er</sup> janvier 2025 pour les sites équipés de systèmes d'une puissance supérieure à 290 kW,
- d'ici le 1<sup>er</sup> janvier 2027 dans le cas où leur puissance est comprise entre 70 kW et 290 kW.

La Société de la Tour Eiffel a planifié depuis plusieurs années l'intégration de modules de pilotage au sein de ses actifs dont la puissance installée est supérieure à 290 kW. L'adaptation du Plan d'actions pour prendre en considération le seuil de 70 kW en 2027 est en cours ;

- **La loi "Climat et résilience"** du 22 août 2021 a posé un objectif de zéro artificialisation nette (ZAN) à l'horizon de 2050. Cette loi vise à mieux prendre en compte les conséquences environnementales lors de la construction et de l'aménagement des sols, sans pour autant négliger les besoins des territoires en matière de logements, d'infrastructures et d'activités.

- **La Loi LOM**

La loi d'orientation des mobilités a été publiée au Journal officiel le 26 décembre 2019. Cette loi transforme en profondeur la politique des mobilités, avec un objectif simple : des transports du quotidien à la fois plus faciles, moins coûteux et plus propres.

La Société de la Tour Eiffel intègre systématiquement des locaux à vélos sécurisés à ses rénovations. De même, un plan quinquennal est prévu pour le déploiement des bornes de recharge des véhicules électriques – IRVE ;

- **La Loi pour l'accélération de la production d'énergies renouvelables** prévoit de mettre en place des zones d'accélération sur le territoire. Pour ce faire, l'État met à disposition des communes et du public un outil cartographique permettant d'obtenir des informations sur le développement des énergies renouvelables sur le territoire.

La Société de la Tour Eiffel a déployé une étude générale sur la faisabilité d'installation de panneaux photovoltaïques sur les toitures-terrasses des bâtiments de son patrimoine en prenant en compte la capacité d'absorption de l'énergie produite et sa répartition, la surface disponible pour implanter les panneaux, la portance de la structure, et enfin l'âge de l'étanchéité afin de définir un plan d'actions.

L'activité du Groupe est soumise à des lois et réglementations relatives à la construction de bâtiment, dont :

- **La Réglementation Environnementale 2020 – RE2020** – qui norme la construction des nouveaux bâtiments, en particulier sur leur efficacité énergétique, pour approcher au maximum le bâtiment à énergie positive. Cette réglementation introduit également de nouveaux indicateurs comme l'analyse du cycle de vie en termes d'émissions, les caractéristiques sanitaires des matériaux et l'évolution climatique des bâtiments ;

- **La RT globale et RT par élément**

L'activité du Groupe est soumise à des lois et réglementations relatives à l'environnement et à la santé publique dont notamment :

- Les articles L. 122-1 et suivants du Code de l'environnement sur l'évaluation environnementale tels que modifiés par la loi n° 2020-1525 portant sur l'accélération et la simplification de l'action publique, dite « **loi ASAP** » du 7 décembre 2020. Conformément à ces dispositions, tous projets susceptibles d'avoir un impact sur l'environnement ou la santé humaine doivent faire l'objet d'une étude d'impact. Une autorisation est ensuite délivrée par l'autorité compétente en matière environnementale,

- **La réglementation relative à la prévention des risques pour la santé liée à la présence d'amiante** définie aux articles R. 1334-14 à R. 1334-29 du Code de la santé publique. Conformément à cette réglementation, le propriétaire d'un immeuble bâti dont le permis de construire a été délivré avant le 1<sup>er</sup> juillet 1997 est tenu de rechercher la présence d'amiante dans l'immeuble qu'il détient, d'élaborer et de mettre à jour le dossier technique amiante,

- **La réglementation relative aux immeubles recevant du public** des articles R. 162-8 et suivants du Code de la construction et de l'habitation et des articles R. 143-1 et suivants du même Code tels que modifiés à la suite de la recodification opérée par le Décret n° 2021-872 du 30 juin 2021. Cette réglementation permet de prévenir les risques d'incendie et de panique et de faciliter l'accessibilité des immeubles aux personnes handicapées,

- **La réglementation relative à l'état des risques et pollutions.**

Les locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques naturels, technologiques voire miniers, doivent être informés par le bailleur de l'existence de ces risques. Un « état des risques et pollutions » est établi. Le Décret n° 2022-1289 du 1<sup>er</sup> octobre 2022, pris en application de l'article 236 de la loi CLIMAT, rend obligatoire à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2023 pour le bailleur d'un bien immobilier concerné par un ou plusieurs risques naturels ou par un secteur d'information sur les sols d'en informer le potentiel locataire à chaque étape de la location,

- **La réglementation sur l'eau.** Les actifs de grande envergure doivent respecter la réglementation sur l'eau pour l'utilisation et les rejets qu'ils génèrent, et notamment l'obligation de traitement des eaux usées conformément aux dispositions du Code de la santé publique et du Code général des collectivités territoriales, ainsi que pour la gestion qualitative et quantitative des eaux pluviales, conformément aux articles L. 210-1 et suivants du Code de l'environnement (dans leur version amendée par la loi CLIMAT),

- **La réglementation relative aux installations classées.** Certaines activités des locataires de la Société peuvent relever de la législation des installations classées. Elles constituent de ce fait des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (« ICPE »).

Ces lois et règlements concernent notamment la détention ou l'utilisation d'installations susceptibles d'être une source de pollution, l'utilisation de substances ou matériaux toxiques dans les constructions, leur stockage et manipulation. Si ces lois et réglementations applicables devenaient plus strictes, le Groupe pourrait devoir engager des dépenses supplémentaires pour adapter ses actifs aux nouvelles normes applicables.

De plus, les immeubles détenus par le Groupe peuvent être exposés à des problèmes mettant en jeu des questions de santé publique ou de sécurité, notamment liés à la présence d'amiante, de légionelle, de plomb et de pollution des sols.

La responsabilité des sociétés du Groupe peut néanmoins être engagée, en cas de manquement à son obligation de surveillance et de contrôle des installations dont elles sont propriétaires. Si de tels problèmes survenaient, ils pourraient avoir un impact négatif sur la situation financière, les résultats et sur la réputation du Groupe.

Enfin, les immeubles détenus par le Groupe peuvent être exposés à des risques d'inondation, d'effondrement, de pandémie (exemple la COVID-19) ou faire l'objet d'avis défavorables des commissions de sécurité compétentes. De tels événements pourraient entraîner la fermeture totale ou partielle de l'immeuble de bureaux ou du local concerné, et avoir un effet défavorable significatif sur l'image et la réputation du Groupe, sur l'attractivité de ses actifs et sur son activité et ses résultats.

Dans la continuité des études préalables aux acquisitions, les sociétés du Groupe font réaliser les travaux nécessaires de manière à être constamment en conformité avec la législation et les normes en vigueur.

Principales conséquences pour le Groupe d'un risque lié à l'environnement, à la santé et à la sécurité :

- augmentation des dépenses pour adapter le patrimoine aux nouvelles normes ;
- mise en cause de la responsabilité de Société de la Tour Eiffel ;
- difficulté à relouer les bureaux vacants ;
- dégradation de la relation client.

## 5.2. INFORMATIONS ENVIRONNEMENTALES [ESRS E]

### 5.2.1. CHANGEMENT CLIMATIQUE [ESRS E1]



L'activité humaine a eu un impact sans précédent sur le dérèglement climatique et les conséquences de ce phénomène sont d'ores et déjà perceptibles. Les deux derniers rapports du GIEC publiés en 2021 et 2023 font notamment état de la hausse prévue des températures globales de la planète de 1,5 °C en 2030 et d'une hausse constatée du niveau des mers de 20 centimètres. Le changement climatique d'origine humaine reste le principal facteur des températures extrêmes de l'air et de la surface de la mer. Ces rapports font également le constat d'une accélération des conséquences du dérèglement climatique. Le niveau des eaux a, par exemple, augmenté annuellement de manière quasiment trois fois plus importante en 2018 que dans le siècle précédent.

2024 a été confirmée comme étant l'année la plus chaude jamais enregistrée à l'échelle mondiale, et la première année civile où la température moyenne mondiale a dépassé 1,5 °C au-dessus de son niveau préindustriel. (service Copernicus sur le changement climatique (C3S).

Le secteur du bâtiment est particulièrement vulnérable aux effets du changement climatique, ce qui expose les bâtiments à divers risques. Il est donc crucial pour ce secteur de s'adapter au changement climatique afin de réduire ses impacts.

En conséquence, le dérèglement climatique représente un enjeu important pour l'activité de la Société de la Tour Eiffel

Les impacts peuvent causer des dommages significatifs aux bâtiments, affectant leur structure, leurs usages, ou encore leur accessibilité. De plus, ces effets peuvent toucher les occupants en compromettant leur sécurité, leur santé et leur bien-être, ainsi que les services disponibles dans le bâtiment.

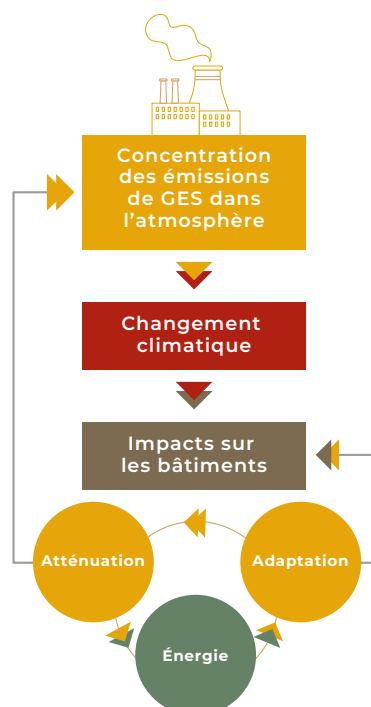
Ces dommages peuvent ainsi entraîner une perte d'exploitation ainsi qu'une dépréciation de la valeur des actifs.

En outre, on observe que les parties prenantes, notamment les locataires, montrent une préoccupation croissante en ce qui concerne les consommations d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre ainsi que leur impact environnemental. Cette préoccupation, combinée à l'augmentation des coûts énergétiques, pourrait entraîner une perte d'attractivité des actifs immobiliers peu performants. Plus largement, les investisseurs qui ne s'engagent pas dans la transition écologique risquent de voir la liquidité de leur patrimoine diminuer sur le marché.

Afin de prendre en compte ce risque, aussi bien sur un aspect stratégique qu'opérationnel, la Société se concentre sur trois enjeux complémentaires :

- l'atténuation du changement climatique pour participer à limiter son exposition ;
- l'adaptation au changement climatique pour rendre son patrimoine résilient ;
- la préservation des ressources naturelles et de la biodiversité.

La Société met en œuvre non seulement des actions pour réduire ses émissions de gaz à effet de serre notamment par un travail sur la réduction des consommations d'énergie, le déploiement des énergies renouvelables, mais aussi des solutions d'adaptation pour faire face aux divers aléas susceptibles d'impacter son patrimoine immobilier. Par la systématisation du recours à l'économie circulaire elle participe à la préservation de l'éco-système.



### 5.2.1.1. Plan de transition pour l'atténuation du changement climatique [E1-1]



Le Plan Atténuation de la Société a pour ambition de réduire un maximum d'impacts négatifs envers l'environnement et couvre donc une grande partie des problématiques et des enjeux développés dans d'autres parties de ce document. Il a été présenté au Comité ESG et validé par la Direction du Groupe. Il est donc présenté ici de façon globale et non exhaustive.

#### Gouvernance

La gouvernance ayant un rôle de levier sur les enjeux ESG, et ainsi un impact sur l'ensemble des Émissions de Gaz à Effet de Serre (EGES) de la Société de la Tour Eiffel, celle-ci est le socle sur lequel a été défini le Plan Atténuation, qui s'articule de la manière suivante :

1. Formation des administrateurs de la Foncière afin de s'assurer de les embarquer dans la considération des enjeux climatiques : le Plan prévoit un ensemble de formations couvrant notamment les thématiques DEET, SFDR, Taxinomie au Comité ESG et/ou au Conseil d'Administration.  
En 2024, 79 % des administrateurs ont suivi une formation délivrée par Middenext.
2. Formation des salariés de la Foncière : le Plan Atténuation prévoit de poursuivre la formation des salariés de la Société en programmant des interventions pertinentes sur les sujets spécifiques selon les métiers. Au niveau du Comité exécutif des interventions par des partenaires tiers sur des sujets spécifiques sont organisées et des MOOCs sont proposés.  
En 2024 un plan de formation 2024/2025 structuré sur les sujets ESG a été mis en oeuvre, bénéficiant ainsi à 89 % des collaborateurs.
3. Primes RSE : dans le cadre du Plan Atténuation, des objectifs progressifs de performance RSE ont été prévus pour l'ensemble des salariés. En 2024, selon le métier et la direction, l'atteinte de ces cibles a permis d'indexer une partie de la prime variable sur la réalisation de ces objectifs.
4. Évolution du modèle d'affaires vers une économie décarbonée : ce volet du Plan Atténuation vise à

orienter la Société dans la transition vers un modèle économique bas-carbone. Les sujets des énergies renouvelables déployées sur site, de mutualisation des espaces et de reconversion des bâtiments sont au cœur de l'évolution du modèle d'affaires. Ce volet permet aussi de s'assurer de l'intégration de l'enjeu d'atténuation dans l'ensemble des chaînes décisionnelles, en définissant des objectifs auprès de chaque Direction.

5. Acquisition & développement d'actifs : le Plan Atténuation a permis d'intégrer différentes études (*due diligence* environnementale, études d'écologues, Analyse du Cycle de Vie ou audit énergétique et Simulation Thermodynamique) pour les projets en développement ou les futures acquisitions.
6. Veille – Associations Professionnelles – Fondation. Depuis plus de dix ans, la Société de la Tour Eiffel soutient et s'implique auprès d'un ensemble d'associations professionnelles (cf. Section 5.34.5 Actions concernant les incidences importantes, approches visant à atténuer les risques importants et à saisir les opportunités importantes concernant les communautés touchées, et efficacité de ces actions et approches [S3-4]).
7. Engagements : La Société de la Tour Eiffel participe également à différentes initiatives regroupant divers Maîtres d'Ouvrage œuvrant pour des programmes innovants nécessitant une mobilisation ayant valeur d'exemple tels que :
  - Le *Booster* du Réemploi ;
  - *Unisson(s)* ;
  - Le *Booster* des EnR&R (Énergies Renouvelables & Récupération).

8. Mécénats : la Foncière soutient également des projets de mécénat tels que la sponsoring du Rugby Club de Massy, la contribution au financement de la Brigade Sapeurs-Pompiers ou encore la contribution au fonds de dotation Clichy Mécénat qui promeut des activités culturelles, sportives et d'interventions sociales. Des collaborateurs de la Société de la Tour Eiffel sont intervenus auprès des étudiants de l'Ecole d'Ingénieurs de la Ville de Paris (EIVP) afin de présenter l'application de principes ESG dans la reversibilité immobilière.
9. Les chartes permettent d'embarquer contractuellement les parties prenantes et d'aligner leurs pratiques aux exigences de la Société pour atteindre les objectifs fixés. Ainsi, la Société a mis en place une Charte chantier propre, ainsi qu'une Charte achats responsables et relations fournisseurs.
10. Trajectoires énergie et carbone : Ces dernières années, la Société de la Tour Eiffel a poursuivi un travail d'analyse de son portefeuille immobilier via le *Carbon Risk Real Estate Monitor* (CRREM) et la *Science Base Target Initiative* (SBTi), en retenant le scénario de réchauffement climatique potentiel +1,5 °C. Cette analyse a eu pour but d'évaluer les objectifs de réduction des émissions de Gaz à Effet de Serre pour atteindre une trajectoire compatible avec l'Accord de Paris.

## Locataires

### 1. Accompagnement des locataires :

Bien que les consommations des parties privatives représentent 11 % des émissions de gaz à effets de serre (EGES) de l'exploitation, les locataires ont une influence effective supplémentaire sur ces EGES en tenant compte des consommations énergétiques des parties communes et des équipements communs, ascenseurs, chauffage et climatisation. La Foncière tient donc à impliquer les locataires de ses actifs dans ce Plan Atténuation, tout en les accompagnant dans l'atteinte de leurs propres objectifs tels que ceux du Dispositif Éco-Energie Tertiaire-DEET, par exemple.

Ainsi, des Comités environnementaux sont organisés au minimum une fois par an depuis 2014, au cours desquels sont traités les sujets environnementaux, tels que consommations, intensité d'usage des locaux loués et Taux d'Occupation Privatif, déchets ainsi que travaux d'aménagement. C'est également au cours de ces comités que peuvent avoir lieu les démarches d'accompagnement DEET et de suivi des sujets d'irritabilité ou de satisfaction des locataires.

### 2. Engagement des locataires dans une démarche bas-carbone :

Afin d'engager et d'accompagner efficacement les locataires dans une démarche bas carbone, le Plan Atténuation prévoit notamment l'insertion dans les nouveaux baux :

- d'objectifs de réduction des consommations ;
  - de l'obligation d'avoir recours à l'économie circulaire en cas de travaux d'aménagement partiellement ou totalement financés par le bailleur ;
  - clauses qui seront insérées dans le bail type en 2025 ;
- et plus généralement :
- la définition de périmètres d'émissions communs ;
  - l'identification de leviers d'actions communs bailleur-preneur ;
  - la définition de plan d'actions commun bailleur – preneur.

## Développement, rénovation et travaux

Les émissions de gaz à effet de serre (EGES) générées par la reprise des opérations de développement ou de restructurations et par les CapEx représentaient environ 26 % des EGES totales de

la Société en 2024, notamment en raison du fait de la haute émissivité des matériaux de construction (voir la section *Publication d'informations relatives à des circonstances particulières [ESRS 2 BP-2]* pour des éléments de contexte sur les changements par rapport à la méthode appliquée en 2023) . Afin de contrôler ces émissions, le Plan Atténuation fixe les objectifs suivants :

- Opérations de développement :
  - systématiser les Analyses de Cycles de Vie sur les opérations de construction et de rénovation ;
  - développer les Énergies Renouvelables sur les nouveaux projets ;
  - systématiser l'étude de faisabilité d'installation de géothermie ;
  - protéger et promouvoir la biodiversité sur les nouveaux projets ;
  - développer l'économie circulaire sur les nouveaux projets.
- CapEx et Rénovations lourdes :
  - favoriser l'économie circulaire ;
  - déployer les ACV sur 100 % des rénovations.
- Ensemble des opérations « travaux » :
  - développer un programme environnemental en visant les objectifs de la Taxinomie européenne ;
  - après étude globale du patrimoine, développer les Énergies Renouvelables sur les actifs en exploitation éligibles ;
  - développer les partenariats sur les Produits de Construction et Équipements bas carbone, réemployés et/ou biosourcés : systématisation du recours au réemploi dans la limite des disponibilités et des matériaux biosourcés notamment par la peinture ;
  - déployer des contrats-cadres de reprise – recyclage – réemploi lors des curages ;
  - protéger et promouvoir la biodiversité ;
  - impliquer les prestataires de travaux.

Des mesures ont été mises en place afin de répondre à chacun de ces objectifs.

## Exploitation

### i. Engagement sur une trajectoire Dispositif Éco-Energie Tertiaire

Afin de pouvoir construire un plan d'actions d'amélioration de la performance énergétique de son parc immobilier, il est en premier lieu nécessaire de maîtriser la donnée concernée. La Société est à ce sujet accompagnée par Aegilim tel que décrit dans la partie Consommation d'énergie et mix énergétique.

Grâce à ce travail de partenariat initié il y a plusieurs années, les objectifs suivants ont pu être atteints :

- 100 % des sites ont des synoptiques vérifiés et actualisés soit 1 192 PdL (Points de Livraison) ;
- 100 % des consommations des parties communes sont reportées.

Les actions d'amélioration de la performance commune à l'ensemble du parc concernent la maîtrise du fonctionnement énergétique des bâtiments, notamment par :

- le *commissionning* <sup>(1)</sup> : 663 PdL soit 56 % des PdL connus en font l'objet ;
- le pilotage du fonctionnement du bâtiment ;
- le remplacement des équipements obsolètes ;
- l'amélioration des qualités intrinsèques du bâti ;
- le déploiement des Énergies Renouvelables ;

(1) Dans ce contexte, le *commissionning* offre une approche systématique pour garantir que les consommations d'un bâtiment interviennent au moment voulu et de manière efficace en répondant aux besoins du bon fonctionnement des installations de l'immeuble et du confort des locataires. Il est ainsi possible de réaliser des économies significatives et contribuer à la réduction des émissions de CO<sub>2</sub>.

et plus ponctuellement la limitation de l'impact :

- de l'ECS (eau chaude sanitaire) en supprimant les ballons dans les sanitaires lors des rénovations, et en ne les renouvelant pas lors de la fin de vie de l'équipement ;
- des Restaurants Interentreprises, en sensibilisant les opérateurs.

Des plans d'actions spécifiques aux actifs sont déployés au sein des Plans Pluri Annuels de travaux.

### ii. Objectif zéro combustible fossile

Les émissions de gaz à effet de serre (EGES) sont intrinsèquement liées à la quantité d'énergie consommée, mais aussi aux types d'énergies utilisées. Le mix énergétique d'un bâtiment conditionne donc fortement ses EGES en période d'exploitation. L'amélioration de ce mix énergétique s'opère :

- par le développement des énergies renouvelables ;
- par la réduction des sources d'énergies fossiles jusqu'à leur disparition.

Les combustibles fossiles étant particulièrement émetteurs, le Plan Atténuation prévoit une émancipation des énergies fossiles sur le patrimoine d'ici 2050, notamment en systématisant le remplacement de chaudières à combustibles fossiles en parties communes en fin de vie théorique.

### iii. Gestion des fluides frigorigènes

Les émissions réelles dues aux fuites des fluides frigorigènes installés sur les bâtiments ne sont pas connues de façon exhaustive à l'échelle de l'ensemble du parc, mais sont non négligeables. En effet, beaucoup de fluides frigorigènes ont un fort PRG (Pouvoir de Réchauffement Global) et donc même de faibles fuites en volume peuvent être significativement émettrices. 100 % des principaux mainteneurs ont déjà été formés à la gestion de telles fuites, pour qu'elles puissent significativement être détectées et mesurées efficacement. Afin d'améliorer la précision du calcul des fuites de fluide frigorigène, une démarche de collecte des CERFA de recharge en fluide frigorigène a été engagée auprès des principaux mainteneurs.

Le Plan Atténuation prévoit de maîtriser le quantitatif des émissions de GES des fluides frigorigènes, et de réduire l'utilisation de fluides à fort PRG. Les objectifs sont de /

- 100 % de fluides nouvellement installés à PRG inférieur à 750 en 2024
- et 100 % de fluides nouvellement installés à PRG inférieur à 150 en 2030.

### iv. Mainteneurs multitechniques

Les mainteneurs multitechniques exercent une influence sur près de 40 % des EGES en exploitation (énergie – fluides – OpEx).

Afin de maîtriser ces émissions, le Plan Atténuation prévoit la montée en compétences des mainteneurs des sites, par une grille de critères environnementaux dans les consultations, et une formation obligatoire sur l'enjeu d'efficacité énergétique.

En parallèle de la formation des mainteneurs, différents leviers d'actions vont être mis en place d'ici 2025, notamment avec :

- mise en place de contrats de performance énergétique ou de clauses de performance énergétique au sein des contrats ;
- l'ajout dans les contrats de maintenance des objectifs de réduction (consommations & fuites frigorigènes) avec incitation financière associée.

Enfin, les opérations de maintenance et le paramétrage des équipements font l'objet :

- de revues trimestrielles depuis de nombreuses années ;
- d'audits triennaux depuis 2022.

## ÉTUDE DE LA CONFORMITÉ À LA TRAJECTOIRE DE L'ACCORD DE PARIS

En 2023, la Société de la Tour Eiffel a mené une étude pour calculer les trajectoires « carbone » de ses actifs compatibles avec l'Accord de Paris et son engagement de contenir le réchauffement en deçà de + 1,5 °C par rapport à l'ère préindustrielle.

À l'aide de l'initiative SBTi (décomposition des budgets carbone pour chaque secteur économique), la Société a déterminé les niveaux d'émissions surfaciques annuels auxquels elle doit ramener chaque actif pour que sa trajectoire soit conforme à l'Accord de Paris.

Une évaluation du potentiel de décarbonation de son patrimoine est en cours pour évaluer la faisabilité, les vecteurs de décarbonation et les moyens requis pour atteindre ces niveaux d'émissions. Aucune analyse des émissions verrouillées n'a été réalisée dans la mesure où les émissions annuelles dépendent de nombreux facteurs (évolution du patrimoine, météo, occupation des locaux...).

L'alignement avec la Taxinomie européenne des investissements impliqués par les actions actuellement décrites dans le plan d'atténuation est évalué dans la Section 5.2.5 dédié à la Taxinomie européenne.

## Corporate

L'empreinte carbone corporate, bien que représentant 4% de l'empreinte globale de la Société, est celle sur laquelle la Société a la maîtrise la plus complète et donc le levier d'action le plus important. De plus, elle permet d'impliquer tous les salariés dans la démarche de réduction carbone de l'entreprise en concrétisant l'empreinte de leurs pratiques quotidiennes.

### i. Mobilité des salariés

Les déplacements représentent environ 4 % des EGES corporate. Le volet « Mobilité du Siège » du Plan Atténuation de la Société de la Tour Eiffel vise à décarboner au mieux l'ensemble des déplacements de ses salariés avec les objectifs suivants :

- limiter les déplacements en avion : depuis 2021, aucun trajet réalisable en moins de 4 h 30 par d'autres moyens ne peut être fait en avion ;
- décarboner la flotte de véhicules : depuis cette année, l'ensemble des véhicules de la Société a une empreinte inférieure à 1,5 tonne, par ailleurs, la flotte passe progressivement de véhicules à essence à des voitures électriques ou hybrides (en 2023 : 22 véhicules, dont huit hybrides et deux électriques) ;
- l'attribution de voiture de fonction aux collaborateurs éligibles a été remplacée par la mise à disposition de véhicules de service ;
- inciter aux mobilités douces pour les trajets domicile – travail : 59 % des salariés en 2023 opéraient régulièrement ce déplacement à pied ou en transports en commun ;
- au niveau corporate, la Société a instauré la prise en charge à 75 % du remboursement du titre de transport de ses salariés, la réglementation imposant la prise en charge à hauteur d'au moins 50 %.

## ii. Réduction des émissions du siège

La Société veille à maîtriser ses émissions dues aux consommations énergétiques et aux déchets sur site.

L'ensemble des salariés a été sensibilisé aux réductions de consommation d'énergie, notamment dans le cadre du Plan Sobriété, et le Bailleur de l'immeuble du siège limite la température de consigne dans les bureaux à 20 °C +/- 1,5° en hiver et 26 °C +/- 1,5° en été.

En l'absence d'organisation du tri des déchets au niveau des parties communes de l'immeuble, la Société a fait appel à un prestataire externe qui a permis la mise en place d'un tri 5 flux pour les déchets générés au niveau du siège, et de suivre la part de déchets recyclés parmi ceux-ci.

## iii. Maîtrise des émissions dues au matériel

La durée de vie du matériel informatique est prorogée jusqu'à irréparabilité ou inadéquation avec une solution de réemploi en interne.

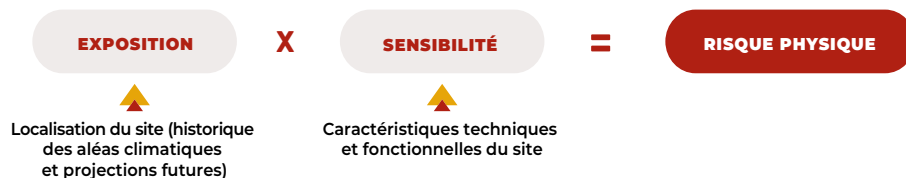
## iv. Maîtrise des émissions dues au mobilier

La Société vise à mettre en place des solutions d'économie circulaire lors de prochains remplacements de mobilier, notamment en faisant appel à du mobilier de réemploi. Les démarches à ce sujet sont décrites dans la Section 5.2.4 Utilisation des ressources et économie circulaire (E5).

### 5.2.1.2. Incidences, risques et opportunités importants et leur interaction avec la stratégie et le modèle économique [ESRS 2 SBM-3]

La Société de la Tour Eiffel place les enjeux climatiques, notamment l'atténuation et l'adaptation au changement climatique, au centre de sa stratégie ESG. En s'appuyant sur une démarche engagée depuis plus de dix ans, elle dispose d'une connaissance approfondie de ses actifs et de la donnée associée, notamment la performance énergétique de son patrimoine. En positionnant ces enjeux au cœur de sa stratégie ESG, la Société assure la durabilité de la qualité des engagements et des services associés. Cette approche lui permet spécifiquement de renforcer la relation de confiance établie avec les locataires et de consolider sa position de pionnière sur le marché.

Chaque année, la cartographie des aléas climatiques est étendue, le cas échéant, aux nouveaux actifs intégrés au patrimoine. Cette identification permet d'assurer une évaluation exhaustive et de hiérarchiser les actifs en fonction des risques auxquels ils sont exposés.



Dans ce cadre, la Société identifie deux principaux types d'aléas susceptibles d'impacter les bâtiments de son portefeuille :

- les aléas chroniques, qui seront amplifiés par le changement climatique à moyen-long terme ;
- les aléas aigus ou ponctuels, liés aux événements climatiques extrêmes.



La Foncière se focalise sur l'analyse et la compréhension des aspects énergétiques, qu'ils soient positifs ou négatifs, de ses propriétés. En adoptant sa stratégie d'atténuation, centrée sur une gestion efficace de la consommation d'énergie, elle réussit à réduire les coûts énergétiques des parties communes et, le cas échéant, des parties privatives. Cette diminution des charges locatives peut constituer un avantage compétitif crucial pour la Société aux yeux de ses locataires.

De même une démarche initiée fin 2024 visant à facturer aux locataires les consommations des équipements communs en fonction de leur réelle utilisation permettra également de mettre en exergue les comportements vertueux.

L'analyse des incidences environnementales de la Société repose sur une évaluation complète de la chaîne de valeur, de l'amont à l'aval, couvrant l'approvisionnement jusqu'à la gestion des déchets. Pour ses activités propres, l'analyse couvre les activités de développement et d'exploitation des actifs.

Pour plus d'informations concernant les risques matériels identifiés, se référer à la Section 5.1.3.3 Cartographie des risques et opportunités.

### 5.2.1.3. Description des processus permettant d'identifier et d'évaluer les incidences, risques et opportunités importants liés au changement climatique [ESRS 2 IRO-1]

Pour mieux maîtriser et évaluer l'importance des risques, la Société de la Tour Eiffel réalise divers exercices d'analyse et de contrôle de ses activités. Depuis 2021, elle effectue un bilan carbone annuel, afin d'évaluer ses émissions de gaz à effet de serre (GES) et de mieux comprendre son impact climatique (cf. 5.2.1.8 Émissions brutes de GES des scopes 1, 2, 3 et émissions totales de GES [E1-6]). Dès 2019, la Société a entrepris de s'adapter au changement climatique en identifiant les risques climatiques affectant son patrimoine. Cette démarche vise à déployer des actions adaptatives appropriées. En effet, les actifs immobiliers de la Société sont exposés à divers aléas climatiques en raison de leurs localisations et de leurs caractéristiques intrinsèques (date de construction, types de matériaux utilisés, travaux d'isolation, etc.).

La Société effectue un diagnostic de ses actifs sur la Plateforme R4RE (Resilience for Real Estate) de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID)<sup>(1)</sup> chaque année, avec des mises à jour ciblées pour prendre en compte les changements dans le portefeuille. Cette plateforme est un outil qui produit une analyse des risques auxquels sont exposés les bâtiments afin d'identifier leur vulnérabilité, au travers de leurs principales caractéristiques et selon leur exposition, au regard des scénarios du GIEC. Ces scénarios simulent l'évolution du climat jusqu'à 2100 et

permettent ainsi d'anticiper l'évolution des aléas en fonction des différents scénarios de réchauffement climatique :

- **le scénario ambitieux**, avec une politique climatique visant à diminuer les concentrations de CO<sub>2</sub>, ce sont les scénarios RCP2.6 ou SSP1-2.6 ;
- **le scénario intermédiaire**, avec une politique climatique visant à stabiliser les concentrations de CO<sub>2</sub>, ce sont les scénarios RCP 4.5 ou SSP2-4.5 ;
- **le scénario Business-as-Usual**, sans politique climatique, ce sont les scénarios RCP 8.5 ou SSP5-8.5.

Pour garantir la résilience de son patrimoine, la Société a retenu le scénario dont l'analyse de risques est le plus probable, mais aussi le plus prononcé : le RCP 8.5 ou SSP5-8.5.

#### 5.2.1.4. Politiques liées à l'atténuation du changement climatique et à l'adaptation à celui-ci [E1-2]

Les politiques d'atténuation du changement climatique se concentrent sur la gestion des émissions de GES et des risques de transition de l'entreprise sur différents horizons temporels, tant dans le cadre de ses propres opérations que dans la chaîne de valeur, en amont et en aval. En ce sens, la Société de la Tour Eiffel calcule depuis plusieurs années son bilan carbone (détaillé dans la Section 5.2.1.8 Émissions brutes de GES des scopes 1, 2, 3 et émissions totales de GES) afin d'identifier les principaux postes d'émissions et de définir des trajectoires de réduction de ses impacts.

La Société de la Tour Eiffel structure ses politiques autour de l'**atténuation** du changement climatique avec :

##### POLITIQUES ORGANISATIONNELLES :

- La mesure de l'empreinte carbone de l'entreprise pour acquérir une bonne connaissance des leviers d'action ;
- La formation des différentes parties prenantes, notamment des décisionnaires, aux risques liés au changement climatique ;
- L'intégration des enjeux ESG dans les processus décisionnels par l'entremise des Comités ESG ;
- Le déploiement d'une politique de certification environnementale ambitieuse.

##### POLITIQUE DE RÉDUCTION DES ÉMISSIONS DES ACTIFS :

- Par l'engagement contractuel des parties prenantes, (notamment les preneurs, les mainteneurs et prestataires) :
  - contrat de multitechnique avec clauses environnementales et/ou de performance énergétique, ou contrat de performance énergétique (CPE),
  - contrat de bail,
  - contrat de prestations (nettoyage, espaces verts, gardiennage, restauration) ;
- Par la mise en place de plans de réduction ou d'évitement des consommations par site ;
- Par la participation à des initiatives telles que les Booster du Réemploi et Booster des EnR&R et la Charte Sobriété.

Les politiques liées à l'adaptation au changement climatique portent sur la capacité de l'entreprise et de ses actifs à s'ajuster

efficacement aux conséquences du changement climatique et à en limiter les impacts, sur différents horizons temporels, tant dans le cadre de ses propres opérations que dans la chaîne de valeur, en amont et en aval. Le détail des actions associées à ces politiques est précisé dans la Section 5.2.1.5 Actions et ressources en rapport avec les politiques en matière de changement climatique[E1-3].

La Société de la Tour Eiffel structure ses politiques d'**adaptation** au changement climatique autour de :

##### POLITIQUES ORGANISATIONNELLES :

- La formation des différentes parties prenantes internes, y compris des équipes décisionnaires, aux risques liés au changement climatique, et plus largement aux enjeux ESG ;
- L'intégration des enjeux ESG dans les processus décisionnels par l'entremise des Comités ESG ;
- Un engagement pour une meilleure prise en compte des enjeux de l'adaptation dans le secteur immobilier, notamment via la participation à des groupes de travail dédiés de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID), l'Institut Français pour la Performance du Bâtiment (IFPEB), UNISSON(S) ou encore de la Fondation Palladio ;
- Par la mise en œuvre d'une méthode d'identification des risques et de la priorisation des actifs les plus vulnérables, par l'utilisation systématique de l'outil R4RE de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID).

##### POLITIQUE D'ADAPTATION AUX RISQUES PHYSIQUES DES BÂTIMENTS ET DE LEURS OCCUPANTS :

- Par l'élaboration des plans d'urgence en cas de risque avéré, incendie, inondation, tempête, pour les bâtiments exposés ;
- Mise en place de plans d'action découlant des préconisations des audits d'adaptation des bâtiments vis-à-vis des risques identifiés en fonction de leur localisation et de leurs vulnérabilités ;
- Par la prise en compte des occupants. L'adaptation des actifs doit se faire dans la préservation du confort, de la sécurité et la continuité de services proposés par la Société.

(1) Voir <https://o-immobilierdurable.fr/r4re/>

## POLITIQUES LIÉES À L'ATTÉNUATION DU CHANGEMENT CLIMATIQUE

Politiques	Domaines	Descriptions
<b>Politique environnementale</b>	Atténuation du changement climatique	La Société de la Tour Eiffel s'engage dans la lutte contre le réchauffement climatique à travers son Plan Atténuation. Ce plan consiste à mesurer les émissions de gaz à effet de serre (GES) de ses activités et à mettre en place des actions de réduction dans tous les métiers de la société. Il fixe des objectifs à long terme pour atteindre la neutralité carbone d'ici 2050, en réponse aux programmes et textes nationaux.
	Adaptation au changement climatique	<p>La Société de la Tour Eiffel adapte son patrimoine immobilier aux effets du changement climatique en évaluant la vulnérabilité de ses bâtiments aux risques climatiques. Après les cartographies de 2019 et 2021, chaque année, est lancée sur environ 20 à 30 % des actifs, une campagne d'audit de vulnérabilité aux risques climatiques vis-à-vis du climat actuel et à horizon 2100 sur la base des scénarios du GIEC, ainsi que les plans d'adaptation associés. La société vise à auditer l'intégralité de son portefeuille immobilier.</p> <p>Sur les sites certifiés, des scénarios de gestion de crises naturelles et accidentelles sont mis en place. Pour ses projets de développement, la société privilégie, par exemple, l'installation de brise-soleil et de vitrages performants pour les bâtiments exposés aux îlots de chaleur.</p>
<b>Politique de gestion de l'énergie</b>	Efficacité énergétique	<p>Le Groupe a pour ambition d'intégrer une gestion responsable des ressources énergétiques. La Société œuvre à réduire systématiquement les consommations énergétiques de son patrimoine en assurant le bon fonctionnement des équipements et en encourageant ses locataires à adopter des comportements économes en énergie, notamment via les comités environnementaux. Pour chaque projet de développement, la Politique de déploiement d'énergies renouvelables est appliquée.</p> <p>La Direction RSE est également responsable de l'innovation, intégrant ainsi les enjeux environnementaux et énergétiques dans les stratégies de développement de la Société.</p>
	Déploiement d'énergies renouvelables	Pour ses projets de développement, la Société réalise des études de faisabilité pour la production d'énergies renouvelables et s'efforce d'installer des dispositifs tels que des panneaux photovoltaïques ou des systèmes de géothermie sur tous les projets éligibles. Chaque projet fait également l'objet d'une simulation thermique dynamique pour optimiser l'efficacité énergétique.
	Implication des parties prenantes	<p>La Société de la Tour Eiffel engage activement ses parties prenantes internes et externes dans sa démarche environnementale pour participer aux efforts d'atténuation du changement climatique. Cette politique inclut l'annexe aux contrats de la Charte des Achats Responsables et des Relations Fournisseurs, ainsi que l'organisation de Comités Environnementaux avec les locataires, afin d'impliquer l'ensemble des parties prenantes tout au long de la chaîne de valeur.</p> <p>L'ambition de la Société de la Tour Eiffel est de réduire systématiquement les consommations énergétiques de son patrimoine (notamment en s'assurant du bon fonctionnement des équipements) et d'encourager ses locataires à adopter des comportements économes en énergie. Le détail de ces politiques peut être consulté dans les Sections 5.3.2.3 Politiques relatives aux travailleurs de la chaîne de valeur [S2-1] et 5.3.4.3 Politiques relatives aux consommateurs et utilisateurs finaux [S4-1].</p>
<b>Politique développement</b>	Efficacité énergétique	La Société vise à maîtriser son impact en prenant en compte les enjeux ESG à chaque phase des projets de développement. Pour ce faire, les équipes travaillent à l'obtention de certifications et de labels environnementaux, avec pour objectif que 100 % des actifs obtiennent une certification BREEAM Excellent ou HQE Très Performant.

### 5.2.1.5. Actions et ressources en rapport avec les politiques en matière de changement climatique [E1-3]

#### ACTIONS EN MATIÈRE D'ATTÉNUATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

Leviers de décarbonation	Actions	Descriptions
<b>CORPORATE</b>		
Engagement des parties prenantes du secteur de l'immobilier	Participation au Booster du Réemploi et au Booster des Energies Renouvelables et de Récupération	Ce programme vise à accélérer le recours aux énergies renouvelables et de récupération aussi bien sur le parc immobilier existant que dans les projets à venir, développant ainsi le potentiel de production d'énergie et participant également aux efforts de décarbonation. Soutenue par l'ADEME, cette initiative est dirigée par Action for Market Transformation – A4MT, qui supervise déjà le Booster du Réemploi en faveur de l'économie circulaire, dont la Société de la Tour Eiffel est également un acteur pionnier depuis son lancement en 2020.
	Signature en octobre 2023 de la Charte de la Sobriété des bâtiments tertiaires	La signature de cette charte consolide la politique et les engagements RSE de la Société. En s'associant à d'autres acteurs de l'immobilier, la Société de la Tour Eiffel se mobilise pour des actions communes afin de réduire la consommation d'énergie au sein des bâtiments.
<b>DÉVELOPPEMENT</b>		
Engagement des parties prenantes du secteur de l'immobilier	Participation à UNISSON(S)	Le mouvement Unisson(s) promeut l'architecture de la construction et de la rénovation respectueuse de son environnement et soucieuse du bien-être de ses usagers sur des cycles de temps longs dans un contexte où les réglementations environnementales nationales et européennes déterminent des objectifs et un calendrier pour atteindre la neutralité Carbone à l'horizon 2050. Il réunit les acteurs de la construction, de l'aménagement et du paysage, afin d'explorer les solutions et idées pour une architecture bas carbone et du vivant. Le mouvement Unisson(s) est en premier lieu une démarche collective, culturelle et politique qui vise à rassembler autour de son manifeste en mettant en action l'intelligence collective.
	Performance environnementale	100 % des actifs en développement, construction ou réhabilitation, visent au moins une certification BREEAM Excellent ou HQE Très Performant. Des certifications ou des labels additionnels peuvent également être recherchés, tels que Wired Score, Osmoz ou des labels d'efficacité énergétique ou carbone telles que BBCA ou Effinergie.
Performance énergétique	Performance énergétique	Quatre actifs (sur cinq) sont conformes au Décret BACS et sont donc équipés d'un système permettant la gestion technique des bâtiments (GTB) et une étude est en cours sur le cinquième (Nanterre Seine – Nanturra).
	Energies renouvelables	Inclusion dès la conception de dispositifs de production d'énergies renouvelables en autoproduction : trois actifs sont équipés de panneaux photovoltaïques et deux utilisent la géothermie.
Développement de l'utilisation de matériaux bas carbone	Utilisation de matériaux de construction bas carbone	Deux actifs intègrent du béton bas carbone et un autre fait l'objet d'une étude d'opportunité pour l'utilisation de ciment bas carbone. Divers matériaux biosourcés sont également utilisés, on pourra citer en exemple : les enrobés à base de végétaux, la peinture aux algues, des matériaux d'isolation.
Efficacité des matériaux	Réemploi	<ul style="list-style-type: none"> <li>● <b>Sur site (Amont) :</b> quatre actifs intègrent une démarche de réemploi, dont un actif réemployant les chemins de câbles et la métallerie, et un autre réutilisant les terres dépolluées sur site.</li> <li>● <b>(Aval) :</b> réemploi en dehors du site sur trois actifs, accompagné d'un rapport Cycle up pour l'un d'entre eux.</li> <li>● <b>Prescription dans les CCTP :</b> réemploi du faux plancher pour Lyon EvasYon et des chemins de câbles pour Bobigny.</li> </ul>
	Réduction de l'empreinte carbone à la construction	<b>Réalisation d'analyses de cycle de vie et labellisations E+C-</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>● E2C1 (Rivage à Puteaux et EvasYon Bureaux à Lyon) ;</li> <li>● RE2020 (Syrah à Bobigny &amp; Jade à Aix – Parc du Golf).</li> </ul> <p>Étude STD réalisée pour l'ensemble des actifs en développement et SED pour Rivage à Puteaux et Jade à Aix – Parc du Golf.</p>

Leviers de décarbonation	Actions	Descriptions
<b>EXPLOITATION</b>		
Développement des énergies renouvelables	Étude de faisabilité	Énergies Renouvelables (EnR) sur chaque actif par un expert externe sur 100 % du patrimoine.
Efficacité énergétique	Réduction de la consommation énergétique	<p>Implication des locataires dans les objectifs de réduction des consommations énergétiques.</p> <p>Suivi des audits énergétiques, indicateur clé de la conformité Décret tertiaire sur 45 % des actifs en 2024.</p> <p>Installation ou amélioration de GTB dans le cadre du Décret BACS pour réduire les consommations CVC.</p> <p>Isolation des bâtiments pour améliorer la performance énergétique.</p> <p>Remplacement des menuiseries.</p> <p>Mise en place de systèmes de refroidissement naturel (<i>Free-cooling</i>) pour réduire les consommations liées à la climatisation (naturel ou mécanique).</p> <p>Installation favorisant les mobilités douces (IRVE, Installation de Recharge pour Véhicule Électrique, locaux à vélos).</p> <p>Peinture de toitures de couleur claire (réduction des consommations liées à la climatisation).</p> <p>Optimisation du fonctionnement des actifs par un commissioning sur les horaires de fonctionnement des équipements CVC par concertation entre les locataires, les mainteneurs, la Direction technique et l'energy manager lors des comités environnementaux.</p>
	Mobilité durable	<p>Développement de l'usage du vélo par l'installation de parking dédiés.</p> <p>Installation d'infrastructures de recharge pour véhicules électriques.</p>

## ACTIONS EN MATIÈRE D'ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

La Société de la Tour Eiffel a développé diverses politiques pour mieux superviser les enjeux liés à l'adaptation au changement climatique et assurer la cohérence des actions déployées. Afin de gérer les risques liés à l'adaptation au changement climatique, la Société met en œuvre plusieurs actions, dont voici une liste non exhaustive :

Leviers de décarbonation	Actions	Descriptions
<b>IDENTIFICATION DES RISQUES</b>		
Ingénierie	Réalisation d'étude des risques climatiques	Pour s'assurer du suivi des risques sur ses actifs, la Société La Tour Eiffel a réalisé une étude des risques climatiques sur la plateforme R4RE sur 100 % de ses actifs.
	Réalisation d'audits adaptation	Dans la continuité de 2022 et pour atteindre ses objectifs, la Foncière a également poursuivi sa campagne de réalisation d'audits d'adaptation pour atteindre 66 %. Cet effort sera poursuivi en 2025, afin de couvrir l'intégralité des actifs.
<b>DÉVELOPPEMENT</b>		
Fondée sur la nature	Lutte contre les îlots de chaleur	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Désartificialisation des parcelles. 28 % sur le projet EvasYon à Lyon et 8 % sur Syrah à Bobigny (hors toiture) ;</li> <li>● Développement des espaces verts extérieurs (objectifs). 76 % d'espaces verts sur la parcelle de l'actif Jade ;</li> <li>● Lutte contre l'étalement urbain sur l'actif Nanturra à Nanterre, puisqu'il s'agit d'un projet de logistique en hauteur ;</li> <li>● Développement d'un projet d'agriculture urbaine de 1 800 m<sup>2</sup> sur l'actif Syrah à Bobigny, ainsi que 15 % d'espace vert sur la parcelle ;</li> <li>● Création de toitures végétalisées sur les sites de Rivage à Puteaux (609 m<sup>2</sup>) et d'EvasYon.</li> </ul>
Ingénierie	Lutte contre les retraits et gonflement d'argiles	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Réalisation de diagnostics sur les risques liés au retrait et gonflement des argiles et au gypse sur les actifs LILK® (Light Industrial, Last Kilometer) Syrah à Bobigny et Nanturra à Nanterre ;</li> <li>● Mesures de lutte contre les risques sismiques et contre les retraits et gonflements des argiles sur l'actif de Jade à Aix Parc du Golf.</li> </ul>

Leviers de décarbonation	Actions	Descriptions
<b>EXPLOITATION</b>		
Amélioration continue	Mise en œuvre des recommandations d'audits	Sur la base des préconisations faites dans les audits, la Société de la Tour Eiffel a déployé des actions d'adaptation sur son patrimoine. En effet, près de 50% des actifs étaient concernés par la mise en œuvre d'au moins une recommandation faite à la suite de ces audits.
Ingénierie et gestion	Gestion des risques	<ul style="list-style-type: none"> <li>Formalisation d'une procédure de gestion des risques ;</li> <li>Installation de dispositifs anti-eau (batardeaux) pour les entrées du parking ;</li> <li>Planification des équipements d'évacuation d'eau.</li> </ul>
Fondée sur la nature	Aménagement extérieur et biodiversité	<ul style="list-style-type: none"> <li>Désartificialisation des revêtements de voiries et parking extérieurs par des revêtements drainants ;</li> <li>Végétalisation les toitures terrasses et des patios ;</li> <li>Densification et amélioration de la qualité des espaces verts (trois strates végétales) ;</li> <li>Augmentation des masques solaires via des plantes grimpantes sur les façades.</li> </ul>

### 5.2.1.6. Cibles liées à l'atténuation du changement climatique et à l'adaptation à celui-ci [E1-4]

#### Cibles liées à l'atténuation du changement climatique

##### Trajectoire de réductions des émissions de GES

La Société de la Tour Eiffel s'est fixé des objectifs de réduction des émissions de GES qui découlent d'une part de sa trajectoire de réduction des consommations énergétiques, et d'autre part de son objectif de sortie des énergies fossiles d'ici à 2050.

Ces trajectoires concernent le patrimoine en exploitation sur les trois scopes du bilan carbone. En effet, les consommations énergétiques sont réparties sur les trois scopes dans la mesure où :

- le scope 1 recueille les consommations gaz et fioul du périmètre bailleur ;
- le scope 2 : les consommations électriques et de réseaux urbains du périmètre bailleur, les consommations du périmètre des parties communes en exploitation ;
- le scope 3 les consommations du périmètre preneurs, c'est à dire les locataires.

La définition de ces trajectoires, basée sur les émissions actuelles des actifs et les évolutions futures, garantit que leur réalisation est pleinement alignée avec les objectifs de la Société. Un travail a été réalisé pour identifier les objectifs raisonnablement atteignables pour la Société et les trajectoires découlant des budgets carbone nécessaires pour s'aligner sur les objectifs de maintien du réchauffement climatique et s'efforcer de respecter la limite de +1,5 °C par rapport à l'ère préindustrielle, conformément à l'Accord de Paris.

#### Indicateur clé

- Les émissions de GES du patrimoine :**
  - Objectif : réduction systématique des émissions liées à l'énergie d'une année sur l'autre (en kgeqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> sur le patrimoine) :**
  - Résultat 2024 : 9 kgeqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>
  - Résultat 2023 : 12 kgeqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>

Cet indicateur est en baisse du fait de la réduction des consommations d'énergie en 2024.

#### Autres indicateurs

- Pour le périmètre corporate :**
  - Objectifs : Empreinte carbone inférieure à 15 tCO<sub>2</sub>eq/ETP/an en 2030 :**
  - Résultat 2024 : 20 tCO<sub>2</sub>eq/ETP
  - Résultat 2023 : 17,8 tCO<sub>2</sub>eq/ETP
- % des trajets professionnels effectués en avion (en km) :**
  - Résultat 2024 : 0 %
  - Résultat 2023 : 0,75 %

Les équipes de la Société de la Tour Eiffel avaient anticipé l'obligation de la RE2020 de réaliser des analyses de cycle de vie à la conception des projets en cours de développement afin d'optimiser leurs émissions de gaz à effet de serre associées.

- Développement : % des projets ayant bénéficié d'une ACV**
  - Résultat 2024 : 100 %
  - Résultat 2023 : 100 %

#### Trajectoire énergie

Dans le cadre d'une recherche prospective sur les indicateurs de performance énergétique, la Société de la Tour Eiffel a souhaité analyser l'évolution historique des consommations énergétiques de ses actifs sur différents périmètres spatiaux et temporels, et projeter dans le futur les gains probables induits par ses divers projets ayant un impact sur sa stratégie d'atténuation.

Les consommations énergétiques intégrées dans le calcul de l'indicateur sont les consommations énergétiques dont TEAM Conseil a la maîtrise et la responsabilité, exprimées en kWh EF PCS/ m<sup>2</sup> (Somme des surfaces utiles brut des actifs concernés) et hors facteurs d'influence externe (climat, taux d'occupation notamment).

Il s'agit donc des consommations « communes » (consommation d'un point de livraison énergétique alimentant les parties communes ou des installations techniques du bâtiment desservant un ou plusieurs locataires) dont TEAM Conseil assure la gestion, représentant plus de 60% de notre patrimoine.

Sont donc exclus de cette définition :

- Les points « communs » portés par des tiers (alimentation de copropriété par exemple) ;
- Les consommations des lots privatifs.

L'année 2017 a été choisie comme année de référence pour déterminer la trajectoire des consommations en s'appuyant sur l'analyse des Plans Pluri-Annuels de travaux et plus particulièrement sur trois faisceaux :

- amélioration continue de la performance énergétique ;
- mise en conformité au Décret BACS pour les actifs concernés ;
- solarisation du patrimoine.

Cette analyse a fait ressortir sur l'ensemble du patrimoine une baisse de 43 % de 2011 à 2022, ramenée à 13 % si l'on considère la période de 2017 à 2022.

La projection de l'évolution de ces consommations nous amène à estimer un atterrissage à -13 % complémentaire pour la période de 2022 à 2030.

L'impact des consommations privatives de chacun des locataires de la Société, monolocataires comme multilocataires, est tel que l'enjeu de sensibilisation des utilisateurs des actifs apparaît comme primordial. Une démarche de sensibilisation a été lancée par la gamification « la durabilité à tous les étages » (cf. la Section 5.3.4.6 Actions concernant les incidences importantes sur les communautés touchées, approches visant à gérer les risques importants et à saisir les opportunités importantes concernant les locataires, et efficacité de ces actions [S4-4]).

Par ailleurs, les équipes de la Société de la Tour Eiffel ont lancé une étude globale de solarisation des actifs de la Foncière, la réalisation des préconisations issues de ces audits fera l'objet du déploiement d'un plan pluriannuel, venant ainsi compléter les installations déjà mises en place.

### Indicateur clé

- **Les consommations énergétiques (périmètre bailleur sur les actifs multilocataires et en pleine propriété) du patrimoine :**
  - **Objectif : réduire de 25 % d'ici à 2030 par rapport à 2017**
  - Résultat 2024 : 64 kWhEF /m<sup>2</sup>
  - Résultat 2023 : 70 kWhEF/m<sup>2</sup>

### Autres indicateurs

- **Les consommations énergétiques du patrimoine :**
  - **Objectif : réduire systématiquement d'une année sur l'autre :**
  - Résultat 2024 : 112 kWhEF /m<sup>2</sup>
  - Résultat 2023 : 120 kWhEF /m<sup>2</sup>
- **% des PdL couverts par un commissioning :**
  - Résultat 2024 : 56 %
  - Résultat 2023 : 59 %
- **% (en valeur) des actifs avec production d'ENR :**
  - Résultat 2024 : 15 %
  - Résultat 2023 : 30 %

La Société de la Tour Eiffel porte une attention toute particulière aux performances énergétiques des projets de développement les immeubles livrés intégrant immédiatement le patrimoine de la Foncière.

- **Développement : % des projets ayant fait l'objet d'une STD (Simulation Thermodynamique) :**
  - **Objectif : 100 %**
  - Résultat 2024 : 100 %
  - Résultat 2023 : 100 %

Par ailleurs, chaque projet fait l'objet d'une étude de faisabilité et le cas échéant, intègre une production d'énergies renouvelables.

- **Développement : % des projets examinant l'installation de production d'énergies renouvelables :**
  - **Objectif : 100 %**
  - Résultat 2024 : 100 %
  - Résultat 2023 : 100 %

### Trajectoire réemploi

La Société de la Tour Eiffel présente un objectif de pourcentage des chantiers Tous Corps d'État (TCE) incluant du réemploi (amont ou aval). L'objectif visé en 2030 est de 80 % sur les actifs en exploitation.

La mesure des émissions évitées grâce au réemploi constitue une seconde étape que la Foncière souhaite franchir avec l'aide d'AMO Économie Circulaire sur les chantiers de taille importante et/ou fréquents ou encore avec l'aide d'Urbyn pour les plus petits chantiers pour permettre une extrapolation à l'ensemble des projets.

### Autres indicateurs

- **Exploitation : % des chantiers TCE ayant eu recours à l'économie circulaire ou à des matériaux biosourcés :**
  - Résultat 2024 : 49 %
  - Résultat 2023 : 60 %
- **Développement : % des projets éligibles ayant bénéficié d'une dépose sélective :**
  - Résultat 2024 : 100 %
  - Résultat 2023 : 100 %
- **Développement : % en nombre d'opérations d'économie circulaire sur lesquelles une estimation des émissions de gaz à effet de serre évitées par le réemploi de matériaux a été calculée et incluse au projet :**
  - Résultat 2024 : 100 %
  - Résultat 2023 : 100 %

### Certifications environnementales

La Société de la Tour Eiffel a fait certifier ses premiers immeubles en 2012 et depuis, n'a eu de cesse d'utiliser cet outil d'amélioration des qualités environnementales de ses actifs, jusqu'à atteindre l'objectif de 80 % d'immeubles certifiés BREEAM ou HQE.

Dans une quête de qualité, les actifs s'efforcent d'obtenir, autant que possible, une double certification.

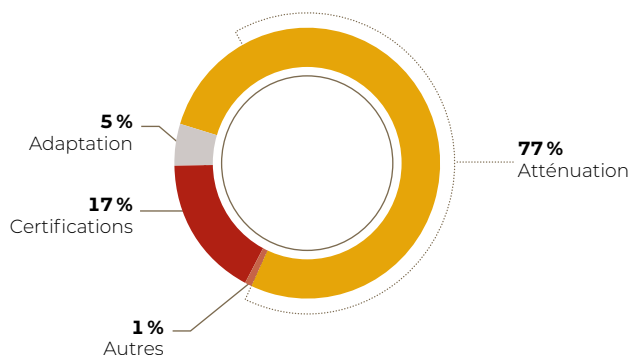
## Pourcentage (en valeur) d'actifs certifiés



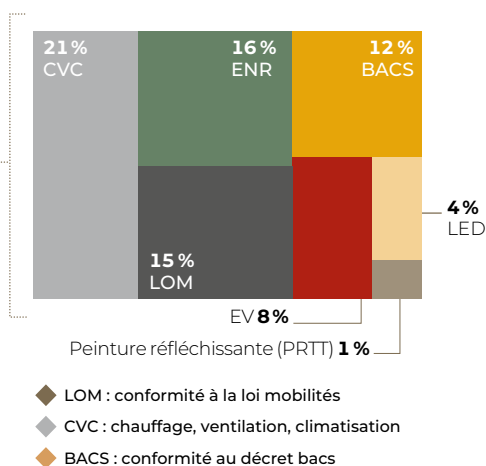
## Indicateur clé

- % (en valeur) d'actifs bénéficiant d'une certification environnementale ;
  - Objectif : 80 %
  - Résultat 2024 : 83 %
  - Résultat 2023 : 72 %

## Budget CapEx RSE 2024



## Focus Atténuation 2024



Les budgets CapEx alloués aux enjeux RSE en 2025 s'élèvent à hauteur de 4,3 millions d'euros et se décomposent entre Atténuation, Adaptation au changement climatique et Certification des actifs principalement.

Le détail est ici donné des budgets CapEx alloués à l'objectif Atténuation du changement climatique représentant 77 % des CapEx. On constate en particulier l'investissement important dans la mobilité douce (loi LOM), le remplacement des équipements CVC et leur automatisation (BACS).

## Indicateur clé

- % d'actifs ayant bénéficié d'un audit énergétique :
  - Objectif : 80 % en 2030
  - Résultats 2024 : 45 %
  - Résultat 2023 : 42 %

## Autres indicateurs

## Objectifs et résultats du plan d'actions

- % (en valeur) d'actifs disposant d'un espace de stockage pour les vélos :
  - Objectif : 80 % en 2030
  - Résultats 2024 : 57 %
  - Résultat 2023 : 64 %
- % (en valeur) d'actifs disposant de bornes de recharge pour véhicules électriques :
  - Objectif : 80 % en 2030
  - Résultats 2024 : 79 %
  - Résultat 2023 : 50 %

- % (en valeur) d'actifs équipé d'une GTB/GTC :
  - Objectif : 100 % en 2030
  - Résultats 2024 : 71 %
  - Résultat 2023 : 73 %
- % (en valeur) des actifs disposant de production d'EnR (Photovoltaïque, Géoénergie ou autres) :
  - Objectif : 80 % en 2030
  - Résultats 2024 : 15 %
  - Résultat 2023 : 31 %

## Objectifs et résultats du plan d'actions

- Développement : % des projets ayant réalisé une étude de faisabilité de production d'énergies renouvelables en amont :
  - Objectif : 100 %
  - Résultat 2024 : 100 %
  - Résultat 2023 : 100 %
- Développement : % des projets ayant fait l'objet d'une ACV (Analyse du Cycle de Vie) :
  - Objectif : 100 %
  - Résultat 2024 : 100 %
  - Résultat 2023 : 100 %

## Cibles liées à l'adaptation du changement climatique

### Réalisation des audits d'adaptation

La Société de la Tour Eiffel présente un objectif de pourcentage des actifs ayant fait l'objet d'un audit d'adaptation en 2030 de 80 %. Cet objectif traduit sa volonté d'identifier à moyen terme les actions à mettre en œuvre sur chacun de ses actifs pour les adapter et planifier progressivement leur mise en œuvre. Le seuil fixé à 80 % anticipe les variations de périmètre annuelles.

- **% (en valeur) d'actifs ayant fait l'objet d'un audit d'adaptation :**
  - **Objectif : 80 % en 2030**
  - Résultat 2024 : 64 %
  - Résultat 2023 : 60 %
- **% (en valeur) d'actifs pour lesquels une étude des risques climatiques (R4RE) a été menée :**
  - Résultat 2024 : 100 %
  - Résultat 2023 : 100 %

### Réalisation des plans d'actions

La Société de La Tour Eiffel s'est également engagée à intégrer, sur 80 % de ses actifs en 2030, des solutions d'adaptation dans le PPA sous cinq ans. En 2023, 40 % des actifs sont concernés.

L'objectif pour la Foncière est d'assurer la mise en œuvre de plans d'actions sur les sites ayant fait l'objet d'une analyse des risques physiques.

- **% (en valeur) d'actifs ayant, suite à un audit, établi un plan d'actions d'adaptation au sein du PPA :**
  - **Objectif : 80 % en 2030**
  - Résultat 2024 : 69 %
  - Résultat 2023 : 40 %
- **% (en valeur) d'actifs ayant mis en oeuvre au moins une préconisation à la suite d'audit d'adaptation préalablement réalisé :**
  - Résultat 2024 : 49 %
  - Résultat 2023 : 25 %
- **% (en valeur) d'actifs faisant l'objet de plans de situations d'urgence :**
  - Résultat 2024 : 46 %
  - Résultat 2023 : 36 %

### 5.2.1.7. Consommation d'énergie et mix énergétique [E1-5]

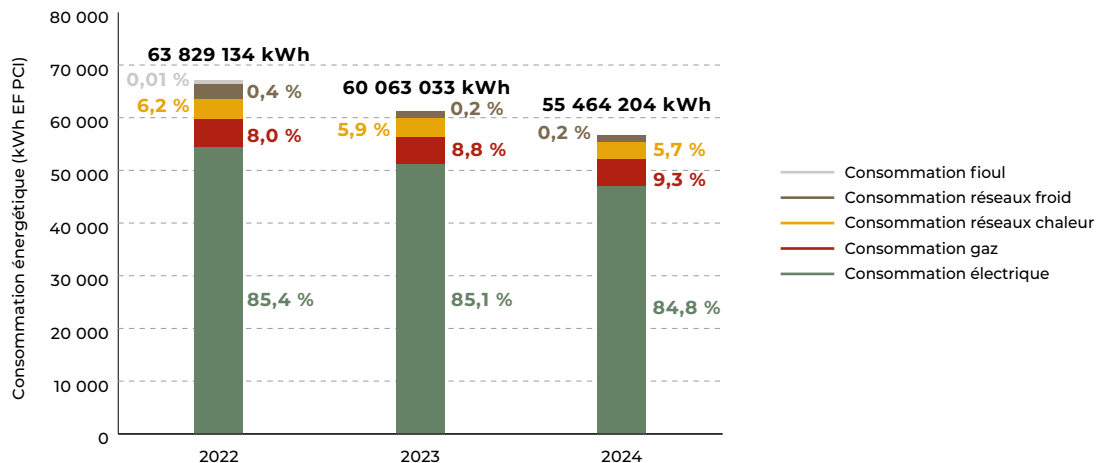
Les consommations d'énergie sont détaillées dans les tableaux en fin du présent rapport, conformes aux standards EPRA et comportant les détails des consommations énergétiques du patrimoine immobilier et du siège par source de production. Se référer à la Section 5.5.1 Synthèse des consommations Tableau EPRA.

La Société de la Tour Eiffel analyse et reporte, chaque année le mix énergétique de chacun des fluides consommés. Les résultats mettent en avant que chaque année, les consommations sont principalement liées à l'électricité, qui présente un faible facteur

d'émissions de gaz à effet de serre (GES) par kWh. Ainsi, les réductions de consommations électriques impactent faiblement les efforts de réduction de GES. Cependant, les efforts en matière de réductions de consommations électriques restent importants pour la Société, en cohérence avec ses ambitions de sobriété.

Enfin, on observe une diminution notable des consommations globales entre 2023 et 2024, principalement sur le segment électrique. Cependant, l'augmentation des consommations de gaz a généré une hausse des émissions de GES.

### Segmentation des consommation par fluide



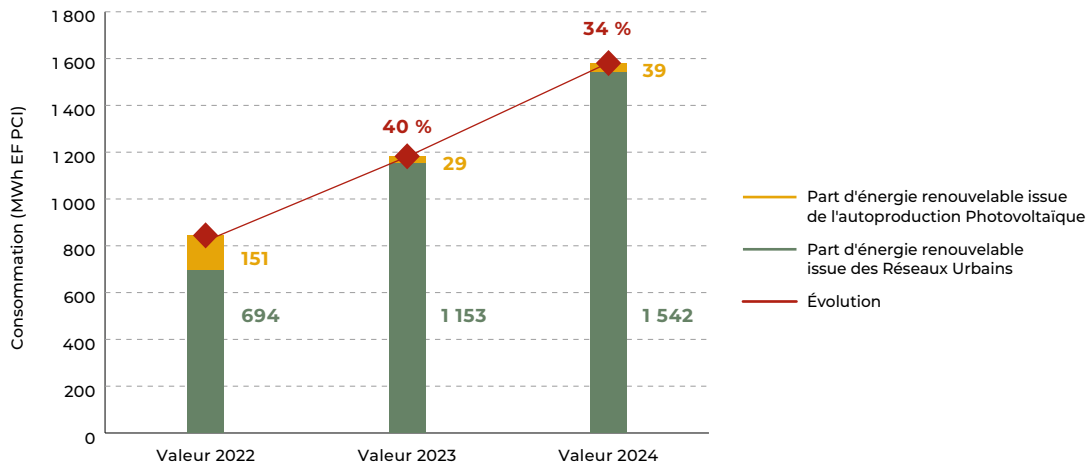
La Société de la Tour Eiffel agit pour augmenter la part d'énergie renouvelable dans la consommation globale de ses actifs. Elle a recouru à un contrat cadre EDF de fourniture d'énergies issues du renouvelable à 100 % pour les parties communes des immeubles.

Par ailleurs, la part des consommations d'énergie d'origine renouvelable dans l'ensemble du mix énergétique de l'activité de la Société de la Tour Eiffel présente une évolution relative depuis 2023,

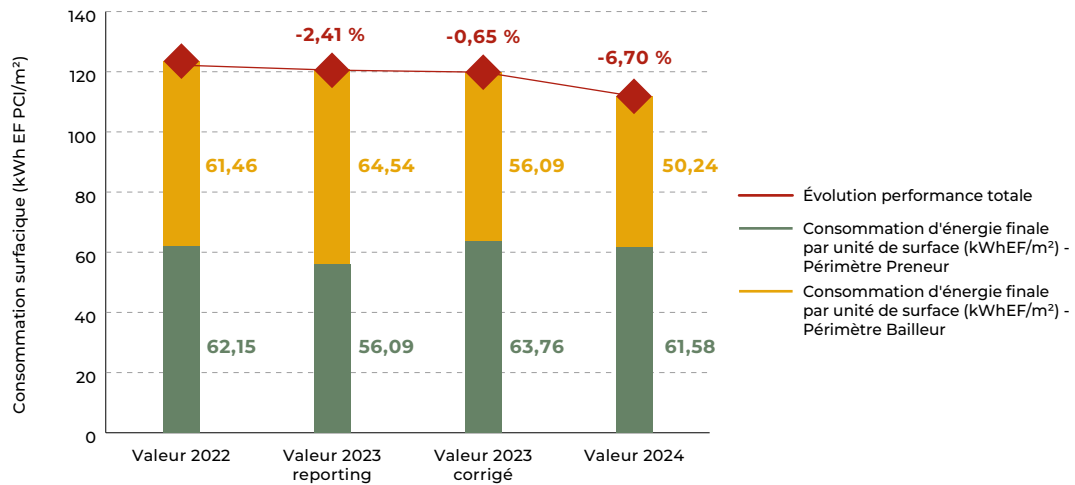
passant de 2 % à presque 3 %. ce taux est effectivement très faible mais marque le début du déploiement de la solarisation du patrimoine.

Le graphique ci-dessous représente cette évolution. Il tient compte des valeurs de consommations issues uniquement du photovoltaïque et de quote-part d'énergie renouvelable des réseaux urbains.

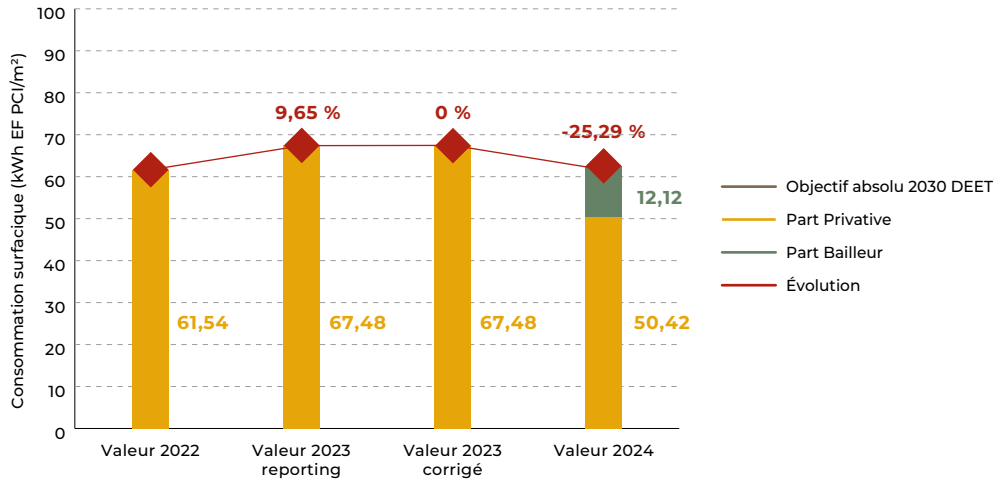
Volume de consommation d'origine renouvelable (Photovoltaïque et Réseaux urbains)



Consommation d'énergie finale par unité de surface (kWh EF/m²)



Consommation d'énergie finale par unité de surface (kWhEF/m²) - Périmètre corporate

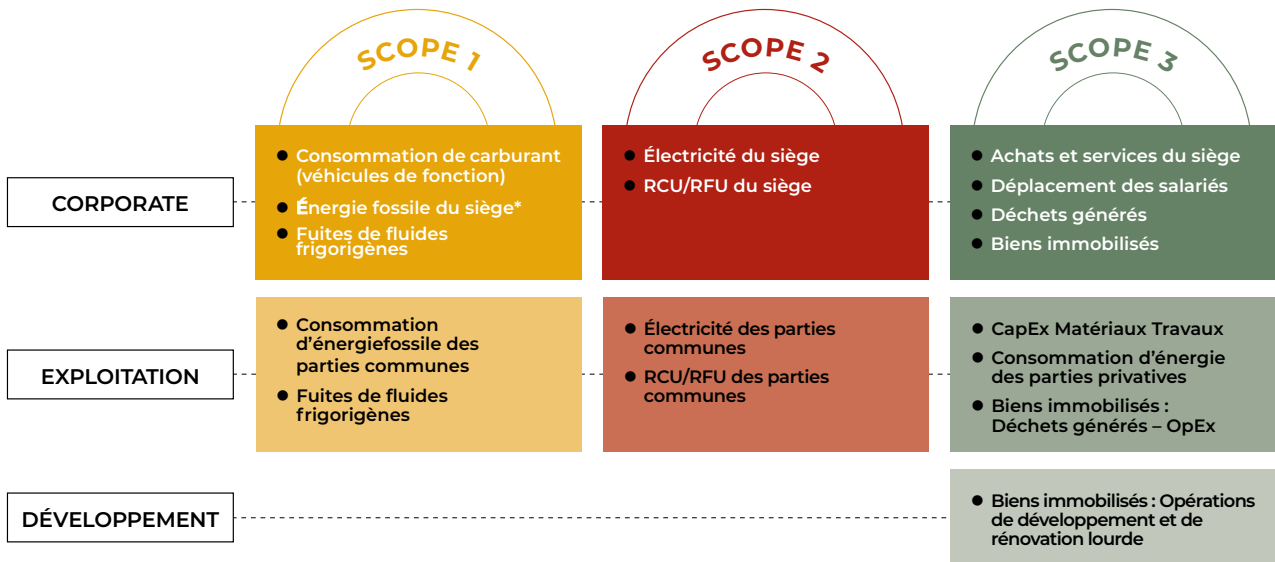


Émissions brutes de GES des scopes 1, 2, 3 et émissions totales de GES [E1-6]

La Société de la Tour Eiffel publie cette année, pour la troisième fois, son bilan carbone, en intégrant tous les scopes, 1, 2 et 3. Cette publication est l'aboutissement d'un travail de cinq ans sur les émissions de gaz à effet de serre de la Société (voir Section 5.5.1 Synthèse des consommations pour plus d'informations).

La méthodologie de calcul utilisée est celle du Bilan Carbone®, développée par l'ADEME, permettant de mesurer les émissions de gaz à effet de serre (GES) d'une organisation, d'un produit ou d'un service. Cette méthode prend en compte les émissions totales brutes de GES, réparties en trois scopes :

- Scope 1 : Émissions directes (ex. combustion de carburant, chauffage au gaz) ;
- Scope 2 : Émissions indirectes liées à l'énergie achetée (ex. électricité, chaleur) ;
- Scope 3 : Autres émissions indirectes tout au long de la chaîne de valeur (ex. déplacements, achats, fret, déchets).



\* Dans notre Bilan Carbone, il n'y a pas d'émissions liées aux énergies fossiles ni au réseau de chaleur ou de froid (RCU/RFU) pour le siège, car le bâtiment fonctionne sans énergie fossile et n'est pas raccordé à un RCU/RFU.

En plus de la répartition par scope, il est également pertinent pour une entreprise du secteur de l'immobilier de connaître la répartition de ses émissions en fonction de ses activités. Le bilan carbone de la Société de la Tour Eiffel est donc réparti entre :

- les activités d'exploitation : les émissions liées au fonctionnement des bâtiments présents dans le patrimoine de la Société ;
- les activités de développement : les émissions dues aux activités de construction et de rénovation conduites sur l'année de reporting ;
- et la partie corporate, qui comprend les émissions liées à l'activité de TEAM Conseil, sa filiale de gestion.

Pour chaque activité, tous les postes d'émissions pertinents ont été pris en compte.

Ainsi dans le périmètre corporate, toutes les émissions liées à l'énergie sont incluses (scopes 1 et 2, incluant les émissions fugitives, c'est-à-dire celles liées aux fuites de fluides frigorigènes), ainsi que les émissions indirectes dues aux achats de produits et services, à l'immobilisation des biens, aux déchets générés, aux consommations d'eau, aux déplacements professionnels et aux trajets domicile-travail des salariés (scope 3).

En ce qui concerne l'exploitation, les émissions comptabilisées sont celles liées à l'énergie utilisée au sein des bâtiments, tant au niveau des parties communes que des parties privatives, en incluant les émissions fugitives également. En plus de l'énergie, les émissions de GES liées aux dépenses en OpEx et en CapEx

sont prises en compte, ainsi que celles dues aux déchets générés sur tous les bâtiments.

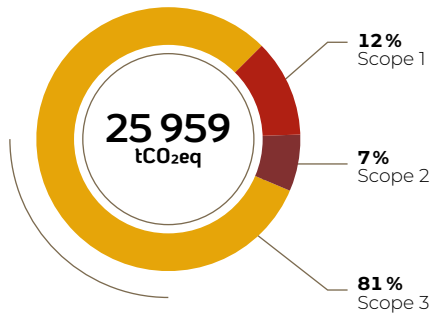
Pour le développement, les émissions ont été calculées sur la base des Analyses de Cycle de Vie qui ont été réalisées sur les projets.

Le calcul des émissions de GES est ainsi réalisé pour chaque poste d'émissions retenu est réalisé selon la méthode de calcul du Bilan Carbone® :

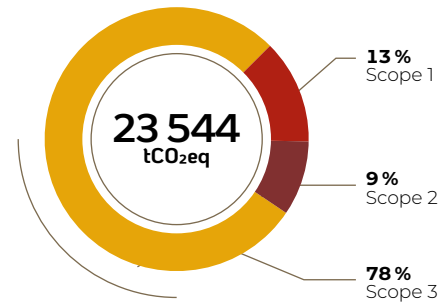
$$\text{Donnée d'activité} \times \text{Facteur d'émission} \\ [\text{Source : Base empreinte ADEME}] = \text{Kg CO}_2\text{eq}$$

En 2024, les émissions de la Société de la Tour Eiffel s'élevaient à 25 958 tonnes de CO<sub>2</sub>eq. Ces émissions se répartissent selon les trois scopes et les différentes activités, comme présenté dans les graphiques suivants :

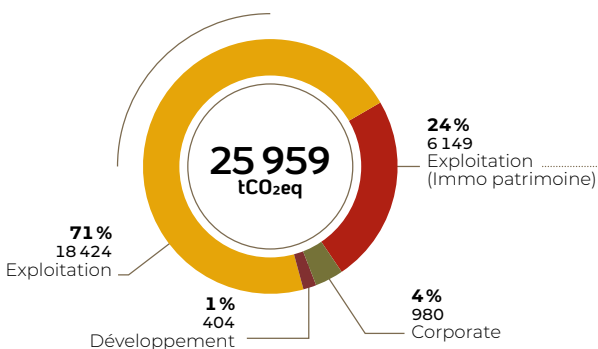
### Émissions de GES de la Société de la Tour Eiffel en 2024 par scope



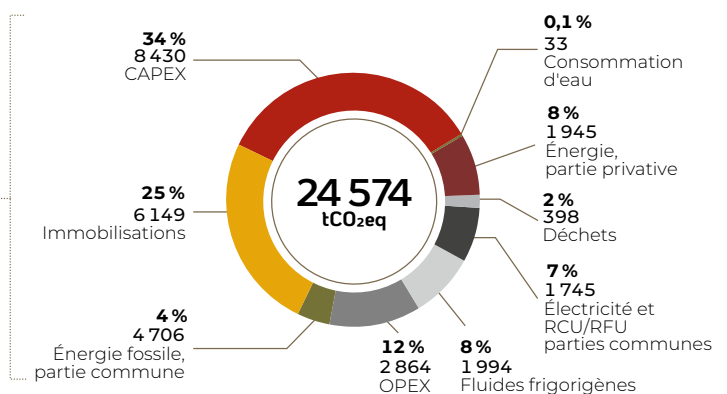
### Émissions de GES de la Société de la Tour Eiffel en 2023 par scope



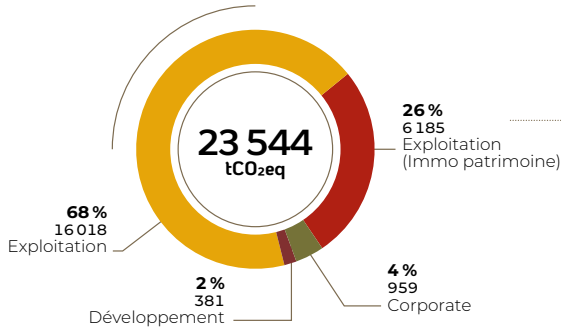
### Émissions de la Société de la Tour Eiffel en 2024 réparties par activité, en % et en tCO<sub>2</sub>eq



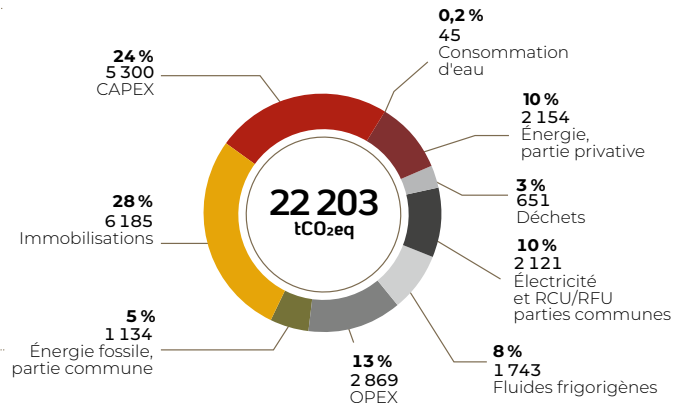
### Répartition des émissions en exploitation 2024 (tCO<sub>2</sub>eq)



Émissions de la Société de la Tour Eiffel en 2023 réparties par activité, en % et en tCO<sub>2</sub>eq

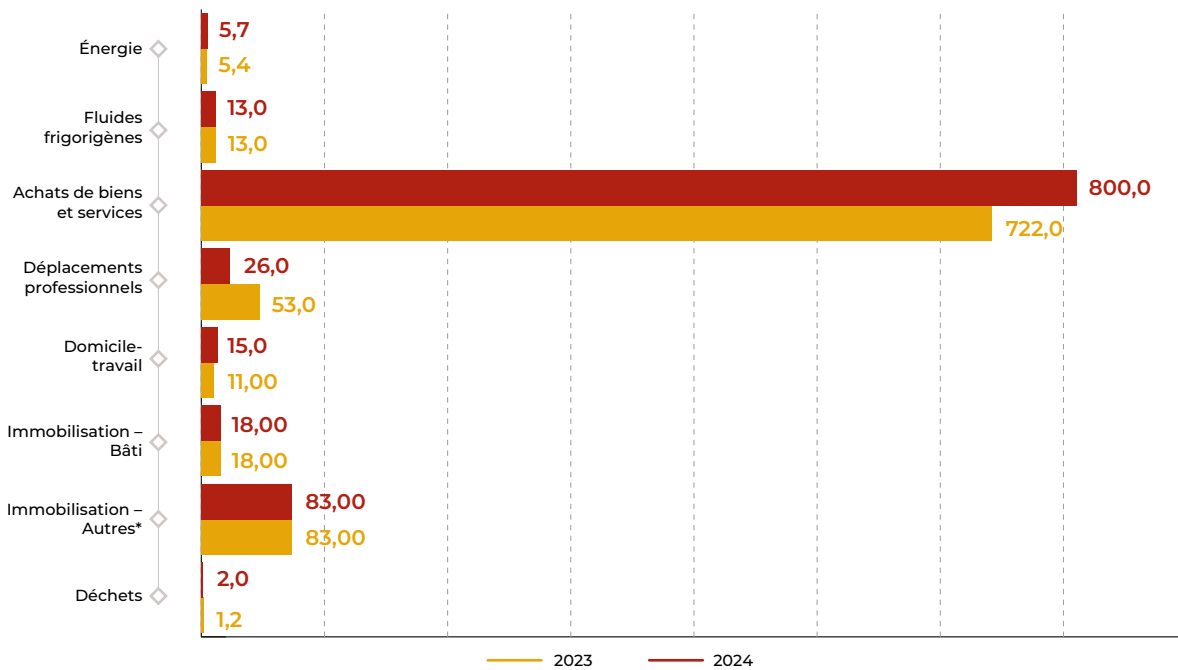


Répartition des émissions en exploitation 2023 (tCO<sub>2</sub>eq)



Il est également pertinent de s'intéresser au détail des émissions sur le périmètre corporate, même si elles ne représentent que 4 % des émissions totales de la Société. Travailler sur ces émissions permet également de montrer l'exemple au sein de l'entreprise et d'embarquer tous les salariés dans la démarche bas carbone.

Répartition des émissions corporate 2024 (tCO<sub>2</sub>eq)



\* Infra hors bâtiments ; véhicules, machines, mobiliers ; équipements informatiques.

En 2023, les émissions de GES sur le périmètre Corporate s'élevaient à 959 tCO<sub>2</sub>eq pour 51 ETP soit 18,81 tCO<sub>2</sub>eq/ETP.

En 2024, les émissions sur le périmètre corporate étaient de 980 tCO<sub>2</sub>eq, pour 48 ETP, ce qui représente 20,4 tCO<sub>2</sub>eq/ETP.

Cette augmentation est principalement due à l'augmentation importante des Biens & Services qui avaient été mal évalués l'année précédente.

## 5.2.2. GESTION DES RESSOURCES AQUATIQUES ET MARINES [ESRS E3]



### 5.2.2.1. Description des procédures d'identification et d'évaluation des incidences, risques et opportunités importants liés aux ressources aquatiques et marines [ESRS 2 IRO-1]

La disponibilité décroissante de la ressource en eau, en France comme en Europe, constitue un défi majeur, exacerbé par divers facteurs tels que le dérèglement climatique, l'artificialisation continue des sols et la perte de la biodiversité. Le secteur de l'immobilier consomme une grande quantité d'eau, non seulement lors de la construction, mais également à chaque étape du cycle de vie du bâtiment, en particulier lors de la phase exploitation. Bien que ce sujet soit encore peu abordé, il devient néanmoins un enjeu de plus en plus important. En effet, les pénuries causées par les épisodes de sécheresse de ces dernières années, notamment en 2023, soulignent la fin de la garantie d'accès à l'eau, en particulier à l'eau potable, sur l'ensemble du territoire français. C'est donc un risque à prendre en compte. L'empreinte sur la ressource en eau du secteur immobilier est significative et souvent exacerbée par le gaspillage dû aux fuites ou aux équipements surdimensionnés. Au-delà des surconsommations, la ressource en eau est aussi exposée à diverses pollutions, ce qui accentue encore le risque d'accès à cette ressource.

La raréfaction de la ressource en eau de bonne qualité exige une gestion plus rigoureuse de l'ensemble des acteurs économiques, en particulier du secteur immobilier. En France, un salarié du tertiaire consomme environ 40 litres d'eau par jour, et les bâtiments en milieu urbain exacerbent le stress hydrique, d'où la responsabilité du secteur immobilier à agir.

Cette préoccupation se traduit par la prise de conscience de la nécessité de réduire la consommation d'eau dans les bâtiments et de promouvoir une gestion plus sobre de cette ressource. En accord avec le plan national sur l'eau, il s'agit d'encourager la réutilisation des eaux de pluie et de prôner une gestion plus efficace de l'eau à toutes les étapes du cycle de vie des bâtiments.

La Société a évalué en ce sens son niveau de risque lié à l'eau, et l'a intégré à la cartographie de risques, Section 5.1.3.3.

### 5.2.2.2. Politique en matière de ressources aquatiques et marines [E3-1]

La Société de la Tour Eiffel a élaboré une politique de gestion durable de l'eau, mise à jour en janvier 2023. Cette politique met en avant l'importance de préserver la ressource en eau, et le rôle majeur de l'immobilier face à cet enjeu. Celle-ci s'articule autour de quatre axes majeurs.

- La gestion des espaces intérieurs ;
- la gestion des eaux pluviales ;
- la gestion des espaces extérieurs ;
- la gestion des eaux polluées.

Les indicateurs de performance de la politique de gestion de l'eau de la Société de la Tour Eiffel comprennent : le pourcentage d'actifs équipés d'installations hydro-économiques, ou bénéficiant d'un télé-relevage des consommations, le volume d'eau capté et réutilisé, ainsi que la fréquence des actions de sensibilisation menées. Cette politique a pour objectif de réduire la consommation d'eau potable, de favoriser le stockage et la réutilisation des eaux pluviales et d'encourager la réduction et le traitement des eaux usées. Ces actions visent à diminuer la pression sur les ressources en eau et à protéger l'environnement tout en réalisant des économies. La politique s'inscrit également dans le respect des réglementations en vigueur et des objectifs de durabilité de la Société de la Tour Eiffel.

Au-delà des actions mises en œuvre, détaillées ci-après, la Société de la Tour Eiffel rappelle dans sa politique les cadres réglementaires et volontaires qui accompagnent son action.

Elle décrit d'abord les réglementations européennes et nationales en vigueur. La Directive Cadre Européenne établit un cadre pour la protection des eaux, tandis que la Loi sur l'Eau et les Milieux Aquatiques de 2006 en France impose des principes tels que le «pollueur-payeur» et «l'eau paie l'eau». Ces lois visent à garantir la protection et la qualité des ressources en eau et des milieux aquatiques, en exigeant des obligations aux utilisateurs et aux pollueurs pour préserver ces ressources essentielles.

Elle précise par ailleurs comment la politique de gestion de l'eau est intégrée dans divers labels tels que BREEAM in USE et HQE Exploitation, visant à réduire les consommations et à améliorer la qualité de l'eau. Les recommandations de la politique de la Société suivent les standards des niveaux les plus ambitieux de ces labels.

## POLITIQUES LIÉES AUX RESSOURCES AQUATIQUES ET MARINES

Plus largement, les enjeux de gestion de l'eau sont intégrés dans plusieurs politiques de la Société :

Politiques	Axes	Descriptions
<b>Politique de l'eau</b>	Gestion des espaces intérieurs	La Société de la Tour Eiffel précise dans sa politique de l'eau les aspects relatifs à la gestion de l'eau dans les espaces intérieurs. Cette politique vise à réduire la consommation d'eau potable, à favoriser le stockage et la réutilisation des eaux pluviales, ainsi qu'à encourager la réduction des consommations et le traitement des eaux usées dans chaque bâtiment détenu par la Société de la Tour Eiffel.
	Gestion des eaux pluviales	La gestion des eaux pluviales vise à restituer aux espaces verts un maximum de l'eau tombée sur l'emprise au sol du bâtiment. Cela implique de diriger autant que possible l'eau de pluie vers la terre où elle pourra s'infiltrer dans les nappes phréatiques, et pour ce faire, de stocker l'eau de pluie non utilisée afin de la réutiliser ultérieurement pour l'arrosage des espaces verts.
	Gestion des espaces extérieurs	La gestion de l'eau pour les espaces extérieurs est définie de manière à réduire la consommation et le gaspillage d'eau.
	Gestion des eaux polluées	La gestion des eaux polluées d'exploitation a pour objectif de réduire la pollution des ressources aquatiques. Les substances toxiques dans les eaux usées peuvent être rejetées dans la nature en cas de trop-plein, dégradant la biodiversité et rendant l'eau de pluie inutilisable pour les espaces verts. Une eau trop polluée est nocive pour l'homme et la nature, constituant un gâchis de cette ressource.
<b>Politique de l'environnement</b>	Gestion des eaux pluviales	La Société précise dans sa politique environnementale que chacun de ses sites certifiés est analysé sous l'angle des risques climatiques. Ainsi, des scénarios de gestion de crises liées aux risques naturels, y compris les inondations, sont définis.
	Gestion des espaces extérieurs	La politique de la Société s'engage en faveur de la désartificialisation des sols, ce qui permet notamment de limiter l'imperméabilisation des parcelles.  Elle prévoit également, dans les projets de développement, un choix de plantes endémiques.
	Gestion des eaux polluées	Pour ses sites certifiés, la Société de la Tour Eiffel définit des scénarios de gestion de crises liées aux risques accidentels, tels que les fuites d'hydrocarbures et les incidents liés aux installations techniques.
	Gestion des espaces intérieurs	La Société s'engage à réduire progressivement la consommation d'eau sur son patrimoine en exploitation. Pour ce faire, elle prévoit dans sa politique l'audit des réseaux, l'installation de systèmes de récupération des eaux de pluie et l'équipement de ses bâtiments avec des dispositifs hydro-économiques. Elle déploie également l'installation de compteurs et sous-compteurs, télérelevables, connectés à une plateforme IqSpot.  Elle vise également à intégrer l'optimisation de la gestion de l'eau dès la conception des bâtiments.
<b>Charte chantier propre</b>	Gestion des eaux polluées	La Société traite la gestion des eaux polluées de chantier pour éviter l'infiltration de substances liquides polluées susceptibles d'être déversées sur le sol et de s'infiltrer dans les nappes phréatiques. Les rejets dans les réseaux de collecte et d'évacuation des eaux pluviales et des eaux usées seront soigneusement gérés pour prévenir toute pollution. Enfin, des précautions sont prises pour protéger la santé du personnel d'exploitation.
<b>Charte achats responsables</b>	Gestion des eaux des fournisseurs	La Société de la Tour Eiffel s'engage également à gérer la question de la ressource en eau par le biais de sa charte achats responsables. L'objectif est que ses fournisseurs participent eux aussi à l'atteinte de deux objectifs principaux : <ul style="list-style-type: none"> <li>• adopter une approche responsable dans la sélection des matériaux afin de réduire l'empreinte écologique, notamment en ce qui concerne la consommation d'eau nécessaire aux produits et services ;</li> <li>• minimiser les rejets de pollution dans les écosystèmes aquatiques et les masses d'eau résultant de leurs activités.</li> </ul>

### 5.2.2.3. Actions et ressources relatives aux ressources aquatiques et marines [E3-2]

Depuis plusieurs années déjà, la Société de la Tour Eiffel s'engage dans la réduction des consommations de la ressource en eau sur les parties communes de ses actifs. Pour ce faire, elle a défini des leviers d'actions, conformément à sa politique, suivant les quatre axes définis. Pour chaque indicateur, des objectifs ont été fixés.

#### ACTIONS LIÉES AUX RESSOURCES AQUATIQUES ET MARINES

Actions	Descriptions	Leviers	
<b>Gestion des eaux intérieures</b>	Sensibilisation des utilisateurs	Sensibiliser les utilisateurs du bâtiment aux enjeux de la gestion de l'eau et donner les démarches à suivre pour atteindre les objectifs de réduction des consommations.  Sensibiliser et former le personnel de maintenance sur les bonnes pratiques en matière de gestion de l'eau.  Pour chaque bâtiment, lors des comités environnementaux, aborder la gestion de l'eau, et le suivi des consommations.	Éviter et réduire les consommations d'eau
	Synoptique des postes de consommation	Vérifier l'état des réseaux, établir un synoptique et localiser les points de comptage.  Établir un sous-comptage pour les principaux postes comme les laboratoires et sanitaires.	Réduire les consommations d'eau
	Installation d'équipements hydro-économiques	Installer des systèmes hydro-économiques : toilettes avec un débit maximal de 3L par chasse, urinoirs sans eau, robinets avec un débit maximal de 6L/min, douches avec un débit de 4L/min.  Déployer l'installation de mousseurs sur les robinets. Recupérer les eaux usées et les réinjecter dans les chasses d'eau afin de limiter la pollution et la consommation excessive.	Réduire les consommations d'eau et éviter la pollution
	Suivi des consommations et détection des fuites	Instaurer un suivi des consommations en déployant l'installation de : <ul style="list-style-type: none"> <li>de disjoncteurs permettant une coupure d'eau immédiate tout en facilitant l'identification de fuite masquée, et leur réparation ;</li> <li>de compteurs et sous-compteurs, télérelevables, connectés à une plateforme IqSpot ;</li> <li>ou encore, le cas échéant, l'installation d'une GTB permettant le suivi des consommations d'eau.</li> </ul> <p>Un progrès notable sur cet objectif en 2024, 79 % du déploiement de la télérelève a été atteint, notamment avec la solution de capteurs intelligents iQSpot, montrant une augmentation significative par rapport aux années précédentes.</p> <p>Des systèmes de disjoncteurs d'eau ont été mis en place, afin de déceler les fuites d'eau masquées et de les réparer.</p>	Récupérer et réemployer l'eau
Suivi des consommations avec les locataires	Installer un sous-compteur par locataire et facturer selon la consommation réelle.  impliquer les locataires lors des process de certifications tels que BREEAM in-USE ou HQE Exploitation, visant notamment à réduire les consommations tout en garantissant la qualité de l'eau.	Réduire les consommations d'eau	
Conception générale	Installer des systèmes hydro-économiques  Privilégier des douches aux baignoires, piscines, spa,  Éviter les solutions de sprinklage.  Être vigilant sur le dimensionnement des systèmes énergétiques, pour éviter toute surchauffe nécessitant un arrosage pour refroidir.  Supprimer les ballons ECS pour les sanitaires sans douche.  Isoler les réseaux pour réduire les pertes de chaleur.  Favoriser la réutilisation des eaux grises  À Bobigny, mise en place de deux cuves enterrées de 60 m <sup>3</sup> et 5 m <sup>3</sup> , réutilisées pour l'arrosage des espaces verts extérieurs et les sanitaires.	Éviter et réduire les consommations d'eau	

	Actions	Descriptions	Leviers
<b>Gestion des eaux pluviales</b>	Diriger l'eau de pluie vers les espaces verts	Diriger l'eau de pluie vers les espaces verts en installant des noues paysagères (espaces verts décaissés), en désartificialisant les espaces extérieurs, en végétalisant les toitures.	Restaurer et régénérer l'écosystème aquatique et les masses d'eau
	Installer des récupérateurs d'eau de pluie	Mettre en place un récupérateur d'eau de pluie adapté à la taille des espaces verts extérieurs et/ou créer un jardin de pluie. L'eau collectée doit être réutilisée pour l'arrosage des espaces verts. La Société vise à ce que 80 % de ses actifs soient équipés d'un système de récupération des eaux pluviales d'ici 2030. En 2024, 14 % des actifs sont déjà équipés.	Récupérer et réemployer l'eau
<b>Gestion des eaux extérieures</b>	Désartificialiser les espaces extérieurs	Désartificialiser les espaces extérieurs afin de limiter le ruissellement et les végétaliser au maximum pour maximiser l'infiltration des eaux de pluie. En 2024, 69 % d'actifs immobiliers (en valeur) bénéficient d'espaces verts. Quelques exemples concrets : <ul style="list-style-type: none"> <li>● Implantation d'une noue paysagère à Bobigny-Sirah, Nanterre-Nanturra (environ 235 m<sup>3</sup>) et à Puteaux-Rivage pour le stockage et l'infiltration de l'eau ;</li> <li>● Pratique de jardin de pluie : infiltration des eaux de pluie dans la parcelle sans rejet au réseau (LYon-EvasYon) ;</li> <li>● Création d'un bassin de rétention de 499 m<sup>3</sup> au sein de l'actif Jade à Aix-en-Provence.</li> </ul>	Restaurer et régénérer l'écosystème aquatique et les masses d'eau
	Utiliser des espèces locales résistantes aux sécheresses	Privilégier une palette végétale locale pour toute nouvelle plantation. Utiliser des espèces endémiques et donc mieux adaptées et résistantes aux sécheresses avec des besoins en eau plus faibles.	Restaurer et régénérer l'écosystème aquatique et les masses d'eau
	Adopter une gestion écologique des espaces verts	Adopter une gestion écologique de l'arrosage des espaces verts, incluant l'utilisation de systèmes de détection de fuite d'eau reliés à une GTB et des systèmes de coupure d'eau en cas de détection de fuite.  Installer un système d'arrosage goutte à goutte avec contrôle en amont pour couper l'eau dans les conduits lorsque l'arrosage est désactivé. Enfin, en 2024 : 54 % d'actifs immobiliers (en valeur) sont labellisés EcoJardin, 54 % d'actifs immobiliers (en valeur) ont été couverts par une étude écologique.	Restaurer et régénérer l'écosystème aquatique et les masses d'eau
	Installer des filtres dans les parkings	Installer des filtres (à sable, gravier...) dans les parkings intérieurs pour filtrer les eaux usées du parking avant de les rejeter dans le réseau des eaux usées.	Restaurer et régénérer l'écosystème aquatique et les masses d'eau
	Utiliser des produits ménagers écoresponsables	Utiliser des savons et des produits ménagers écoresponsables.	Restaurer et régénérer l'écosystème aquatique et les masses d'eau
	Interdire les produits phytosanitaires	Interdire l'utilisation d'intrants ou de produits phytosanitaires pour les espaces verts.	Restaurer et régénérer l'écosystème aquatique et les masses d'eau
	Charte chantier propre	Eviter tout risque de pollution par infiltration dans les nappes phréatiques ou de rejet dans les réseaux d'eaux usées et pluviales en phase chantier.	Restaurer et régénérer l'écosystème aquatique et les masses d'eau
<b>Planification</b>	Réalisation d'audit et de plan d'actions d'adaptation au changement climatique	Prévenir et limiter l'impact du changement climatique, en analysant systématiquement les risques auxquels les bâtiments sont vulnérables (inondations, chaleurs, retrait gonflement, etc.), et mettre en place les actions préconisées suite aux plans d'adaptation réalisés.  En 2024, 64 % du parc a ainsi été audité et 49 % d'entre eux ont bénéficié de mise en oeuvre des préconisations.	Multiple

La Société de la Tour Eiffel, par l'adoption de cette politique de l'eau souhaite dynamiser sa stratégie de gestion de l'eau, et sensibiliser les équipes comme les occupants à la préservation de cette ressource indispensable.



Chaque année, la Foncière vise la réduction progressive des consommations d'eau sur son patrimoine en exploitation. Une politique de gestion raisonnée de l'eau a également été produite fin 2022 pour l'ensemble des activités de la Société de la Tour Eiffel. La Société met en œuvre progressivement diverses initiatives tant sur le périmètre **exploitation** que **développement**.

#### 5.2.2.4. Cibles en matière de ressources aquatiques et marines [E3-3]

##### Indicateurs et cibles

L'objectif de réduction des consommations d'eau qui sera fixé par la Société de la Tour Eiffel aura pour année de référence 2025.

##### Indicateur clé

- **Évolution de l'intensité surfacique de consommation d'eau :**
  - **Objectif : consolider le reporting qui servira de base à la définition d'un objectif en 2024**
  - Résultat 2024 : 0,17 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>
  - Résultat 2023 : 0,22 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> (périmètre courant) ; 0,22 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> (périmètre constant)<sup>(1)</sup>

##### Autres indicateurs

- **% des actifs (en nombre) disposant d'un système de récupération des eaux pluviales :**
  - **Objectif : 80 % en 2030**
  - Résultat 2024 : 14 %
  - Résultat 2023 : 13 %

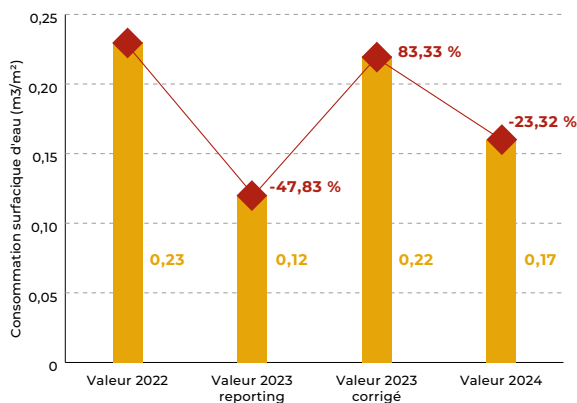
- **% des actifs (en valeur) bénéficiant d'un suivi détaillé des consommations d'eau :**
  - **Objectif : 100 % en 2025**
  - Résultat 2024 : 79 %
  - Résultat 2023 : 49 %
- **% des actifs (en valeur) ayant fait l'objet d'un audit des réseaux d'eau :**
  - Résultat 2024 : 6,75 %
  - Résultat 2023 : 6,57 %
- **% des actifs (en valeur) dans lesquels il n'y a pas de production d'ECS (eau chaude sanitaire) (hors usages spécifiques) :**
  - **Objectif : 15 % en 2025**
  - Résultat 2024 : 67 %
  - Résultat 2023 : 66 %

(1) Les consommations d'eau (en m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>) sont marquées par faible niveau du nombre de points relevés. Si la consommation des points de livraison des actifs multilocataires est globalement maîtrisée, la collecte des données sur les monolocataires est plus laborieuse. À titre de rappel, la moyenne 2024 de l'OID pour la typologie bureaux est de 0,34 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>, selon le Baromètre de la performance énergétique et environnementale.

### 5.2.2.5. Consommation d'eau [E3-4]

La difficulté à obtenir des informations régulières des concessionnaires ne permet pas toujours la lisibilité des indicateurs par manque de comparabilité d'une année sur l'autre, les écarts de consommation en  $m^3/m^2$  pouvant varier de 2023 à 2024. En effet, du fait de la non-automatisation de la remontée des consommations d'eau, la valeur reportée est le reflet de la facturation sur estimations avec des régularisations portant quelque fois sur plusieurs années. Le manque de régularité des relevés de certains actifs est également à l'origine de manquements de facturation au réel. La mise en place d'une notation du synoptique en eau sera mise en place dès que possible.

#### Évolution de l'intensité de consommation d'eau



Le reporting 2024 ne permet pas encore de constituer une base pertinente de définition d'une trajectoire de réduction des consommations d'eau sur le patrimoine. Les résultats actuels sont environ 50 % inférieurs aux consommations moyennes relevées par l'OID sur les bâtiments tertiaires en 2024, ce qui peut s'expliquer par le fait que :

- les facturations des concessionnaires ne sont pas suffisamment régulièrement apurées ;
- la relève sur les PDL privatifs (monolocataires) est lacunaire ;
- les PDL des Communs sont couverts sur 78 % des actifs.

Il est attendu que les différents concessionnaires pourront prochainement communiquer des données régulières et fiables permettant de suivre un indicateur signifiant à l'instar des fournisseurs d'énergie. Cela permettrait notamment de discerner les retombées positives des actions réalisées sur les niveaux de consommations.

Pour plus d'information, se référer au tableau d'informations relatives aux données de consommation de l'EPRA, tel que présenté en Section 5.5.1.2 Indicateurs eau.

La maîtrise des consommations et des fuites d'eau sera optimisée grâce au déploiement sur le parc immobilier d'une solution de disjoncteurs d'eau associés à des compteurs télé relevables à lecture immédiate, permettant ainsi, à terme, de pallier les problématiques rencontrées dans le suivi réel des consommations et facilitant l'analyse précise des variations et l'identification rapide des fuites.

Après la mise en place de la solution iQspot sur deux sites pilotes en 2023, Bord'eau Village et le Parc du Golf à Aix, un plan de

CapEx alloués au déploiement de cette solution a été lancé. En conséquence, les PDL des communs sont couverts maintenant sur presque 80 % des actifs, l'équipement des actifs monolocataires étant soumis à l'accord de l'occupant.

La Foncière renforce ainsi son engagement en faveur d'une gestion responsable de cette ressource essentielle, tout en cherchant à sensibiliser ses équipes terrain à cette cause.

La Société de la Tour Eiffel met en place de nouvelles actions concrètes sur des actifs pilotes, notamment en adoptant l'utilisation d'eau de pluie dans les installations sanitaires. L'actif Lyon K-Bis illustre cet esprit d'innovation en utilisant l'eau de pluie pour alimenter les chasses d'eau. Par ailleurs, un essai est planifié pour évaluer la viabilité de la récupération des eaux usées au sein des actifs situés dans les Yvelines. En cas de résultats favorables, l'intention est d'étendre cette initiative à plus grande échelle, ciblant les actifs éligibles disposant d'une séparation des eaux usées.

La mise en œuvre de mesures préventives visant à atténuer un potentiel risque d'inondation des bâtiments est orchestrée en réponse aux audits d'adaptation, qui devraient couvrir l'intégralité du parc immobilier en 2025.

Pour ce qui est des espaces verts, il est également envisagé de généraliser les installations de stockage d'eau pluviale existantes, comme observé à Nanterre et Nevers.

Par ailleurs, les espaces verts sont essentiels en cas d'inondation, car ils constituent des zones d'absorption grâce à leurs sols non imperméabilisés. Dans le même objectif, une démarche de végétalisation des toitures est déjà entreprise sur certains sites tels que Montrouge (Eiffel O<sup>2</sup>), Vélizy (Topaz), Montigny (Diagonale), Guyancourt (Berlioz), et il est prévu d'étendre cette pratique, notamment à Aix-en-Provence sur le Parc du Golf.

**En ce qui concerne les projets de développement, l'enjeu de l'eau peut impacter considérablement les chantiers, se traduisant par des interruptions temporaires des travaux, notamment en cas de pénurie d'eau ou d'inondations.** L'optimisation de la gestion de l'eau du bâtiment est donc intégrée dès la conception des bâtiments pour les projets de développement.

Afin de prévenir les risques inhérents à cette thématique, la Société a mis en œuvre plusieurs mesures préventives, notamment :

- le traitement des eaux de pluie :
  - implantation d'une noue paysagère à Bobigny et pour le Nanturra (environ 235 m<sup>3</sup>) et à Puteaux pour le stockage et l'infiltration de l'eau,
  - pratique d'infiltration des eaux de pluie dans la parcelle sans rejet au réseau (EvasYon),
  - création d'un bassin de rétention de 499 m<sup>3</sup> au sein de l'actif Jade à Aix-en-Provence ;
- le traitement eaux grises :
  - à Bobigny, mise en place de deux cuves enterrées de 60 m<sup>3</sup> et 5 m<sup>3</sup>, réutilisées pour l'arrosage des espaces verts extérieurs et les sanitaires ;
- la détection des fuites :
  - mise en place d'un dispositif de détection des fuites au sein de l'actif Jade à Aix-en-Provence en 2023 et pour le chantier à Puteaux en 2024.

### 5.2.3. BIODIVERSITÉ ET ÉCOSYSTÈMES [ESRS E4]



#### 5.2.3.1. Plan de transition et prise en considération de la biodiversité et des écosystèmes dans la stratégie et le modèle économique [E4-1]

55 % du PIB mondial est lié aux services rendus par la nature : pollinisation, photosynthèse etc. La Plateforme intergouvernementale scientifique et politique sur la biodiversité et les services écosystémiques (IPBES) a identifié cinq causes

majeures de l'érosion de la biodiversité. Il est impératif d'agir sur ces causes pour réduire l'impact des activités humaines sur les écosystèmes.

#### Les cinq causes majeures de l'érosion de la biodiversité identifiées par l'IPBES



Le changement d'usage des terres et des mers



La surexploitation des ressources naturelles



Le changement climatique



Les espèces exotiques envahissantes (EEE)



La pollution des eaux, des sols et de l'air

La Société de la Tour Eiffel est consciente de ces enjeux, c'est pourquoi elle intègre depuis plusieurs années un contrat de gestion raisonnée des espaces verts dans sa stratégie globale, couvrant l'intégralité de son patrimoine. De plus, un écologue est mobilisé sur l'ensemble des projets en développement permettant une évaluation et une adaptation des projets en réponse aux risques systémiques, physiques et de transition liée à la biodiversité.

D'autre part, les labels obtenus sur certains actifs tels que le label EcoJardin en exploitation ou le label BiodiverCity en développement, garantissent une adaptabilité et un suivi continu des mesures mises en place lors de la construction ou en cours d'exploitation, en faveur de la biodiversité. En effet, le label EcoJardin doit être obligatoirement renouvelé tous les trois à

cinq ans et le label BiodiverCity établit des engagements écologiques contraignants sur une période minimale de cinq ans (par exemple, l'absence de traitement des espaces verts avec des produits phytosanitaires issus de la chimie de synthèse et nocif pour la faune auxiliaire). La Société de la Tour Eiffel prévoit de lancer des études de faisabilité de labellisation ou certification à l'ensemble des actifs éligibles et non certifiés ou labellisés à ce jour. Un premier actif, Topaz à Vélizy a été identifié comme prioritaire pour briguer une certification ou labellisation supplémentaire.

La société de la Tour Eiffel intègre la biodiversité dans son modèle d'affaires comme pilier stratégique (cf. 5.1.3.1 Stratégie, modèle économique et chaîne de valeur [ESRS 2 SBM-1]) afin d'anticiper, mesurer et réduire son impact sur les écosystèmes.

#### 5.2.3.2. Incidences, risques et opportunités importants et leur lien avec la stratégie et le modèle économique [ESRS 2 SBM-3]

Les activités de construction et de gestion de bâtiments de la Société de la Tour Eiffel sont susceptibles d'avoir des impacts négatifs sur les écosystèmes environnants. Une prise en compte insuffisante de la biodiversité tout au long du cycle de vie d'un bâtiment, tant en phase développement qu'exploitation, peut entraîner la destruction de la faune et de la flore locales, ainsi que la perturbation des services écosystémiques. Il s'agit des services liés par exemple à la régulation du climat, la purification de l'air et de l'eau, ou encore le processus de photosynthèse.

Dans une démarche visant à améliorer la compréhension de cet enjeu majeur, la Société prévoit d'évaluer l'impact, les risques et les opportunités liés à la biodiversité de ses activités, en prenant en compte l'ensemble de sa chaîne de valeur en 2025 sur la base de ce qui est prescrit par la directive CSRD. Néanmoins, la Société

est déjà consciente de sa dépendance aux ressources naturelles pour mener à bien ses activités, ainsi que de l'importance des services écosystémiques pour assurer le confort et le bien-être de ses utilisateurs.

La Société de la Tour Eiffel vise à exercer un impact positif sur la biodiversité, notamment en contribuant à la désartificialisation des sols. Les politiques et actions associées de la Société seront actualisées en 2025 sur la base des résultats de l'étude des impacts, risques et opportunités.

Pour plus d'informations concernant les risques et les opportunités et leur interactions avec le modèle d'affaires, se référer à la Section 5.1.3.3 Cartographie des risques et opportunités.

### 5.2.3.3. Description des procédures d'identification et d'évaluation des incidences, risques et opportunités importants liés à la biodiversité et aux écosystèmes [ESRS 2 IRO-1]

Dans le cadre de sa politique relative à la biodiversité, la Société de la Tour Eiffel a identifié les zones écologiques les plus sensibles à proximité de ses actifs. Dix actifs ont été recensés à proximité d'une zone d'intérêt écologique (ZNIEFF, Site Natura 2000). Le Parc du Golf est le seul actif possédant, sur une partie de sa parcelle, un l'espace sensible pour la biodiversité, à savoir une partie d'espace boisé classé (EBC) sur plus de 50 000 m<sup>2</sup>. Plusieurs mesures ont été prises afin de préserver cet espace, notamment la mise en place d'un sanctuaire de biodiversité visant à l'isoler de tout impact anthropique préjudiciable. De plus, un suivi naturaliste est réalisé dans le cadre du label EcoJardin afin d'évaluer l'évolution de la biodiversité, et une traçabilité des espèces plantées est effectuée, en privilégiant des espèces locales.

Dans le cadre d'une démarche d'amélioration continue, un outil stratégique permettant de hiérarchiser la criticité des actifs vis-à-vis de la biodiversité <sup>(1)</sup> a été développé en 2022 en

co-construction entre les référents techniques de la Société et le cabinet Wild Trees, puis amélioré depuis en interne. Cet outil permet de rendre compte des possibles impacts et des leviers d'action à mettre en œuvre pour éviter et réduire les incidences négatives sur la biodiversité ou pour favoriser l'installation de la faune et de la flore sur site. Il offre donc une vue d'ensemble des enjeux de préservation de la biodiversité, permettant ainsi une hiérarchisation et une priorisation dans la mise en œuvre des actions en faveur du vivant. De plus, l'outil permet également de définir des défis de conservation, d'amélioration ou de reconquête de la biodiversité pour chaque actif.

À la suite de cette analyse, 11 actifs ont été considérés comme critiques vis-à-vis de la biodiversité, dont 8 ayant une criticité moyenne et 3 ayant une criticité forte <sup>(2)</sup>. Les actifs ayant une criticité élevée feront l'objet de plans d'action renforcés avec des audits écologiques et des actions en faveur de la biodiversité dès 2025.

La criticité est interprétée en fonction de différents indicateurs :

	Indicateurs	Description des indicateurs	Source
	<b>CBS</b>	Le calcul du coefficient de biotope par surface (CBS) est réalisé conformément à la méthodologie établie par l'ADEME sur les actifs. Il correspond au pourcentage de perméabilité de la parcelle.	Données patrimoine
	<b>État de la biodiversité</b>	L'indicateur «État de la biodiversité» apprécie la qualité des écosystèmes en conjuguant les enjeux de conservation (espaces et espèces à enjeu de conservation) avec la favorabilité des milieux (basée sur les habitats et la connectivité écologique). Plus l'état est élevé, plus l'enjeu écologique est fort.	BIODI-Bat
Sous indicateurs	<b>Espaces protégés et réglementés</b>	Le sous-indicateur «Espaces protégés et réglementés» indique le risque de se trouver à l'intérieur ou à proximité d'espaces à enjeu de conservation (parcs naturels, espaces Natura 2000, ZNIEFF, etc.). Il prend en considération la superficie de ces espaces réglementés et leurs niveaux de protection.	BIODI-Bat
	<b>Espèces d'intérêt communautaire</b>	Le risque lié à la présence d'espèces d'intérêt communautaire (espèces Natura 2000) varie selon la richesse recensée dans chaque maille (10 km x 10 km). La richesse correspond au nombre d'espèces différentes comptabilisées.	BIODI-Bat
	<b>Composition du paysage</b>	La favorabilité liée à la composition du paysage varie selon l'intégrité biophysique de chaque maille (2 km x 2 km). L'intégrité biophysique se définit comme le degré de modification des écosystèmes par rapport à un état théorique.	BIODI-Bat
	<b>Configuration du paysage</b>	Le sous-indicateur «Configuration du paysage» indique la connectivité d'un milieu, c'est-à-dire la possibilité pour les espèces de s'y déplacer. Niveau de précision : 2 km x 2 km	BIODI-Bat
	<b>Indicateur de pression</b>	Les indicateurs ont pour objectif de décrire la répartition des pressions ainsi que leur intensité en France métropolitaine. Les indicateurs varient entre 0 et 1. Ils permettent de caractériser le territoire national en décrivant le degré de pressions anthropiques mesurable.	BIODI-Bat
	<b>Les défis</b>	Le défi du territoire dépend de la valeur de l'indicateur à une adresse donnée relativement à l'indicateur à l'échelle territoriale (département).	BIODI-Bat

La criticité est calculée de la manière suivante :

**Criticité = (0,5 x Points CBS) + (0,2 x État de la biodiversité) + (0,3 x Trames écologiques ou «trames vertes et bleues» tel que définies par l'Office Français de la Biodiversité)**

Les actifs ayant une criticité supérieure ou égale à 0,5 sont considéré comme « critiques ».

(1) La criticité correspond à l'importance des enjeux vis-à-vis de la biodiversité, présents dans l'aire géographique d'un actif.

(2) Les actifs considérés comme "critiques" vis-à-vis du modèle ont fait l'objet d'une confirmation visuelle sur Géoportail. À la suite de cette étape, la criticité de l'actif peut être confirmée (criticité forte) ou passée en criticité moyenne.

### Zoom sur l'outil BIODI-Bat <sup>(1)</sup> :

BIODI-Bat est un outil cartographique d'aide à la décision, développé par l'OID (Observatoire de l'Immobilier Durable), disponible sur la plateforme R4RE, pour intégrer les enjeux liés à la biodiversité dans les stratégies des acteurs de la ville. Afin de répondre à l'ensemble des besoins et d'aborder la complexité du vivant, BIODI-Bat fournit une analyse à plusieurs niveaux :

- la sensibilité écologique d'un site selon l'état de la biodiversité et les pressions ;
- le potentiel d'accueil de biodiversité d'un bâtiment existant ;
- l'impact d'un projet sur les sols pour les projets en développement (en cours) ;
- les co-bénéfices liés à la présence de biodiversité (en cours).



#### 5.2.3.4. Politiques liées à la biodiversité et aux écosystèmes [E4-2]

La Société de la Tour Eiffel collabore depuis plusieurs années avec des professionnels spécialisés, tels que des bureaux d'études pour la réalisation de diagnostics écologiques, ainsi que des entreprises expertes en gestion écologique des espaces verts. Ces dernières ont pour mission de superviser les contrats de gestion raisonnée et d'accompagner les démarches de labellisation. La synergie entre ces différents acteurs contribue à la création d'un environnement résilient. À travers la Direction RSE, assurée par Odile Batsère, la biodiversité fait l'objet d'une politique volontariste soutenue par des objectifs clairs et tangibles.

Les incidences, risques et opportunités liés au développement sont traités avec l'expertise d'un écologue spécialisé en conception et en chantier. En outre, les exigences imposées par les labels et certifications visés par certains projets, et tout particulièrement le label BiodiverCity, permettent de fixer un cadre assurant ainsi un site accueillant pour la biodiversité.

La politique globale menée pour l'environnement vise à produire des incidences positives directes sur les causes majeures de l'érosion de la biodiversité, ou a minima réduire les incidences négatives de la Société. Premièrement, la désartificialisation et la diversification des strates végétales initiées par la Société de la Tour Eiffel permettent de lutter contre l'effet d'îlot de chaleur urbain. En favorisant des espaces de nature cohérents avec les écosystèmes locaux, les actions menées par la Société contribuent à freiner la perte et la fragmentation des habitats à l'échelle des territoires, améliorant ainsi l'état des populations. De plus, les espèces exotiques envahissantes (EEE), l'une des causes majeures de perte de la biodiversité, sont prises en compte dans le suivi de l'état des espaces verts. En 2024, 9 actifs font l'objet d'un suivi des espèces exotiques envahissantes par un(e) architecte-paysagiste. Par exemple, suite à l'observation d'EEE sur le Parc des Ayalades révélée par l'écologue, une procédure de traitement est actuellement à l'étude par l'entreprise chargée de la gestion des espaces verts.

### POLITIQUES LIÉES À LA BIODIVERSITÉ ET AUX ÉCOSYSTÈMES

Leviers	Politiques	Descriptions
<b>Politique de protection de la biodiversité et des écosystèmes</b>	Politique environnementale	<p>La protection de la biodiversité est un axe stratégique clé pour réduire l'empreinte environnementale de la Société de la Tour Eiffel. Cette politique est appliquée opérationnellement dans les pôles Investissement et Développement, ainsi que Direction Technique avec le soutien d'experts externes spécialisés.</p> <p>La Société de la Tour Eiffel adopte une gestion raisonnée des espaces verts, incluant l'évaluation des surfaces favorables à la biodiversité pour chaque actif entrant et existant, à l'aide du Coefficient de Biotope par Surface (CBS). Cette approche exclut l'utilisation de produits phytosanitaires chimiques nocifs, favorise la fauche tardive, installe des dispositifs pour la faune et cherche à réduire les déchets verts.</p>
<b>Politiques ou pratiques foncières durables</b>	Charte Achats Responsables	Afin de minimiser les impacts négatifs sur la biodiversité et les écosystèmes dans le cadre des achats et relations d'affaires, la Société de la Tour Eiffel exige des fournisseurs qu'ils déploient leurs meilleurs efforts en matière de protection de la biodiversité, de gestion des ressources naturelles et de traitement des déchets toxiques. Cette exigence fait partie intégrante des pièces à la signature du contrat dans la charte Achats Responsables de la Société, soulignant son engagement à intégrer la biodiversité dans toutes les étapes de sa chaîne de valeur.

(1) Voir <https://biodiversity-impulsion-group.fr/biodi-bat/>

Leviers	Politiques	Descriptions
<b>Politiques ou pratiques foncières durables</b>	Charte chantier propre	<p>La charte chantier propre de la Société de la Tour Eiffel vise à prévenir et réduire les impacts environnementaux des chantiers, notamment en limitant les pressions exercées sur la biodiversité. En encadrant strictement l'usage de produits toxiques en fonction de leur classification, la charte vise à prévenir la pollution des sols, de l'air et des eaux. Le contrôle de la pollution chimique est encadré pour limiter la contamination des nappes phréatiques, l'altération de la qualité des sols et l'impact sur la faune et la flore locales. L'exigence de validation des produits par la maîtrise d'ouvrage permet ainsi d'éviter l'utilisation de substances dangereuses et de favoriser des alternatives plus respectueuses de l'environnement.</p> <p>La recommandation d'utiliser des produits certifiés et labellisés contribue à limiter l'exploitation directe des ressources naturelles en privilégiant des matériaux et substances dont l'impact sur les écosystèmes a été réduit à travers des pratiques d'extraction et de fabrication plus durables. La gestion des contraintes des sites intègre également des mesures pour limiter la pollution sonore et lumineuse, qui peuvent perturber les cycles biologiques de nombreuses espèces. En réduisant ces nuisances, la charte prend en compte l'impact des chantiers sur la faune locale et contribue à la préservation des écosystèmes urbains et périurbains.</p> <p>La Charte impose des exigences strictes en matière de gestion des déchets, notamment le tri, le recyclage et une élimination conforme aux normes environnementales afin de prévenir l'accumulation de plastiques et de polluants impactant potentiellement le sol et les habitats des espèces.</p> <p>Enfin, en intégrant les critères du référentiel BREEAM IN-USE V6, la charte chantier propre s'inscrit dans une démarche plus large d'atténuation des impacts environnementaux des activités de construction et de rénovation. Cette approche vise à favoriser des pratiques visant à réduire l'empreinte carbone des chantiers, un levier essentiel pour lutter contre le changement climatique, une des cinq causes majeures de l'érosion de la biodiversité selon l'IPBES.</p> <p>Dans le cas de figure où le prestataire soumet également une charte chantier propre, le niveau de standard le plus élevé s'applique.</p>
<b>Politique de protection de la biodiversité et des écosystèmes</b>	Politique de développement	<p>La politique de développement intègre la biodiversité dans chaque projet en favorisant l'utilisation de matériaux biosourcés, en réduisant le recours aux matières premières vierges et en limitant l'artificialisation des sols. Elle vise également à préserver la biodiversité existante sur les sites afin de minimiser l'impact des aménagements sur les écosystèmes. Cette politique intègre la prise en compte de la démarche du Booster du réemploi et de la Charte chantier propre.</p>

### 5.2.3.5. Actions et ressources liées à la biodiversité et aux écosystèmes [E4-3]

Des actions concrètes ont été déployées en faveur de la biodiversité, visant à engendrer un impact positif sur celle-ci et à renforcer les trames écologiques locales.

Les mesures d'évitement d'impact sur la biodiversité concernent particulièrement l'activité en développement. La Société de la Tour Eiffel s'emploie à sélectionner des parcelles déjà artificialisées pour ses nouveaux projets. En effet, la reconversion

de foncières existants représente l'un des grands défis du développement immobilier d'aujourd'hui. Construire sur un site totalement ou partiellement artificialisé, permet de ne pas consommer des terres naturelles et de lutter contre l'artificialisation des sols comme le veulent les ambitions politiques nationales, et notamment le Zéro Artificialisation Nette (ZAN) et internationales (Cadre mondial de la biodiversité de Kunming-Montréal).

**ACTIONS LIÉES À LA BIODIVERSITÉ ET AUX ÉCOSYSTÈMES**

Mesures d'atténuation	Actions	Descriptions
<b>DÉVELOPPEMENT</b>		
Évitement d'impact	Sélectionner des parcelles déjà artificialisées pour de nouveaux projets	<ul style="list-style-type: none"> <li>Projet <b>EvasYon</b>, implanté sur l'emplacement d'un ancien bâtiment vétuste, permettant ainsi de désimperméabiliser 28 % de la parcelle initiale.</li> <li>Projet <b>LILK Bobigny</b>, qui désartificialise plus de 10 % des sols de sa parcelle.</li> </ul>
Réduction de l'impact	Renaturation	<ul style="list-style-type: none"> <li>Opération de recyclage urbain initié par le projet <b>Manufacture à Lyon</b>, renaturation de plus de 500 m<sup>2</sup> d'espaces verts d'une friche industrielle</li> </ul>
<b>EXPLOITATION</b>		
Évitement d'impact	Protection des espèces	<ul style="list-style-type: none"> <li>Identification et mesures correctrices contre les espèces exotiques envahissantes. Mise en place de sanctuaire de biodiversité sur 70 % du Parc du Golf et 5 % du Parc des Aygaldes.</li> <li>Création de nouveaux habitats, dont 83 abris-faune, allant des nichoirs à des hibernaculums (abris artificiel en faveur de la micro-faune comme les lézards, hérissons, insectes,...), mis en place pour diversifier les supports de vie. Les abris-faune représentent aussi de bonnes alternatives lorsque les habitats propices pour la biodiversité sont limités, comme c'est le cas pour l'immeuble Islay.</li> <li>Mise en place de mesures compensatoires en cas de maladies, notamment au Parc d'Orsay, où onze arbres abattus ont été remplacés par neuf nouveaux.</li> </ul>
Réduction de l'impact	Renaturation	<ul style="list-style-type: none"> <li>Par exemple, en 2023, 43 nouveaux arbres et arbustes ont été plantés, avec un accent particulier sur le renouvellement ou le renforcement des plantations en utilisant exclusivement des espèces locales, à l'exception du parc de Nanterre. Le choix de planter des espèces locales, fruitières et mellifères vise à offrir des ressources et des supports de vie cohérents avec l'écologie de la faune locale.</li> </ul>
	Gestion raisonnée	<ul style="list-style-type: none"> <li>La proportion des surfaces favorables à la biodiversité est évaluée pour chaque actif (CBS) afin d'optimiser l'intégration de la biodiversité sur site.</li> <li>Mise en place de fauche tardive pour permettre aux plantes de terminer leur cycle de vie et permettre aux insectes pollinisateurs un accès prolongé aux ressources alimentaires.</li> <li>Une forêt dense, selon la technique Miyawaki, est en cours de réalisation sur le projet en développement LILK Bobigny, en collaboration avec un écologue. Située au rez-de-jardin de l'immeuble, elle vise à accroître la biodiversité et à favoriser le développement d'arbres robustes et résilients.</li> <li>Intégration de systèmes optimisant l'utilisation de l'eau sur des surfaces favorables à la biodiversité. Par exemple, des plantes grimpantes, soutenues par un système de câbles, ont été installées sur les façades de certains bâtiments du Parc de Nanterre.</li> </ul>
Suivi	Contrôle de gestion	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les actions réalisées sont remontées trimestriellement à la gestion technique de la Société de la Tour Eiffel, qui à travers différents indicateurs (nombre de nouvelles plantations, % de végétales locales, etc.) peut établir un suivi durable des actions menées pour la biodiversité.</li> <li>Réalisation de suivi de l'impact via des inventaires faunistiques, de la pédofaune et des lépidoptères, complétés par des visites d'inspection pour évaluer l'effet des pratiques sur la qualité écologique des prairies et des sites.</li> <li>Conduite régulière d'études phytosanitaires pour les actifs possédant un parc arboré important (Parc de Nanterre, Parc du Golf) afin d'évaluer la tenue mécanique des arbres, leur pérennité et ainsi adapter l'entretien en conséquence.</li> </ul>
Sensibilisation	Éducation écologique	<ul style="list-style-type: none"> <li>Installation de panneaux pédagogiques, comme ceux au Parc du Golf, ou au Parc Nanterre-Seine pour sensibiliser les locataires aux avantages des initiatives écologiques. Ces supports informatifs promeuvent les bonnes pratiques et les actions de préservation de la faune et de la flore, renforçant ainsi la sensibilité des locataires à leur environnement direct.</li> </ul>

### 5.2.3.6. Cibles liées à la biodiversité et aux écosystèmes

La Société de la Tour Eiffel a entamé une analyse approfondie et une mise à jour de ses indicateurs de suivi de la biodiversité. En complément, un *benchmark* des pratiques du secteur a été réalisé. Ce travail a conduit à l'identification de plusieurs pistes pour de nouveaux indicateurs qui seront intégrés dans les prochaines publications. Ces indicateurs fourniront, par exemple,

des informations sur la fonctionnalité écologique d'un site en exploitant des données faune ou flore, préciseront les méthodes employées dans le cadre de la gestion écologique, et mesureront l'efficacité des actions sur une communauté ou le suivi d'espèces exotiques envahissantes.

#### Indicateur clé

**% (en valeur) d'actifs éligibles ayant obtenu un label visant la promotion de la biodiversité**

- **Objectif : 50 % en 2030**
- Résultat 2024 : 54 %
- Résultat 2023 : 61 %

#### Autres indicateurs

- **% (en valeur) d'actifs ayant bénéficié d'un calcul CBS :**
  - **Objectif : 100 %**
  - Résultat 2024 : 100 %
  - Résultat 2023 : 100 % (couverture totale du parc immobilier atteinte)
- **% (en valeur) d'actifs disposant d'espaces verts :**
  - Résultat 2024 : 71 %
  - Résultat 2023 : 68 %
- **% (en valeur) de couverture des audits écologiques :**
  - Résultat 2024 : 54 %
  - Résultat 2023 : 51 %

*Certains diagnostics ayant dépassé les huit ans ne sont donc plus comptabilisés.*

- **% (en valeur) des actifs ayant appliqué au moins une préconisation de l'audit écologique :**
  - Résultat 2024 : 46 %
  - Résultat 2023 : 44 %
- **% de chartes chantier propre signées et effectives :**
  - Résultat 2024 : 100 %
  - Résultat 2023 : 100 %
- **Nombre de sites concernés par la présence de dispositifs de biodiversité (nichoirs, ruches, pierriers, refuges à insectes, potagers, etc.) :**
  - Résultat 2024 : 44 %
  - Résultat 2023 : 42 %
- **Nombre et superficie (en hectares) des sites situées dans ou à proximité d'aires protégées et/ou de zones clés <sup>(1)</sup> pour la biodiversité :**
  - Résultat 2024 : 11 actifs (41 hectares)
  - Résultat 2023 : 11 actifs (41 hectares)

## 5.2.4. UTILISATION DES RESSOURCES ET ÉCONOMIE CIRCULAIRE [ESRS E5]



### 5.2.4.1. Description des procédures d'identification et d'évaluation des incidences, risques et opportunités importants liés à l'utilisation des ressources et à l'économie circulaire [ESRS 2 IRO-1]

L'empreinte environnementale du secteur du bâtiment est significative en France et en Europe, représentant respectivement 31 % de la consommation totale de ressources naturelles en Europe et 70 % des déchets produits en France dont un très faible pourcentage est recyclé ou réemployé. Ces chiffres soulignent l'urgence de mettre en œuvre des approches durables axées sur l'économie circulaire.

Cette approche vise à établir un cycle vertueux qui réduit l'extraction des ressources et la génération de déchets, en privilégiant une utilisation plus intensive des ressources existantes tout en minimisant les impacts environnementaux.

La Société, consciente des enjeux environnementaux et de la réglementation qui s'étoffe sur le sujet, s'est engagée dans une gestion intégrée des ressources, en mettant en œuvre des

pratiques de réemploi et en participant à l'économie circulaire dans le cadre des travaux qu'elle entreprend, tant dans le cadre des actifs en exploitation que de ses chantiers de développement.

Pour plus de détails sur les risques et opportunités liés à l'utilisation des ressources et à l'économie circulaire, se référer à la Section 5.1.3.3.

Initié en 2020, le partenariat de la Société avec le *Booster* du Réemploi, un groupement de maîtres d'ouvrage visant à structurer et à amplifier la demande de réemploi des matériaux dans la construction et la rénovation immobilière, témoigne de son engagement envers des pratiques durables et responsables.

(1) Un actif est considéré comme « à proximité » d'aires protégées et/ou de zone clés lorsqu'il est situé à moins de 100 mètres.

### 5.2.4.2. Politiques en matière d'utilisation des ressources et d'économie circulaire [E5-1]

Une démarche d'économie circulaire a été déployée au sein des actifs en cours de construction/rénovation et a été généralisée aux opérations de CAPEX à l'échelle du patrimoine de la Foncière, et sur le long terme.

L'objectif de cette stratégie, outre la participation à la décarbonation de l'activité immobilière, est d'encourager les initiatives de réemploi des matériaux en leur donnant une seconde vie, permettant ainsi de minimiser l'impact de ses activités de développement et de réduire l'empreinte carbone de la Foncière.

Par ailleurs, un groupe de travail a été constitué avec les principaux partenaires, dont l'objectif est de créer une réflexion

autour du suivi des indicateurs de déchets et de réemploi pour uniformiser les indicateurs et la méthodologie pour l'ensemble des acteurs.

Les réflexions de ce groupe de travail émergent, réuni à deux reprises en 2024, portent à la fois sur les déchets de construction, de rénovation et d'exploitation, et se sont dans un premier temps centrées sur l'uniformisation d'un vocabulaire et d'indicateurs communs sur les définitions et les métriques associés.

## POLITIQUES LIÉES À L'UTILISATION DES RESSOURCES ET À L'ÉCONOMIE CIRCULAIRE

Leviers	Politiques	Descriptions
<b>Approvisionnement durable et préservation des ressources</b>	Politique développement	La politique de développement inclut un volet sur l'économie circulaire, mettant l'accent sur la préservation des ressources. Cela passe par l'intégration de processus d'économie circulaire, la mise en place d'un reporting des déchets et l'engagement des parties prenantes. Cet engagement se manifeste par la signature de la charte chantier propre et par la promotion de la localité dans le choix des parties prenantes pour les opérations de développement.
<b>Réduction, réemploi, recyclage</b>	Charte chantiers propres	Concernant l'économie circulaire, la charte chantier propre engage les parties prenantes à réduire l'impact environnemental des chantiers en se concentrant sur sept objectifs, incluant notamment la gestion des déchets et des rejets dans l'air, l'eau et les sols. Cette charte impose des exigences organisationnelles spécifiques pour minimiser cet impact. Elle se décline en trois volets complémentaires visant à limiter les nuisances du site, les pollutions et à faciliter le traitement des déchets de chantier. Des recommandations sur le choix des matériaux et l'installation de chantier sont également présentées. Enfin, elle exige la traçabilité de 100 % des déchets réglementés, la valorisation d'au moins 60 % des déchets via une planification soignée et l'optimisation du tri des déchets par famille, avec une attention particulière aux déchets concernés par la REP (Responsabilité Élargie du Producteur), qui devront être redirigés vers des filières REP à hauteur de 50 %.
	Charte Achats Responsables – Relations fournisseurs	La charte Achats Responsables – Relations fournisseurs engage les parties prenantes de la Société de la Tour Eiffel à chaque étape du cycle de vie des actifs. L'objectif est de prévenir, limiter et minimiser les impacts environnementaux. Les thématiques de l'économie circulaire abordées au sein de la charte sont : <ul style="list-style-type: none"> <li>● La production de déchets,</li> <li>● Les rejets dans l'air, l'eau et les sols,</li> <li>● Gestion et traitement des déchets.</li> </ul>
	Politique environnementale	La Société de la Tour Eiffel articule sa démarche environnementale autour de sept enjeux prioritaires, dont notamment l'utilisation raisonnable des ressources. Cet axe préconise l'économie circulaire des bâtiments comme levier majeur pour contribuer à l'atténuation du changement climatique, décliné selon les activités de la société : <ul style="list-style-type: none"> <li>● Pour les projets de développement, une étude économie circulaire sur les CAPEX éligibles et des partenariats avec des sociétés d'optimisation de la gestion des déchets,</li> <li>● La systématisation de l'analyse de cycle de vie des projets de construction et de restructuration, qui valorise le réemploi pour réduire l'empreinte carbone des projets,</li> <li>● L'optimisation de la gestion et le suivi des déchets sur les actifs tant en phase de construction que de gestion.</li> </ul>
<b>Description des indicateurs</b>	Plan atténuation	La Société de la Tour Eiffel a rédigé un Plan Atténuation, pour décliner sur son activité l'objectif de neutralité carbone à l'horizon 2050. Ce plan prévoit en particulier : <ul style="list-style-type: none"> <li>● L'intégration dans les prochains baux de l'obligation d'avoir recours à l'économie circulaire en cas de travaux d'aménagement partiellement ou totalement financés par le bailleur,</li> <li>● L'objectif dans les opérations de développement et de rénovations lourdes de favoriser l'économie circulaire.</li> </ul>

### 5.2.4.3. Actions et ressources relatives à l'utilisation des ressources et à l'économie circulaire [E5-2]

#### ACTIONS LIÉES À L'UTILISATION DES RESSOURCES ET À L'ÉCONOMIE CIRCULAIRE

Leviers	Actions	Descriptions
<b>Collaboration pour la circularité</b>	Booster du Réemploi	<p>Depuis presque cinq ans, la Société de la Tour Eiffel est engagée dans le Booster du Réemploi, une initiative qui promeut l'économie circulaire dans l'immobilier. Parmi les 30 principaux maîtres d'ouvrage, elle intègre des matériaux de réemploi dans ses opérations, comme le projet Topaz à Vélizy. Lauréate des trophées Bâtiments Circulaires dans la catégorie « Maître d'ouvrage privé Bâtiment tertiaire – Édition 2023 » et labellisée Circolab niveau 3 (CITAE), la Société est reconnue pour ses actions éco-responsables.</p> <p>La Foncière a également concrétisé cet engagement en entamant la déconstruction et la rénovation de l'immeuble CARMIN, puis CYAN, tous deux situés dans le Parc du Golf à Aix-en-Provence.</p> <p>En 2024, l'actif Eiffel O<sub>2</sub> à Montrouge a également fait l'objet de travaux intégrant une dimension d'économie circulaire.</p>
	<b>Conception circulaire</b>	<p>Gestion durable des ressources</p> <p>Le « TOPAZ », immeuble de 14 000 m<sup>2</sup>, a été pionnier dans le domaine de la rénovation durable et circulaire. La Société de la Tour Eiffel s'est engagée dans une approche circulaire, favorisant l'utilisation de matériaux et de mobiliers issus du réemploi, de produits de fin de stock, du recyclage, de l'upcycling ou de l'éco-conception, et de matériaux biosourcés. Elle a mis en œuvre une gestion efficace des déchets pour atteindre un taux de valorisation de 70 % en masse, conforme aux exigences.</p> <p>Gestion durable des ressources</p> <p>La Société de la Tour Eiffel met en place des initiatives rigoureuses de maintenance et d'entretien pour prolonger la durée de vie de ses équipements et ainsi promouvoir l'économie circulaire au moyen des actions de réparation. Sur la base d'un diagnostic annuel de l'état des équipements, la Société veille à la rénovation régulière des bâtiments, visant ainsi à préserver la valeur des équipements et réduisant le besoin de remplacements fréquents. Cette approche permet non seulement de minimiser les déchets, mais aussi de réduire l'empreinte carbone associée à la production de nouveaux équipements.</p>
<b>Pratiques circulaires dans la stratégie</b>	Intégration de l'économie circulaire dans les opérations	<p>Dans le cadre des projets de développement, des process ont été mis en place pour promouvoir les actions CapEx éligibles, de l'estimation des gaz à effet de serre scope 3 évités par le réemploi de matériaux sur les opérations d'économie circulaire et de l'engagement de plusieurs chantiers rénovation au sein du Booster du Réemploi.</p> <p>Pour intégrer l'économie circulaire et évaluer globalement ses impacts environnementaux, la Société de la Tour Eiffel réalise systématiquement une Analyse du Cycle de Vie (ACV) sur ses projets de construction et de restructuration depuis 2022. Cette approche permet de mesurer les effets environnementaux tout au long du cycle de vie des matériaux et des bâtiments, favorisant ainsi la réduction des déchets et l'optimisation des ressources.</p>
		<p>Pour les rénovations couvrant une superficie de plus de 1 000 m<sup>2</sup> et impliquant a minima deux corps d'état, la Foncière s'engage à réaliser des diagnostics PEMD (Produits, Équipements, Matériaux, Déchets). Cet engagement est notamment mis en œuvre dans le cadre de la rénovation du bâtiment Carmin et du projet Cyan à Aix-en-Provence.</p> <p>Pour les chantiers de plus petite importance, le partenariat avec Urbyn prévoit également un accompagnement dans l'établissement d'un « bilan chantier ».</p> <p>De même, un partenariat avec PAPREC a été initié en 2024 permettant à la Société de la Tour Eiffel d'impliquer et sensibiliser les entreprises intervenant sur les chantiers de plus petite importance, et permettre un tri efficace et une <b>revalorisation</b> des matériaux. L'entreprise PAPREC fournit des bennes sur les chantiers pour faciliter le tri des déchets, puis les récupère pour les valoriser. Elle émet ensuite un reporting récapitulatif détaillé faisant apparaître notamment les volumes et les taux de valorisation des déchets de ces chantiers.</p>
<b>Pratiques circulaires dans la chaîne de valeur</b>	Prévention et atténuation des impacts	<p>Pour les rénovations couvrant une superficie de plus de 1 000 m<sup>2</sup> et impliquant a minima deux corps d'état, la Foncière s'engage à réaliser des diagnostics PEMD (Produits, Équipements, Matériaux, Déchets). Cet engagement est notamment mis en œuvre dans le cadre de la rénovation du bâtiment Carmin et du projet Cyan à Aix-en-Provence.</p> <p>Pour les chantiers de plus petite importance, le partenariat avec Urbyn prévoit également un accompagnement dans l'établissement d'un « bilan chantier ».</p> <p>De même, un partenariat avec PAPREC a été initié en 2024 permettant à la Société de la Tour Eiffel d'impliquer et sensibiliser les entreprises intervenant sur les chantiers de plus petite importance, et permettre un tri efficace et une <b>revalorisation</b> des matériaux. L'entreprise PAPREC fournit des bennes sur les chantiers pour faciliter le tri des déchets, puis les récupère pour les valoriser. Elle émet ensuite un reporting récapitulatif détaillé faisant apparaître notamment les volumes et les taux de valorisation des déchets de ces chantiers.</p>
	Utilisation responsable des ressources et réemploi	<p>Des actions favorisant la sélection de matériaux de construction et de rénovation ont été initiées, notamment avec l'utilisation de béton bas carbone et le choix de peintures écologiques fournies par ALGO PAINT, ainsi que de colle végétale pour la moquette.</p>

Leviers	Actions	Descriptions
	Utilisation responsable des ressources et réemploi / Gestion des déchets	<p>La mise en place systématique d'une charte chantier propre pour chaque projet de développement vise à éviter l'utilisation de ressources toxiques et à limiter l'usage excessif des ressources sur site. Cette charte promeut la réduction à la source des déchets, tant en quantité qu'en toxicité, et encourage leur valorisation via des filières locales lorsque cela est possible.</p> <p>Dans le cadre de la REP - Responsabilité Élargie du Producteur - chaque corps de métier est incité à adopter des méthodes innovantes pour minimiser la production de déchets. Tous les bordereaux de suivi des déchets doivent être remis au maître d'ouvrage.</p>
	Diffusion de l'information	Pour favoriser l'économie circulaire sur les chantiers en cours, les activités de développement et d'exploitation, des « fiches » dédiées à cette approche seront élaborées en étroite collaboration avec les différents prestataires de la Société de la Tour Eiffel dès 2025.
<b>Pratiques circulaires dans la chaîne de valeur</b>	Gestion de la donnée déchet	Dans le cadre de l'exploitation des immeubles, la Société utilise la plateforme de collecte d'information d'Urbyn pour suivre précisément les volumes de déchets d'exploitation sur tous les sites. Adaptée au secteur, cette méthodologie permet d'établir cet état des lieux détaillé de la gestion des déchets, de traduire les données en équivalent carbone et d'obtenir des recommandations appropriées pour l'amélioration des performances.
	Proposer des solutions aux utilisateurs	À Bordeaux, dans une démarche d'ancrage territorial et de sensibilisation à l'économie circulaire, la Société a collaboré avec McDonald's pour organiser une collecte de déchets, transformant ainsi un geste citoyen en une initiative environnementale concrète. Cette action s'est prolongée par un atelier d'upcycling avec Concrète Raw, où des matériaux usagés ont été métamorphosés en nouveaux produits, prolongeant ainsi leur cycle de vie et réduisant leur empreinte écologique. Poursuivant cet engagement en faveur de la valorisation des ressources, la Société a mis en place un projet innovant lors des demi-finales du TOP 14 de Rugby : la fabrication de ballons de rugby à partir de poches ostréicoles et de fil de pêche recyclés. Cette initiative illustre la capacité à repenser les déchets en ressources et à intégrer des pratiques circulaires dans des événements d'envergure.
	Partenariats en faveur de la circularité	La Foncière poursuit son engagements dans les démarches de place comme le Booster du Réemploi et brigue la certification CIRCOLAB pour ses projets. Elle poursuit également ses partenariats avec des sociétés spécialisées qui œuvrent pour la gestion optimisée des déchets, telles que Greenwishes, Lemon tri, Cèdre et Paprec (tri et reporting des déchets, piles, bouchons, etc.) ou encore Cy-Clope ou Éco-mégots pour la valorisation des mégots sur site.
	Démarches de circularité dans la rénovation	<p>Depuis 2021, la Société de la Tour Eiffel utilise des pratiques d'économie circulaire pour rénover ses bâtiments. Avec l'aide de CITAE, elle a mené cinq projets depuis fin 2021, dont deux en 2024. Les résultats des démarches d'économie circulaire sont les suivants :</p> <p><b>Phase curage :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 70 tonnes de matériaux réutilisés, dont plus de la moitié sur place (15,5 % de réemploi).</li> </ul> <p><b>Phase rénovation :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 31,1 % des produits utilisés proviennent de l'économie circulaire (réemploi in situ ou ex situ, fin de stock, surplus de chantier, recyclé ou biosourcé),</li> <li>● 193 tonnes de produits fabriqués à partir de matières biosourcées ou recyclées,</li> <li>● 91 tonnes de matériaux réemployés (59 tonnes provenant du curage et 31 tonnes de surplus de chantier).</li> </ul>
	Gestion des déchets	<p>En 2024, un contrat-cadre a été signé avec la société PAPREC pour améliorer le tri et la collecte des déchets tout en transmettant les informations à la plateforme URBYN, venant ainsi renforcer les partenariats déjà en place.</p> <p>Il reste néanmoins une absence d'information sur les sites monocataires qui ne transmettent pas les données des volumes collectés et/ou revalorisés ainsi que les sites dont la collecte est assurée par les communes ou communautés d'agglomération.</p>

## FOCUS SUR CERTAINS ACTIFS

## Lyon-EvasYon : Chantier de redéveloppement

## Valorisation des déchets :

429 tonnes générées sur l'année 2023, soit depuis le début du chantier

Taux de valorisation : 83 %

## Béton bas carbone :

Pour le bâtiment Tertiaire : 1 450 m<sup>3</sup> soit 3 480 tonnes

## Produits en contact avec les occupants :

100 % des produits en contact avec l'air intérieur sont étiquetés A+

## Équipements sanitaires :

100 % des équipements sont hydro-économes



## Bord'Eau Village : à une autre échelle, plusieurs initiatives s'inscrivent dans une démarche d'économie circulaire

- Depuis fin 2021, des cendriers Écomégot ont été déployés dans chaque hangar, notamment aux entrées des halls d'ascenseurs et à proximité des bancs. En parallèle, des cendriers de poche sont distribués aux clients selon les opérations planifiées. Chaque année, un rapport annuel détaillé est produit, précisant le poids des mégots collectés (près de 6,5 kg en 2023), le nombre de mégots valorisés (plus de 38 000) et la quantité d'eau préservée (l'équivalent de huit piscines olympiques).
- Collecte et revalorisation des bouchons de liège : Bord'eau village est adhérent de Echo-Mer <sup>(1)</sup> et a développé plusieurs actions dont la collecte de bouchons de liège dans les restaurants et halls d'ascenseurs du site.

Les bouchons collectés sont broyés puis revalorisés sous forme de :

- granulats pour isolation thermique et phonique d'habitations ;
- composant pour produits d'entretien ;
- création de poufs, coussins en voile de bateaux recyclées.

L'initiative de collecte des bouchons de liège au sein de l'actif vise à promouvoir le recyclage et la valorisation de ce matériau, contribuant ainsi à une gestion durable des déchets tout en favorisant une approche écoresponsable au sein de cette infrastructure.

## 5.2.4.4. Cibles relatives à l'utilisation des ressources et à l'économie circulaire [E5-3]

La Société s'est fixé des objectifs quantifiés en matière de gestion de ressources et des déchets. Elle a choisi deux indicateurs clé en économie circulaire à suivre dans son plan d'actions, soit :

## Indicateur clé

- **% d'actifs (en valeur) bénéficiant du tri des déchets concernés par le reporting des déchets**

- **Objectif : 80 % en 2030**
- Résultat 2024 : 76 %
- Résultat 2023 : 79 %

## Autres indicateurs

- **% de chantiers exploitation Tous Corps d'état sur lesquels une démarche d'économie circulaire a eu lieu**

- **Objectif : 80 % en 2030**
- Résultat 2024 : 49 %
- Résultat 2023 : 60 %

- **% d'actifs (en valeur) concernés par le tri des déchets**

- Résultat 2024 : Total : 93 %
- Résultat 2023 : Total : 94 %

- **Quantité de déchets (périmètre Corporate) générés par ETP (kg/ETP)**

- Résultat 2024 : 42
- Résultat 2023 : 24

- **% des opérations de développement sur lesquelles une dépose sélective a eu lieu**

- Résultat 2024 : 60 %
- Résultat 2023 : 60 %

- **% des opérations de développement incluant une démarche d'économie circulaire sur laquelle une estimation des GES évités par le ré-emploi de matériaux a été incluse au projet**

- Résultat 2024 : 60 % (3 chantiers sur 5)
- Résultat 2023 : 60 % (3 chantiers sur 5)




(1) Voir <https://www.echo-mer.com/>

## 5.2.5. TAXINOMIE EUROPÉENNE

### Calcul de l'alignement avec la Taxinomie




La Taxinomie européenne, Règlement (UE) 2020/852, est la réglementation régissant la finance durable à l'échelle de l'Union Européenne. Elle définit ce qu'est une activité économique durable grâce à une définition commune, basée sur des critères techniques spécifiques à chaque activité économique.

La Taxinomie européenne définit 6 grands objectifs environnementaux au travers desquels une activité peut être qualifiée de durable :

- |  |   |
|--|---|
|  Atténuation du changement climatique           |  Transition vers une économie circulaire |
|  Adaptation au changement climatique            |  Prévention et réduction de la pollution |
|  Gestion durable de l'eau et ressources marines |  Préservation de la biodiversité         |

Une activité peut être qualifiée de durable uniquement si elle contribue à l'un de ces objectifs environnementaux, sans causer de préjudice à l'ensemble des autres objectifs, et ce tout en respectant les garanties minimales en matière de gouvernance.

Des critères techniques de contribution substantielle et d'absence de préjudice (DNSH – Do No Significant Harm) sont définis pour toutes les activités immobilières <sup>(1)</sup> :

 Atténuation du changement climatique	 Adaptation au changement climatique	 Transition vers une économie circulaire
<ul style="list-style-type: none"> <li>● 7.1. Construction de bâtiments</li> <li>● 7.2. Rénovation de bâtiments</li> <li>● 7.3. Installation, maintenance et réparation d'équipements favorisant l'efficacité énergétique</li> <li>● 7.4. Installation, maintenance et réparation de stations de recharge pour véhicules électriques</li> <li>● 7.5. Installation, maintenance et réparation d'instruments et de dispositifs de mesure, de régulation et de contrôle de la performance énergétique des bâtiments</li> <li>● 7.6. Installation, maintenance et réparation de technologies liées aux énergies renouvelables</li> <li>● 7.7. Acquisition et propriété</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 7.3. Installation, maintenance et réparation d'équipements favorisant l'efficacité énergétique</li> <li>● 7.4. Installation, maintenance et réparation de stations de recharge pour véhicules électriques</li> <li>● 7.5. Installation, maintenance et réparation d'instruments et de dispositifs de mesure, de régulation et de contrôle de la performance énergétique des bâtiments</li> <li>● 7.6. Installation, maintenance et réparation de technologies liées aux énergies renouvelables</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 3.1. Construction de bâtiments</li> <li>● 3.2. Rénovation de bâtiments</li> <li>● 3.3. Démolition de bâtiments</li> </ul>

### Éligibilité des activités de la Société de la Tour Eiffel

Le secteur immobilier est par définition éligible à l'objectif environnementale d'«Atténuation du changement climatique». La Société de la Tour Eiffel exerce uniquement une activité immobilière, consistant principalement en l'exploitation de bâtiments existants, et en la construction de bâtiments neufs visant à être détenus ou la conduite de projets de réhabilitation sur le patrimoine existant.

Par conséquent, **100 %** du Chiffre d'Affaires (issu intégralement d'activités immobilières), des CAPEX et des OPEX <sup>(2)</sup> sont éligibles à la Taxinomie européenne.

### Analyse d'alignement du chiffre d'affaires

100 % du Chiffre d'affaires est généré par l'activité d'exploitation de bâtiments. Le Chiffre d'affaires considéré correspond aux revenus locatifs sur les immeubles, consolidés avec les charges refacturées. Le total du CA consolidé ainsi sur l'exercice 2024 s'élève à 79 millions € (voir Chapitre 6 États Financiers du DEU).

Sur l'exercice 2024, l'analyse s'est concentrée sur l'objectif d'atténuation du changement climatique à l'échelle du bâtiment. Des incertitudes réglementaires persistent en effet sur la définition de ce qu'est un indicateur de reporting pour les solutions d'adaptation mises en place sur les bâtiments.

Dans le cas du Chiffre d'affaires, il ne peut pas être comptabilisé comme éligible ou aligné selon l'objectif d'Adaptation au changement climatique.

(1) Voir «**Construction et activités immobilières**» : Règlement délégué - 2021/2139 - EN - EUR-Lex et Règlement délégué - UE - 2023/2486 - EN - EUR-Lex

(2) Ne sont inclus dans les OPEX mentionnés ici que ceux qui doivent figurer au dénominateur de l'indicateur taxinomique selon le Règlement (UE) 2021/2178.

### Critères de contribution substantielle (Chiffre d'affaires)

La performance énergétique de chaque bâtiment a été analysée selon deux prismes :

- La classe énergétique de son DPE (Diagnostic de Performance Énergétique) : le bâtiment respecte le critère si son DPE est de classe A.
- La performance en énergie primaire sur l'exercice 2024 (en kWh<sub>EP</sub>/m<sup>2</sup>) : celle-ci est comparée au Top 15 % de l'Observatoire de l'Immobilier Durable, pour la typologie Bureaux. Tous les bâtiments en exploitation du patrimoine sont à dominante Bureaux. Ce deuxième critère n'a été considéré que si le taux d'occupation sur l'année écoulée est représentatif d'une pleine exploitation, soit au-delà de 80 %.

Par ailleurs, les bâtiments dont la puissance des équipements installés dépassent 290 kW doivent être équipés d'un système de surveillance et de gestion des consommations énergétiques. Ce critère a été évalué en cohérence avec le premier seuil du décret BACS français, qui impose l'installation d'une GTB pour ces mêmes bâtiments dès le 1<sup>er</sup> janvier 2025.

### Critères d'absence de préjudice (DNSH) - Chiffre d'affaires

L'absence de préjudice par rapport à l'objectif d'Adaptation au changement climatique est respectée dès lors qu'une étude de vulnérabilité a été menée sur le bâtiment, et que, si le bâtiment est exposé à un ou plusieurs aléas, des mesures ont été inscrites dans les plans pluriannuels de travaux à horizon 2029.

### Analyse d'alignement pour les dépenses d'investissement (CAPEX)

Toute dépense d'investissement investie sur un bâtiment aligné (sur la base des critères techniques utilisés pour le chiffre d'affaires) est considérée comme alignée.

### Analyse des projets de développement (CAPEX)

Sur l'exercice 2024, Société de la Tour Eiffel avait sept opérations significatives en cours de développement, et qui ont fait l'objet d'investissements. Toutes ont fait l'objet d'une étude par un bureau d'études environnemental permettant de vérifier l'alignement avec la Taxonomie selon les critères de l'activité à laquelle ils sont destinés, à savoir 7.7 Acquisition et exploitation de bâtiments. La Société de la Tour Eiffel a vérifié la cohérence des hypothèses prises dans les études avec ses propres interprétations des critères techniques, elles-mêmes basées sur les pratiques de marché et sur les publications de l'Observatoire de l'Immobilier Durable. L'interprétation et la traduction des critères de contribution substantielle à l'atténuation du changement climatique pour la Société s'applique de la façon suivante :

- **Conformité NZEB-10%** : La conformité est atteinte en France lorsque le bâtiment respecte le seuil RT2012-10% ou la réglementation RE2020. Cette interprétation du seuil NZEB (Nearly Zero Energy Building) à l'échelle européenne a été publiée dans une note par le Ministère de la Transition Écologique.
- **Tests d'étanchéité et d'intégrité thermique (bâtiments de plus de 5 000 m<sup>2</sup>)** : Le critère est respecté lorsque des tests d'étanchéité à l'air et d'intégrité thermique sont réalisés à la livraison du projet, et que tout écart est communiqué aux investisseurs. En l'absence de ces tests, un processus rigoureux de contrôle tout au long de la phase de chantier peut servir de justificatif. Pour les actifs non livrés, le critère est considéré comme respecté en attente de la réalisation effective des tests. Les devis demandés aux entreprises de travaux peuvent servir de preuve de l'engagement.

- **Analyse de cycle de vie (ACV) - (Bâtiments de plus de 5 000 m<sup>2</sup>)** : Le critère est respecté lorsqu'une analyse de cycle de vie a été réalisée sur le projet, indépendamment de la performance visée ou atteinte.

#### • DNSH:

- **Adaptation au changement climatique** : Une étude sur l'exposition et la vulnérabilité des bâtiments face aux aléas climatiques a été réalisée, intégrant des scénarios prospectifs d'évolution du climat et des horizons temporels de 30 à 50 ans. Pour tout aléa auquel le projet est vulnérable, des actions spécifiques ont été identifiées et intégrées dès la conception.

### Autres CAPEX individuellement alignés (Individual Measures) <sup>(1)</sup>

Toute dépense d'investissement (CAPEX) correspondant à une activité de la Taxonomie européenne et répondant aux critères techniques peut être comptabilisée parmi les CAPEX alignés. Cela inclut notamment les activités suivantes dans le secteur immobilier et applicables à la Société de la Tour Eiffel :

**CCM 7.3** : Installation, maintenance et réparation d'équipements favorisant l'efficacité énergétique.

**CCM 7.4** : Installation, maintenance et réparation de stations de recharge pour véhicules électriques à l'intérieur de bâtiments et dans des parcs de stationnement annexés.

**CCM 7.5** : Installation, maintenance et réparation d'instruments et de dispositifs de mesure, de régulation et de contrôle de la performance énergétique des bâtiments.

**CCM 7.6** : Installation, maintenance et réparation de technologies liées aux énergies renouvelables.

**CCM 9.3** : Services spécialisés en lien avec la performance énergétique des bâtiments.

**CCA 9.1** : Activités d'ingénierie et conseils techniques connexes consacrés à l'adaptation au changement climatique.

**WTR 4.1** : Fourniture de solutions informatiques/opérationnelles fondées sur les données pour la réduction des fuites.

Pour éviter tout double comptage, il a été vérifié que les CAPEX individuellement alignés étaient uniquement les CAPEX n'ayant pas été autrement alignés sur d'autres actifs sur la base des critères de contribution substantielle présentés ci-dessus.

Pour toutes ces activités, à l'exception de celles répondant à l'objectif d'Adaptation au changement climatique, le même critère DNSH s'applique concernant l'adaptation au changement climatique. L'activité doit avoir fait l'objet d'une étude de résilience et, en cas de vulnérabilité avérée, un plan d'action à horizon 5 ans doit être mis en place.

### Analyse d'alignement pour les dépenses d'exploitation (OPEX)

Les OPEX alignés ont été déterminés selon les mêmes étapes que les CAPEX alignés. Tout d'abord, toute dépense d'exploitation investie dans un bâtiment aligné est considérée comme alignée (sur la base des critères techniques utilisés pour le chiffre d'affaires). Les autres lignes d'OPEX ont été analysées individuellement pour déterminer leur propre alignement, en se basant sur les activités 7.4 relatives aux bornes de recharge pour véhicules électriques et 9.3 sur tous les services de performance énergétique. Pour ces dernières, le critère DNSH sur l'adaptation au changement climatique est appliqué à l'échelle de l'actif, comme pour les CAPEX.

(1) CCM : Climate Change Mitigation – Atténuation du changement climatique ; CCA : Climate Change Adaptation – Adaptation au changement climatique ; WTR : Water Resources – Eau et ressources marines.

## Conformité aux garanties minimales

La Société de la Tour Eiffel respecte les exigences des garanties minimales de la taxinomie européenne. L'approche de la Société pour vérifier sa conformité avec ces garanties minimales est fondée sur le «*Final Report on Minimum Safeguards*» de la plateforme de l'UE sur la Finance Durable, publié en octobre 2022.<sup>(1)</sup>

### 1. Respect des droits humains (y compris les droits du travail et des consommateurs) :

- La Société veille à ce que ses opérations respectent les droits fondamentaux des travailleurs, y compris la liberté d'association, le droit à la négociation collective, l'élimination de toute forme de travail forcé ou obligatoire, l'abolition effective du travail des enfants et l'élimination de la discrimination en matière d'emploi et de profession. Ces engagements sont conformes aux normes internationales telles que les Principes directeurs de l'Organisation de coopération et de développement économiques (OCDE) à l'intention des entreprises multinationales, les Principes directeurs des Nations Unies relatifs aux entreprises et aux Droits de l'Homme, les huit conventions fondamentales de l'Organisation internationale du Travail (OIT) sur les principes et droits au travail, et la Déclaration Universelle des Droits de l'Homme<sup>(2)</sup>.
- Elle s'engage également à protéger les droits des consommateurs en garantissant la sécurité et la qualité de ses

services, ainsi qu'en assurant une communication transparente et honnête.

### 2. Lutte contre la corruption (pots-de-vin, sollicitation de pots-de-vin et extorsion) :

- La Société adopte une tolérance zéro envers la corruption sous toutes ses formes. Elle met en place des politiques strictes pour prévenir les pots-de-vin, la sollicitation de pots-de-vin et l'extorsion, conformément à sa Charte éthique.
- Elle promeut une culture d'intégrité et de transparence, encourageant ses employés et partenaires à signaler toute activité suspecte.

### 3. Responsabilité fiscale :

- La Société s'engage à respecter les réglementations fiscales en vigueur et à contribuer de manière équitable aux finances publiques. En tant que bénéficiaire du statut SIIC, l'entreprise n'est pas soumise à l'impôt sur les sociétés pour l'exercice 2024.
- Elle adopte des pratiques de transparence fiscale, assurant que ses activités économiques sont déclarées de manière précise et complète tel que requis par la loi.

### 4. Concurrence loyale :

- La Société promeut une concurrence loyale et équitable sur le marché, en respectant les lois antitrust et en évitant toute pratique commerciale déloyale dans ses opérations.
- Elle s'engage à maintenir des relations commerciales éthiques avec ses concurrents, partenaires, fournisseurs et clients.

## Conformité aux garanties minimales

Respect des droits humains

## Renvois au sein du Document d'Enregistrement Universel (DEU)

- 5.3.1.3. Politiques liées aux salariés de l'entreprise [ESRS S1-1]
- 5.3.2.3. Politiques relatives aux travailleurs de la chaîne de valeur [ESRS S2-1]

Lutte contre la corruption

- 5.4.1.5. Prévention et détection de la corruption et des pots-de-vin [G1-3]

Responsabilité fiscale

- 3.2.4. Risques juridiques (DEU)
- 6.1.1. (5.4.9) Impôts courants et impôts différés (DEU)

Concurrence loyale

- 3.2.1. Risques liés à l'activité immobilière (DEU)
- 5.3.2.3. Politiques relatives aux travailleurs de la chaîne de valeur [ESRS S2-1]

## Absence de condamnations ou de signalements

La Société de la Tour Eiffel n'a fait l'objet d'aucune condamnation ou signalement auprès des points de contact nationaux de l'OCDE<sup>(3)</sup> ou du Centre de ressources pour les entreprises et les droits de l'Homme (BHRRC)<sup>(4)</sup>. Cela témoigne de son engagement à respecter les normes internationales en matière de droits humains, de travail, de lutte contre la corruption, de responsabilité fiscale et de concurrence loyale.

En résumé, la Société démontre son engagement envers les principes de durabilité et de responsabilité sociale, alignant ses pratiques sur les exigences des Garanties Minimales de la Taxonomie Européenne.

(1) Lien vers le rapport "Final Report on Minimum Safeguards" de la Plateforme de l'ue sur la Finance Durable : <https://www.ilo.org/fr/normes-internationales-du-travail/conventions-protocoles-et-recommandations>

(2) Lien vers les normes internationales en matière de droits humains et du travail : <https://www.ilo.org/fr/normes-internationales-du-travail/conventions-protocoles-et-recommandations>

(3) Lien vers le point de contact national de l'OCDE en France : <https://www.tresor.economie.gouv.fr/tresor-international/pcn-france>

(4) Lien vers le Centre de ressources pour les entreprises et les droits de l'homme (BHRRC) : [https://www.business-humanrights.org/fr/companies/?company\\_name=eiffel&sector=&headquarters=&letter=#company\\_index\\_form](https://www.business-humanrights.org/fr/companies/?company_name=eiffel&sector=&headquarters=&letter=#company_index_form)

## TABLEAU D'ALIGNEMENT DU CHIFFRE D'AFFAIRES

Activités économiques (1)	Code (2)	2024		Critères de contribution substantielle						Critères d'absence de préjudice important (« critères DNSH »)						Garanties minimales (17)	Catégorie activité habilitante (19)	Catégorie activité transitoire (20)
		Chiffre d'Affaires (3)	Part de Chiffre d'Affaires (année N) (4)	Atténuation du changement climatique (5)	Adaptation au changement climatique (6)	Eau et ressources marines (7)	Pollution (8)	Économie circulaire (9)	Biodiversité et écosystèmes (10)	Atténuation du changement climatique (11)	Adaptation au changement climatique (12)	Eau et ressources marines (13)	Pollution (8)	Économie circulaire (9)	Biodiversité et écosystèmes (16)			
		€	%	OUI ; NON ; N/EL	OUI ; NON ; N/EL	OUI ; NON ; N/EL	OUI ; NON ; N/EL	OUI ; NON ; N/EL	OUI ; NON ; N/EL	OUI ; NON ; N/EL	OUI ; NON ; N/EL	OUI ; NON ; N/EL	OUI ; NON ; N/EL	OUI ; NON ; N/EL	OUI ; NON ; N/EL	OUI ; NON ; N/EL	H	T
<b>A. ACTIVITÉS ÉLIGIBLES À LA TAXONOMIE</b>																		
<b>A.1. Activités durables sur le plan environnemental (alignées sur la Taxonomie)</b>																		
Acquisition et propriété de bâtiments	CCM 7.7	5 495 716 €	7 %	OUI	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/A	OUI	N/A	N/A	N/A	N/A	OUI		
<b>Chiffre d'affaires des activités durables sur le plan environnemental (alignées sur la Taxonomie) (A.1.)</b>		<b>5 495 716 €</b>	<b>7 %</b>	<b>7 %</b>	<b>0 %</b>	<b>0 %</b>	<b>0 %</b>	<b>0 %</b>	<b>0 %</b>	<b>N/A</b>	<b>OUI</b>	<b>N/A</b>	<b>N/A</b>	<b>N/A</b>	<b>N/A</b>	<b>OUI</b>		
Dont habitantes		- €	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	N/A	OUI	N/A	N/A	N/A	N/A	OUI	H	
Dont transitoires		- €	0 %	0 %						N/A	OUI	N/A	N/A	N/A	N/A	OUI		T
<b>A.2. Activités éligibles à la Taxonomie mais non durables sur le plan environnemental (non alignées sur la Taxonomie)</b>																		
Acquisition et propriété de bâtiments	CCM 7.7 / CCA 7.7	72 429 621 €	93 %	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL									
<b>Chiffre d'affaires des activités éligibles à la Taxonomie mais non durables sur le plan environnemental (non alignées sur la Taxonomie) (A.2.)</b>		<b>72 429 621 €</b>	<b>93 %</b>	<b>93 %</b>	<b>0 %</b>	<b>0 %</b>	<b>0 %</b>	<b>0 %</b>	<b>0 %</b>									
<b>A. Total chiffre d'affaires (A.1.+A.2.)</b>		<b>77 925 337 €</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>0 %</b>	<b>0 %</b>	<b>0 %</b>	<b>0 %</b>	<b>0 %</b>									
<b>B. ACTIVITÉS NON ÉLIGIBLES À LA TAXONOMIE</b>																		
Chiffre d'affaires des activités non éligibles à la Taxonomie (B.)		- €	0 %															
<b>TOTAL (A+B)</b>		<b>77 925 337 €</b>	<b>100 %</b>															

### Part du chiffre d'affaires / chiffre d'affaires total

	Alignée sur la Taxonomie par objectif	Éligible à la Taxonomie par objectif
CCM	7 %	100 %
CCA	0 %	0 %
WTR	0 %	0 %
CE	0 %	0 %
PPC	0 %	0 %
BIO	0 %	0 %

## TABLEAU D'ALIGNEMENT DES CAPEX

Activités économiques (1)	2024			Critères de contribution substantielle						Critères DNSH (absence de préjudice)						Garanties minimales (17)	Catégorie activité habilitante (19)	Catégorie activité transitoire (20)
	Code (2)	Montant CAPEX (3)	Part de CAPEX (année N) (4)	Atténuation du changement climatique (5)	Adaptation au changement climatique (6)	Eau et ressources marines (7)	Pollution (8)	Économie circulaire (9)	Biodiversité et écosystèmes (10)	Atténuation du changement climatique (11)	Adaptation au changement climatique (12)	Eau et ressources marines (13)	Pollution (8)	Économie circulaire (9)	Biodiversité et écosystèmes (16)			
		€	%	OUI; NON; N/EL	OUI; NON; N/EL	OUI; NON; N/EL	OUI; NON; N/EL	OUI; NON; N/EL	OUI; NON; N/EL	OUI/ NON	OUI/ NON	OUI/ NON	OUI/ NON	OUI/ NON	OUI/ NON	OUI/ NON	H	T
A. Activités éligibles à la Taxonomie																		
<b>A.1. Activités durables sur le plan environnemental (alignées sur la Taxonomie)</b>																		
Fourniture de solutions informatiques/opérationnelles fondées sur les données	WTR 4.1	59 870 €	0,06 %	N/EL	N/EL	OUI	N/EL	N/EL	N/EL	N/A	OUI	N/A	OUI	OUI	N/A	N/A	H	
Équipements favorisant l'efficacité énergétique	CCM 7.3	393 646 €	0,39 %	OUI	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/A	OUI	N/A	OUI	N/A	N/A	N/A	H	
Stations de recharge pour véhicules électriques	CCM 7.4	243 235 €	0,24 %	OUI	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/A	OUI	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	H	
Dispositifs de mesure, de régulation et de contrôle de la performance énergétique	CCM 7.5	95 939 €	0,09 %	OUI	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/A	OUI	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	H	
Technologies liées aux énergies renouvelables	CCM 7.6	38 611 €	0,04 %	OUI	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/A	OUI	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	H	
Acquisition et propriété de bâtiments	CCM 7.7	70 471 482 €	69,33 %	OUI	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/A	OUI	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A		
Ingénierie consacrée à l'adaptation au changement climatique	CCA 9.1	33 080 €	0,03 %	N/EL	OUI	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	OUI	N/A	OUI	N/A	N/A	N/A	OUI	H	
Services en lien avec la performance énergétique	CCM 9.3	84 358 €	0,08 %	OUI	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/A	OUI	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	H	
<b>CAPEX des activités durables sur le plan environnemental (alignées sur la Taxonomie) (A.1.)</b>		<b>71 420 220 €</b>	<b>70,26 %</b>	<b>70,17 %</b>	<b>0,03 %</b>	<b>0,06 %</b>	<b>0,00 %</b>	<b>0,00 %</b>	<b>0,00 %</b>	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	
Dont habilitantes		948 738 €	0,93 %	0,84 %	0,03 %	0,06 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %								H	
Dont transitoires		- €	0 %	0 %														T
<b>A.2. Activités éligibles à la Taxonomie mais non durables sur le plan environnemental (non alignées sur la Taxonomie)</b>																		
		€	%	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL									
Fourniture de solutions informatiques/opérationnelles fondées sur les données	WTR 4.1	- €	0,00 %	N/EL	N/EL	EL	N/EL	N/EL	N/EL									
Équipements favorisant l'efficacité énergétique	CCM 7.3	1 049 718 €	1,03 %	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL									
Stations de recharge pour véhicules électriques	CCM 7.4	- €	0,00 %	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL									
Dispositifs de mesure, de régulation et de contrôle de la performance énergétique	CCM 7.5	- €	0,00 %	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL									

Activités économiques (1)	2024			Critères de contribution substantielle						Critères DNSH (absence de préjudice)					Garanties minimales (17)	Catégorie activité habilitante (19)	Catégorie activité transitoire (20)
	Code (2)	Montant CAPEX (3)	Part de CAPEX (année N) (4)	Atténuation du changement climatique (5)	Adaptation au changement climatique (6)	Eau et ressources marines (7)	Pollution (8)	Économie circulaire (9)	Biodiversité et écosystèmes (10)	Atténuation du changement climatique (11)	Adaptation au changement climatique (12)	Eau et ressources marines (13)	Pollution (8)	Économie circulaire (9)			
		€	%	OUI; NON; N/EL	OUI; NON; N/EL	OUI; NON; N/EL	OUI; NON; N/EL	OUI; NON; N/EL	OUI; NON; N/EL	OUI/ NON	OUI/ NON	OUI/ NON	OUI/ NON	OUI/ NON	OUI/ NON	H	T
Technologies liées aux énergies renouvelables	CCM 7.6	- €	0,00 %	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								
Acquisition et propriété de bâtiment	CCM 7.7	29 040 040 €	28, %	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								
Ingénierie consacrée à l'adaptation au changement climatique	CCA 9.1	- €	0,00 %	N/EL	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								
Services en lien avec la performance énergétique	CCM 9.3	134 303 €	0,13 %	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								
<b>CAPEX des activités éligibles à la Taxonomie mais non durables sur le plan environnemental (non alignées sur la Taxonomie) (A.2.)</b>		<b>30 224 061 €</b>	<b>29,74 %</b>	<b>30 %</b>	<b>0 %</b>	<b>0 %</b>	<b>0 %</b>	<b>0 %</b>	<b>0 %</b>								
<b>A. Total CapEx (A.1.+A.2.)</b>		<b>101 644 281 €</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>0 %</b>	<b>0 %</b>	<b>0 %</b>	<b>0 %</b>	<b>0 %</b>								
<b>B. ACTIVITÉS NON ÉLIGIBLES À LA TAXONOMIE</b>																	
CAPEX des activités non éligibles à la Taxonomie (B)		- €	100 %														
<b>TOTAL (A+B)</b>		<b>101 644 281 €</b>	<b>100 %</b>														

### Part des CAPEX / Total des CAPEX

	Alignée sur la Taxonomie par objectif	Éligible à la Taxonomie par objectif
CCM	70,17 %	100 %
CCA	0,03 %	0,03 %
WTR	0,06 %	0,06 %
CE	0 %	0 %
PPC	0 %	0 %
BIO	0 %	0 %

TABLEAU D'ALIGNEMENT DES OPEX

Activités économiques (1)	2024			Critères de contribution substantielle						Critères DNSH (absence de préjudice)						Garanties minimales (17)	Catégorie activité habilitante (19)	Catégorie activité transitoire (20)
	Code (2)	Montant OPEX (3)	Part de OPEX (année N) (4)	Atténuation du changement climatique (5)	Adaptation au changement climatique (6)	Eau et ressources marines (7)	Pollution (8)	Économie circulaire (9)	Biodiversité et écosystèmes (10)	Atténuation du changement climatique (11)	Adaptation au changement climatique (12)	Eau et ressources marines (13)	Pollution (8)	Économie circulaire (9)	Biodiversité et écosystèmes (16)			
		€	%	OUI ; NON ; N/EL	OUI ; NON ; N/EL	OUI ; NON ; N/EL	OUI ; NON ; N/EL	OUI ; NON ; N/EL	OUI ; NON ; N/EL	OUI / NON	OUI / NON	OUI / NON	OUI / NON	OUI / NON	OUI / NON	H	T	
<b>A. ACTIVITÉS ÉLIGIBLES À LA TAXONOMIE</b>																		
<b>A.1. Activités durables sur le plan environnemental (alignées sur la Taxonomie)</b>																		
Stations de recharge pour véhicules électriques	CCM 7.4	17 000 €	0 %	OUI	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/A	OUI	N/A	N/A	N/A	N/A	OUI	H	
Acquisition et propriété de bâtiment	CCM 7.7	713 933 €	5 %	OUI	NON	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/A	OUI	N/A	N/A	N/A	N/A	OUI		
Services en lien avec la performance énergétique	CCM 9.3	387 877 €	3 %	OUI	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/A	OUI	N/A	N/A	N/A	N/A	OUI	H	
<b>OPEX des activités durables sur le plan environnemental (alignées sur la Taxonomie) (A.1.)</b>		<b>1 118 811 €</b>	<b>8 %</b>	<b>8 %</b>	<b>0 %</b>	<b>0 %</b>	<b>0 %</b>	<b>0 %</b>	<b>0 %</b>	<b>N/A</b>	<b>OUI</b>	<b>N/A</b>	<b>N/A</b>	<b>N/A</b>	<b>N/A</b>	<b>OUI</b>		
Dont habitantes		404 877 €	3 %	3 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	N/A	OUI	N/A	N/A	N/A	N/A	OUI	H	
Dont transitoires		- €	0 %	0 %						N/A	OUI	N/A	N/A	N/A	N/A	OUI	T	
<b>A.2. Activités éligibles à la Taxonomie mais non durables sur le plan environnemental (non alignées sur la Taxonomie)</b>																		
		€	%	EL ; N/EL	EL ; N/EL	EL ; N/EL	EL ; N/EL	EL ; N/EL	EL ; N/EL									
Stations de recharge pour véhicules électriques	CCM 7.4		0 %	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL									
Acquisition et propriété de bâtiment	CCM 7.7	12 792 045 €	92 %	EL	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL									
Services en lien avec la performance énergétique	CCM 9.3		0 %	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL									
<b>OPEX des activités éligibles à la Taxonomie mais non durables sur le plan environnemental (non alignées sur la Taxonomie) (A.2.)</b>		<b>12 792 045 €</b>	<b>92 %</b>	<b>92 %</b>	<b>0 %</b>	<b>0 %</b>	<b>0 %</b>	<b>0 %</b>	<b>0 %</b>									
<b>A. Total OpEx (A.1.+A.2.)</b>		<b>13 910 856 €</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>0 %</b>	<b>0 %</b>	<b>0 %</b>	<b>0 %</b>	<b>0 %</b>									
<b>B. ACTIVITÉS NON ÉLIGIBLES À LA TAXONOMIE</b>																		
OPEX des activités non éligibles à la Taxonomie (B)		- €	100 %															
<b>TOTAL (A+B)</b>		<b>13 910 856 €</b>	<b>100 %</b>															

## Part des OPEX / Total des OPEX

	Alignée sur la Taxonomie par objectif	Éligible à la Taxonomie par objectif
CCM	8 %	100 %
CCA	0 %	0 %
WTR	0 %	0 %
CE	0 %	0 %
PPC	0 %	0 %
BIO	0 %	0 %

## ACTIVITÉS LIÉES À L'ÉNERGIE NUCLÉAIRE ET AU GAZ FOSSILE

## Activités liées à l'énergie nucléaire

1.	L'entreprise exerce, finance ou est exposée à des activités de recherche, de développement, de démonstration et de déploiement d'installations innovantes de production d'électricité à partir de processus nucléaires avec un minimum de déchets issus du cycle du combustible.	NON
2.	L'entreprise exerce, finance ou est exposée à des activités de construction et d'exploitation sûre de nouvelles installations nucléaires de production d'électricité ou de chaleur industrielle, notamment à des fins de chauffage urbain ou aux fins de procédés industriels tels que la production d'hydrogène, y compris leurs mises à niveau de sûreté, utilisant les meilleures technologies disponibles.	NON
3.	L'entreprise exerce, finance ou est exposée à des activités d'exploitation sûre d'installations nucléaires existantes de production d'électricité ou de chaleur industrielle, notamment à des fins de chauffage urbain ou aux fins de procédés industriels tels que la production d'hydrogène, à partir d'énergie nucléaire, y compris leurs mises à niveau de sûreté.	NON

## Activités liées au gaz fossile

4.	L'entreprise exerce, finance ou est exposée à des activités de construction ou d'exploitation d'installations de production d'électricité à partir de combustibles fossiles gazeux.	NON
5.	L'entreprise exerce, finance ou est exposée à des activités de construction, de remise en état et d'exploitation d'installations de production combinée de chaleur/froid et d'électricité à partir de combustibles fossiles gazeux.	NON
6.	L'entreprise exerce, finance ou est exposée à des activités de construction, de remise en état ou d'exploitation d'installations de production de chaleur qui produisent de la chaleur/du froid à partir de combustibles fossiles gazeux.	NON

## 5.3. INFORMATIONS SOCIALES [ESRS S]

### 5.3.1. EFFECTIFS PROPRES - COLLABORATEURS [ESRS S1]



#### 5.3.1.1. Intérêts et points de vue des parties intéressées [ESRS 2 SBM-2]

La Société de la Tour Eiffel a mené plusieurs actions auprès des salariés pour assurer une meilleure prise en compte de leurs préoccupations et intérêts dans sa stratégie et son modèle économique.

De nombreux échanges formels et informels sont organisés entre les salariés et leurs supérieurs hiérarchiques respectifs. Des entretiens annuels et réunions avec les Ressources Humaines visent à favoriser des échanges de qualité au sein des équipes et plus largement, au sein de l'entreprise. Des échanges mensuels avec les délégués du personnel permettent également de maintenir un dialogue social apaisé et constructif tout au long de l'année.

Plus de détails concernant le déroulement du dialogue entre les collaborateurs au sein de la Société de la Tour Eiffel, en vue d'intégrer leurs intérêts et points de vue dans la stratégie et le modèle d'affaires, dans la Section 5.1.3.2 Intérêts et point de vue des parties intéressées.

#### 5.3.1.2. Incidences, risques et opportunités importants et leur interaction avec la stratégie et le modèle économique [ESRS 2 SBM-3]

Les collaborateurs sont le moteur du développement de la Société de la Tour Eiffel. Leur expertise et leur engagement garantissent des services de qualité, faisant d'eux des éléments clés de son succès et de son futur. En intégrant la sécurité, la

garantie des conditions de travail et le bien-être de ses employés au centre de ses préoccupations, la Société répond aux trois principaux risques sociaux liés à son effectif :

- Santé et sécurité des collaborateurs : la prévention des maladies professionnelles et des accidents de travail est enjeu central.
- Développement du capital humain : pour attirer et fidéliser les talents tout en assurant l'excellence des expertises dans la durée, la Société de la Tour Eiffel organise la montée en compétence continue des collaborateurs. Cet engagement permet de s'adapter aux évolutions du marché et aux besoins de ses clients, tout en prenant en compte les aspirations de ses collaborateurs.
- Qualité de vie au travail : pour assurer une performance globale et une satisfaction des collaborateurs constante, la Société veille à favoriser un environnement propice à l'épanouissement des salariés pour réduire le stress et les risques psychosociaux (RPS), ainsi que les inégalités de travail et les potentiels conflits internes.

Dans le but de mieux comprendre et maîtriser les risques professionnels, la Société a réalisé un inventaire des risques par unité de travail : activités itinérantes, activités sédentaires, environnement de travail et moyens généraux. Pour chaque phase de travail, des situations à risque ont été associées aux classes de danger. Cet inventaire a permis de catégoriser, d'évaluer et de hiérarchiser de façon précise les risques professionnels.

Pour plus de détails concernant les risques et les opportunités liés aux collaborateurs de la Société, se référer à la Section 5.1.3.3 Incidences, risques et opportunités importants en lien avec la stratégie et le modèle économique.

### 5.3.1.3. Politiques liées aux salariés de l'entreprise [ESRS S1-1]

#### POLITIQUES LIÉES AUX SALARIÉS DE L'ENTREPRISE

À travers ses politiques et engagements, la Société de la Tour Eiffel a mis en place des mécanismes et principes de gestion des ressources humaines visant à maîtriser les potentiels impacts négatifs sur ses collaborateurs et à réduire les risques associés.

Politiques	Aspects sociaux et Droits de l'Homme	Descriptions
<b>Charte éthique interne</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Droits de l'Homme</li> <li>• Droit du travail</li> <li>• Diversité</li> <li>• Dialogue social</li> <li>• Travail forcé</li> <li>• Travail des enfants</li> <li>• Discrimination</li> <li>• Emploi et inclusion des personnes handicapées</li> <li>• Égalité de genre et égalité de rémunération pour un travail de valeur égale</li> <li>• Mesures de lutte contre la violence et le harcèlement sur le lieu de travail</li> <li>• Formation et développement des compétences</li> </ul>	La charte éthique interne de la Société s'adresse à ses employés directs et établit une culture d'entreprise fondée sur le respect des droits humains, la diversité et des conditions de travail respectueuses. Elle est conforme aux principes directeurs des Nations unies, aux Conventions fondamentales de l'OIT et aux réglementations nationales. La charte se structure autour de plusieurs axes clés : la prévention du travail forcé et des discriminations, l'inclusion des personnes handicapées, l'égalité de genre, la rémunération équitable et la lutte contre le harcèlement sur le lieu de travail. Elle renforce également l'engagement de la Société en faveur du dialogue social, de la formation et du développement des compétences, afin de créer un environnement de travail éthique, sûr et inclusif pour tous ses collaborateurs.
<b>Consignes générales de sécurité</b> <b>Règlement intérieur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Santé et sécurité</li> </ul>	Pour prévenir et réduire les accidents de travail, la Société fournit à tous les employés, dès leur arrivée, un livret d'accueil contenant des consignes en cas de problème de santé, d'incendie, d'alerte à la bombe ou de sinistre.
<b>Politique lanceur d'alerte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Santé et sécurité</li> <li>• Mesures de lutte contre la violence et le harcèlement sur le lieu de travail</li> <li>• Lutte contre la corruption</li> </ul>	La politique de lanceur d'alerte de la Société encourage les employés à signaler toute conduite inappropriée ou illégale, garantissant la confidentialité et la protection contre les représailles. Elle met en place des canaux de communication sécurisés, assure une enquête impartiale et prend des mesures correctives appropriées, tout en maintenant un environnement de travail éthique et sûr.
<b>Charte engagement en faveur de la parité et de l'égalité professionnelle dans le secteur de l'immobilier</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Égalité de genre et égalité de rémunération pour un travail de valeur égale</li> <li>• Diversité</li> <li>• Équilibre entre vie professionnelle et vie privée</li> </ul>	En devenant signataire de la Charte engagement en faveur de la parité et de l'égalité professionnelle dans le secteur de l'immobilier, la Société de la Tour Eiffel place la parité et l'égalité professionnelle au cœur de ses engagements. Elle promeut des opportunités égales, un environnement de travail inclusif, le respect de l'équilibre entre vie professionnelle et vie personnelle, ainsi que l'accès à la formation pour tous ses employés.
<b>Accord de Participation et d'intéressement, Plan d'Epargne Entreprise, Primes d'ancienneté</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Salaires décents</li> </ul>	En plus de respecter le salaire minimum exigé par le Code du Travail, la Société de la Tour Eiffel offre des salaires compétitifs et de nombreux avantages sociaux à ses salariés.
<b>Charte du télétravail</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Équilibre entre vie professionnelle et vie privée</li> <li>• Santé et sécurité</li> </ul>	La charte de télétravail de la Société établit des directives claires pour le travail à distance, garantissant la flexibilité et le bien-être des employés. Elle précise les conditions de télétravail (2 jours/semaine), les responsabilités des employés et de l'employeur, ainsi que les mesures pour assurer la sécurité des données.
<b>Charte informatique</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Équilibre entre vie professionnelle et vie privée</li> <li>• Santé et sécurité</li> </ul>	La charte informatique garantit le droit à la déconnexion pour tous les salariés, assurant ainsi un équilibre sain entre vie professionnelle et vie personnelle.

Afin de garantir le respect des droits humains au sein de son entreprise, la Société de la Tour Eiffel a prévu différentes mesures à destination de ses collaborateurs. Elle se conforme au Code du travail français, qui englobe les obligations des Huit Conventions Fondamentales de l'Organisation Internationale du Travail (OIT). Plus spécifiquement, elle rejette toute forme de discrimination, que ce soit dans le processus de recrutement, de promotion ou en veillant à assurer la parité entre les hommes et les femmes. Elle garantit une stricte égalité des chances, notamment en ce qui concerne la rémunération, l'accès à la formation professionnelle et tous les autres aspects sociaux. La Société prend également soin de respecter la législation relative à

l'emploi des personnes handicapées et condamne toute forme de harcèlement, comme le stipulent sa charte éthique et le règlement intérieur du Groupe.

Pour compléter ses politiques et approfondir ses engagements en matière de droits humains, la Société de la Tour Eiffel s'attache à :

- promouvoir et respecter les normes du droit international relatives aux droits humains dans son domaine d'activité ;
- éviter de se rendre complice de violations des droits humains en condamnant sans équivoque toute forme de travail forcé ou le travail des enfants, et en éliminant toute discrimination en matière d'emploi.

La Société se conforme également à des initiatives internationalement reconnues, telles que la signature annuelle des principes du Pacte mondial des Nations Unies <sup>(1)</sup> depuis 2014 avec la publication d'un rapport de progrès, une double certification ISO 9001 et 14001 depuis 2015, une évaluation annuelle par l'EPRA et le GRESB depuis 2013, et par Ethifinance depuis 2019, ainsi que la notation EcoVadis depuis 2023. De plus, la Foncière est engagée sur le sujet de l'égalité entre les femmes et les hommes et s'assure de son application au sein de l'entreprise, notamment en matière de rémunération, en adhérant à la Charte en faveur de la parité dans le secteur de l'immobilier. Pour garantir l'égalité salariale entre les hommes et les femmes, la Société a adopté l'Index EGAPRO (ou Index Pénicaud) comme indicateur de suivi avec comme objectif permanent d'atteindre un score supérieur à 94.

#### 5.3.1.4. Processus d'interaction au sujet des incidences avec les collaborateurs et leurs représentants [ESRS S1-2]

La Société de la Tour Eiffel est engagée pour le développement des relations harmonieuses entre les salariés et la direction. Les nombreux échanges organisés entre les employés, leurs managers, les ressources humaines et les représentants du personnel permettent de faire remonter efficacement les préoccupations des collaborateurs. La direction des Ressources Humaines s'assure du bon déroulement de processus et dispositifs mis en place. Actuellement, plusieurs canaux de communication sont mis à disposition :

- Le Comité Social et Economique : cette instance permet de remonter toutes les préoccupations de façon anonymisée, en plus des responsabilités légales qui lui incombent.
- Entretien annuel avec le manager : pour faire le point sur l'année écoulée et discuter des perspectives d'évolution de carrière.

#### 5.3.1.6. Actions concernant les incidences importantes, approches visant à atténuer les risques importants et à saisir les opportunités importantes concernant les collaborateurs, et efficacité de ces actions et approches [ESRS S1-4]

### ACTIONS LIÉES AUX SALARIÉS DE L'ENTREPRISE

#### Développement du capital humain

En investissant dans des formations ciblées comme le feedback managérial, les Salariés Sauveteur Secouriste du Travail (SST) ou encore les formations aux enjeux ESG, l'entreprise renforce les compétences et l'épanouissement de ses employés. En intégrant des outils de sensibilisation tels que Ma Petite Planète (2022), Vendredi (2023) ou Komeet (2024), elle promeut activement les Objectifs de Développement Durable (ODD) et entretient une culture d'entreprise responsable.

Enjeux	Actions
Améliorer la communication interne	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Formation feedback pour les Managers</li> </ul>
Renforcer l'engagement RSE des collaborateurs	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Formation générale aux enjeux ESG et ISO aux nouveaux arrivants</li> <li>• Formation d'approfondissement par thématique spécifique aux métiers</li> <li>• Participation au Challenge entreprise Ma Petite Planète</li> <li>• Déploiement de la plateforme Komeet (ex-Vendredi) de sensibilisation aux sujets sociétaux</li> <li>• Partenariat avec le Challenge «Ruban Rose» pour la 7<sup>ème</sup> année consécutive</li> <li>• Mise en place d'objectifs de performance lié au développement durable</li> </ul>
Développer les talents	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mise en place et libre accès à des formations</li> <li>• Plans de formation individualisés</li> <li>• Évolutions internes</li> <li>• Bilan annuel</li> </ul>

- Un entretien complémentaire à mi-année a été instauré en 2024. Il offre l'opportunité de faire un bilan intermédiaire sur les objectifs fixés et de confirmer leur pertinence. Il constitue un moment d'échange privilégié entre le manager et le collaborateur pour vérifier l'avancement des projets et ajuster, si nécessaire, les indicateurs associés. Ce dispositif renforce l'adhésion de chacun aux priorités de l'entreprise et contribue à l'atteinte des résultats attendus.
- Suivi de la feuille de temps dans le SIRH : permet de signaler les surcharges de travail par chaque collaborateur.
- Réunion de service : permettant à chacun de s'exprimer et de partager un retour d'expérience régulier.
- Réunion d'intégration pour les nouveaux arrivants durant laquelle les métiers de l'entreprise sont présentés. Un point d'étape avec leur manager est ensuite prévu pour s'assurer de leur bonne intégration, de leur épanouissement et du respect de l'équilibre entre vie professionnelle et vie privée.

#### 5.3.1.5. Procédures de réparation des incidences négatives et canaux permettant aux collaborateurs de faire part de leurs préoccupations [ESRS S1-3]

La Société de la Tour Eiffel n'a fait l'objet d'aucune condamnation suite à des violations des principes du Pacte mondial des Nations Unies et des Principes directeurs de l'OCDE.

Néanmoins, le risque lié au non-respect des droits humains et de pratique non-éthique existe. De ce fait, elle a mis en place un système de traitement des réclamations et des plaintes en cas de violation des principes du Pacte mondial des Nations Unies ou des Principes directeurs de l'OCDE à travers l'instauration de sa procédure d'alerte.

En cas de constatation de violation des droits humains, la Société s'engage à prendre des mesures correctives immédiates.

(1) Voir <https://unglobalcompact.org/what-is-gc/participants/49371-Societe-de-la-Tour-Eiffel>

## Santé et sécurité

L'entreprise s'efforce de garantir un environnement de travail où la santé et la sécurité des employés sont prioritaires.

En investissant dans des mesures de prévention, l'entreprise cherche à réduire les risques professionnels.

Enjeux	Actions
<b>Renforcer la sécurité au travail</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Assurer la disponibilité des EPI (équipements de protection individuelle)</li> <li>Formation guide-fil/serre-fil</li> <li>Mise à jour du DUER (Document Unique d'Évaluation des Risques)</li> </ul>
<b>Prévenir les maladies professionnelles et les risques psychosociaux</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Permettre le suivi de la charge de travail afin de prévenir le stress mental lié à la surcharge</li> <li>Organisation de massages gratuits dans les locaux tous les mois</li> <li>Campagne annuelle de vaccins contre la grippe</li> <li>Sensibilisation au droit à la déconnexion</li> </ul>
<b>Promouvoir la communication interne</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Échanges mensuels avec les représentants du personnel</li> </ul>
<b>Assurer la préparation aux situations d'urgence</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mise en place d'exercice d'évacuation</li> <li>Formation Sauveteur Secouriste du Travail</li> <li>Procédure des situations d'urgences</li> </ul>

## Qualité de vie au travail

Améliorer la qualité de vie au travail par de meilleures conditions de travail, la promotion du bien-être, la flexibilité, la reconnaissance, le développement professionnel et une

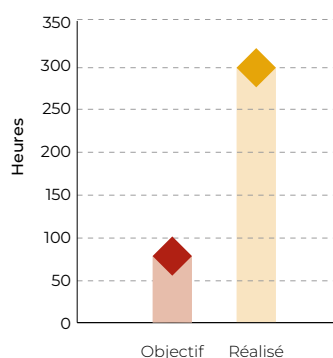
communication ouverte permet non seulement d'attirer et de fidéliser les talents, mais aussi de favoriser la performance et de réduire les risques psychosociaux.

Enjeux	Actions
<b>Favoriser l'équilibre entre vie professionnelle et personnelle</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Charte de télétravail avec participation aux frais d'installation et allocation mensuelle</li> <li>Sensibilisation auprès des managers et salariés au droit à la déconnexion</li> <li>Suivi de la charge de travail avec un outil SIRH pour garantir l'équilibre vie pro/vie perso</li> <li>Congés parentaux</li> </ul>
<b>Garantir une rémunération et des avantages sociaux attractifs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Tickets-restaurants</li> <li>Prise en charge de 75 % du Pass Navigo</li> <li>Maintien du salaire à 100 % même en cas d'arrêt maladie (sans délai de carence, sans conditions d'ancienneté)</li> <li>Prime d'ancienneté</li> <li>Mise en place d'un CET (Compte Épargne Temps)</li> <li>Plan Epargne Retraite (Article 83)</li> <li>Participation et intéressement</li> <li>Distribution d'un plan d'actions gratuites (sous réserve de validation par l'Assemblée générale)</li> </ul>
<b>Développer un cadre de travail agréable</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Réaménagement des espaces de détente et des open spaces au siège</li> <li>Organisation d'animation et de temps partagé tels que Galette des Rois, Chandeleur, afterworks, fête de fin d'année</li> <li>Mise à disposition d'aliments sains (i.e. paniers de fruits)</li> <li>Accès à prix préférentiel à une salle de sport partenaire</li> </ul>

### 5.3.1.7. Cibles liées à la gestion des incidences négatives importantes, à la promotion des incidences positives et à la gestion des risques et opportunités importants [S1-5]

- **Taux d'absentéisme**
  - **Objectif : 0 %**
  - Résultat 2024 : 3,79 %
  - Résultat 2023 : 4,87 %
- **% de salariés formés annuellement sur la thématique du développement durable / ESG et nombre d'heure par ETP :**
  - **Objectif : 90 % et 2h/ETP soit 100 h**
  - Résultat 2024 : 89 % et 318h soit 6,6 heures par employé
  - Résultat 2023 : 89 % (nbre d'heures non suivi)
- Mettre en place un objectif annuel RSE pour les collaborateurs

#### Total des heures de formation ESG : Objectif vs Réalisé



- **Index EGAPRO**
  - **Objectif > 94**
  - Résultat 2024 : 84
  - Résultat 2023 : 98

La baisse significative du score de la Société pour l'exercice 2024 est liée à deux facteurs spécifiques, à savoir l'indicateur concernant les salariées revenues de congé maternité au cours de la période annuelle de référence, ainsi que les mouvements au sein des classes d'âge du personnel en 2024. Pour le calcul du premier facteur, seules sont prises en compte les salariées ayant bénéficié d'augmentations salariales (générales ou individuelles) durant leur congé maternité. En 2024, aucune salariée de la Société n'est revenue de congé maternité <sup>(1)</sup>. Les variations observées sur certains indicateurs mettent en lumière la complexité de l'application de l'Index EGAPRO aux structures de taille intermédiaire comme celle de la Société.

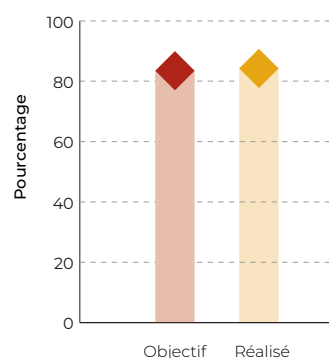
### 5.3.1.8. Caractéristiques des collaborateurs [S1-6]

L'activité de la Société de la Tour Eiffel s'exerçant exclusivement sur le territoire français, l'intégralité des collaborateurs sont en France et majoritairement en contrat à durée indéterminée (C.D.I.).

- le nombre total en effectifs ou équivalents temps plein (ETP) est de 48 dont 56 % de femmes et 44 % d'hommes. L'âge moyen des collaborateurs est de 43.

La foncière n'a reçu aucune demande d'éventuels réservistes de l'armée parmi ses collaborateurs et n'a donc mis en place aucune action spécifique.

#### Taux de collaborateurs formés : Objectif vs Réalisé



- **Taux de rotation (Turnover) volontaire des employés :**
  - Résultat 2024 : 6%
  - Résultat 2023 : 6%
- **Taux de rotation (Turnover) non-volontaire des employés :**
  - Résultat 2024 : 6%
  - Résultat 2023 : 14%

Afin d'avoir plus de détails concernant les caractéristiques des collaborateurs de la Société, se référer à la Section 5.5.2 Tableau EPRA - Social.

### 5.3.1.9. Caractéristiques des travailleurs non-salariés faisant partie des effectifs de l'entreprise [S1-7]

L'activité de la Société de la Tour Eiffel nécessite la contractualisation de missions de service telles que :

- hôtesse d'accueil à temps partiel ;
- prestations de maintenance informatique ;
- prestations de nettoyage des locaux ;
- prestations de livraison de fruits ;
- prestations d'arrosage et entretien des plantes vertes.

(1) Voir <https://travail-emploi.gouv.fr/index-de-legalite-professionnelle-calcul-et-questionsreponses>

### 5.3.1.10. Couverture des négociations collectives et dialogue social [S1-8]

- **Part des collaborateurs opérant sous un accord collectif :**  
Résultat 2024 : 100 %
- **Part des collaborateurs représentés par un représentant du personnel :**  
Résultat 2024 : 100%

### 5.3.1.11. Métriques de diversité [S1-9]

- **Répartition par sexe, en nombre et en pourcentage des membres du Conseil d'Administration**
  - Femmes : 7 soit 50 %
  - Hommes : 7 soit 50 %
- **Tranche d'âge des membres du Conseil d'Administration :**
  - - 30 ans : 0 %
  - Entre 30 et 50 ans : 7 %
  - + de 50 ans : 9 %
- **% de femmes dans le Comité exécutif / Comité de direction :**
  - Résultat 2024 : 67 %
  - Résultat 2023 : 67 %

Pour plus de détails sur l'effectif du Conseil d'Administration, se référer à la Section 5.5.2 Tableau EPRA - Social.

### 5.3.1.12. Salaires décents [S1-10]

En France, tous les travailleurs bénéficient d'un salaire minimum de croissance (SMIC). Cependant, la Société de la Tour Eiffel estime qu'un salaire décent doit aller au-delà de ce minimum en prenant en compte un plus grand nombre de considérations. Un salaire décent permet aux salariés de satisfaire leurs besoins essentiels, en tenant compte des conditions économiques et sociales locales. Cela inclut les dépenses pour l'alimentation, le logement, la santé, l'éducation, les transports et l'épargne de précaution. Il doit également garantir une sécurité économique pour faire face aux imprévus et permettre une participation active à la vie sociale et culturelle.

La Société de la Tour Eiffel permet à tous ses salariés de bénéficier d'une prime d'intéressement et de participation, en fonction des résultats obtenus par l'entreprise. Ce dispositif permet la redistribution de la valeur créée par celles et ceux qui y participent.

### 5.3.1.13. Protection sociale [S1-11]

L'ensemble des salariés de la Société de la Tour Eiffel sont couverts par un régime de protection social contre les pertes de revenus dues à l'un des événements majeurs suivants :

- maladie ;
- chômage à partir du moment où le travailleur commence à travailler pour l'entreprise ;
- accident du travail et handicap acquis ;
- congé parental ;
- départ à la retraite.

En outre, les salariés peuvent bénéficier de garanties de frais de santé complémentaires à celles offertes par le remboursement de la Sécurité Sociale.

- **Part des collaborateurs opérant sous régime de protection social :**
  - Résultat 2024 : 100 % (Nouveau)

### 5.3.1.14. Personnes handicapées [S1-12]

- **Part des salariés en situation de handicap :**
  - Résultat 2024 : 0 %

### 5.3.1.15. Métriques de la formation et du développement des compétences [S1-13]

Le développement du capital humain constitue un enjeu majeur pour la société. La montée en compétences des collaborateurs est essentielle pour garantir l'innovation au sein du groupe. Pour ce faire, des plans de formation sont mis en place afin de répondre aux besoins spécifiques de chacun. La société s'assure que tous les salariés bénéficient d'un entretien professionnel annuel, ainsi que d'un entretien de retour de congé maternité pour toutes les collaboratrices.

- **Nombre total d'heures de formation :**
  - Résultat 2024 : 1 133
  - Résultat 2023 : 626
- **Nombre moyen d'heures de formation par collaborateur <sup>(1)</sup> :**
  - Résultat 2024 : 20
  - Résultat 2023 : 12
- **Part de la masse salariale investie dans la formation :**
  - Résultat 2024 : 3,29 %
  - Résultat 2023 : 3,16 %
- **Part des collaborateurs ayant bénéficié d'une formation sur les enjeux Environnementaux, Sociaux ou de Gouvernance :**
  - **Objectif :** 90 % des collaborateurs formés et 2h/ETP soit 100 h
  - Résultat 2024 : 89 %
  - Résultat 2023 : 91 %
- **Nombre d'heures de formation sur les enjeux Environnementaux, Sociaux ou de Gouvernance :**
  - Résultat 2024 : 318 h, à savoir 6,6 heures par employé (Nouveau)

### 5.3.1.16. Métriques de santé et de sécurité [S1-14]

- **Nombre de décès : 0**
- Nombre d'accident du travail : 0
- Nombre de cas de maladie professionnelle : 0
- Nombre de jours perdus
  - en raison d'accidents du travail et de décès dus à des accidents du travail : 0
  - à des problèmes de santé liés au travail et à des décès dus à des problèmes de santé : 0
- **Taux d'absentéisme :**
  - **Objectif: 0 %**
  - **Résultats 2024 :** 3,79 %
  - **Résultats 2023 :** 4,87 %

Le nombre de décès dus à des accidents et maladies professionnels pour les autres travailleurs travaillant sur les sites de l'entreprise, tels que les travailleurs de la chaîne de valeur s'ils travaillent sur les sites de l'entreprise est de 0 en 2024.

(1) Nombre total d'heures de formation divisé par le nombre de salariés éligibles aux formations (et non pas l'effectif annuel moyen utilisé pour le reste des indicateurs RH).

### 5.3.1.17. Métriques d'équilibre entre vie professionnelle et vie privée [S1-15]

- En vertu de la politique sociale, tous les collaborateurs bénéficient de congés familiaux.
- Nombre de collaborateurs ayant pris congé maternité : 0

### 5.3.1.18. Métriques de rémunération (écart de rémunération et rémunération totale) [S1-16]

- **Masse salariale totale : 5 729 000 €**
- **Ratio salaire Homme / Femme :**
  - Résultat 2024 : 1,32
  - Résultat 2023 : 1,37
- **Écart des salaires à poste égal entre Hommes et Femmes :**
  - Résultat 2024 : 24 %
  - Résultat 2023 : 27 %

### 5.3.1.19. Cas, plaintes et incidences graves en matière de droits de l'homme [S1-17]

- Aucun incident de discrimination, y compris de harcèlement, ont été signalé au cours de la période de référence.
- Aucune plainte n'a été enregistrée par le biais des mécanismes internes ou des dispositifs de réclamation.

## 5.3.2. TRAVAILLEURS DE LA CHAÎNE DE VALEUR [ESRS S2]



### 5.3.2.1. Intérêts et points de vue des parties prenantes intéressées [ESRS 2 SBM-2]

Les travailleurs de la chaîne de valeur de la Société de la Tour Eiffel participent à diverses activités essentielles au bon déroulement des opérations. Leurs intérêts sont nombreux et incluent notamment l'établissement de conditions de travail équitables ainsi que la mise en œuvre de mesures de santé et de sécurité pour assurer leur bien-être.

La Société de la Tour Eiffel souhaite que sa démarche d'amélioration continue en matière de RSE puisse se diffuser, depuis sa gouvernance jusqu'aux territoires et à l'ensemble des acteurs de sa chaîne de valeur tels que les prestataires et les fournisseurs. La foncière est attentive aux intérêts et comportements des acteurs de sa chaîne de valeur. En ce sens, elle a défini une politique sociale qui structure ses engagements sociétaux. Un processus de diligence raisonnable est également en place depuis 2018 pour garantir le respect des conditions de travail et des Droits de l'Homme chez les prestataires.

Afin de mieux appréhender les pratiques de ses prestataires, la Société de la Tour Eiffel a initié un sondage sur les pratiques ESG de ses parties prenantes auprès de 195 fournisseurs réguliers. Cette démarche permet d'adapter les politiques de manière réaliste, ambitieuse et incitative, tant sur les enjeux sociaux que sur les efforts en matière environnementale, en particulier relatifs à la baisse des GES.

Pour comprendre comment la Société de la Tour Eiffel dialogue avec les collaborateurs de la chaîne de valeur et intègre leurs intérêts, se référer aux Sections 5.1.3.2 Intérêts et point de vue des parties intéressées et 5.3.2.3 Politiques relatives aux travailleurs de la chaîne de valeur [ESRS S2-1].

### 5.3.2.2. Incidences, risques et opportunités importants et leur interaction avec la stratégie et le modèle économique [ESRS 2 SBM-3]

Dans la partie amont de la chaîne de valeur, les entreprises de construction et de rénovation réalisent les travaux nécessaires au maintien des actifs aux standards du marché, tout en minimisant l'impact environnemental.

Les entreprises d'entretien et de maintenance et les fournisseurs de services garantissent le bon fonctionnement des actifs et le confort des locataires. En aval, dans la phase déconstruction, les acteurs du réemploi et du recyclage sont mobilisés. Ces rôles diversifiés et complémentaires soutiennent l'activité de la Société.

La volonté de la Société de la Tour Eiffel d'améliorer son empreinte environnementale et sociale pourrait être compromise par des comportements inappropriés de ses fournisseurs et prestataires et nuire à sa réputation. En construisant des partenariats de long terme avec ses prestataires et fournisseurs, la Société de la Tour Eiffel peut progresser sur ces enjeux et promouvoir des pratiques éthiques et durables sur toute la chaîne de valeur.

En collaborant avec des prestataires locaux et récurrents, la Société de la Tour Eiffel participe à la création d'emplois. En établissant des partenariats de long terme, la Société contribue à offrir une stabilité économique aux travailleurs. Ces relations durables avec les prestataires permettent non seulement d'améliorer la qualité des services, mais aussi de renforcer l'efficacité de la collaboration. Cette approche soutient le développement économique tout en assurant une continuité et une fiabilité dans les activités.

Pour plus de détails concernant les risques et les opportunités liés aux travailleurs de la chaîne de valeur de la Société, se référer à la Section 5.1.3.3 Cartographie des risques et opportunités.

### 5.3.2.3. Politiques relatives aux travailleurs de la chaîne de valeur [ESRS S2-1]

Pour s'assurer du respect des droits humains, y compris des droits des travailleurs, sur toute sa chaîne de valeur, la Société, qui exerce uniquement ses activités en France, établit des partenariats exclusivement avec des entreprises qui se conforment à la législation française. Cette législation interdit explicitement des pratiques telles que la traite des êtres

humains, le travail des enfants et le travail forcé. Le Groupe exige une confirmation écrite de ses fournisseurs de leur respect de la législation française en matière de droit du travail.

En outre, la Société, en tant que membre signataire du Pacte mondial de l'ONU, communique sur ses engagements en matière de Droits de l'Homme, en accord avec les principes directeurs des Nations Unies, de l'OIT et de l'OCDE via sa Charte éthique pour qu'elle soit assurée que toutes ses démarches respectent les droits des travailleurs de sa chaîne de valeur.

Pour limiter les risques existants, liés aux pratiques inadaptées sur sa chaîne de valeur, la Société encadre ses parties prenantes à l'aide de différentes politiques. Ces politiques participent aux grands objectifs de la Société d'améliorer son empreinte environnementale et sociale et sont exécutées via :

## POLITIQUES LIÉES AUX TRAVAILLEURS DE LA CHAÎNE DE VALEUR

Politiques	Descriptions
<b>Charte achats responsables</b>	<p>La Charte achats responsables et relations fournisseurs établit les principes et les engagements à respecter et s'applique, d'une part, à la Société elle-même, ainsi qu'à ses fournisseurs. Elle inclut notamment l'obligation de se conformer à la Déclaration Universelle des Droits de l'Homme et aux Conventions de l'OIT.</p> <p>En la signant, les fournisseurs de la Société s'engagent à faire tout leur possible pour respecter et appliquer les principes qu'elle énonce en ce qui concerne l'éthique, le respect des normes de travail, la santé et la sécurité, ainsi que la préservation de l'environnement. Ils s'engagent également à faire respecter et appliquer la Charte à leurs propres prestataires.</p>
<b>Contrats multitechniques</b>	<p>Pour garantir la qualité de l'offre de ses fournisseurs et sous-traitants, la Société de la Tour Eiffel a introduit en 2021 des contrats multitechniques détaillant les conditions et obligations qu'ils doivent respecter pendant toutes leurs missions. Ces contrats engagent les prestataires à maintenir la qualité de leurs services en recrutant du personnel qualifié, détenteur de diplômes reconnus et bénéficiant de formations techniques appropriées, notamment en matière de sécurité et d'hygiène, afin de prévenir les incidents et de garantir des conditions de travail optimales.</p> <p>La mise en œuvre de ces contrats multitechniques a débuté en 2021 et s'est poursuivie depuis notamment pour les actifs de Nanterre-Seine, Gennevilliers et Delta à Nanterre. De plus, de nouveaux contrats relatifs à la propreté ont été conclus en 2022 pour une quinzaine d'actifs du patrimoine de la Foncière et se poursuivent au fur et à mesure des renouvellements. De même, un appel d'offres national a été lancé en 2023 sur la prestation « enlèvement des déchets ».</p>
<b>Clauses environnementales aux contrats multitechniques</b>	<p>Les contrats intègrent une clause de développement durable énonçant les engagements environnementaux, tels que la gestion des déchets et des produits polluants, la maîtrise des consommations énergétiques avec, le cas échéant, des objectifs potentiels de réduction, le contrôle de la sécurité, y compris la mise en place de plans de prévention et d'équipements de protection individuelle, ainsi que la lutte contre les incendies. De plus, des avenants ont été ajoutés pour assurer la gestion des consommations d'eau. Enfin, les prestataires s'engagent également à faire respecter cette clause de développement durable par leurs propres fournisseurs et sous-traitants.</p>

### 5.3.2.4. Processus d'interaction au sujet des incidences avec les travailleurs de la chaîne de valeur [ESRS S2-2]

Le processus d'interaction de la Société avec les travailleurs de sa chaîne de valeur repose sur une gouvernance RSE intégrée, incluant des comités dédiés (RSE et ESG) et une gestion proactive des risques. Un Assistant à Maîtrise d'Ouvrage (AMO) veille à la conformité réglementaire des prestataires et des sous-traitants, notamment pour les travaux de rénovation et de construction, garantissant ainsi le respect des normes sociales et environnementales. Cette approche assure une implication continue des parties prenantes et une amélioration des pratiques au sein de la chaîne de valeur.

### 5.3.2.5. Procédures visant à remédier aux incidences négatives et canaux permettant aux travailleurs de la chaîne de valeur de faire part de leurs préoccupations [ESRS S2-3]

La France se classe favorablement dans divers indices internationaux, indiquant un faible risque de travail forcé et d'abus des droits humains. Des classements tels que le Global Slavery Index <sup>(1)</sup>, l'IITUC Global Rights Index <sup>(2)</sup> et le Rule of Law Index <sup>(3)</sup> montrent que la France respecte les droits des travailleurs et les libertés fondamentales. De plus, des indices comme le Human Freedom Index <sup>(4)</sup> et le Social Progress Index <sup>(5)</sup> soulignent un environnement propice aux droits humains et sociaux. Ces évaluations suggèrent que la France est perçue comme un pays où les risques de violations des droits humains et sociaux sont faibles.

En cas de manquement aux engagements de la Charte des Achats Responsables par les parties prenantes, la Société prévoit la résiliation du contrat, sans préjudice de recours éventuels en dommages et intérêts.

(1) Voir <https://www.walkfree.org/global-slavery-index/map/#mode=map:country=FRA:region=4:map=prevalence:year=2023:view=recommendations>

(2) Voir <https://www.ituc-csi.org/global-rights-index?lang=en>

(3) Voir <https://worldjusticeproject.org/rule-of-law-index/>

(4) Voir <https://www.cato.org/human-freedom-index/2024#:~:text=The%20Human%20Freedom%20Index%20is,Institute%20and%20the%20Fraser%20Institute>

(5) Voir <https://www.socialprogress.org/social-progress-index>

### 5.3.2.6. Actions concernant les incidences importantes sur les travailleurs de la chaîne de valeur, approches visant à gérer les risques importants et à saisir les opportunités importantes concernant les travailleurs de la chaîne de valeur, et efficacité de ces actions [ESRS S2-4]

#### ACTIONS LIÉES AUX TRAVAILLEURS DE LA CHAÎNE DE VALEUR

Enjeux	Actions
<b>Processus de Diligence Responsable</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Afin de prévenir et atténuer les risques sociaux et liés aux droits de l'Homme, chaque nouveau prestataire doit soumettre une fiche de référencement détaillée "One For All", incluant des informations fiscales, sociales ainsi que des certificats et labels attestant du respect des Droits de l'Homme et des normes du travail. Les prestataires sont évalués en continu sur des critères tels que la qualité, le respect des délais, et la conformité légale. Au cas par cas, des références sur la stratégie RSE sont demandées pour confirmer l'alignement entre la Société et ses prestataires.</li> <li>Le référencement et la notation des fournisseurs sont réalisés à l'aide de l'outil Batiréf, qui est également chargé de suivre le taux de dépendance aux fournisseurs.</li> <li>Pour garantir des performances environnementales, sociales et éthiques conformes à celles de la Société tout au long de la relation, les partenaires sont encouragés à obtenir une évaluation par EcoVadis.</li> </ul>
<b>Sélection des fournisseurs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Depuis plusieurs années, la Société de la Tour Eiffel choisit des prestataires engagés via la mise en place d'une clause de recours à l'insertion dans les contrats pour les chantiers de développement.</li> <li>La Société accorde une attention particulière à la collaboration avec des partenaires de toutes tailles, en mettant un point d'honneur à privilégier les entreprises de proximité et à taille humaine. Elle affirme ainsi le soutien à l'économie locale tout en bénéficiant d'une relation de confiance et de réactivité avec des acteurs solidement ancrés dans leur territoire.</li> </ul>
<b>Maintenir des relations de confiance</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Relations solides et à long terme avec ses fournisseurs et prestataires tout en adoptant une approche structurée et éthique : respect des délais de paiement, processus de référencement et évaluation des fournisseurs.</li> <li>Pour maintenir un dialogue transparent avec les prestataires et fournisseurs, la Société les évalue régulièrement et les encourage à fournir des retours d'information via la Batiréf. La notation tient compte de divers aspects comme le rapport qualité/prix, le respect du cahier des charges, la relation client, le respect des délais et la propreté du chantier Cette approche favorise une communication ouverte et l'amélioration continue des relations.</li> </ul>
<b>Engager les parties prenantes</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>La Société exige des partenaires, fournisseurs et sous-traitants de respecter toutes les règles nationales et internationales avec les standards de respect des Droits de l'Homme et du Travail. En demandant à l'adhésion de la Charte « Achats responsables et relations fournisseurs » et la signature des contrats multitechniques, la Société incite et engage ses parties prenantes à respecter des exigences environnementales et sociales élevées.</li> <li>Les prestataires sont également encouragés à signer le Pacte mondial des Nations Unies.</li> </ul>

### 5.3.2.7. Cibles liées à la gestion des incidences négatives importantes, à la promotion des incidences positives et à la gestion des risques et opportunités importants [ESRS S2-5]

Preuve de son engagement en matière de RSE sur l'ensemble de sa chaîne de valeur, la Société de la Tour Eiffel a obtenu la médaille Platine d'EcoVadis en 2024, se classant ainsi parmi les 1 % des entreprises les plus performantes évaluées.



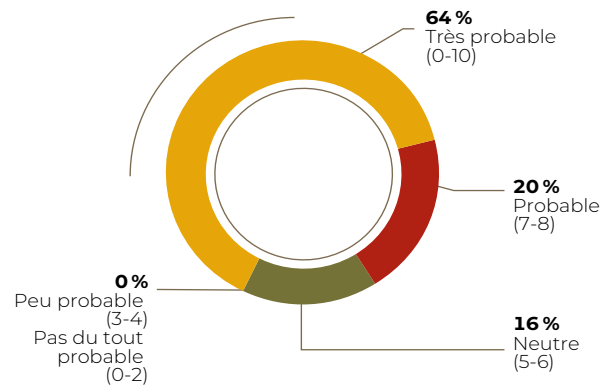
La notation EcoVadis permet à une entreprise d'obtenir une évaluation globale de sa performance RSE (Responsabilité Sociale des Entreprises) et de celle de ses fournisseurs. Cette notation peut être utilisée comme un outil de gestion de la chaîne d'approvisionnement durable. Une entreprise engagée dans cette démarche démontre son intérêt pour la durabilité, renforce sa transparence et répond aux attentes croissantes des parties prenantes, y compris les clients, les investisseurs et les organismes de régulation, en matière de responsabilité sociale et environnementale.

### Résultats détaillés de l'enquête sur les pratiques ESG des prestataires de la Société de la Tour Eiffel

Votre entreprise a-t-elle une stratégie ESG ou une démarche en faveur du développement durable ?



Sur une échelle de 0 à 10, quelle est la probabilité que vous recommandiez les services de STE ?



- **% de contrats multitechniques (en valeur)**

- Résultat 2024 : 89 %
- Résultat 2023 : 91 %

- **% de contrats multitechniques (en valeur) ayant une clause environnementale**

- Résultat 2024 : 88
- Résultat 2023 : 83 %

- **Nombre de prestataires ayant été interrogés sur leurs pratiques ESG <sup>(1)</sup>**

- Résultat 2024 : 195
- Résultat 2023 : 196

(1) Cet indicateur est fourni sur la base d'un questionnaire envoyé à l'ensemble des fournisseurs de la Société de la Tour Eiffel. Un prestataire ou fournisseur est considéré interrogé dès lors qu'il a fait l'objet de l'envoi d'un questionnaire.

### 5.3.3. COMMUNAUTÉS TOUCHÉES [ESRS S3]



#### 5.3.3.1. Intérêts et points de vue des parties intéressées [ESRS 2 SBM-2]

La Société de la Tour Eiffel reconnaît l'importance des communautés locales en tant que parties prenantes essentielles et s'efforce de minimiser les impacts négatifs tout en maximisant les effets positifs. Cela inclut la prise en compte des intérêts et des perspectives des communautés, ainsi que le respect de leurs droits fondamentaux.

En collaboration étroite avec les collectivités territoriales, la Société identifie et comprend les besoins et enjeux spécifiques des régions où elle est implantée, permettant ainsi de mieux appréhender les attentes locales et de développer des initiatives adaptées qui soutiennent le développement des territoires.

La Société opère en prenant en considération les cinq enjeux majeurs liés à son environnement socio-économique détaillé dans la Section 5.1.3.1. Stratégie, modèle économique et chaîne de valeur.

L'intégration des intérêts et points de vue des communautés touchées dans la stratégie et le modèle d'affaires, sont présentés dans la Section 5.1.3.2 Intérêts et points de vue des parties intéressées.

#### 5.3.3.2. Incidences, risques et opportunités importants et leur interaction avec la stratégie et le modèle économique [ESRS 2 SBM-3]

La Société de la Tour Eiffel a identifié le risque d'impact territorial, en raison de son engagement à générer un impact sociétal positif dans le secteur du bâtiment. Le manque d'investissements dans les territoires où elle est implantée pourrait être perçu négativement par les investisseurs et les locataires.

*Pour mieux comprendre les incidences, risques et opportunités concernant les communautés touchées, veuillez consulter la Section 5.1.3.3 Incidences, risques et opportunités importants et leur interaction avec la stratégie et le modèle économique.*

#### 5.3.3.3. Processus d'interaction au sujet des incidences avec les communautés touchées [S3-2]

L'ancrage et la connaissance territoriale sont essentiels pour la Société de la Tour Eiffel. En développant une compréhension approfondie des spécificités géographiques, historiques et culturelles des territoires, la Société de la Tour Eiffel adapte ses projets aux besoins et attentes des communautés locales. Dans certains territoires, la Société est présente depuis plus de 20 ans, avec une moyenne de 11 ans de détention des actifs.

#### 5.3.3.4. Procédures visant à remédier aux incidences négatives et canaux permettant aux communautés touchées de faire part de leurs préoccupations [S3-3]

Les liens avec les communautés riveraines et les instances locales jouent un rôle déterminant dans ce processus. En établissant un dialogue ouvert et continu avec les habitants, les associations et les autorités locales, la Société de la Tour Eiffel favorise l'acceptation et le soutien de ses projets. Cette collaboration permet également de co-construire des solutions adaptées aux besoins de territoires, renforçant ainsi la cohésion sociale et le développement économique, tout en préparant les dynamiques futures.

#### 5.3.3.5. Actions concernant les incidences importantes, approches visant à atténuer les risques importants et à saisir les opportunités importantes concernant les communautés touchées, et efficacité de ces actions et approches [S3-4]

##### Actions liées aux communautés touchées

La Société de la Tour Eiffel a mis en place plusieurs actions pour préserver les intérêts des communautés touchées par ses activités et pour participer au dynamisme et au développement des territoires. Cinq enjeux socio-économique majeurs :

- la nouvelle donne économique et financière ;
- la transformation territoriale et la mixité ;
- la transition écologique et la biodiversité ;
- les évolutions sociétales : modes de travail & mobilités
- la révolution digitale et logistique

Enjeux socio-économique majeurs	Actions
<b>Les évolutions sociétales : modes de travail &amp; mobilité</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>En 2024, un hackathon a été organisé en partenariat avec le Mastère spécialisé de l'Université Paris Dauphine. Cet événement a offert aux étudiants l'opportunité de réfléchir et de proposer des solutions innovantes à des enjeux majeurs de l'immobilier.</li> </ul>
<b>La transformation territoriale et la mixité</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>La Société soutient des projets de mécénat, tels que la sponsoring du Rugby Club de Massy, le Tennis, la contribution au financement de la Brigade Sapeurs-Pompiers, ou encore la participation au fonds de dotation Clichy Mécénat, qui œuvre pour la promotion d'activités culturelles, sportives et d'interventions sociales.</li> <li>La Société met également des locaux vacants à disposition de collectifs culturels, par exemple elle a transformé un bâtiment en tiers-lieu pour l'association d'artistes PUSH.</li> <li>Plateforme Komeet : pour encourager l'engagement des employés dans des causes qui leur tiennent à cœur, la Société a établi un partenariat avec Komeet. Grâce à cette collaboration, les salariés bénéficient d'une journée de bénévolat offerte par l'entreprise, leur permettant de s'investir activement dans des initiatives solidaires.</li> <li>CAP Au Nord : Insertion dans les quartiers Nord de Marseille.</li> <li>École d'Ingénieur de la Ville de Paris : Conférence «Comprendre et appliquer l'ESG dans la réversibilité immobilière.»</li> <li>Le Cercle 30, une association loi 1901 visant à favoriser les rencontres et l'entraide entre jeunes professionnels de l'immobilier, ainsi qu'à créer un réseau de collaboration autour des différents métiers de ce secteur.</li> </ul>
<b>La transition écologique et la biodiversité</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Pour réduire l'impact environnemental du secteur sur les communautés, la Société s'engage auprès d'associations et prend part à des groupes de travail pour une meilleure prise en compte des enjeux adaptatifs. Ces engagements se font auprès de : <ul style="list-style-type: none"> <li>L'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID), une association loi 1901, qui rassemble des professionnels privés et publics de l'ensemble de la chaîne de valeur de l'immobilier, promouvant ainsi le développement durable du secteur. La Société de la Tour Eiffel est l'un des membres fondateurs de l'OID, et Odile Batsère, Directrice RSE &amp; Innovation, qui a occupé historiquement le poste de trésorière au sein de l'association en a été nommée Présidente depuis octobre 2023.</li> <li>Le Collège des Directeurs du Développement Durable (C3D), afin de promouvoir des pratiques plus responsables au sein des entreprises.</li> <li>La Fondation Palladio, pour penser l'urbanisme au travers d'outils d'accompagnement nécessaires à la préparation des relais (Pôle Avenir Palladio), à la prise de recul (Institut Palladio), à l'action collective (Université de la Ville de Demain), à l'observation (Vigie Palladio) et à l'anticipation (Connecteur innovation recherche Palladio).</li> <li>UNISSON(S) – Le mouvement Unisson(s) pour explorer les solutions et idées liées à l'architecture bas carbone, préserver la biodiversité et les ressources planétaires, de façon concrète et sensible à la réelle nécessité de la Société d'une économie de la construction et de la rénovation respectueuse de son environnement et soucieuse du bien-être de ses usagers sur des cycles de temps longs.</li> </ul> </li> </ul>
<b>La nouvelle donne économique et financière</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>L'Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière (IEIF), une ressource à laquelle la Société se réfère pour s'informer sur l'évolution des marchés et des investissements immobiliers en France et en Europe.</li> </ul>
<b>La révolution digitale et logistique</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>L'AICN – Alliance Immobilière pour la Convergence Numérique – qui a pour objectif de rassembler en un même lieu autour d'un même objectif, l'ensemble des acteurs de la chaîne immobilière en vue de fluidifier et simplifier les échanges d'informations au sein de l'industrie immobilière par l'interopérabilité.</li> </ul>

### 5.3.3.6. Fondation d'entreprise

Créée en 2007, dans une démarche liée à son activité et à son héritage, la Fondation d'entreprise de la Société de la Tour Eiffel s'est fixée pour mission d'encourager la créativité et l'innovation dans le domaine du bâtiment et de son environnement, l'insertion des jeunes dans le monde de l'immobilier ainsi que la préservation et la valorisation de l'œuvre et de l'image de Gustave Eiffel.

Par le biais de cette fondation, la Société de la Tour Eiffel a organisé de cinq éditions du concours Eiffel, dont certaines en partenariat avec la Fondation Excellence du Groupe SMA, sur des thèmes variés tels que :

- « Concevoir un usage autour de la Tour Eiffel »
- « Demain, la passerelle Eiffel »
- « Imaginez l'immeuble tertiaire de 2030 »
- « Architecture et biomimétisme »

Ces concours ont été organisés avec le soutien de Studio Base2 ex-Abvent, éditeur de logiciels d'architecture et partenaire depuis l'origine.

Le dernier concours organisé en 2023 «*Mutatis Mutandis*» a été un franc succès.

La prochaine édition pourra avoir lieu en 2026 en fonction des priorités de la Société de la Tour Eiffel.

### 5.3.3.7. Cibles liées à la gestion des incidences négatives importantes, à la promotion des incidences positives et à la gestion des risques et opportunités importants [S3-5]

#### Indicateur clé

- Budget alloué aux associations (en milliers d'euros)**
  - Objectif de 150K € en 2024**
  - Résultat 2024 : 232 K€ (dont 162 K€ de cotisations à des associations sectorielles et 70 K€ de dons)
  - Résultat 2023 : 219 K€

### 5.3.4. CONSOMMATEURS ET UTILISATEURS FINAUX [ESRS S4]



#### 5.3.4.1. Intérêts et points de vue des parties intéressées [ESRS 2 SBM-2]

Dans un souci de répondre aux attentes des consommateurs et utilisateurs finaux, la Société assure une gestion de proximité, favorisant ainsi une relation continue et empreinte d'échanges constructifs. À cet effet, elle envoie annuellement un questionnaire aux locataires, afin d'évaluer leur satisfaction. Cette démarche permet de recueillir leurs retours, d'anticiper les demandes et d'ajuster sa stratégie en conséquence.

L'équipe interne de la Foncière (gestionnaires comptables, responsables techniques, ou Asset Managers, parfois le service Développement dans le cas de clés en main) maintient une interaction régulière avec les locataires concernant des sujets divers à court, moyen et long termes. Ces discussions englobent des thématiques telles que la mise en conformité avec les exigences du Décret tertiaire, la coordination de travaux de rénovation ou de mise aux normes, ainsi que le déploiement de services visant à améliorer le confort des occupants et à adapter les biens immobiliers aux risques associés au changement climatique.

La relation bailleur-preneur repose principalement sur le dialogue, considéré comme un moyen d'anticiper des situations complexes, de comprendre mutuellement les attentes, et ainsi d'améliorer la satisfaction globale des parties concernées.

En addition de ce dialogue permanent, depuis 2014, des Comités environnementaux sont organisés une fois par an dans le but d'échanger directement avec les locataires des sujets notamment liés à la performance environnementale des bâtiments. À l'issue de chaque comité, des comptes-rendus sont adressés à tous les locataires, y compris ceux qui n'y ont pas assisté.

#### 5.3.4.2. Incidences, risques et opportunités importants et leur interaction avec la stratégie et le modèle économique [ESRS 2 SBM-3]

La satisfaction des locataires est primordiale pour assurer la bonne continuité de l'activité de la Société. La non-satisfaction des locataires peut aboutir au non-renouvellement de leur bail. Par ailleurs, les biens immobiliers qui ne répondraient pas aux exigences du marché pourraient subir une perte d'exploitation et entraîner une dépréciation de la valeur de marché des actifs.

La santé, la sécurité et le bien-être de ses locataires sont l'une des priorités de la Foncière. Pour mieux comprendre les incidences, risques et opportunités concernant les utilisateurs finaux, veuillez consulter la Section 5.1.3.3 Incidences, risques et opportunités importants et leur interaction avec la stratégie et le modèle économique.

#### 5.3.4.3. Politiques relatives aux consommateurs et utilisateurs finaux [S4-1]

##### Politiques relatives aux locataires

Comme décrit dans sa politique sociale, la Société décrit les engagements pertinents en matière des Droits de l'Homme applicables à ses locataires à travers une série d'actions concrètes telles que :

- non-discrimination : garantir que le choix des locataires se fait sans discrimination fondée sur la race ou la religion ;
- locaux décents : s'engager à fournir des locaux respectant les normes de qualité, de sécurité et de salubrité, conformément aux droits humains fondamentaux.

En 2024, la Société de la Tour Eiffel n'a été l'objet d'aucune condamnation judiciaire concernant le non-respect des droits humains, la corruption, le non-respect de l'éthique des affaires ou sa politique sociale.

La politique de gestion locative de la Société de la Tour Eiffel met l'accent sur les locataires et la proximité induite par une relation directe sans intermédiation, sur la connaissance de tout le cycle immobilier, le respect des réglementations pour assurer la sécurité, et toute une palette de services diversifiés tant pour l'entreprise locataire que pour ses salariés occupant les locaux.

#### 5.3.4.4. Processus d'interaction au sujet des incidences avec les consommateurs et utilisateurs finaux [S4-2]

Un questionnaire de satisfaction locataires est adressé chaque année aux locataires afin que ceux-ci puissent remonter leurs avis et préoccupations sur divers sujets. Les locataires sont ciblés sur une base tournante, en alternance entre le Grand Paris et les Régions d'une année à l'autre. Les résultats relevés, ainsi que les actions prévues qui en découlent sont présentés annuellement lors des Comités environnementaux suivants.

Un helpdesk est mis à disposition via la plateforme Kolimmo qui permet aux locataires de signaler facilement leurs préoccupations et de suivre leur résolution. Cela assure une traçabilité optimale et un suivi continu des demandes, facilitant ainsi la communication entre les locataires, les gestionnaires et les prestataires.

#### 5.3.4.5. Procédures visant à remédier aux incidences négatives et canaux permettant aux consommateurs et utilisateurs finaux de faire part de leurs préoccupations [S4-3]

Cette année, ce sont les locataires du Grand Paris qui ont été interrogés, en alternance avec ceux des Régions.

En 2024, la part de locataires du Grand Paris satisfaits (80 %) <sup>(1)</sup> est en hausse par rapport à l'enquête précédente (74 % en 2022) et permet d'atteindre l'objectif fixé. Concernant l'étude faite dans les régions en 2023 la part de locataires satisfaits était de 74 %.

(1) La part des locataires satisfaits (80%) concerne les répondants et non l'ensemble des locataires (à savoir, les locataires interrogés mais n'ayant pas répondu à cette question ne sont pas pris en compte dans ce pourcentage).

L'amélioration de la satisfaction des locataires sur ces thématiques est en cohérence avec les actions menées par la Société de la Tour Eiffel, à l'instar d'une gestion technique internalisée, du déploiement des pilotages des bâtiments par

GTC (gestion technique centralisée) sur certains actifs visant également à la conformité BACS ; ainsi que des suivis trimestriels d'indicateurs de gestion technique.

### 5.3.4.6. Actions concernant les incidences importantes sur les consommateurs et utilisateurs finals, approches visant à gérer les risques importants et à saisir les opportunités importantes concernant les consommateurs et utilisateurs finals, et efficacité de ces actions [S4-4]

#### ACTIONS LIÉES AUX CONSOMMATEURS ET UTILISATEURS FINAUX

Enjeux	Actions
<b>Renforcer la santé et la sécurité des utilisateurs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Dans le cadre de la gestion écologique des actifs, la Société instaure une politique zéro-phyto sur l'ensemble des biens. Cette initiative vise à réduire les risques sanitaires pour les locataires et les communautés environnantes.</li> <li>La Société de la Tour Eiffel s'engage à promouvoir la biodiversité au sein des actifs, améliorant ainsi la santé des locataires. Les espaces verts et la végétation réduisent le stress, absorbent la chaleur et filtrent les polluants, créant un environnement plus sain.</li> <li>La Société accorde une grande importance à la maintenance des équipements pour garantir la sécurité et la santé des occupants. Cette maintenance préventive permet de remplacer les équipements défectueux, réduisant ainsi les coûts énergétiques. De plus, la conformité des locaux aux normes de sécurité et sanitaires est assurée grâce à des contrôles réguliers des installations techniques et des exercices d'évacuation pour les immeubles multilocataires, garantissant ainsi la sécurité de tous.</li> </ul>
<b>Assurer la préparation aux situations d'urgence</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>La priorité est de garantir la sécurité des locataires en communiquant clairement les normes de sécurité, les politiques d'utilisation des extincteurs, les mesures de sécurité. Ces informations sont intégrées dans les contrats multilocataires et mises en avant sur la plateforme Kolimmo, assurant ainsi une préparation adéquate en cas d'urgence. Afin de se préparer à un éventuel risque, des exercices d'évacuations sont organisés pour les actifs multi-locataires.</li> </ul>
<b>Promouvoir la sobriété des usages</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Au sein de sa stratégie d'atténuation, la Société de la Tour Eiffel sensibilise et accompagne les locataires dans leur connaissance de leur empreinte carbone.</li> <li>Un plan de sobriété locataires est communiqué. Ces derniers ont à disposition un suivi en temps réel des consommations afin de leur permettre de suivre leur consommation et de mieux gérer leurs dépenses.</li> <li>Lors des comités environnementaux les locataires sont inclus dans la stratégie de gestion de l'eau.</li> </ul> <p>Pour connaître plus en détail la démarche de sensibilisation et de communication auprès des locataires afin de les engager dans une démarche bas-carbone, veuillez vous référer à la Section 5.2.1.1 Plan de transition pour l'atténuation du changement climatique [E1-1].</p>
<b>Permettre la mobilité durable</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>La mobilité des locataires est intégrée dès l'acquisition, en privilégiant des actifs situés à moins de 500 mètres des infrastructures de transports en commun.</li> <li>Un contrat pilote de service de vélos électriques est mis en place avec Wever pour offrir une solution de mobilité douce aux locataires.</li> <li>Déploiement de stationnements et espaces sécurisés pour les vélos à destination des utilisateurs et des occupants.</li> </ul>
<b>Faciliter l'accès aux personnes en situation de handicap</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>La Société de la Tour Eiffel s'engage à respecter les normes d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite (PMR), notamment dans les espaces recevant du public. Ceci implique la mise en place de dispositifs et d'équipements tels que le redimensionnement des portes, des ascenseurs et des toilettes, la présence de rampes, etc. Chaque projet en rénovation offre l'opportunité d'améliorer l'accessibilité aux bâtiments pour les PMR.</li> </ul>
<b>Améliorer le confort des utilisateurs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Grâce à des initiatives de désartificialisation et de végétalisation, telles que l'aménagement de toitures végétalisées et l'introduction de nouvelles plantations (arbres fruitiers au Plessis Galilée/Parc d'Orsay, plantes grimpantes dans le Parc de Nanterre), la Société de la Tour Eiffel renforce les services écosystémiques et réduit les îlots de chaleur urbains. Ces actions contribuent à améliorer le confort des locataires en créant des espaces plus agréables et en favorisant la résilience des actifs face aux risques climatiques.</li> </ul>

Différents services « physiques » sont mis à disposition des occupants, parmi lesquels :



**crèches**  
◆ 15 actifs



**lieux de restauration alternative (digitale) avec Foodles**  
◆ 13 actifs



**restaurants interentreprise**  
◆ 17 actifs



**dispositifs de valorisation des mégots Cy-Clope et Éco-mégots**  
◆ 25 actifs



**conciergeries traditionnelles ou digitales**  
◆ 12 actifs



**mini-boutiques**  
◆ 10 actifs



**bornes de téléconsultation médicale**  
◆ 1 actif



**salles de sport**  
◆ 16 actifs

### UN EXEMPLE DE SERVICE CLIENT : LES ANIMATIONS SUR LA TOUR LILLEUROPE À LILLE

Pour son actif LilleEurope, la Société de la Tour Eiffel a conclu un contrat d'*hospitality* avec Now Connected pour gérer l'accueil et l'animation dans l'immeuble.

Par ce contrat, le prestataire s'engage, en phase avec les engagements RSE de la Foncière, à être économe en ressources énergétiques, respectueux du capital humain et éthique d'un point de vue business et sociétal (respect de toute la réglementation anti-corrupcion et le respect des Droits humains).

Ses prestations couvrent la réception des locataires et de leurs visiteurs (de l'émission de badges d'accès à la distribution du courrier par exemple) mais également des animations hebdomadaires. En 2023, celles-ci ont couvert différentes thématiques :

- les plaisirs gourmands : des glaces au mois d'août ou du chocolat chaud en décembre mais aussi des petits-déjeuners ou des goûters tout au long de l'année en lien avec les spécialités locales nombreuses dans la région des Hauts de France ;
- les jeux : une semaine d'activités ludiques et un rugby game en septembre ou un tournoi de ping pong en novembre ;
- la santé et le bien-être : massages en mars, octobre ou décembre, beauté des mains en mars, juillet, septembre ou décembre ou encore le yoga des yeux en mai par exemple, mais aussi le rappel des gestes qui sauvent lors de la Journée mondiale de la sécurité et de la santé au travail ;
- la culture avec des concerts notamment permis par la présence d'un piano dans le hall ou des visites guidées du quartier ;
- la sensibilisation à des démarches de développement durable : le marché des créateurs locaux, la journée de la femme, la journée sans paille en plastique, un vide-dressing de seconde main.

Toutes ces animations participent à rendre plus conviviale l'expérience des collaborateurs des sociétés qui occupent la tour et participent à l'attractivité de la marque employeur de nos locataires.

Elles complètent d'autres services présents dans ce quartier d'affaires très dynamique nommé Euralille, ou proposés sur site comme la possibilité de se faire livrer un colis sur son lieu de travail *via* des casiers connectés (Bringme), d'échanger du matériel entre occupants, ou une trottibox (lieu de stockage de trottinettes permettant l'usage d'un antivol).

Concernant la sécurité des locataires, la poursuite des contrôles réglementaires s'est effectuée, avec notamment des exercices d'évacuation que la Foncière a organisés afin de faciliter leur tenue (la responsabilité de ces exercices est normalement imputée aux chefs d'établissement).

### UN EXEMPLE D'INTEGRATION DANS LA COMMUNAUTÉ : LES INITIATIVES DE BORD'EAU VILLAGE (BORDEAUX)

Pour son actif Bord'Eau Village, la Société de la Tour Eiffel a mis en place diverses initiatives visant à améliorer l'expérience des visiteurs et à renforcer son engagement en matière de responsabilité sociétale des entreprises (RSE).

#### Installations et équipements :

- installation de trois stations de gonflage à air sur le parvis du Hangar 15, à l'angle des Hangars 17 et 19 ;
- mise en place de distributeurs de sacs pour collecter les déjections canines tout le long de la balade.

#### Recrutement et partenariats :

- participation à un Job Dating organisé par l'INSEEC, avec 20 entretiens effectués et une réponse envoyée à tous les candidats ;
- partenariat de recrutement avec le locataire INSEEC.

#### Ateliers écoresponsables :

- tout au long de l'année, divers ateliers écoresponsables ont été organisés ;
- collecte de déchets en partenariat avec McDonald's ;
- atelier d'upcycling en partenariat avec Concrète Raw ;
- atelier de fabrication de ballons de rugby à partir de poches ostréicoles et fil de pêche recyclés lors des demi-finales du TOP 14 de Rugby ;
- ateliers SEDD et SERD, incluant des repas sans gaspillage et un escape game.

#### Partenariats et événements :

- collecte de bouchons de liège, avec des initiatives de collecte privative et collective, en partenariat avec l'association Echo-Mer pour le recyclage ;
- partenariat avec Bordeaux Métropole pour des ateliers de sensibilisation dans le cadre de la Semaine Européenne du Développement Durable, avec 110 personnes sensibilisées sur 3 jours ;
- partenariat avec le Challenge du Ruban Rose, incluant la mise à disposition d'un local de stockage et la distribution de 5000 bracelets ;
- partenariat avec Bordeaux Métropole pour des ateliers de sensibilisation dans le cadre de la Semaine Européenne de la Réduction des Déchets, avec 340 personnes sensibilisées sur 6 jours.

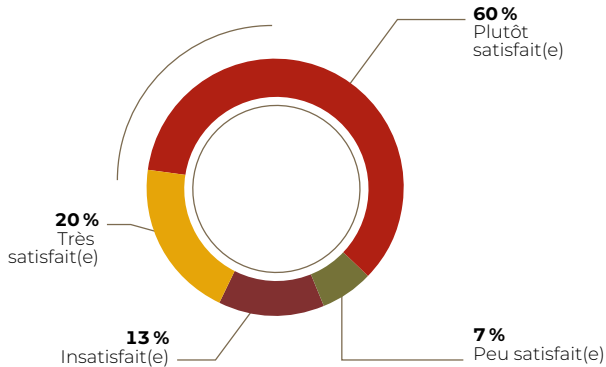
Ces initiatives contribuent à rendre l'expérience des visiteurs et des locataires de Bord'Eau Village plus agréable et renforcent l'engagement de la Société de la Tour Eiffel en matière de développement durable et de responsabilité sociétale.

### 5.3.4.7. Cibles liées à la gestion des incidences négatives importantes, à la promotion des incidences positives et à la gestion des risques et opportunités importants [S4-5]

#### Évolution des taux de satisfaction des locataires

- **% de satisfaction des locataires**

- **Objectif : 80 %**
- Paris : Résultat 2024 : 80 %
- Résultat 2022 : 74 %
- Région : Résultat 2023 : 74 %
- Résultat 2021 : 74 %



- **Nombre de locataires au sein du périmètre RSE**

- Résultat 2024 : 388
- Résultat 2023 : 413

- **% (en valeur) d'actifs sur lesquels se sont tenus des Comités verts <sup>(1)</sup>**

- Résultat 2024 : Total : 98 %
- Résultat 2023 : Total : 88 %

Soucieuse et attentive au confort et au bien-être de ses locataires, la Foncière déploie de multiples **services à destination des occupants**.

- **% d'actifs (en valeur) bénéficiant d'une offre de services variés à destination des locataires**

- Résultat 2024 : Total : 89 %
- Résultat 2023 : Total : 70 %

- **% d'actifs (en valeur) pourvus d'un helpdesk**

- Résultat 2024 : 100 %
- Résultat 2023 : 100 %

- **% de contrôles réglementaires et obligatoires**

- Résultat 2024 : 100 %
- Résultat 2023 : 100 %

- **% de surface accessible PMR**

- Résultat 2024 : Total 86 %
- Résultat 2023 : Total : 86 %

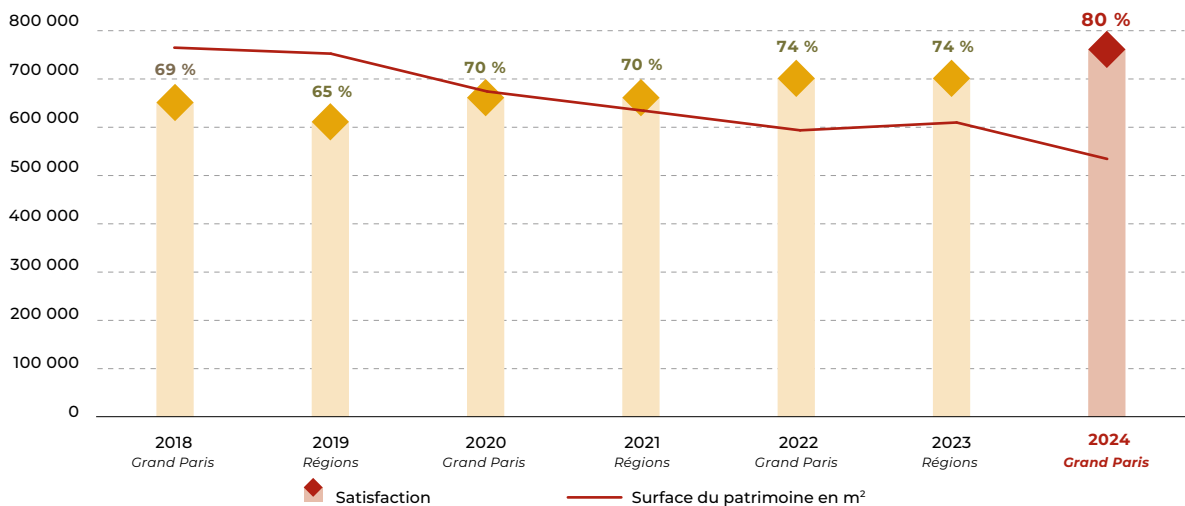
- **% (en valeur) d'actifs permettant une ventilation naturelle**

- Résultat 2024 : 84 %
- Résultat 2023 : 83 %

- **% des réserves levées des contrôles réglementaires effectués**

- **Objectif : 90 %**
- Résultat 2024 : 94 %
- Résultat 2023 : 87 %

#### Évolution de la part des locataires interrogés se déclarant satisfaits (de 2018 à 2024)



(1) Cet indicateur a été calculé sur le périmètre d'actifs en exploitation occupés par un locataire, les actifs vacants ne pouvant faire l'objet d'un Comité vert.

## 5.4. INFORMATIONS EN MATIÈRE DE GOUVERNANCE

### 5.4.1. CONDUITE DES AFFAIRES [ESRS G1]



#### 5.4.1.1. Le rôle des organes d'administration, de direction et de surveillance [ESRS 2 GOV-1]

La Société de la Tour Eiffel s'appuie sur une gouvernance structurée et engagée pour garantir une gestion transparente et responsable de ses activités. Le Conseil d'Administration, en lien avec la Direction Générale, définit les grandes orientations stratégiques et veille à leur mise en œuvre efficace, tout en intégrant les enjeux de durabilité et d'éthique dans la prise de décision.

Au sein de la Société de la Tour Eiffel, la gouvernance s'appuie sur des structures robustes qui garantissent transparence et responsabilité dans la gestion des affaires. Leur engagement se manifeste par une surveillance rigoureuse des risques et des opportunités, assurant ainsi la pérennité et l'éthique des opérations.

Pour en savoir plus sur les rôles et expertises des administrateurs, ainsi que sur les mécanismes de contrôle en place, consultez la Section 5.1.2.5 Gestion des risques et contrôles internes de l'information en matière de durabilité [ESRS 2 GOV-5].

#### Rôle des organes administratifs, de gestion et de supervision

- **Conseil d'Administration** : Le Conseil joue un rôle clé dans la définition des orientations stratégiques et la supervision de la conduite des affaires. Il s'assure que les décisions prises sont conformes aux valeurs éthiques et aux engagements de durabilité de la Société.
- **Direction Générale** : La Direction Générale est responsable de la mise en œuvre des stratégies définies par le Conseil d'Administration. Elle veille à ce que les opérations quotidiennes soient menées de manière éthique et transparente, en intégrant les enjeux ESG dans toutes les décisions opérationnelles.
- **Comité ESG** : Ce comité supervise la gestion des risques liés à la gouvernance, à l'éthique, à la corruption et aux conflits d'intérêts. Il s'assure que les pratiques de l'entreprise sont conformes aux réglementations et aux normes sectorielles. Ainsi, il est en charge de la veille réglementaire et propose des sessions de formation aux administrateurs.
- **Comité de pilotage RSE et Direction RSE & Innovation** : Ces entités collaborent pour ajuster les stratégies, évaluer les objectifs ESG, et améliorer les performances notamment en matière de gouvernance. Elles jouent un rôle central dans l'intégration des enjeux de durabilité dans les processus décisionnels.

#### Expertise des organes administratifs, de gestion et de supervision

- Les membres du Conseil d'Administration et des comités possèdent une expertise diversifiée en matière de gouvernance, de gestion des risques, de durabilité et

d'éthique des affaires. Cette expertise est mise à jour par des formations et des échanges avec des experts externes sur une base annuelle (i.e. Middenext en 2024).

- La Société valorise la diversité des compétences au sein de ses organes de gouvernance, ce qui permet une approche holistique et équilibrée de la conduite des affaires.

#### Part des administrateurs ayant suivi une formation RSE/ESG en 2024



Dans ce cadre, un programme de gestion des risques a été mis en place sous la supervision du Comité ESG, qui en assure le suivi et l'adaptation aux évolutions réglementaires et sectorielles. Ce dispositif repose sur une méthodologie permettant d'identifier, analyser et prévenir les risques liés à la gouvernance, notamment ceux en lien avec les pratiques non éthiques, la corruption et les conflits d'intérêts. Afin de renforcer cette approche et d'adopter des mesures préventives adaptées, une cartographie détaillée de ces risques a été élaborée et est disponible dans la Section 3.1 Facteurs de risques du DEU. Ces enjeux, considérés comme prioritaires dans la matrice de matérialité, bénéficient ainsi d'un suivi renforcé et sont intégrés aux procédures de supervision appliquées aux risques stratégiques du Groupe.

Les rôles et expertises des administrateurs ainsi que les mécanismes de contrôle mis en place sont détaillés dans la Section 4.1.1 Composition du Conseil d'Administration du DEU.

#### 5.4.1.2. Description des procédures d'identification et d'évaluation des incidences, risques et opportunités importants [ESRS 2 IRO-1]

L'analyse des risques et opportunités est une démarche essentielle pour anticiper et atténuer les impacts potentiels de nos activités. La Société de la Tour Eiffel utilise une méthodologie pour identifier les risques liés à la corruption et aux conflits d'intérêts. À cet effet, une cartographie détaillée des risques est disponible à la Section 5.1.3.3 Cartographie des risques et opportunités.

En 2024, la Société de la Tour Eiffel a également entamé une mise à jour de sa cartographie des risques de corruption, visant à améliorer ses mécanismes d'identification, de prévention et de correction sur la base des critères suivants :

- **Localisation** : La Société évalue les risques en fonction des spécificités géographiques de ses opérations en France, en tenant compte des réglementations locales et des contextes propres à chaque région où elle intervient.
- **Activité** : Chaque type d'activité est analysé pour identifier les risques spécifiques qui lui sont associés, qu'il s'agisse de la gestion de bureaux, de projets logistiques, de centres commerciaux, de data centers, ou encore des développements en direct et en VEFA (Vente en L'État Futur d'Accèvement).
- **Secteur** : La Société considère les particularités de son secteur d'activité, l'immobilier commercial, en se concentrant sur les risques spécifiques tels que la corruption, le trafic d'influence et les conflits d'intérêts. Ces risques sont inhérents à ce domaine en raison de la complexité des transactions, des interactions avec diverses parties prenantes et des exigences réglementaires strictes.
- **Structure de la Transaction** : La Société examine la nature et la complexité des transactions, y compris les contrats de vente, les partenariats avec des promoteurs, et les accords financiers, pour identifier les risques de corruption et de conflits d'intérêts. Ces critères permettent de structurer l'approche de gestion des risques de manière exhaustive et adaptée à l'environnement opérationnel de la Société en France.

#### 5.4.1.3. Culture d'entreprise et politiques en matière de conduite des affaires [G1-1]

##### Mécanismes d'identification, de signalement et d'investigation

La Société de la Tour Eiffel a mis en place des mécanismes clairs pour identifier, signaler et examiner les comportements inappropriés ou contraires à l'éthique. Ces mécanismes sont accessibles à tous les collaborateurs, ainsi qu'aux parties prenantes externes, afin de garantir une transparence totale. Un dispositif de signalement confidentiel et sécurisé est disponible, permettant de rapporter toute situation contraire aux règles éthiques en vigueur.

##### Politiques anti-corruption et anti-pots-de-vin

La Société adhère aux principes de la Convention des Nations Unies contre la corruption. Elle dispose de politiques strictes en matière de lutte contre la corruption et les pots-de-vin, qui sont régulièrement mises à jour et communiquées à l'ensemble des collaborateurs. Ces politiques incluent des formations continues et des sessions de sensibilisation pour renforcer la vigilance des équipes face aux situations à risque.

##### Protection des lanceurs d'alerte

Conformément à la loi Sapin II et à la Directive (UE) 2019/1937, la Société a mis en place des canaux de signalement internes pour les lanceurs d'alerte. Des informations et des formations sont fournies aux collaborateurs concernant l'utilisation de ces canaux, notamment dans le livret d'accueil que chaque nouvel arrivant doit signer. Des mesures spécifiques sont également en place pour protéger les lanceurs d'alerte contre toute forme de représailles, assurant ainsi un environnement sécurisé pour le signalement des incidents.

##### Procédures d'enquête sur les incidents de conduite des affaires

Au-delà des procédures légales de suivi des signalements des lanceurs d'alerte, la Société dispose de procédures internes pour enquêter rapidement, de manière indépendante et objective, sur les incidents de conduite des affaires, y compris les cas de corruption et de pots-de-vin. Ces enquêtes sont menées par des équipes spécialisées et formées à cet effet.

##### Formation et sensibilisation

La Société met un accent particulier sur la formation continue de ses collaborateurs en matière de conduite des affaires. Des sessions de formation sont organisées tous les deux ans, couvrant des sujets tels que l'éthique, la conformité et la lutte contre la corruption. Ces formations ciblent l'ensemble des collaborateurs, avec une attention particulière portée aux fonctions les plus exposées aux risques de corruption et de conflits d'intérêts. À cet effet, chaque nouvel arrivant également est tenu de signer un livret d'accueil contenant la Charte éthique et des informations sur la Politique de lanceur d'alerte de la Société.

##### Fonctions à risque

La Société a identifié les fonctions au sein de l'organisation qui sont les plus exposées aux risques de corruption et de pots-de-vin. Ces fonctions bénéficient d'un encadrement renforcé et de formations spécifiques pour prévenir et gérer ces risques de manière proactive.

##### Engagement en faveur de la gouvernance responsable

La Société de la Tour Eiffel s'engage activement dans des initiatives sectorielles telles que la Fédération des Entreprises Immobilières, Middelnext et l'Observatoire de l'Immobilier Durable ainsi que les évaluations du GRESB. Elle est également signataire du Pacte Mondial des Nations Unies, illustrant son engagement durable en faveur des droits humains et des principes de responsabilité sociétale.

#### 5.4.1.4. Gestion des relations avec les fournisseurs [G1-2]

Depuis 2020, la Société de la Tour Eiffel a déployé une politique d'achats responsables, centrée sur la construction de relations équilibrées et durables avec ses fournisseurs. Cette démarche vise à encourager des pratiques sociétales exemplaires tout en réduisant les impacts environnementaux à chaque étape de la chaîne d'approvisionnement.

La Charte Achats Responsables et Relation Fournisseurs, détaillée dans la Section Chaîne de Valeur, est intégrée aux contrats de maintenance et travaux afin de diffuser et promouvoir les bonnes pratiques. De plus, la Société a mis en place un processus de diligence raisonnable, s'appuyant sur l'outil Batiréf pour le référencement et la notation des fournisseurs. Cette approche est complétée par une incitation active auprès des prestataires à se faire évaluer par EcoVadis, suivant l'exemple de la Société qui a elle-même adopté cette démarche.

Dans un souci d'éthique et de responsabilité, la Société de la Tour Eiffel veille scrupuleusement au respect des Droits de l'Homme. Son patrimoine étant exclusivement situé en France, elle garantit l'application stricte du droit social français.

En 2024, comme l'exercice précédent, la Société a mené une enquête approfondie auprès d'un échantillon de fournisseurs réguliers, couvrant l'activité exploitation, représentant une part majoritaire de ses opérations. Cette étude avait pour objectif de mieux cerner les pratiques des partenaires afin de structurer une politique fournisseurs réaliste, ambitieuse et incitative, avec un

accent particulier sur la réduction de l'empreinte carbone et les engagements sociaux.

En intégrant ses propres engagements RSE dans ses critères de sélection et d'évaluation des fournisseurs, la Société de la Tour Eiffel cherche à favoriser un écosystème d'acteurs vertueux. Cette initiative vise à améliorer la performance sociale et environnementale de l'entreprise tout en encourageant ses partenaires à adopter des standards de responsabilité toujours plus exigeants. Enfin, cette approche permet de mieux maîtriser les risques en évaluant les impacts externes des produits et services utilisés. La Société s'assure de la formation des mainteneurs sur les enjeux RSE, notamment sur la sobriété.

La Société accorde une attention particulière aux fournisseurs vulnérables, exposés à des risques économiques, environnementaux ou sociaux significatifs. Elle met en place des actions spécifiques pour les soutenir, telles que des délais de paiement adaptés et un accompagnement renforcé.

Alignée avec son ambition de travailler dans une logique de partenariat avec ses fournisseurs, la Société reste attentive aux délais de paiement et œuvre activement à prévenir les retards, tel que précisé dans la Section 5.1.4.8 Pratiques en matière de paiement [G1-6].

Les actions mises en place pour réduire les délais de paiement la Société incluent :

- relances ciblées pour chaque service ayant un paiement en attente ;
- campagnes hebdomadaires de suivi des paiements et d'analyse des paiements en attente ;
- accompagnement dédié de chaque service pour le traitement administratif des factures et des fournisseurs par le service Trésorerie.

La Société forme également son personnel en charge des achats sur l'engagement et le dialogue avec les fournisseurs, en mettant l'accent sur des incitations basées non seulement sur le prix et la qualité, mais aussi sur des facteurs de durabilité.

#### 5.4.1.5. Prévention et détection de la corruption et des pots-de-vin [G1-3]

La Société de la Tour Eiffel a mis en place des procédures pour prévenir et détecter les conflits d'intérêts et la corruption. Le traitement des appels d'offres est encadré par une plateforme dédiée qui garantit une ouverture simultanée des offres à la fin du délai imparti, assurant ainsi un processus équitable et transparent. Chaque appel d'offres est accompagné d'un rapport d'analyse, permettant une sélection objective des entreprises partenaires.

Le Conseil d'Administration, via son règlement intérieur, définit des règles visant à prévenir tout conflit d'intérêts. Un examen annuel de la gestion des conflits d'intérêts est réalisé, et le Comité Stratégique joue un rôle clé dans l'identification et la gestion des situations sensibles avant toute prise de décision.

La Charte Éthique de la Société comprend un volet dédié à la lutte contre la corruption et les conflits d'intérêts, notamment à travers une politique stricte concernant les cadeaux et invitations. Les collaborateurs sont incités à éviter toute situation pouvant générer un conflit entre leurs intérêts personnels et ceux de l'entreprise.

Pour renforcer cette démarche, la Société propose un programme de formation continue pour sensibiliser ses équipes aux risques de corruption, qu'ils soient passifs ou actifs. Ces sessions incluent des mises en situation concrètes pour renforcer la vigilance des collaborateurs exposés à des situations à risque. En 2023, 100 % des collaborateurs ont suivi une formation d'une demi-journée, conformément aux objectifs définis dans le plan d'actions de l'entreprise. La formation est dispensée sur un rythme bisannuel. Partant du principe que tous les employés de la Société sont potentiellement exposés à des risques de corruption et de conflits d'intérêts, la couverture de l'ensemble du personnel vise à protéger les intérêts de la Société et à renforcer la culture de prévention parmi les collaborateurs.

### DÉTAIL SUR LES FORMATIONS ANTI-CORRUPTION ORGANISÉES PAR LA SOCIÉTÉ DE LA TOUR EIFFEL (DONNÉES 2023) :

	Collaborateurs (excl. alternants)	Personnel d'encadrement	Direction Générale
<b>NOMBRE D'EMPLOYÉS COUVERTS</b>			
Total	35	15	1
Taux de formation (%)	100 %	100 %	100 %
<b>Total des personnes recevant une formation</b>		<b>51</b>	
<b>MÉTHODE DE DIFFUSION ET DURÉE</b>			
Total des heures par catégorie	119	50	3
Formation en salle (moyenne par catégorie d'employé)	3,4	3,3	3,0
<b>Formation en salle (total cumulé)</b>		<b>172</b>	
<b>FRÉQUENCE</b>			
Fréquence à laquelle la formation est requise	Tous les deux ans (fréquence définie par la Société et révisable)		
<b>SUJETS ABORDÉS</b>			
Définition de la corruption		Oui	
Politiques de la Société		Oui	
Procédures en cas de soupçon/détection (signalements et alertes)		Oui	
Sanctions		Oui	

## Investigation et signalement

Les signalements pour allégations de corruption ou de pots-de-vin sont gérés par un prestataire indépendant et externe à l'entreprise, distinct de la chaîne de management pour garantir l'impartialité.

Les résultats des enquêtes sont systématiquement rapportés à la Direction juridique ainsi qu'aux organes administratifs, de gestion et de supervision pour décider d'éventuelles sanctions disciplinaires.

## Communication des politiques

La Société communique la Charte éthique, document clé de l'approche anti-corruption et anti-pots-de-vin de l'entreprise, à tous les collaborateurs, assurant ainsi l'accessibilité et la compréhension de ces politiques. De plus, chaque nouveau collaborateur est tenu de lire la Charte éthique, de la signer et de s'engager à la respecter dans le cadre de ses missions au sein de la Société. Elle est également disponible sur le site internet à destination des parties prenantes externes.

## Formation

La formation anti-corruption et anti-pots-de-vin couvre l'ensemble des fonctions à risque au sein de l'entreprise. Les membres des organes administratifs, de gestion et de supervision participent également à ces formations pour garantir une vigilance à tous les niveaux.

Bien que ces mesures permettent de limiter les risques, la Société reconnaît que le risque de conflits d'intérêts demeure. Pour y remédier, un mécanisme de signalement pour les lanceurs d'alerte a été instauré et mis à jour en 2022. Comme pour la Charte éthique, chaque collaborateur est informé de ce dispositif via un livret d'accueil, incluant les coordonnées d'un référent interne.

Comme les exercices précédents, aucun signalement n'a été enregistré en 2024.

Début 2023, un référent éthique externe et indépendant de la Société a été désigné pour offrir un point de contact anonyme aux salariés ayant des interrogations sur des enjeux éthiques, en complément du dispositif de lanceurs d'alerte.

### 5.4.1.6. Cas avérés de corruption ou de versements avérés de pots-de-vin [G1-4]

- **Convictions et amendes** : Aucune condamnation pour violation des lois anti-corruption et anti-pots-de-vin n'a été enregistrée, et aucune amende n'a été infligée à la Société durant la période de reporting.
- **Mesures correctives** : La Société a maintenu et renforcé ses procédures internes pour prévenir les violations des normes anti-corruption et anti-pots-de-vin. Cela inclut des formations pour le personnel et des audits internes pour garantir le respect des politiques en vigueur.
- **Incidents confirmés** : Aucun incident confirmé de corruption ou de pots-de-vin n'a été signalé durant la période de reporting.
- **Sanctions disciplinaires** : Aucun employé n'a été licencié ou sanctionné pour des incidents liés à la corruption ou aux pots-de-vin.

- **Contrats avec des partenaires commerciaux** : Aucun contrat avec des partenaires commerciaux n'a été résilié ou non renouvelé en raison de violations liées à la corruption ou aux pots-de-vin.
- **Cas juridiques publics** : Aucun cas juridique public concernant la corruption ou les pots-de-vin n'a été intenté contre la Société ou ses employés durant la période de reporting.
- **Acteurs de la chaîne de valeur** : La Société n'a signalé aucun incident impliquant des acteurs de sa chaîne de valeur où elle ou ses employés seraient directement impliqués.

### 5.4.1.7. Influence politique et activités de lobbying [G1-5]

La Société de la Tour Eiffel s'engage dans la promotion de pratiques durables dans l'immobilier, en mobilisant son expertise et ses ressources. Cet engagement se manifeste notamment par son adhésion à diverses associations, détaillées dans la Section 5.3.3 Communautés touchées.

L'approche de la Société en matière de lobbying respecte ses politiques en matière de conduite des affaires et la réglementation en vigueur. Toutes ses interactions avec les pouvoirs publics respectent un cadre strict, tel que présentés aux Sections 4.1.8 Déontologue et 4.1.9 Adoption du Code de déontologie des SIIC - Charte éthique interne, du DEU.

La Société procède à une répartition précise entre les ressources allouées aux instances locales et aux associations professionnelles versus les dons à vocation philanthropique afin de garantir une clarté maximale sur ses engagements (voir la Section 5.3.3.7 Cibles liées à la gestion des incidences négatives importantes, à la promotion des incidences positives et à la gestion des risques et opportunités importants [S3-5]).

Sous la supervision directe de la Directrice générale, la Société adopte une position de neutralité politique. Elle s'engage à promouvoir la transparence et l'intégrité dans ses discussions avec les responsables politiques, interdisant strictement toute forme de corruption, active ou passive. En 2024, la Société n'est pas inscrite au Registre de la HATPV et n'est représentée par aucune entité inscrite au Registre de transparence de l'Union européenne. De plus, elle proscrit strictement toute forme de contributions politiques, qu'elles soient monétaires ou en nature.

L'approche de la Société en matière de lobbying est cohérente avec sa politique globale de Responsabilité Sociétale d'Entreprise, qui inclut le respect des parties prenantes comme l'un de ses piliers fondamentaux. Elle dialogue avec les responsables publics sur la base d'éléments techniques et de retours objectifs de ses locataires ou visiteurs, visant à éclairer la prise de décision sans exercer de pression. Cet engagement vise à renforcer la durabilité et la solidité des activités de la Société, tout en la protégeant contre les risques pouvant nuire à son développement et à sa réputation. Aucune démarche illégale n'est entreprise pour obtenir des informations ou des décisions.

À cet effet, la Société est membre ou partenaire de diverses organisations professionnelles qui mènent également des actions de lobbying, contribuant ainsi à la transparence des positions qu'elle soutient.

Enjeux politiques	Associations et actions associées
<b>Immobilier durable</b>	<p><b>FEI</b> <sup>(1)</sup> : La Société de la Tour Eiffel est membre de la Fédération des Entreprises Immobilières (FEI), une organisation qui défend les intérêts des entreprises du secteur immobilier en France. La FEI s'engage à promouvoir un cadre réglementaire favorable et à soutenir le développement tant financier que durable de ses membres. En tant que membre actif des différentes commissions de la FEI, la Société de la Tour Eiffel participe à des initiatives visant à renforcer la transparence et l'intégrité dans le secteur immobilier. Cette adhésion reflète son engagement en faveur de pratiques éthiques, responsables et durables, notamment à travers la promotion de l'immobilier durable et la mise en œuvre de la réglementation. La Société vise également à contribuer aux politiques d'urbanisme et d'aménagement du territoire, tout en encourageant les financements et investissements pour soutenir des projets immobiliers innovants et durables.</p> <p><b>Middlenext</b> <sup>(2)</sup> : La Société de la Tour Eiffel est membre de Middlenext, une association qui représente les entreprises de taille intermédiaire cotées en France. Middlenext œuvre pour promouvoir un environnement favorable au développement de ses membres, notamment par des actions de plaidoyer et le partage d'informations pertinentes. En tant que membre, la Société de la Tour Eiffel bénéficie d'un soutien collectif et contribue à des initiatives visant à renforcer la transparence et l'intégrité dans le secteur. Cette adhésion s'inscrit dans l'engagement de la Société en termes de RSE, notamment concernant les garanties minimales.</p> <p><b>C3D</b> <sup>(3)</sup> : La Société de la Tour Eiffel est représentée au Collège des Directeurs du Développement Durable (C3D), une association qui rassemble des professionnels engagés dans le développement durable et la responsabilité sociétale des entreprises (RSE). Le C3D, créé en 2007, réunit près de 180 directeurs actifs dans ces domaines et représente plus de 2,5 millions de salariés en France. En tant que membre actif, la Société de la Tour Eiffel bénéficie d'un soutien pour maîtriser les compétences liées au développement durable et à la RSE. Le C3D influence également les décideurs pour accélérer la transformation des modèles économiques vers plus de durabilité, alignant ainsi ses actions avec les engagements de la Société de la Tour Eiffel en faveur de pratiques responsables et durables. La Société, en sa qualité de bailleur, peut également être amenée à y croiser les référents RSE de ses partenaires, locataires et fournisseurs.</p> <p><b>AICN</b> <sup>(4)</sup> : En tant que participante à l'AICN, la Société s'implique dans des actions visant à améliorer l'interopérabilité des systèmes d'information sur les bâtiments, la transparence des données et l'intégration de solutions numériques pour optimiser la gestion des infrastructures.</p> <p><b>APROMA</b> <sup>(5)</sup> : La Société participe activement aux initiatives de l'APROMA en soutenant la montée en compétence des métiers de l'immobilier notamment sur les enjeux de durabilité et de data. Elle collabore également avec d'autres membres pour promouvoir l'innovation et l'efficacité énergétique dans les bâtiments.</p> <p><b>Observatoire de la Charte de la Parité de l'Immobilier</b> <sup>(6)</sup> : La Société, dont la Directrice Générale officie comme Présidente de l'Observatoire, est engagée pour promouvoir la Charte et ses principes auprès des acteurs du secteur de l'immobilière. Par cette action, elle assure un suivi des engagements des signataires et agit pour promouvoir l'égalité femmes-hommes dans le secteur, ainsi que plus largement dans le monde économique et les instances publiques.</p>
<b>Veille réglementaire</b>	
<b>Urbanisme et aménagement du territoire</b>	
<b>Construction et maintenance</b>	
<b>Financements et investissements</b>	
<b>Égalité femmes-hommes</b>	
<b>Dialogue avec les administrations nationales et locales</b>	

(1) Voir <https://feimmo.fr/actions/>

(2) Voir <https://www.middlenext.com/spip.php?rubrique14>

(3) Voir <https://www.cddd.fr/annuaire-membres-c3d/>

(4) Voir <https://www.smartbuildingsalliance.org/lancement-alliance-immobiliere-pour-la-convergence-numerique-avec-la-sba>

(5) Voir <https://www.aproma-asso.com/qui-sommes-nous/>

(6) Voir <https://www.parite-immobilier.com/>

#### 5.4.1.8. Pratiques en matière de paiement [G1-6]

La Société de la Tour Eiffel s'engage à maintenir une culture rigoureuse du respect des délais de paiement envers ses partenaires. Sa Charte Achats Responsables et relations fournisseurs comprend un volet spécifique dédié au règlement des factures et au respect des échéances convenues.

Depuis 2021, avec la mise en place de la dématérialisation des factures, la Société de la Tour Eiffel a renforcé ses mécanismes de suivi afin d'honorer les délais de paiement réglementaires auprès de ses fournisseurs et créanciers, quelle que soit leur taille (i.e. PME/TPE). La section 8.3 Délais de paiement du DEU, offre un aperçu détaillé du délai moyen de règlement des factures par l'entreprise.

Pour l'exercice 2024, la Société de la Tour Eiffel n'a été impliquée dans aucune procédure judiciaire liée à des retards de paiement, démontrant le respect de ses engagements financiers et les relations de confiance avec ses partenaires et fournisseurs.

#### 5.4.1.9. Cibles et résultats liés à la gouvernance

##### Indicateurs clés

- **Nombre de séances du Comité ESG, émanation du Conseil d'Administration, tenues**
  - Objectif : 3/an
  - Résultat 2024 : 4
  - Résultat 2023 : 4
- **% des salariés pouvant contractualiser et ayant reçu une formation à propos de la corruption**
  - Objectif : 100 %
  - Résultat 2024 : non-applicable - formation bisannuelle
  - Résultat 2023 : 100 %

##### Autre indicateur

- **Nombre de Comités RSE, impliquant la Direction Générale**
  - Objectif : 10/an
  - Résultat 2024 : 11
  - Résultat 2023 : 11

## 5.5. TABLEAUX EPRA

### 5.5.1. SYNTHÈSE DES CONSOMMATIONS

#### 5.5.1.1. Indicateurs Énergie

Répartition des actifs par typologie	Bureaux	Activités	Commerces	Résidentiel géré (éq. Hôtels)	Mixtes***	Total
Nombre d'actifs	44	13	1	2	3	<b>63</b>
Actifs reportable énergie	40	13	1	1	3	<b>58</b>

#### Méthodologie d'estimation

Il y a dans le patrimoine cinq actifs non reportables du point de vue des consommations énergétiques. Ces actifs sont nouveaux dans le périmètre cette année et la collecte de données est en cours de finalisation. Les consommations énergétiques de ces actifs ne sont pas considérées dans les tableaux ci-dessous.

Patrimoine	Code EPRA	GRI Standard et CRESO indicator code	Unité	Périmètre	Nombre d'actifs courant 2024	2023		2024	
						Périmètre courant *	Périmètre constant **	Périmètre courant *	Périmètre constant **
<b>Périmètre « Bailleurs »</b>									
<b>Volume</b>									
Consommation d'énergie totale			MWh <sub>EP</sub>	Bureaux	40	22 931	22 931	20 132	20 132
				Commerces	1	596	596	528	528
				Activité / Logistique	13	3 892	3 892	3 467	3 467
				Hôtels	1	-	-	-	-
				Mixtes ***	3	69	692	793	793
				<b>TOTAL</b>	<b>58</b>	<b>28 111</b>	<b>28 111</b>	<b>24 919</b>	<b>24 919</b>
			MWh <sub>EP</sub>	Bureaux	40	43 836	43 836	38 430	38 430
				Commerces	1	1 047	1 047	913	913
				Activité / Logistique	13	6 244	6 244	5 389	5 389
				Hôtels	1	-	-	-	-
				Mixtes ***	3	1 138	1 138	1 358	1 358
				<b>TOTAL</b>	<b>58</b>	<b>52 264</b>	<b>52 264</b>	<b>46 091</b>	<b>46 091</b>
Dont fossile (gaz et fioul)	Fuels-Abs & Fuels-LfL	302-1	MWh <sub>EP</sub>	Bureaux	5	2 318	2 318	1 666	1 666
				Commerces	1	249	249	231	231
				Activité / Logistique	7	2 083	2 083	1 989	1 989
				Hôtels	0	-	-	-	-
				Mixtes ***	2	349	349	359	359
				<b>TOTAL</b>	<b>15</b>	<b>4 999</b>	<b>4 999</b>	<b>4 244</b>	<b>4 244</b>
Dont électricité	Elec-Abs & Elec-LfL	302-1	MWh <sub>EP</sub>	Bureaux	40	16 967	16 967	15 321	15 321
				Commerces	1	347	347	297	297
				Activité / Logistique	13	1 809	1 809	1 478	1 478
				Hôtels	1	-	-	-	-
				Mixtes ***	3	343	343	435	435
				<b>TOTAL</b>	<b>58</b>	<b>19 466</b>	<b>19 466</b>	<b>17 441</b>	<b>17 441</b>

Se référer à la page suivante pour la signification des astérisques.

Patrimoine	Code EPRA	GRI Standard et CRESO indicator code	Unité	Périmètre	Nombre d'actifs courant 2024	2023		2024	
						Périmètre courant *	Périmètre constant **	Périmètre courant *	Périmètre constant **
Dont réseau urbain (chaleur OU froid)	DH&C-Abs & DH&C-LfL	302-1	MWh <sub>EF</sub>	Bureaux	9	3 645	3 645	3 234	3 234
				Commerces	0	-	-	-	-
				Activité / Logistique	0	-	-	-	-
				Hôtels	0	-	-	-	-
				Mixtes ***	0	-	-	-	-
				<b>TOTAL</b>	<b>9</b>	<b>3 645</b>	<b>3 645</b>	<b>3 234</b>	<b>3 234</b>
<b>Ratios</b>									
Par m <sup>2</sup>	Energy-Int	CREI	kWh <sub>EF</sub> /m <sup>2</sup>	Bureaux	40	64	64	57	57
				Commerces	1	109	109	119	119
				Activité / Logistique	13	55	55	50	50
				Hôtels	1	-	-	0	0
				Mixtes ***	3	11	11	12	12
				<b>TOTAL</b>	<b>58</b>	<b>56</b>	<b>56</b>	<b>50</b>	<b>50</b>
Par ETP	Energy-Int	CREI	kWh <sub>EF</sub> /ETP	Bureaux	40	953	953	852	852
				Commerces	1	1 631	1 631	1 789	1 789
				Activité / Logistique	13	825	825	748	748
				Hôtels	1	-	-	-	-
				Mixtes ***	3	166	166	180	180
				<b>TOTAL</b>	<b>58</b>	<b>841</b>	<b>841</b>	<b>754</b>	<b>754</b>
Par m <sup>2</sup>	Energy-Int	CREI	kWh <sub>EF</sub> /m <sup>2</sup>	Bureaux	40	121	121	108	108
				Commerces	1	191	191	207	207
				Activité / Logistique	13	88	88	77	77
				Hôtels	1	-	-	0	0
				Mixtes ***	3	18	18	21	21
				<b>TOTAL</b>	<b>58</b>	<b>104</b>	<b>104</b>	<b>93</b>	<b>93</b>

\* Périmètre courant : intégralité du patrimoine de la Société de la Tour Eiffel tel que détenu sur l'exercice.

\*\* Périmètre constant : ensemble du patrimoine de la Société de la Tour Eiffel, hors variations de périmètre (acquisitions, cessions, livraisons) intervenues durant l'exercice.

\*\*\* Mixtes : plusieurs usages.

Les périmètres courant (ABS) et constant (Like for Like) suivent la méthodologie de l'EPRA.

Total de la superficie du périmètre courant 2024 reporté : 496 017 m<sup>2</sup> sur un périmètre total de 520 476 m<sup>2</sup>.

Total de la superficie du périmètre constant 2024 reporté : 496 017 m<sup>2</sup> sur un périmètre total de 520 476 m<sup>2</sup>.

Total de la superficie du périmètre courant 2023 reporté : 501 171 m<sup>2</sup> sur un périmètre total de 527 877 m<sup>2</sup>.

Total de la superficie du périmètre constant 2023 reporté : 501 171 m<sup>2</sup> sur un périmètre total de 527 877 m<sup>2</sup>.

Total ETP 2023 : 1 ETP/15 m<sup>2</sup> – Total ETP 2024 : 1 ETP/15 m<sup>2</sup>.

Pourcentage de couverture des données du périmètre « bailleurs » : 100 %.

Pourcentage de données fiables 2024 : 100 % / Pourcentage de données estimées 2024 : 0 %.

Pourcentage de données fiables 2023 : 100 % / Pourcentage de données estimées 2023 : 0 %.

La répartition des données par périmètre géographique n'est pas détaillée puisque tous les actifs de la Société de la Tour Eiffel se situent en France.

À partir de 2023, une nouvelle méthodologie d'estimation des données a été mise en place : une série de données est reconstituée seulement si l'absence n'excède pas 3 mois. Dans ce cas, elle est estimée à partir de la moyenne des données reportées. Dans le cas contraire la donnée n'est pas considérée et la surface considérée comme non reportable.

Patrimoine	Code EPRA	GRI Standard et CRES indicator code	Unité	Périmètre	Nombre d'actifs courant 2024	2023		2024		
						Périmètre courant *	Périmètre constant **	Périmètre courant *	Périmètre constant **	
<b>Périmètre « Preneurs »</b>										
<b>Volume</b>										
Consommation d'énergie totale			MWh <sub>EF</sub>	Bureaux	40	20 670	20 670	21 240	21 240	
				Commerces	1	225	225	182	182	
				Activité / Logistique	13	3 789	3 789	3 632	3 632	
				Hôtels	1	247	247	253	253	
				Mixtes ***	3	7 412	7 412	5 238	5 238	
				<b>TOTAL</b>	<b>58</b>	<b>32 343</b>	<b>32 343</b>	<b>30 545</b>	<b>30 545</b>	
				MWh <sub>EP</sub>	Bureaux	40	47 026	47 026	47 681	47 681
					Commerces	1	517	517	418	418
					Activité / Logistique	13	8 715	8 715	8 354	8 354
					Hôtels	1	568	568	253	253
					Mixtes ***	3	16 896	16 896	11 909	11 909
<b>TOTAL</b>	<b>58</b>	<b>73 721</b>	<b>73 721</b>		<b>68 615</b>	<b>68 615</b>				
Dont fossile (gaz et fioul)	Fuels-Abs & Fuels-LfL	302-1	MWh <sub>EF</sub>	Bureaux	2	397	397	821	821	
				Commerces	0	-	-	-	-	
				Activité / Logistique	0	-	-	-	-	
				Hôtels	0	-	-	-	-	
				Mixtes ***	2	117	117	106	106	
				<b>TOTAL</b>	<b>4</b>	<b>514</b>	<b>514</b>	<b>927</b>	<b>927</b>	
Dont électricité	Elec-Abs & Elec-LfL	302-1	MWh <sub>EF</sub>	Bureaux	40	20 273	20 273	20 370	20 370	
				Commerces	1	225	225	182	182	
				Activité / Logistique	13	3 789	3 789	3 632	3 632	
				Hôtels	1	247	247	253	253	
				Mixtes ***	3	7 295	7 295	5 132	5 132	
				<b>TOTAL</b>	<b>58</b>	<b>31 829</b>	<b>31 829</b>	<b>26 596</b>	<b>26 569</b>	
Dont réseau urbain	DH&C-Abs & DH&C-LfL	302-1	MWh <sub>EF</sub>	Bureaux	1	-	-	49	49	
				Commerces	0	-	-	-	-	
				Activité / Logistique	0	-	-	-	-	
				Hôtels	0	-	-	-	-	
				Mixtes ***	0	-	-	-	-	
				<b>TOTAL</b>	<b>1</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>49</b>	<b>49</b>	

Se référer à la page suivante pour la signification des astérisques.

Patrimoine	Code EPRA	GRI Standard et CRES indicator code	Unité	Périmètre	Nombre d'actifs courant 2024	2023		2024	
						Périmètre courant *	Périmètre constant **	Périmètre courant *	Périmètre constant **
<b>Ratios</b>									
Par m <sup>2</sup>	Energy-Int	CREI	kWh <sub>EF</sub> /m <sup>2</sup>	Bureaux	40	57	57	60	60
				Commerces	1	41	41	41	41
				Activité / Logistique	13	54	54	52	52
				Hôtels	1	153	153	156	156
				Mixtes ***	3	119	119	79	79
				<b>TOTAL</b>	<b>58</b>	<b>65</b>	<b>65</b>	<b>62</b>	<b>62</b>
Par ETP	Energy-Int	CREI	kWh <sub>EF</sub> /ETP	Bureaux	40	859	859	899	899
				Commerces	1	615	615	617	617
				Activité / Logistique	13	803	803	783	783
				Hôtels	1	2 290	2 290	2 344	2 344
				Mixtes ***	3	1 782	1 782	1 188	1 188
				<b>TOTAL</b>	<b>58</b>	<b>968</b>	<b>968</b>	<b>924</b>	<b>924</b>
Par m <sup>2</sup>	Energy-Int	CREI	kWh <sub>EF</sub> /m <sup>2</sup>	Bureaux	40	130	130	135	135
				Commerces	1	94	94	95	95
				Activité / Logistique	13	123	123	120	120
				Hôtels	1	351	351	156	156
				Mixtes ***	3	271	271	180	180
				<b>TOTAL</b>	<b>58</b>	<b>147</b>	<b>147</b>	<b>138</b>	<b>138</b>

\* Périmètre courant : intégralité du patrimoine de la Société de la Tour Eiffel tel que déteu sur l'exercice.

\*\* Périmètre constant : ensemble du patrimoine de la Société de la Tour Eiffel, hors variations de périmètre (acquisitions, cessions, livraisons) intervenues durant l'exercice.

\*\*\* Mixtes : plusieurs usages.

Les périmètres courant (ABS) et constant (Like for Like) suivent la méthodologie de l'EPRA.

Total de la superficie du périmètre courant 2024 reporté : 496 017 m<sup>2</sup> sur un périmètre total de 520 476 m<sup>2</sup>.

Total de la superficie du périmètre constant 2024 reporté : 496 017 m<sup>2</sup> sur un périmètre total de 520 476 m<sup>2</sup>.

Total de la superficie du périmètre constant 2023 reporté : 501 171 m<sup>2</sup> sur un périmètre total de 527 877 m<sup>2</sup>.

Total de la superficie du périmètre courant 2023 reporté : 501 171 m<sup>2</sup> sur un périmètre total de 527 877 m<sup>2</sup>.

Total ETP 2023 : 1 ETP/15 m<sup>2</sup> – Total ETP 2024 : 1 ETP/15 m<sup>2</sup>.

Pourcentage de couverture des données du périmètre « preneurs » : 95,30 %.

Pourcentage de données fiabilisées 2023 : 97,54 % / Pourcentage de données estimées 2023 : 2,46 %.

Pourcentage de données fiabilisées 2024 : 100 % / Pourcentage de données estimées 2024 : 10,19 %.

La répartition des données par périmètre géographique n'est pas détaillée puisque tous les actifs de la Société de la Tour Eiffel se situent en France.

À partir de 2023, une nouvelle méthodologie d'estimation des données a été mise en place : une série de données est reconstituée seulement si l'absence n'excède pas 3 mois. Dans ce cas, elle est estimée à partir de la moyenne des données reportées. Dans le cas contraire la donnée n'est pas considérée et la surface considérée comme non reportable.

Patrimoine	Code EPRA	GRI Standard et CRESO indicator code	Unité	Périmètre	Nombre d'actifs courant 2024	2023		2024		
						Périmètre courant *	Périmètre constant **	Périmètre courant *	Périmètre constant **	
<b>Périmètre « Bailleurs » &amp; « Preneurs »</b>										
<b>Volume</b>										
Consommation d'énergie totale			MWh <sub>EF</sub>	Bureaux	40	43 601	43 601	41 372	41 372	
				Commerces	1	821	821	709	709	
				Activité / Logistique	13	7 681	7 681	7 099	7 099	
				Hôtels	1	247	247	253	253	
				Mixtes ***	3	8 104	8 104	6 031	6 031	
				<b>TOTAL</b>	<b>58</b>	<b>60 454</b>	<b>60 454</b>	<b>55 464</b>	<b>55 464</b>	
				MWh <sub>EP</sub>	Bureaux	40	90 861	90 861	86 111	86 111
					Commerces	1	1 565	1 565	1 332	1 332
					Activité / Logistique	13	14 959	14 959	13 743	13 743
					Hôtels	1	568	568	253	253
					Mixtes ***	3	18 034	18 034	13 267	13 267
					<b>TOTAL</b>	<b>58</b>	<b>125 986</b>	<b>125 986</b>	<b>114 706</b>	<b>114 706</b>
				Dont fossile (gaz et fioul)	Fuels-Abs & Fuels-LfL	302-1	MWh <sub>EF</sub>	Bureaux	7	2 715
Commerces	1	249	249					231	231	
Activité / Logistique	8	2 083	2 083					1 989	1 989	
Hôtels	0	-	-					-	-	
Mixtes ***	3	466	466					465	465	
<b>TOTAL</b>	<b>19</b>	<b>5 513</b>	<b>5 513</b>					<b>5 171</b>	<b>5 171</b>	
Dont électricité	Elec-Abs & Elec-LfL	302-1	MWh <sub>EF</sub>	Bureaux	40	37 241	37 241	35 601	35 601	
				Commerces	1	572	572	479	479	
				Activité / Logistique	13	5 598	5 598	5 111	5 111	
				Hôtels	1	247	247	253	253	
				Mixtes ***	3	7 638	7 638	5 566	5 566	
				<b>TOTAL</b>	<b>58</b>	<b>51 296</b>	<b>51 296</b>	<b>47 010</b>	<b>47 010</b>	
Dont réseau urbain	DH&C-Abs & DH&C-LfL	302-1	MWh <sub>EF</sub>	Bureaux	9	3 645	3 645	3 283	3 283	
				Commerces	0	-	-	-	-	
				Activité / Logistique	0	-	-	-	-	
				Hôtels	0	-	-	-	-	
				Mixtes ***	0	-	-	-	-	
				<b>TOTAL</b>	<b>9</b>	<b>3 645</b>	<b>3 645</b>	<b>3 283</b>	<b>3 283</b>	

Se référer à la page suivante pour la signification des astérisques.

Patrimoine	Code EPRA	GRI Standard et CRESO indicator code	Unité	Périmètre	Nombre d'actifs courant 2024	2023		2024	
						Périmètre courant *	Périmètre constant **	Périmètre courant *	Périmètre constant **
<b>Ratios</b>									
Par m <sup>2</sup>	Energy-Int	CREI	kWh <sub>EF</sub> /m <sup>2</sup>	Bureaux	40	121	121	117	117
				Commerces	1	150	150	160	160
				Activité / Logistique	13	108	108	102	102
				Hôtels	1	153	153	156	156
				Mixtes ***	3	130	130	91	91
				<b>TOTAL</b>	<b>58</b>	<b>121</b>	<b>121</b>	<b>112</b>	<b>112</b>
Par ETP	Energy-Int	CREI	kWh <sub>EF</sub> /ETP	Bureaux	40	1 812	1 812	1 752	1 752
				Commerces	1	2 246	2 246	2 406	2 406
				Activité / Logistique	13	1 627	1 627	1 531	1 531
				Hôtels	1	2 290	2 290	2 344	2 344
				Mixtes ***	3	1 948	1 948	1 368	1 368
				<b>TOTAL</b>	<b>58</b>	<b>1 809</b>	<b>1 809</b>	<b>1 677</b>	<b>1 677</b>
Par m <sup>2</sup>	Energy-Int	CREI	kWh <sub>EF</sub> /m <sup>2</sup>	Bureaux	40	252	252	243	243
				Commerces	1	285	285	301	301
				Activité / Logistique	13	211	211	198	198
				Hôtels	1	351	351	156	156
				Mixtes ***	3	289	289	201	201
				<b>TOTAL</b>	<b>58</b>	<b>251</b>	<b>251</b>	<b>231</b>	<b>231</b>

\* Périmètre courant : intégralité du patrimoine de la Société de la Tour Eiffel tel que dévolu sur l'exercice.

\*\* Périmètre constant : ensemble du patrimoine de la Société de la Tour Eiffel, hors variations de périmètre (acquisitions, cessions, livraisons) intervenues durant l'exercice.

\*\*\* Mixtes : plusieurs usages.

Les périmètres courant (ABS) et constant (Like for Like) suivent la méthodologie de l'EPRA.

Total de la superficie du périmètre courant 2024 reporté : 496 017 m<sup>2</sup> sur un périmètre total de 520 476 m<sup>2</sup>.

Total de la superficie du périmètre constant 2024 reporté : 496 017 m<sup>2</sup> sur un périmètre total de 520 476 m<sup>2</sup>.

Total de la superficie du périmètre constant 2023 reporté : 501 171 m<sup>2</sup> sur un périmètre total de 527 877 m<sup>2</sup>.

Total de la superficie du périmètre courant 2023 reporté : 501 171 m<sup>2</sup> sur un périmètre total de 527 877 m<sup>2</sup>.

Total ETP 2023 : 1 ETP/15 m<sup>2</sup> – Total ETP 2024 : 1 ETP/15 m<sup>2</sup>.

Pourcentage de couverture des données du périmètre « bailleurs & preneurs » : 95,30 %.

Pourcentage de données fiabilisées 2023 : 97,54 % / Pourcentage de données estimées 2023 : 2,46 %.

Pourcentage de données fiabilisées 2024 : 100 % / Pourcentage de données estimées 2024 : 10,19 %.

La répartition des données par périmètre géographique n'est pas détaillée puisque tous les actifs de la Société de la Tour Eiffel se situent en France.

La répartition des données par périmètre géographique n'est pas détaillée puisque tous les actifs de la Société de la Tour Eiffel se situent en France.

À partir de 2023, une nouvelle méthodologie d'estimation des données a été mise en place : une série de données est reconstituée seulement si l'absence n'excède pas 3 mois. Dans ce cas, elle est estimée à partir de la moyenne des données reportées. Dans le cas contraire la donnée n'est pas considérée et la surface considérée comme non reportable.

Corporate	Code EPRA	GRI Standard et CRESO indicator code	Unité	2023	2024
<b>Périmètre « Corporate »</b>					
<b>Volume</b>					
Consommation d'énergie totale			MWh <sub>EF</sub>	144	85
			MWh <sub>EP</sub>	330	195
Dont fossile (gaz et fioul)	Fuels-Abs & Fuels-LfL	302-1	MWh <sub>EF</sub>	-	-
Dont électricité	Elec-Abs & Elec-LfL	302-1	MWh <sub>EF</sub>	144	85
Dont réseau urbain (chaleur OU froid)	DH&C-Abs & DH&C-LfL	302-1	MWh <sub>EF</sub>	-	-
<b>Ratios</b>					
Par m <sup>2</sup>	Energy-Int	CREI	kWh <sub>EF</sub> /m <sup>2</sup>	106	63
Par ETP	Energy-Int	CREI	kWh <sub>EF</sub> /ETP	2 814	3064
Par m <sup>2</sup>	Energy-Int	CREI	kWh <sub>EP</sub> /m <sup>2</sup>	244	144

Le périmètre corporate correspond aux bureaux occupés (siège) par la Société de la Tour Eiffel (« own offices »).

Total de la superficie du périmètre Corporate 2024 : 1 354 m<sup>2</sup>.

Total de la superficie du périmètre Corporate 2023 : 1 354 m<sup>2</sup>.

Pourcentage de couverture des données du périmètre « corporate » : 100 %.

Pourcentage de données fiabilisées 2024 : 100 % / Pourcentage de données estimées 2024 : 0 %.

Pourcentage de données fiabilisées 2023 : 100 % / Pourcentage de données estimées 2023 : 0 %.

Patrimoine – Bailleurs & preneurs	Code EPRA	GRI Standard et CRESO indicator code	Unité	Périmètre	Nombre d'actifs courant 2024	2023		2024	
						Périmètre courant *	Périmètre constant **	Périmètre courant *	Périmètre constant **
<b>Énergies renouvelables</b>									
<b>Volume</b>									
Consommation totale d'énergies renouvelables	MWh <sub>EF</sub>			Bureaux	9	1 181	1 181	1 582	1 582
				Commerces	0	-	-	-	-
				Activité / Logistique	0	-	-	-	-
				Hôtels	0	-	-	-	-
				Mixtes ***	0	-	-	-	-
				<b>TOTAL</b>	<b>9</b>	<b>1 181</b>	<b>1 181</b>	<b>1 582</b>	<b>1 582</b>
Dont électricité issue de sources renouvelables	MWh <sub>EF</sub>			Bureaux	3	29	29	39	39
				Commerces	0	-	-	-	-
				Activité / Logistique	0	-	-	-	-
				Hôtels	0	-	-	-	-
				Mixtes ***	0	-	-	-	-
				<b>TOTAL</b>	<b>3</b>	<b>29</b>	<b>29</b>	<b>39</b>	<b>39</b>
Dont réseau urbain issu de sources renouvelables	MWh <sub>EF</sub>			Bureaux	7	1 153	1 153	1 542	1 542
				Commerces	0	-	-	-	-
				Activité / Logistique	0	-	-	-	-
				Hôtels	0	-	-	-	-
				Mixtes ***	0	-	-	-	-
				<b>Total</b>	<b>7</b>	<b>1 153</b>	<b>1 153</b>	<b>1 542</b>	<b>1 542</b>

Se référer à la page suivante pour la signification des astérisques.

Patrimoine – Bailleurs & preneurs	Code EPRA	GRI Standard et CRESO indicator code	Unité	Périmètre	Nombre d'actifs courant 2024	2023		2024	
						Périmètre courant *	Périmètre constant **	Périmètre courant *	Périmètre constant **
<b>Ratios</b>									
% de la consommation totale			%	Bureaux	9	3 %	3 %	4 %	4 %
				Commerces	0	0 %	0 %	0 %	0 %
				Activité / Logistique	0	0 %	0 %	0 %	0 %
				Hôtels	0	0 %	0 %	0 %	0 %
				Mixtes ***	0	0 %	0 %	0 %	0 %
				<b>TOTAL</b>	<b>9</b>	<b>2 %</b>	<b>2 %</b>	<b>3 %</b>	<b>3 %</b>
% de la consommation en électricité			%	Bureaux	3	0,07 %	0,07 %	0,11 %	0,11 %
				Commerces	0	0 %	0 %	0 %	0 %
				Activité / Logistique	0	0 %	0 %	0 %	0 %
				Hôtels	0	0 %	0 %	0 %	0 %
				Mixtes ***	0	0 %	0 %	0 %	0 %
				<b>TOTAL</b>	<b>3</b>	<b>0,06 %</b>	<b>0,06 %</b>	<b>0,08 %</b>	<b>0,08 %</b>
% de la consommation des réseaux urbains			%	Bureaux	7	32 %	32 %	47 %	47 %
				Commerces	0	0 %	0 %	0 %	0 %
				Activité / Logistique	0	0 %	0 %	0 %	0 %
				Hôtels	0	0 %	0 %	0 %	0 %
				Mixtes ***	0	0 %	0 %	0 %	0 %
				<b>TOTAL</b>	<b>7</b>	<b>32 %</b>	<b>32 %</b>	<b>47 %</b>	<b>47 %</b>

\* Périmètre courant : intégralité du patrimoine de la Société de la Tour Eiffel tel que détenu sur l'exercice.

\*\* Périmètre constant : ensemble du patrimoine de la Société de la Tour Eiffel, hors variations de périmètre (acquisitions, cessions, livraisons) intervenues durant l'exercice.

\*\*\* Mixtes : plusieurs usages.

Pourcentage de couverture des données du périmètre « bailleurs & preneurs » : 95,30 %.

Pourcentage de données fiabilisées 2023 : 100 % / Pourcentage de données estimées 2023 : 2,46 %.

Pourcentage de données fiabilisées 2024 : 100 % / Pourcentage de données estimées 2024 : 10,19 %.

La répartition des données par périmètre géographique n'est pas détaillée puisque tous les actifs de la Société de la Tour Eiffel se situent en France.

## 5.5.1.2. Indicateurs Émissions de gaz à effet de serre (GHG Protocol)

Répartition des actifs par typologie	Bureaux	Activités	Commerces	Résidentiel géré	Mixtes ***	Total
Nombre d'actifs	44	13	1	2	3	<b>63</b>
Actifs reportables	40	13	1	1	3	<b>58</b>

## Méthodologie d'estimation

Il y a dans le patrimoine cinq actifs non reportables du point de vue des émissions de GES, tels que décrit dans les indicateurs liés à l'énergie (voir Section 5.5.1.1). Ainsi, les émissions de GES liées aux consommations énergétiques de ces actifs ne sont pas considérées dans les tableaux ci-dessous.

Patrimoine	Code EPRA de la mesure de performance	Référence GRI G4 – Construction & Real Estate – EPRA	Unité	Périimètre	Nombre d'actifs courant 2024	2023		2024	
						Périimètre courant *	Périimètre constant **	Périimètre courant *	Périimètre constant **
<b>Périimètre « Bailleurs »</b>									
<b>Volume</b>									
<b>ÉMISSIONS TOTALES LIÉES À L'ÉNERGIE</b>									
			TEQCO <sub>2</sub>	TOTAL	58	3205	3205	2 763	2 763
Dont directes	GHG-Dir-Abs	305-1	teqCO <sub>2</sub>	Bureaux	7	641	641	399	399
				Commerces	1	60	60	55	55
				Activité / Logistique	8	498	498	476	476
				Hôtels	0	-	-	-	-
				Mixtes ***	3	84	84	86	86
				<b>TOTAL</b>	<b>19</b>	<b>1 283</b>	<b>1 283</b>	<b>1 015</b>	<b>1 015</b>
Dont indirectes (location-based)	GHG-Indirect-Abs	305-2	teqCO <sub>2</sub>	Bureaux	40	1 777	1 777	1 620	1 620
				Commerces	1	20	20	17	17
				Activité / Logistique	13	105	105	86	86
				Hôtels	1	-	-	-	-
				Mixtes ***	3	20	20	25	25
				<b>TOTAL</b>	<b>58</b>	<b>1 922</b>	<b>1 922</b>	<b>1 748</b>	<b>1 748</b>
<b>Ratios</b>									
Émissions totales liées à l'énergie par m <sup>2</sup>	GHG-Int	CRE3	kgeqCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup>	Bureaux	40	6,7	6,7	5,7	5,7
				Commerces	1	14,5	14,5	16,4	16,4
				Activité / Logistique	13	8,5	8,5	8,1	8,1
				Hôtels	1	-	-	-	-
				Mixtes ***	3	1,7	1,7	1,7	1,7
				<b>TOTAL</b>	<b>58</b>	<b>6,4</b>	<b>6,4</b>	<b>5,6</b>	<b>5,6</b>

Se référer à la page suivante pour la signification des astérisques.

Patrimoine	Code EPRA de la mesure de performance	Référence GRI G4 – Construction & Real Estate – EPRA	Unité	Périmètre	Nombre d'actifs courant 2024	2023		2024	
						Périmètre courant *	Périmètre constant **	Périmètre courant *	Périmètre constant **
Émissions totales liées à l'énergie par ETP	GHG-Int	CRE3	kgeqCO <sub>2</sub> /ETP	Bureaux	40	100,5	100,5	85,5	85,5
				Commerces	1	218,1	218,1	245,5	245,5
				Activité / Logistique	13	127,8	128,8	121,1	121,1
				Hôtels	1	-	-	-	-
				Mixtes ***	3	24,9	24,9	25,2	25,2
<b>TOTAL</b>					<b>58</b>	<b>95,9</b>	<b>95,9</b>	<b>83,6</b>	<b>83,6</b>

\* Périmètre courant : intégralité du patrimoine de la Société de la Tour Eiffel tel que détenu sur l'exercice.

\*\* Périmètre constant : ensemble du patrimoine de la Société de la Tour Eiffel, hors variations de périmètre (acquisitions, cessions, livraisons) intervenues durant l'exercice.

\*\*\* Mixtes : plusieurs usages.

Les périmètres courant (ABS) et constant (Like for Like) suivent la méthodologie de l'EPRA.

Total de la superficie du périmètre constant 2023 reporté : 501 171 m<sup>2</sup> sur un périmètre total de 527 877m<sup>2</sup>.

Total de la superficie du périmètre courant 2023 reporté : 501 171 m<sup>2</sup> sur un périmètre total de 527 877m<sup>2</sup>.

Total de la superficie du périmètre courant 2024 reporté : 496 017 m<sup>2</sup> sur un périmètre total de 520 476 m<sup>2</sup>.

Total de la superficie du périmètre constant 2024 reporté : 496 017 m<sup>2</sup> sur un périmètre total de 520 476 m<sup>2</sup>.

Pourcentage de couverture des données du périmètre « bailleurs » : 96%.

Pourcentage de données fiabilisées 2024 : 95 % / Pourcentage de données estimées 2024 : 5 %.

Pourcentage de données fiabilisées 2023 : 100 % / Pourcentage de données estimées 2023 : 0%.

La répartition des données par périmètre géographique n'est pas détaillée puisque tous les actifs de la Société de la Tour Eiffel se situent en France.

À partir de 2023, une nouvelle méthodologie d'estimation des données est mise en place : une série de données est reconstituée seulement si l'absence n'excède pas 3 mois. Dans ce cas, elle est estimée à partir de la moyenne des données reportées. Dans le cas contraire la donnée n'est pas considérée et la surface considérée comme non reportable.

Certaines données 2023 ont été recalculées en raison d'un changement de méthode et de prestataire pour le calcul des émissions, présenté en détail en section 5.1.1. Base d'établissement des déclarations.

Patrimoine	Code EPRA de la mesure de performance	Référence GRI G4 – Construction & Real Estate – EPRA	Unité	Périmètre	Nombre d'actifs courant 2024	2023		2024	
						Périmètre courant *	Périmètre constant **	Périmètre courant *	Périmètre constant **
<b>Périmètre « Preneurs »</b>									
<b>Volume</b>									
<b>ÉMISSIONS TOTALES LIÉES À L'ÉNERGIE TEQCO<sub>2</sub> PRENEURS TOTAL</b>									
					<b>58</b>	<b>1 969</b>	<b>1 969</b>	<b>1 945</b>	<b>1 945</b>
Dont directes	GHG-Dir-Abs	305-1	teqCO <sub>2</sub>	Bureaux	7	95	95	196	196
				Commerces	1	-	-	-	-
				Activité / Logistique	8	-	-	-	-
				Hôtels	0	-	-	-	-
				Mixtes ***	3	28	38	25	25
				<b>TOTAL</b>	<b>19</b>	<b>123</b>	<b>123</b>	<b>222</b>	<b>222</b>
Dont indirectes (location-based)	GHG-Indirect-Abs	305-2	teqCO <sub>2</sub>	Bureaux	40	1 176	1 176	1 190	1 190
				Commerces	1	13	13	11	11
				Activité / Logistique	13	220	220	211	211
				Hôtels	1	14	14	15	15
				Mixtes ***	3	423	423	298	298
				<b>TOTAL</b>	<b>58</b>	<b>1 846</b>	<b>1 846</b>	<b>1 724</b>	<b>1 724</b>
<b>Ratios</b>									
Émissions totales liées à l'énergie par m <sup>2</sup>	GHG-Int	CRE3	kgeqCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup>	Bureaux	40	3,5	3,5	3,9	3,9
				Commerces	1	2,4	2,4	2,4	2,4
				Activité / Logistique	13	3,1	3,1	3,0	3,0
				Hôtels	1	8,9	8,9	9,1	9,1
				Mixtes ***	3	7,2	7,2	4,9	4,9
				<b>TOTAL</b>	<b>58</b>	<b>3,9</b>	<b>3,9</b>	<b>3,9</b>	<b>3,9</b>
Émissions totales liées à l'énergie par ETP	GHG-Int	CRE3	kgeqCO <sub>2</sub> /ETP	Bureaux	40	52,8	52,8	58,7	58,7
				Commerces	1	35,7	35,7	35,8	35,8
				Activité / Logistique	13	46,6	46,6	45,4	45,4
				Hôtels	1	132,8	132,8	136,0	136,0
				Mixtes ***	3	108,4	108,4	73,3	73,3
				<b>TOTAL</b>	<b>58</b>	<b>58,9</b>	<b>58,9</b>	<b>58,8</b>	<b>58,8</b>

\* Périmètre courant : intégralité du patrimoine de la Société de la Tour Eiffel tel que détenu sur l'exercice.

\*\* Périmètre constant : ensemble du patrimoine de la Société de la Tour Eiffel, hors variations de périmètre (acquisitions, cessions, livraisons) intervenues durant l'exercice.

\*\*\* Mixtes : plusieurs usages.

Les périmètres courant (ABS) et constant (Like for Like) suivent la méthodologie de l'EPRA.

Total de la superficie du périmètre constant 2023 reporté : 501 171 m<sup>2</sup> sur un périmètre total de 527 877m<sup>2</sup>.

Total de la superficie du périmètre courant 2023 reporté : 501 171 m<sup>2</sup> sur un périmètre total de 527 877m<sup>2</sup>.

Total de la superficie du périmètre courant 2024 reporté : 496 017 m<sup>2</sup> sur un périmètre total de 520 476 m<sup>2</sup>.

Total de la superficie du périmètre constant 2024 reporté : 496 017 m<sup>2</sup> sur un périmètre total de 520 476 m<sup>2</sup>.

Pourcentage de couverture des données du périmètre « preneurs » : 92 %.

Pourcentage de données fiabilisées 2024 : 91% / Pourcentage de données estimées 2024 : 9%.

Pourcentage de données fiabilisées 2023 : 91 % / Pourcentage de données estimées 2023 : 9%.

La répartition des données par périmètre géographique n'est pas détaillée puisque tous les actifs de la Société de la Tour Eiffel se situent en France.

À partir de 2023, une nouvelle méthodologie d'estimation des données est mise en place : une série de données est reconstituée seulement si l'absence n'excède pas 3 mois. Dans ce cas, elle est estimée à partir de la moyenne des données reportées. Dans le cas contraire la donnée n'est pas considérée et la surface considérée comme non reportable.

Certaines données 2023 ont été recalculées en raison d'un changement de méthode et de prestataire pour le calcul des émissions, présenté en détail en Section 5.1.1 Base d'établissement des déclarations.

Patrimoine	Code EPRA de la mesure de performance	Référence GRI G4 – Construction & Real Estate – EPRA	Unité	Périmètre	Nombre d'actifs courant 2024	2023		2024	
						Périmètre courant *	Périmètre constant **	Périmètre courant *	Périmètre constant **
<b>Périmètre « Bailleurs &amp; Preneurs »</b>									
<b>Volume</b>									
<b>ÉMISSIONS TOTALES LIÉES À L'ÉNERGIE DU PATRIMOINE</b>				<b>TEQCO<sub>2</sub></b>	<b>BAILLEURS &amp; PRENEURS TOTAL</b>	<b>5 174</b>	<b>5 174</b>	<b>4 709</b>	<b>4 709</b>
Dont directes	GHG-Dir-Abs	305-1	teqCO <sub>2</sub>	Bureaux	7	736	736	595	595
				Commerces	1	60	60	55	55
				Activité / Logistique	8	498	498	476	476
				Hôtels	0	-	-	-	-
				Mixtes ***	3	111	111	111	111
				<b>TOTAL</b>	<b>19</b>	<b>1406</b>	<b>1406</b>	<b>1 237</b>	<b>1 237</b>
Dont indirectes (location-based)	GHG-Indirect-Abs	305-2	teqCO <sub>2</sub>	Bureaux	40	2 953	2 953	2 810	2 810
				Commerces	1	33	33	28	28
				Activité / Logistique	13	325	325	296	296
				Hôtels	1	14	14	15	15
				Mixtes ***	3	443	443	323	323
				<b>TOTAL</b>	<b>58</b>	<b>3 768</b>	<b>3 768</b>	<b>3 472</b>	<b>3 472</b>
<b>Ratios</b>									
Émissions totales liées à l'énergie par m <sup>2</sup>	GHG-Int	CRE3	kgeqCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup>	Bureaux	40	10,2	10,2	9,6	9,6
				Commerces	1	16,9	16,9	18,8	18,8
				Activité / Logistique	13	11,6	11,6	11,1	11,1
				Hôtels	1	8,9	8,9	9,1	9,1
				Mixtes ***	3	8,9	8,9	6,6	6,6
				<b>TOTAL</b>	<b>58</b>	<b>10,3</b>	<b>10,3</b>	<b>9,5</b>	<b>9,5</b>
Émissions totales liées à l'énergie par ETP	GHG-Int	CRE3	kgeqCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup>	Bureaux	40	153	153	144	144
				Commerces	1	254	254	281	281
				Activité / Logistique	13	174	174	167	167
				Hôtels	1	133	133	136	136
				Mixtes ***	3	133	133	98	98
				<b>TOTAL</b>	<b>58</b>	<b>155</b>	<b>155</b>	<b>142</b>	<b>142</b>

\* Périmètre courant : intégralité du patrimoine de la Société de la Tour Eiffel tel que détenu sur l'exercice.

\*\* Périmètre constant : ensemble du patrimoine de la Société de la Tour Eiffel, hors variations de périmètre (acquisitions, cessions, livraisons) intervenues durant l'exercice.

\*\*\* Mixtes : plusieurs usages.

Les périmètres courant (ABS) et constant (Like for Like) suivent la méthodologie de l'EPRA.

Total de la superficie du périmètre constant 2023 reporté : 501 171 m<sup>2</sup> sur un périmètre total de 527 877m<sup>2</sup>.

Total de la superficie du périmètre courant 2023 reporté : 501 171 m<sup>2</sup> sur un périmètre total de 527 877m<sup>2</sup>.

Total de la superficie du périmètre courant 2024 reporté : 496 017 m<sup>2</sup> sur un périmètre total de 520 476 m<sup>2</sup>.

Total de la superficie du périmètre constant 2024 reporté : 496 017 m<sup>2</sup> sur un périmètre total de 520 476 m<sup>2</sup>.

Total ETP 2023 : 1 ETP/15 m<sup>2</sup> – Total ETP 2024 : 1 ETP/15 m<sup>2</sup>.

Pourcentage de couverture des données du périmètre « bailleurs & preneurs » : 88%.

Pourcentage de données fiabilisées 2024 : 86% / Pourcentage de données estimées 2024 : 14 %.

Pourcentage de données fiabilisées 2023 : 91 % / Pourcentage de données estimées 2023 : 9 %.

La répartition des données par périmètre géographique n'est pas détaillée puisque tous les actifs de la Société de la Tour Eiffel se situent en France.

À partir de 2023, une nouvelle méthodologie d'estimation des données est mise en place : une série de données est reconstituée seulement si l'absence n'excède pas 3 mois. Dans ce cas, elle est estimée à partir de la moyenne des données reportées. Dans le cas contraire la donnée n'est pas considérée et la surface considérée comme non reportable.

Certaines données 2023 ont été recalculées en raison d'un changement de méthode et de prestataire pour le calcul des émissions, présenté en détail en section 5.1.1 Base d'établissement des déclarations.

Corporate	Code EPRA de la mesure de performance	Référence GRI G4 – Construction & Real Estate – EPRA	Unité	2023	2024
<b>Périmètre « Corporate »</b>					
<b>Volume</b>					
Émissions totales liées à l'énergie du patrimoine			teqCO <sub>2</sub>	5,40	5,66
Dont directes	GHG-Dir-Abs	305-1	teqCO <sub>2</sub>		
Dont indirectes ( <i>location-based</i> )	GHG-Indirect-Abs	305-2	teqCO <sub>2</sub>	5,40	5,66
<b>Ratios</b>					
Émissions totales liées à l'énergie par m <sup>2</sup>	GHG-Int	CRE3	kgeqCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup>	3,99	4,18
Émissions totales liées à l'énergie par ETP	GHG-Int	CRE3	kgeqCO <sub>2</sub> /ETP	105,9	117,6

Le périmètre corporate correspond aux bureaux occupés (siège) par la Société de la Tour Eiffel (« own offices »).

Total de la superficie du périmètre Corporate 2022 : 1 354 m<sup>2</sup>.

Total de la superficie du périmètre Corporate 2023 : 1 354 m<sup>2</sup>.

Pourcentage de couverture des données du périmètre « corporate » : 100 %.

Pourcentage de données fiabilisées 2024 : 100 % / Pourcentage de données estimées 2023 : 0 %.

Pourcentage de données fiabilisées 2023 : 100 % / Pourcentage de données estimées 2022 : 0 %.

## 5.5.1.3. Indicateurs Eau

Répartition des actifs par typologie	Bureaux	Activités	Commerces	Résidentiel géré	Mixtes ***
Nombre d'actifs	40	13	1	1	3

Concernant l'eau, aucun actif ne fait l'objet d'exclusion dans l'agrégation des performances. En revanche, une méthodologie similaire à celle appliquée sur nos indicateurs en Energie est en cours de déploiement sur l'ensemble de nos arborescences en eau par actif. L'objectif étant de pouvoir être en mesure de

qualifier : la qualité de la maîtrise de nos arborescences (nombre de points et leurs usages) et la qualité de la donnée afférente (complétude). 15 actifs (hors Corporate) sont concernés, représentant 126 325 m<sup>2</sup>.

Patrimoine – Périmètre « Bailleurs » & « Preneurs »	Code EPRA	GRI Standard et CRESO indicator code	Unité	Périmètre	Nombre d'actifs courant 2024	2023		2024	
						Périmètre courant *	Périmètre constant **	Périmètre courant *	Périmètre constant **
<b>Eau</b>									
<b>Volume</b>									
Consommation totale	Water-Abs & Water-LfL	303-1	m <sup>3</sup>	Bureaux	40	81 181	84 417	57 826	57 826
				Commerces	1	199	2 951	922	922
				Activité / Logistique	13	10 654	10 432	11 099	11 099
				Hôtels	1	-	5 909	4 655	4 655
				Mixtes ***	3	17 213	17 512	9 155	9 155
				<b>TOTAL</b>	<b>58</b>	<b>109 247</b>	<b>121 222</b>	<b>83 657</b>	<b>83 657</b>
Dont % issue des réseaux de villes			%						
<b>Ratios</b>									
Par m <sup>2</sup>	Water-Int		m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	Bureaux	40	0,07	0,24	0,16	0,16
				Commerces	1	0,00	0,67	0,21	0,21
				Activité / Logistique	13	0,02	0,15	0,16	0,16
				Hôtels	1	-	-	2,88	2,88
				Mixtes ***	3	0,03	0,26	0,14	0,14
				<b>TOTAL</b>	<b>58</b>	<b>0,12</b>	<b>0,24</b>	<b>0,17</b>	<b>0,17</b>
Par ETP	Water-Int		m <sup>3</sup> /ETP	Bureaux	40	1	4	2	2
				Commerces	1	-	10	3	3
				Activité / Logistique	13	-	2	2	2
				Hôtels	1	-	55	43	43
				Mixtes ***	3	1	4	2	2
				<b>TOTAL</b>	<b>58</b>	<b>2</b>	<b>4</b>	<b>3</b>	<b>3</b>

\*Périmètre courant : intégralité du patrimoine de la Société de la Tour Eiffel tel que détenu sur l'exercice.

\*\*Périmètre constant : ensemble du patrimoine de la Société de la Tour Eiffel, hors variations de périmètre (acquisitions, cessions, livraisons) intervenues durant l'exercice.

\*\*\*Mixtes : plusieurs usages.

Pourcentage de couverture des données du périmètre « bailleurs & preneurs » : 86 %.

Pourcentage de données fiabilisées 2024 : 100 % / Pourcentage de données estimées 2024 : 0 %.

Pourcentage de données fiabilisées 2023 : 100 % / Pourcentage de données estimées 2023 : 0 %.

La répartition des données par périmètre géographique n'est pas détaillée puisque tous les actifs de la Société de la Tour Eiffel se situent en France.

Corporate	Code EPRA	GRI Standard et CRESO indicator code	Unité	2023	2024
<b>EAU</b>					
<b>Volume</b>					
Consommation totale	Water-Abs & Water-LfL	303-1	m <sup>3</sup>	427	142
Dont % issue des réseaux de villes			%	100 %	100 %
<b>Ratios</b>					
Par m <sup>2</sup>	Water-Int		m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	0,315	0,097
Par ETP	Water-Int	CRE2	m <sup>3</sup> /ETP	8,37	4,77

Le périmètre corporate correspond aux bureaux occupés (siège) par la Société de la Tour Eiffel (« own offices »).

Total de la superficie du périmètre Corporate 2023 : 1 354 m<sup>2</sup>.

Total de la superficie du périmètre Corporate 2024 : 1 354 m<sup>2</sup>.

Pourcentage de couverture des données du périmètre « corporate » : 100 %.

Pourcentage de données fiabilisées 2024 : 100 % / Pourcentage de données estimées 2023 : 0 %.

Pourcentage de données fiabilisées 2023 : 100 % et pourcentage de données estimées 2023 : 0 %.

### 5.5.1.4. Indicateurs déchets

#### Traitement des données déchets Société de la Tour Eiffel

Conformément au tableau EPRA des données fluides, les quantités de déchets sont classées suivant leur traitement :

- valorisation matière ;
- valorisation énergie ;
- enfouissement.

Cette classification est réalisée selon le code de traitement attribué à la quantité selon la correspondance suivante :

Type de valorisation	Code	Description
Valorisation matière	R3	Recyclage organique
	R4	Recyclage métallique
	R5	Recyclage inorganique
Valorisation énergie	R1	Utilisation comme combustible
Enfouissement	D5	Centre d'Enfouissement Technique (CET)
	D1	Remblaiement
	D13	Regroupement avant élimination

Répartition des actifs par typologie	Bureaux	Activités	Commerces	Résidentiels gérés	Mixtes
Nombre d'actifs	46	11	1	0	4
Actifs reportables déchets	38	11	1	0	4

#### Méthodologie d'estimation

Il y a dans le patrimoine 9 actifs non reportés du point de vue des déchets car identifiés comme étant vacants ou monolocataires.

Patrimoine – Périmètre « Bailleurs » & « Preneurs »	Code EPRA	GRI Standard et CRESO indicator code	Unité	Périmètre	Nombre d'actifs courant 2024	2023		2024	
						Périmètre courant *	Périmètre constant **	Périmètre courant *	Périmètre constant **
<b>Déchets</b>									
<b>Volume</b>									
Tonnage total	Waste-Abs & Waste-LfL	306-2	tonnes	Bureaux	38	1 020,4	1 117,7	713,76	713,76
				Activités	11	168,9	172,4	152,99	152,99
				Commerces	1	18,5	18,5	12,60	12,60
				Résidentiel géré	0	6,2	6,2	0	0
				Mixtes ***	4	791,0	875,7	414,96	414,96
				<b>TOTAL</b>	<b>54</b>	<b>2 005,0</b>	<b>2 190,6</b>	<b>1 294,31</b>	<b>1 294,31</b>
Tonnes de déchets valorisés	Waste-Abs & Waste-LfL	306-2	tonnes	Bureaux	38	545,1	642,3	369,27	369,27
				Activités	11	30,0	30,0	127,65	127,65
				Commerces	1	4,2	4,2	1,63	1,63
				Résidentiel géré	0	1,4	1,4	0	0
				Mixtes ***	4	260,9	345,6	350,79	350,79
				<b>TOTAL</b>	<b>54</b>	<b>841,6</b>	<b>1 023,6</b>	<b>849,34</b>	<b>849,34</b>
Déchets non dangereux	Waste-Abs & Waste-LfL	306-2	tonnes	Bureaux	38	545,0	642,2	713,48	713,48
				Activités	11	29,9	29,9	152,51	152,51
				Commerces	1	4,2	4,2	12,56	12,56
				Résidentiel géré	0	1,4	1,4	0	0
				Mixtes ***	4	260,9	345,6	414,95	414,95
				<b>TOTAL</b>	<b>54</b>	<b>841,4</b>	<b>1 023,5</b>	<b>1 293,51</b>	<b>1 293,51</b>

Patrimoine – Périmètre « Bailleurs » & « Preneurs »	Code EPRA	GRI Standard et CRESO indicator code	Unité	Périmètre	Nombre d'actifs courant 2024	2023		2024	
						Périmètre courant *	Périmètre constant **	Périmètre courant *	Périmètre constant **
Dont valorisation matière	Waste-Abs & Waste-LfL	306-2	tonnes	Bureaux	36	236,1	254,3	165,69	165,69
				Activités	11	29,9	29,9	19,43	19,43
				Commerces	1	4,2	4,2	1,60	1,60
				Résidentiel géré	0	1,4	1,4	0	0
				Mixtes ***	3	182,3	182,3	77,58	77,58
				<b>TOTAL</b>	<b>51</b>	<b>454,0</b>	<b>472,2</b>	<b>263,51</b>	<b>263,51</b>
Dont valorisation énergie	Waste-Abs & Waste-LfL	306-2	tonnes	Bureaux	23	308,9	387,9	203,33	203,33
				Activités	11	0,0	0,0	107,74	107,74
				Commerces	0	0,0	0,0	0	0
				Résidentiel géré	0	0,0	0,0	0	0
				Mixtes ***	2	78,6	163,4	273,21	273,21
				<b>TOTAL</b>	<b>36</b>	<b>387,5</b>	<b>551,2</b>	<b>584,28</b>	<b>584,28</b>
Déchets dangereux	Waste-Abs & Waste-LfL	306-2	tonnes	Bureaux	23	0,2	0,2	0,28	0,28
				Activités	11	0,0	0,0	0,48	0,48
				Commerces	1	0,0	0,0	0,0396	0,0396
				Résidentiel géré	0	0,0	0,0	0	0
				Mixtes ***	2	0,0	0,0	0,0051	0,0051
				<b>TOTAL</b>	<b>37</b>	<b>0,3</b>	<b>0,3</b>	<b>0,80</b>	<b>0,80</b>
Dont valorisation matière	Waste-Abs & Waste-LfL	306-2	tonnes	Bureaux	9	0,1	0,2	0,11	0,11
				Activités	11	0,0	0,0	0,31	0,31
				Commerces	1	0,0	0,0	0,0258	0,0258
				Résidentiel géré	0	0,0	0,0	0	0
				Mixtes ***	0	0,0	0,0	0	0
				<b>TOTAL</b>	<b>21</b>	<b>0,2</b>	<b>0,2</b>	<b>0,45</b>	<b>0,45</b>
Dont valorisation énergie	Waste-Abs & Waste-LfL	306-2	tonnes	Bureaux	16	0,0	0,0	0,14	0,14
				Activités	11	0,0	0,0	0,17	0,17
				Commerces	0	0,0	0,0	0	0
				Résidentiel géré	0	0,0	0,0	0	0
				Mixtes ***	1	0,0	0,0	0,0049	0,0049
				<b>TOTAL</b>	<b>28</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,31</b>	<b>0,31</b>

Se référer à la page suivante pour la signification des astérisques.

Patrimoine – Périmètre « Bailleurs » & « Preneurs »	Code EPRA	GRI Standard et CRESID indicator code	Unité	Périmètre	Nombre d'actifs courant 2024	2023		2024	
						Périmètre courant *	Périmètre constant **	Périmètre courant *	Périmètre constant **
Tonnes de déchets enfouis	Waste-Abs & Waste-LfL	306-2	tonnes	Bureaux	33	475,3	475,4	344,49	344,49
				Activités	11	138,9	142,5	25,34	25,34
				Commerces	1	14,2	14,2	10,98	10,98
				Résidentiel géré	0	4,8	4,8	0	0
				Mixtes ***	3	530,1	530,1	64,17	64,17
				<b>TOTAL</b>	<b>48</b>	<b>1 163,3</b>	<b>1 167,0</b>	<b>444,97</b>	<b>444,97</b>
Déchets non dangereux	Waste-Abs & Waste-LfL	306-2	tonnes	Bureaux	32	475,2	475,3	344,46	344,46
				Activités	11	138,9	142,5	25,34	25,34
				Commerces	1	14,2	14,2	10,96	10,96
				Résidentiel géré	0	4,8	4,8	0	0
				Mixtes ***	3	530,1	530,1	64,17	64,17
				<b>TOTAL</b>	<b>47</b>	<b>1 163,3</b>	<b>1 166,9</b>	<b>444,93</b>	<b>444,93</b>
Déchets dangereux	Waste-Abs & Waste-LfL	306-2	tonnes	Bureaux	7	0,1	0,1	0,0314	0,0314
				Activités	0	0,0	0,0	0	0
				Commerces	1	0,0	0,0	0,0138	0,0138
				Résidentiel géré	0	0,0	0,0	0	0
				Mixtes ***	1	0,0	0,0	0	0
				<b>TOTAL</b>	<b>9</b>	<b>0,1</b>	<b>0,1</b>	<b>0,0454</b>	<b>0,0454</b>

\* Périmètre courant (ABS) : intégralité du patrimoine de la Société de la Tour Eiffel tel que détenu sur l'exercice.

\*\* Périmètre constant (Like For Like) : ensemble du patrimoine de la Société de la Tour Eiffel, hors variations de périmètre (acquisitions, cessions, livraisons) intervenues durant l'exercice.

\*\*\* Mixtes : plusieurs fonctionnalités (soit logements ou bureaux).

Les périmètres courant (ABS) et constant (Like for Like) suivent la méthodologie de l'EPRA.

Pourcentage de couverture des données du périmètre « bailleurs & preneurs » : 93 %.

Pourcentage de données vérifiées et fiabilisées 2024 : 56 % / Pourcentage de données estimées 2024 : 44 %.

Pourcentage de données vérifiées et fiabilisées 2023 : 56 % / Pourcentage de données estimées 2023 : 44 %.

La répartition des données par périmètre géographique n'est pas détaillée puisque tous les actifs de la Société de la Tour Eiffel se situent en France.

La valorisation matière comprend : compostage, recyclage, réutilisation, récupération des matériaux.

La valorisation énergie comprend : incinération avec récupération d'énergie, mise en décharge avec récupération d'énergie.

Les données estimées concernent les actifs Vacants ou Monolocataires. L'estimation est faite par le produit de la surface de l'actif et de la moyenne (production de déchets surfacique) calculée pour la typologie de l'actif avec les données réelles.

Périmètre « Corporate »	Code EPRA	GRI Standard et CRESID indicator code	Unité	2023	2024
<b>Déchets</b>					
<b>Volume</b>					
Tonnage total	Waste-Abs & Waste-LfL	306-2	tonnes	1,54	2,50
Tonnes de déchets valorisés	Waste-Abs & Waste-LfL	306-2	tonnes	1,54	1,65
Déchets non dangereux :	Waste-Abs & Waste-LfL	306-2	tonnes	1,54	1,65
Dont valorisation matière	Waste-Abs & Waste-LfL	306-2	tonnes	1,54	1,59
Dont valorisation énergie	Waste-Abs & Waste-LfL	306-2	tonnes	0,00	0,46
Déchets dangereux :	Waste-Abs & Waste-LfL	306-2	tonnes	0,00	0
Dont valorisation matière	Waste-Abs & Waste-LfL	306-2	tonnes	0,00	0
Dont valorisation énergie	Waste-Abs & Waste-LfL	306-2	tonnes	0,00	0
<b>Tonnes de déchets enfouis</b>	<b>Waste-Abs &amp; Waste-LfL</b>	<b>306-2</b>	<b>tonnes</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>
Déchets non dangereux :	Waste-Abs & Waste-LfL	306-2	tonnes	0,00	0
Déchets dangereux :	Waste-Abs & Waste-LfL	306-2	tonnes	0,00	0
<b>Ratios</b>					
kg par ETP			kg/ETP	30	52

Le périmètre corporate correspond aux bureaux occupés (siège) par la Société de la Tour Eiffel (« own offices »).

Total de la superficie corporate 2023 : 1 354 m<sup>2</sup>.

Total de la superficie corporate 2022 : 1 354 m<sup>2</sup>.

Total ETP 2023 : 51 – Total ETP 2024 : 48.

Pourcentage de couverture des données du périmètre « corporate » : 100 %.

Pourcentage de données fiabilisées 2024 : 100 % / Pourcentage de données estimées 2024 : 0 %.

Pourcentage de données fiabilisées 2023 : 100 % / Pourcentage de données estimées 2023 : 0 %.

La valorisation matière comprend : compostage, recyclage, réutilisation, récupération des matériaux.

La valorisation énergie comprend : incinération avec récupération d'énergie, mise en décharge avec récupération d'énergie.

## 5.5.2. SOCIAL

Thématique	Indicateur	Code EPRA	GRI Standard et CRES D	Unité	2023	2024	
<b>Salariés</b>							
<b>Effectifs</b>	Effectif annuel moyen des collaborateurs		405-1	ETP	51	48	
	femmes				65 %	56 %	
	hommes				35 %	44 %	
	Tranche d'âge des collaborateurs permanents						
	- de 30 ans				6 %	10 %	
	entre 30 et 50 ans				63 %	62 %	
	+ de 50 ans				31 %	28 %	
	Âge moyen des collaborateurs	Diversity-Emp			44	43	
	Effectif non permanent ( <i>stage, alternance, apprentis, CDD, etc.</i> )				ETP	5	7
	Part de cadres				93 %	91 %	
	part de femmes parmi les cadres				63 %	52 %	
	Part des collaborateurs opérant sous un accord collectif				100 %	100 %	
	Part de collaborateurs en situation de handicap				0 %	0 %	
<b>Mouvements d'effectifs</b>	Nouveaux recrutements : salariés permanents		401-1	nombre	8	8	
	Nouveaux recrutements : salariés non permanents				8	11	
	Départs : salariés permanents (démissions, licenciement, retraites, décès)	Emp-Turnover		nombre	10	6	
	dont volontaires (démissions uniquement)			nombre	3	3	
	Turnover volontaire (démissions uniquement)				6 %	6 %	
	Turnover (licenciements, retraite ou décès)				14 %	6 %	
<b>Rémunération</b>	Masse salariale totale ( <i>en milliers d'euros</i> )			k€	6 443 €	5 729 €	
	Ratio salaire Homme / Femme	Diversity-Emp	405-2		1,37	1,32	
	Écart des salaires à poste égal entre Hommes et Femmes	-			5,43 %	5,70 %	
<b>Formation</b>	Nombre moyen d'heures de formation par collaborateur		404-1	nombre	12,27	20,23	
	Part de la masse salariale investie dans la formation				3,16 %	3,29 %	
	Part des collaborateurs ayant bénéficié d'une formation sur les enjeux Environnementaux, Sociaux ou de Gouvernance	Emp-Training			89 %	89 %	
<b>Santé et sécurité</b>	Taux d'absentéisme		403-2		4,87 %	3,79 %	
	en raison d'accident de travail				0 %	0,03 %	
	en raison de maladie professionnelle				0 %	0 %	
	en raison de maladie	H&S-Emp			4,87 %	3,76 %	
	Nombre de jours perdus				541	397	
	Nombre de blessures				0	0	
<b>Carrière</b>	Nombre de décès				0	0	
	Part de collaborateurs ayant bénéficié d'un entretien professionnel annuel		404-3		100 %	100 %	
	Nombre de collaboratrices de retour de congé maternité	Emp-Dev		nombre	3	0	
Part des collaboratrices ayant bénéficié d'un entretien de retour de congé maternité				100 %	N.A.		

Thématique	Indicateur	Code EPRA	GRI Standard et CRES D	Unité	2023	2024
<b>Membres du Conseil d'Administration</b>						
<b>Effectifs</b>	Effectif annuel des membres du Conseil d'Administration		102-22	nombre	14	14
	femmes				42,85 %	50 %
	hommes				57,15 %	50 %
	Tranche d'âge des membres du Conseil d'Administration	Gov-Board				
	- de 30 ans				0 %	0 %
	entre 30 et 50 ans				7 %	7 %
	+ de 50 ans				93 %	93 %
	Indépendants ou externes au Conseil d'Administration		102-22	nombre	7	7
	femmes				3	3
	hommes				4	4
	Membres exécutifs présents au Conseil d'Administration			nombre	0	0
	Membres représentant des salariés présents au Conseil d'Administration	Gov-Board			0	0
	Membres censeurs				2	2
	Effectif annuel du Comité exécutif / Comité de direction				6	6
femmes				67 %	67 %	
hommes				33 %	33 %	
<b>Mouvements d'effectifs</b>	Durée du mandat des membres du Conseil d'Administration			nombre d'années	3 ans	3 ans
<b>Fonctionnement de la Gouvernance</b>	Réunions annuelles du Conseil d'Administration			nombre	6	8
	Présence moyenne des administrateurs aux réunions du Conseil d'Administration				77 %	89 %
<b>Rémunération</b>	Ratio salaire Homme / Femme				1,24	1,06

Patrimoine	Code EPRA	GRI Standard et CRES D	Unité	2023	2024
Santé et sécurité – bâtiments *	H&S-Asset	416-1	(en valeur)	100 %	100 %
Conformité santé et sécurité – bâtiments	H&S-Comp	416-2	Nombre total d'incidents	0	0
Certifications environnementales – bâtiments	Cert-Tot	CRE8	(en valeur)	72 % ***	83 %
Engagement dans la vie de quartier **	Comty-Eng	413-1	(en valeur)	5,5 %	5,5 %

\* Les contrôles réglementaires sont effectués sur tous les bâtiments.

\*\* Illustration du travail de sensibilisation des passants et visiteurs du centre Bord'Eau Village.

\*\*\* 79 % si on compte ceux qui sont en cours de certifications.

## 5.6. RÉCOMPENSES



**GRESB**  
★★★★☆ 2024

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

La Société de la Tour Eiffel a répondu au **GRESB** en 2024, comme elle le fait depuis 11 ans.

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

En 2024, la Société de la Tour Eiffel a participé aux deux questionnaires, à savoir « Performance » et « Développement ».

Pour plus de détails sur la méthodologie, vous pouvez consulter : [www.gresb.com](http://www.gresb.com).

EthiFinance est un groupe européen de notation, de recherche et de conseil en finance et développement durable, créé en 2017 et issu de la fusion entre Spread Research et EthiFinance. **EthiFinance ESG Ratings** (ex-Gaia Research) est l'agence de recherche ESG du groupe, consacrée aux petites et moyennes entreprises cotées sur le marché européen. L'agence évalue les entreprises selon un référentiel d'environ 120 critères, couvrant notamment tous les indicateurs PAI demandés par le règlement SFDR, répartis en quatre piliers :

- Environnement
- Social
- Gouvernance
- Parties Prenantes Externes



Pour plus de détails sur la méthodologie, vous pouvez consulter : [www.ethifinance.com](http://www.ethifinance.com).

Sur les données de l'année précédente	En 2021	En 2022	En 2023
<b>Governance</b>	<b>78/100</b>	<b>80/100</b>	<b>84/100</b>
<b>Social</b>	<b>84/100</b>	<b>88/100</b>	<b>86/100</b>
<b>Environnement</b>	<b>90/100</b>	<b>98/100</b>	<b>94/100</b>
<b>External Stakeholders</b>	<b>81/100</b>	<b>81/100</b>	<b>81/100</b>
<b>Score (Rating)</b>	<b>82/100</b>	<b>86/100</b>	<b>86/100</b>
<b>Moyenne du benchmark national</b>	N/A	<b>53/100</b> (400 entreprises)	<b>58/100</b> (356 entreprises)
<b>Moyenne du benchmark sectoriel de l'Immobilier</b>	N/A	<b>51/100</b> (95 entreprises)	<b>51/100</b> (198 entreprises)
	2 <sup>e</sup> place au sein de la catégorie PME-ETI cotées dont le chiffre d'affaires est inférieur à 150 M€	Platine dans sa catégorie parmi toutes les entreprises, plus haute distinction	Platine dans sa catégorie parmi toutes les entreprises, plus haute distinction

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

Au titre de l'évaluation 2024, et pour la Déclaration de Performance Extra-Financière (DPEF) 2023, la Société de la Tour Eiffel a reçu un « **EPRA Gold sBPR Awards** », le plus haut trophée attribué.



Pour plus de détails sur la méthodologie EPRA, vous pouvez consulter : [www.epra.com](http://www.epra.com).



La notation **EcoVadis** évalue les pratiques RSE, en mettant particulièrement l'accent sur la transparence des activités et les pratiques environnementales, sociales et éthiques, avec une orientation « **chaîne de valeurs** ».

La Société de la Tour Eiffel a choisi de se soumettre pour la première année en 2023 dans l'objectif d'encourager ses prestataires à en faire de même, aux fins de promouvoir la responsabilité sociale et environnementale au sein de son écosystème.

Pour l'exercice 2024, la Foncière a obtenu la médaille Platine, le plus haut niveau attribué par EcoVadis, correspondant à une intégration parmi les 1 % les plus performants.

Pour plus de détails sur la méthodologie, vous pouvez consulter : [www.ecovadis.com](http://www.ecovadis.com).

## 5.7. ANNEXES

### 5.7.1. NIVEAUX DES CERTIFICATIONS ENVIRONNEMENTALES OBTENUES

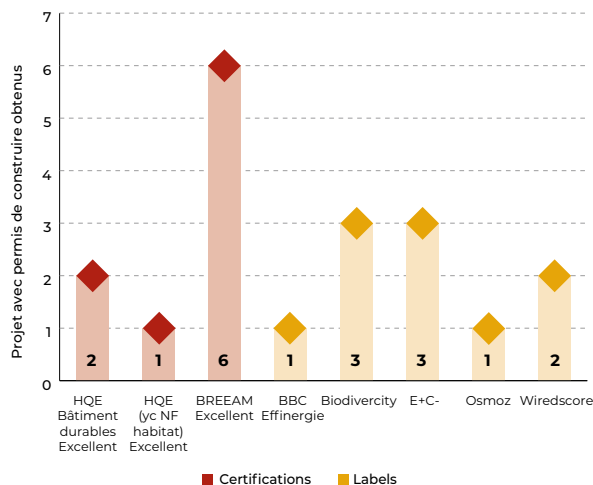
#### Niveaux de certifications environnementales obtenues sur le patrimoine

#### Pour l'ensemble des actifs immobiliers de la Société de la Tour Eiffel au 31 décembre 2024

	Construction		Exploitation			
	BREEAM	HQE	Breeam-In-Use		HQE Exploitation	
			Part 1 Asset	Part 2 Building Management	Axe gestion du bâtiment	Axe gestion durable
Pass	0 %		7 %	13 %		
Good	30 %		36 %	41 %		
Very good	9 %		42 %	16 %		
Excellent	0 %		1 %	0 %		
Très performant		31 %			0 %	0 %
Excellent		18 %			0 %	0 %
Exceptionnel		11 %			0 %	0 %

La version 6 de la certification BREEAM-in-use est beaucoup plus exigeante sur tous les volets et nécessite des prérequis ce qui n'était pas le cas de la version précédente. Cette mise à jour du référentiel explique qu'il est difficile, lors du renouvellement d'améliorer le niveau de certification par rapport à la notation précédente ou d'atteindre le plus haut niveau de la certification ; malgré cela, La Société de la Tour Eiffel conserve un très fort taux de certifications obtenues.

#### Niveaux de certifications environnementales briguées sur les six projets de développement actifs en 2024



### 5.7.2. INDICATEURS SFDR

Le règlement européen (UE) 2019/2088 dit *Sustainable Finance Disclosure (SFDR)*, est un texte entré en application le 10 mars 2021 et dont les normes techniques d'exécution (RTS) ne sont entrées en application qu'en 2022. Ce règlement a pour objectif de favoriser la transparence pour les investisseurs.

Les acteurs financiers sont soumis à ce Règlement SFDR et doivent publier des indicateurs chaque année.

La Société de la tour Eiffel publie pour la troisième fois cette année, et de manière totalement volontaire, les informations nécessaires aux calculs des indicateurs SFDR à destination de ses investisseurs, qui sont soumis ce règlement.

## Déclaration sur les principaux effets négatifs des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité

### i. Indicateurs relatifs au climat et à l'environnement

Tous les indicateurs du tableau suivant ne sont pas pertinents à calculer pour la Société car ils sont destinés aux sociétés d'investissement. Cependant, la Société de la Tour Eiffel donne à travers ce tableau les données nécessaires à ses investisseurs pour le calcul de leurs indicateurs propres.

Identifiant	Indicateur SFDR donné par le Règlement 2022/1288	Données communiquées par la Société de la Tour Eiffel concernant ses activités	Résultats au 31/12/2023	Résultats au 31/12/2024
I.A.1	Émissions de gaz à effet de serre directes (Scope 1) ( <i>tCO<sub>2</sub>eq</i> )	Émissions de gaz à effet de serre directes (Scope 1) ( <i>tCO<sub>2</sub>eq</i> )	2 940	3 044
I.A.1	Émissions de gaz à effet de serre directes (Scope 2) ( <i>tCO<sub>2</sub>eq</i> )	Émissions de gaz à effet de serre directes (Scope 2) ( <i>tCO<sub>2</sub>eq</i> )	2 150	1 774
I.A.1	Émissions de gaz à effet de serre directes (Scope 3) ( <i>tCO<sub>2</sub>eq</i> )	Émissions de gaz à effet de serre directes (Scope 3) ( <i>tCO<sub>2</sub>eq</i> )	18 454	21 141
I.A.1	Total émissions ( <i>tCO<sub>2</sub>eq</i> )	Total émissions ( <i>tCO<sub>2</sub>eq</i> )	23 544	25 959
I.A.2	Empreinte carbone	Total émissions ( <i>tCO<sub>2</sub>eq</i> )	23 544	25 959
I.A.3	Intensité des GES des entreprises bénéficiaires d'investissements	Intensité des GES de la Société de la Tour Eiffel ( <i>tCO<sub>2</sub>eq/millions d'euros de CA</i> )	316,64	328,55
I.A.4	Part des investissements réalisés dans des entreprises actives dans le secteur des combustibles fossiles	Part des activités liées au secteur des combustibles fossiles de la Société de la Tour Eiffel ( <i>en %</i> )	0	0
I.A.5	Part de la consommation et de la production d'énergie non renouvelable des entreprises bénéficiaires d'investissement, exprimée en pourcentage du total des sources d'énergie	Part de la consommation et de la production d'énergie non renouvelable de la Société de la Tour Eiffel, exprimée en pourcentage du total des sources d'énergie ( <i>en %</i> )	98,07	97,15
I.A.6	Consommation d'énergie en GWh par million d'euros de CA des entreprises bénéficiaires d'investissement, par secteur d'activité à fort impact climatique	Consommation d'énergie ( <i>en GWh/million d'euros de CA</i> )	0,37	0,32
I.A.7	Part des investissements dans des entreprises dont les sites/opérations sont situés dans ou à proximité de zones sensibles du point de vue de la biodiversité, lorsque les activités de ces entreprises ont un impact négatif sur ces zones	Impacts négatifs de l'activité de la Société sur des sites qui sont situés dans ou à proximité de zones sensibles du point de vue de la biodiversité	4,04 %	4,04 %
I.A.8	Tonnes de rejets dans l'eau générés par les entreprises bénéficiaires d'investissements par million d'euros investi, exprimés en moyenne pondérée	Rejets dans l'eau générés par la Société de la Tour Eiffel ( <i>en tonnes</i> )	0	0
I.A.9	Tonnes de déchets dangereux et de déchets radioactifs générés par les entreprises bénéficiaires d'investissements par million d'euros investi, exprimés en moyenne pondérée	Déchets dangereux et radioactifs générés par la Société de la Tour Eiffel ( <i>track déchets : amiante</i> ) ( <i>en tonnes</i> )	0,00411168 t déchets/M€ CA	0,00899 t déchets/M€ CA

ii. Indicateurs sociaux et relatifs aux employés, au respect des Droits de l'Homme, à la lutte contre la corruption et les pots-de-vin

Identifiant	Indicateur SFDR donné par le Règlement 2022/1288	Données communiquées par la Société de la Tour Eiffel concernant ses activités	Résultats au 31/12/2023	Résultats au 31/12/2024
I.A.10	Part des investissements dans des sociétés impliquées dans des violations des principes du Pacte mondial des Nations Unies et des Principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales	Nombre de condamnations à la suite de violations des principes du Pacte mondial des Nations Unies et des Principes directeurs de l'OCDE	0	0
I.A.11	Part des investissements dans des entreprises ne disposant pas de politiques de contrôle du respect des principes du Pacte mondial des Nations Unies ou des Principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales, ou de systèmes de traitement des réclamations et des plaintes en cas de violation des principes du Pacte mondial des Nations Unies ou des Principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales	Nombre de politiques de contrôle du respect des principes du Pacte mondial des Nations Unies ou des Principes directeurs de l'OCDE ou nombre de systèmes de traitement des réclamations et des plaintes en cas de violation des principes du Pacte mondial des Nations Unies ou des Principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales	1	1
I.A.12	Dans les entreprises bénéficiaires, moyenne des écarts salariaux entre les hommes et les femmes non ajustés	Moyenne des écarts salariaux entre les hommes et les femmes non ajustés de la Société de la Tour Eiffel (en %)	27 %	24%
I.A.13	Rapport moyen entre le nombre de femmes et d'hommes membres du Conseil d'Administration des entreprises bénéficiaires, exprimé en pourcentage de tous les membres du Conseil d'Administration	Rapport moyen entre le nombre de femmes et d'hommes membres du Conseil d'Administration, exprimé en pourcentage de tous les membres du Conseil d'Administration (en %)	43 %	43 %
I.A.14	Part des investissements dans des entreprises impliquées dans la fabrication ou la vente d'armes controversées	Part d'exposition de la Société de la Tour Eiffel à des armes controversées (en %)	0	0

iii. Tableau II : Indicateurs supplémentaires relatifs au climat et à l'environnement ; ainsi qu'aux questions sociales et de personnel, de respect des Droits de l'Homme et de lutte contre la corruption et les actes de corruption

Identifiant	Indicateur SFDR donné par le Règlement 2022/1288	Données communiquées par la Société de la Tour Eiffel concernant ses activités	Résultats au 31/12/2023	Résultats au 31/12/2024
II.A.4	Part des investissements dans des entreprises sans démarche de réduction des émissions de carbone visant à s'aligner sur l'Accord de Paris	Présence d'une démarche de réduction des émissions de carbone visant à s'aligner sur l'Accord de Paris	Oui	Oui
II.A.5	Part de l'énergie non renouvelable consommée par les entreprises bénéficiaires d'investissements, ventilée par source d'énergie non renouvelable	Part de l'énergie non renouvelable consommée par la Société de la Tour Eiffel, ventilée par source d'énergie non renouvelable (en %)	98,07	97,15
II.A.6	Quantité moyenne d'eau en m <sup>3</sup> consommée par les entreprises bénéficiaires par million d'euros de CA de ces entreprises	Quantité moyenne d'eau consommée par les activités de la Société de la Tour Eiffel (en m <sup>3</sup> /million d'euros de CA)	1 125	1 059
II.A.7	Part des investissements dans les entreprises sans politique de gestion de l'eau	Présence d'une politique de gestion de l'eau	Oui	Oui
III.A.1	Part des investissements dans des entreprises n'ayant pas de politique de prévention des accidents du travail	Présence d'une politique de prévention des accidents du travail	Oui	Oui
III.A.2	Taux d'accidents des entreprises bénéficiaires exprimé en moyenne pondérée	Taux d'accidents (en %)	0	0

### 5.7.3. TABLEAU DE CORRESPONDANCE AVEC L'EPRA ET LES GRI STANDARDS

Mesures de performance selon l'EPRA	Code EPRA de la mesure de performance	Indicateurs GRI	Sections correspondantes
<b>Mesure de la performance environnementale</b>			
Consommation d'électricité totale	Elec-Abs	302-1	5.5.1.1
Consommation d'électricité totale en <i>like for like</i> (base comparable)	Elec-LfL	302-1	5.5.1.1
Consommation de réseau de chaud et froid totale	DH&C-Abs	302-1	5.5.1.1
Consommation de réseau de chaud et froid totale en <i>like for like</i> (base comparable)	DH&C-LfL	302-1	5.5.1.1
Consommation totale de fuel	Fuels-Abs	302-1	5.5.1.1
Consommation de fuel en <i>like for like</i> (base comparable)	Fuels-LfL	302-1	5.5.1.1
Indicateur d'intensité énergétique des consommations des bâtiments	Energy-Int	CRE1	5.5.1.1
Émissions directes totales de GES	GHG-Dir-Abs	305-1	5.5.1.2
Émissions indirectes totales de GES	GHG-Indirect-Abs	305-2	5.5.1.2
Indicateur d'intensité des émissions de GES liées à la consommation énergétique des bâtiments	GHG-Int	CRE3	5.5.1.2
Consommation totale en eau	Water-Abs	303-1	5.5.1.3
Consommation totale en eau en <i>like for like</i> (base comparable)	Water-LfL	303-1	5.5.1.3
Indicateur d'intensité de consommation en eau des bâtiments	Water-Int	CRE2	5.5.1.3
Poids total des déchets	Waste-Abs	306-2	5.5.1.4
Poids total des déchets en <i>like for like</i> (base comparable)	Waste-LfL	306-2	5.5.1.4
Nature et nombre des bâtiments certifiés	Cert-Tot	CRE8	5.7.1
<b>Mesure de la performance sociale</b>			
Diversité des genres	Diversity-Emp	405-1	5.5.2
Ratio par genre	Diversity-Pay	405-2	5.5.2
Formation et développement des employés	Emp-Training	404-1	5.5.2
Appréciation des performances des employés	Emp-Dev	404-3	5.5.2
Nouvelle embauche et turn-over	Emp-Turnover	401-1	5.5.2
Santé et sécurité des employés	H&S-Emp	403-2	5.5.2
Évaluation de la santé et de la sécurité des <i>assets</i>	H&S-Asset	416-1	5.5.2
Conformité sur la santé et la sécurité des <i>assets</i>	H&S-Comp	416-2	5.5.2
Engagement dans la communauté, évaluation des impacts sociaux, programmes de développement	Comty-Eng	413-1	5.5.2
<b>Mesures de performance sur la gouvernance</b>			
Composition du corps le plus haut de la gouvernance	Gov-Board	102-22	5.5.2
Processus de nomination et de sélection des membres du plus haut corps de gouvernance	Gov-Selec	102-24	4.1.7
Processus pour gérer les situations de conflits d'intérêt	Gov-Col	102-25	4.1.6

## 5.7.4. TABLEAU DE CORRESPONDANCE AVEC LES OBLIGATIONS DE LA DPEF

Thématiques réglementaires DPEF		Commentaire Société de la Tour Eiffel	Section correspondante
<b>Environnement</b>			
Politique environnementale	Management environnemental (sites ou produits et services)	II. Informations environnementales Certification ISO 14001 et ISO 9001	5.1.3.1 5.2
	Gestion des pollutions		5.2.1.4 5.2.2.4 5.2.3.4 5.2.4.4
Changement climatique et énergie	Changement climatique	II. Informations environnementales Tableaux EPRA : synthèse des consommations	5.2.1 5.5.1.1 5.5.1.2
	Efficacité énergétique et énergies renouvelables		5.2.1.6 5.2.1.7
Économie circulaire	Efficacité matière	Partenariat avec le <i>Booster</i> du Réemploi	5.2.4.2 5.2.4.3 5.2.4.4
	Déchets	II. Informations environnementales  Tableaux EPRA : synthèse des consommations	5.2.4.2 5.2.4.3 5.2.4.4 5.5.1.4
Eau et biodiversité	Eau et biodiversité	II. Informations environnementales  Tableaux EPRA : synthèse des consommations	5.2.2.4 5.2.2.5 5.2.2.6 5.2.3.4 5.2.3.5 5.2.3.6 5.5.1.3
<b>Social / sociétal</b>			
Santé et sécurité au travail	Santé et sécurité au travail	ESRS S1 - Informations sociales - Effectifs propres	5.3.1.3 5.3.1.4 5.3.1.6 5.3.1.8 5.3.1.13 5.3.1.16
Emploi et compétences	Attractivité et recrutement des talents	ESRS S1 - Informations sociales - Effectifs propres	5.3.1.4 5.3.1.8 5.3.1.17
	Formation	ESRS S1 - Informations sociales - Effectifs propres	5.3.1.7 5.3.1.15
Qualité du management et du dialogue social	Engagement des collaborateurs	ESRS S1 - Informations sociales - Effectifs propres	5.3.1.4
	Relations sociales	ESRS S1 - Informations sociales - Effectifs propres	5.3.1.4 5.3.1.10
Égalité de traitement	Diversité	ESRS S1 - Informations sociales - Effectifs propres sociales	5.3.1.11 5.3.1.18
	Discriminations	ESRS S1 - Informations sociales - Effectifs propres	5.3.1.19
Engagements sociétaux	Impact socio-économique local	ESRS S3 - Informations sociales - Communautés touchées	5.3.3.5 5.3.3.6 5.3.3.7
	Qualité des produits/services et relation clients	ESRS S4 - Informations sociales - Consommateurs et utilisateurs finaux	5.3.4.3 5.3.4.4 5.3.4.5 5.3.4.6
	Maîtrise et connaissance de la chaîne d'approvisionnement	ESRS S2 - Informations sociales - Travailleurs de la chaîne de valeur ESRS G1 - Conduite des affaires	5.3.2.4 5.3.2.7 5.4.1.4 5.4.1.8
<b>Lutte contre la corruption</b>			
Lutte contre la corruption	Corruption / Éthique	ESRS G1 - Conduite des affaires	5.4.1

Thématiques réglementaires DPEF		Commentaire Société de la Tour Eiffel	Section correspondante
<b>Droits de l'Homme</b>			
Droits de l'Homme	Droits de l'Homme	ESRS S1 - Informations sociales - Effectifs propres ESRS S2 - Informations sociales - Travailleurs de la chaîne de valeur ESRS G1 - Conduite des affaires	5.3.1.3 5.3.2.3 5.4.1
<b>Exigences réglementaires DPEF</b>			
Modèle d'affaires		Informations générales	Chapitre 2 - DEU 5.1.3
		Modèle d'affaires	5.1.3.1 5.1.3.2 5.1.3.3
Identification et analyse des principaux risques RSE		Stratégie et organisation RSE	5.1.2
Politique et diligence pour chaque risque		Identification des risques et opportunités RSE	5.1.3.3
Indicateurs de performance		Plan d'actions RSE	5.1.3.3 - Tableau de bord ESG 5.5
Résultats		Entièreté de la DPEF	5.1.3.3 - Tableau de bord ESG 5.5

### 5.7.5. LISTE DES POINTS DE DONNÉES DANS LES NORMES TRANSVERSALES ET THÉMATIQUES QUI SONT REQUIS PAR D'AUTRES ACTES LÉGISLATIFS DE L'UNION

Exigence de publication et point de donnée y relatif	Référence SFDR (23)	Référence pilier 3 (24)	Référence règlement sur les indices de référence (25)	Référence loi européenne sur le climat (26)	Paragraphe au sein du Document d'Enregistrement d'Universel
ESRS 2 GOV-1 Mixité au sein des organes de gouvernance paragraphe 21, point d)	Indicateur n° 13, tableau 1, annexe I		Annexe II du règlement délégué (UE) 2020/1816 de la Commission (27)		DEU 4.1.1 ; 4.1.2 ; 5.1.2.1 Le rôle des organes d'administration, de direction et de surveillance [ESRS 2 GOV-1]
ESRS 2 GOV-1 Pourcentage d'administrateurs indépendants paragraphe 21, point e)			Annexe II du règlement délégué (UE) 2020/1816 de la Commission		4.1.1 ; 4.1.2
ESRS 2 GOV-4 Déclaration sur la diligence raisonnable paragraphe 30	Indicateur n° 10, tableau 3, annexe I				5.1.2.4 Diligence raisonnable [ESRS 2 GOV-4]
ESRS 2 SBM-1 Participation à des activités liées aux combustibles fossiles paragraphe 40, point d) i)	Indicateur n° 4, tableau 1, annexe I	Article 449 bis du règlement (UE) n° 575/2013	Annexe II du règlement délégué (UE) 2020/1816 de la Commission		N.A.
ESRS 2 SBM-1 Participation à des activités liées aux combustibles fossiles paragraphe 40, point d) i)		Règlement d'exécution (UE) 2022/2453 de la Commission (28), tableau 1 : Informations qualitatives sur le risque environnemental et tableau 2 : Informations qualitatives sur le risque social			N.A.
ESRS 2 SBM-1 Participation à des activités liées à la fabrication de produits chimiques paragraphe 40, point d) ii)	Indicateur n° 9, tableau 2, annexe I		Annexe II du règlement délégué (UE) 2020/1816 de la Commission		N.A.

Exigence de publication et point de donnée y relatif	Référence SFDR (23)	Référence pilier 3 (24)	Référence règlement sur les indices de référence (25)	Référence loi européenne sur le climat (26)	Paragraphe au sein du Document d'Enregistrement d'Universel
ESRS 2 SBM-1 Participation à des activités liées à des armes controversées paragraphe 40, point d) iii)	Indicateur n° 14, tableau 1, annexe I		Article 12, paragraphe 1, du règlement délégué (UE) 2020/1818 (29), annexe II du règlement délégué (UE) 2020/1816		N.A.
ESRS 2 SBM-1 Participation à des activités liées à la culture et à la production de tabac paragraphe 40, point d) iv)			Règlement délégué (UE) 2020/1818, article 12, paragraphe 1, du règlement délégué (UE) 2020/1816, annexe II		N.A.
ESRS EI-1 Plan de transition pour atteindre la neutralité climatique d'ici à 2050 paragraphe 14				Article 2, paragraphe 1, du règlement (UE) 2021/1119	5.2.1.1 Plan de transition pour l'atténuation du changement climatique [E1-1] ; 5.2.1.6 Cibles liées à l'atténuation du changement climatique et à l'adaptation à celui-ci [E1-4] <i>Note: La Société de la Tour Eiffel n'a pas encore pris d'engagements pour atteindre la neutralité climatique d'ici 2050.</i>
ESRS EI-1 Entreprises exclues des indices de référence « accord de Paris » paragraphe 16, point g)		Article 449 bis Règlement (UE) n° 575/2013, règlement d'exécution (UE) 2022/2453 de la Commission, modèle 1 : Portefeuille bancaire – Risque de transition lié au changement climatique: Qualité de crédit des expositions par secteur, émissions et échéance résiduelle	Article 12, paragraphe 1, points d) à g), et article 12, paragraphe 2, du règlement délégué (UE) 2020/1818		N.A. <i>Note : La Société de la Tour Eiffel n'opère pas dans les secteurs exclus tel que définis par les normes de l'Union européenne.</i>
ESRS EI-4 Objectifs de réduction des émissions de GES paragraphe 34		Article 449 bis Règlement (UE) n° 575/2013, règlement d'exécution (UE) 2022/2453 de la Commission, modèle 3 : Portefeuille bancaire – Risque de transition lié au changement climatique: métriques d'alignement	Article 6 du règlement délégué (UE) 2020/1818		5.2.1.1 Plan de transition pour l'atténuation du changement climatique [E1-1] ; 5.2.1.6 Cibles liées à l'atténuation du changement climatique et à l'adaptation à celui-ci [E1-4]
ESRS EI-5 Consommation d'énergie produite à partir de combustibles fossiles ventilée par source d'énergie (uniquement les secteurs ayant une forte incidence sur le climat) paragraphe 38	Indicateur n° 5, tableau 1, et indicateur n° 5, tableau 2, annexe I				5.2.1.7 Consommation d'énergie et mix énergétique [E1-5]
ESRS EI-5 Consommation d'énergie et mix énergétique paragraphe 37	Indicateur n° 5, tableau 1, annexe I				5.2.1.7 Consommation d'énergie et mix énergétique [E1-5]
ESRS EI-5 Intensité énergétique des activités dans les secteurs à fort impact climatique paragraphes 40 à 43	Indicateur n° 6, tableau 1, annexe I				5.2.1 : Consommation d'énergie et mix énergétique [E1-5]

Exigence de publication et point de donnée y relatif	Référence SFDR (23)	Référence pilier 3 (24)	Référence règlement sur les indices de référence (25)	Référence loi européenne sur le climat (26)	Paragraphe au sein du Document d'Enregistrement d'Universel
ESRS E1-6 Émissions de GES brutes de périmètres 1, 2 ou 3 et émissions totales de GES paragraphe 44	Indicateurs n° 1 et n° 2, tableau 1, annexe I	Article 449 <i>bis</i> du règlement (UE) n° 575/2013, règlement d'exécution (UE) 2022/2453 de la Commission, modèle 1 : Portefeuille bancaire – Risque de transition lié au changement climatique : Qualité de crédit des expositions par secteur, émissions et échéance résiduelle	Article 5, paragraphe 1, article 6 et article 8, paragraphe 1, du règlement délégué (UE) 2020/1818		5.2.1.8 Émissions brutes de GES de scopes 1, 2, 3 et émissions totales de GES [E1-6]
ESRS E1-6 Intensité des émissions de GES brutes paragraphes 53 à 55	Indicateur n° 3, tableau 1, annexe I	Article 449 <i>bis</i> du règlement (UE) n° 575/2013, règlement d'exécution (UE) 2022/2453 de la Commission, modèle 3 : Portefeuille bancaire – Risque de transition lié au changement climatique : métriques d'alignement	Article 8, paragraphe 1, du règlement délégué (UE) 2020/1818		5.2.1.8 Émissions brutes de GES de scopes 1, 2, 3 et émissions totales de GES [E1-6]
ESRS E1-7 Absorptions de GES et crédits carbone paragraphe 56				Article 2, paragraphe 1, du règlement (UE) 2021/1119	N.A.
ESRS E1-9 Exposition du portefeuille de l'indice de référence à des risques physiques liés au climat paragraphe 66			Annexe II du règlement délégué (UE) 2020/1818, annexe II du règlement délégué (UE) 2020/1816		5.2.1.2 Incidences, risques et opportunités importants et leur interaction avec la stratégie et le modèle économique [ESRS 2 SBM-3]
ESRS E1-9 Désagrégation des montants monétaires par risque physique aigu et chronique paragraphe 66, point a) Emplacement des actifs importants exposés à un risque physique significatif paragraphe 66, point c)		Article 449 <i>bis</i> du règlement (UE) n° 575/2013, règlement d'exécution (UE) 2022/2453 de la Commission, paragraphes 46 et 47, modèle 5 : Portefeuille bancaire – Risque physique lié au changement climatique : expositions soumises à un risque physique.			N.D.
ESRS E1-9 Ventilation de la valeur comptable des actifs immobiliers de l'entreprise par classe d'efficacité énergétique paragraphe 67, point c)		Article 449 <i>bis</i> du règlement (UE) n° 575/2013, règlement d'exécution (UE) 2022/2453 de la Commission, paragraphe 34, modèle 2 : Portefeuille bancaire – Risque de transition lié au changement climatique: Prêts garantis par des biens immobiliers — Efficacité énergétique des sûretés			N.D.
ESRS E1-9 Degré d'exposition du portefeuille aux opportunités liées au climat paragraphe 69			Annexe II du règlement délégué (UE) 2020/1818 de la Commission		5.2.1.2 Incidences, risques et opportunités importants et leur interaction avec la stratégie et le modèle économique [ESRS 2 SBM-3]
ESRS E2-4 Quantité de chaque polluant énuméré dans l'annexe II du règlement E-PRTR (registre européen des rejets et des transferts de polluants) rejetés dans l'air, l'eau et le sol, paragraphe 28	Indicateur n° 8, tableau 1, annexe I ; indicateur n° 2, tableau 2, annexe I, indicateur n° 1, tableau 2, annexe I ; indicateur n° 3, tableau 2, annexe I				N.D.

Exigence de publication et point de donnée y relatif	Référence SFDR (23)	Référence pilier 3 (24)	Référence règlement sur les indices de référence (25)	Référence loi européenne sur le climat (26)	Paragraphe au sein du Document d'Enregistrement d'Universel
ESRS E3-1 Ressources aquatiques et marines, paragraphe 9	Indicateur n° 7, tableau 2, annexe I				5.2.2.2 Politique en matière de ressource aquatiques et marines [E3-1]
ESRS E3-1 Politique en la matière paragraphe 13	Indicateur n° 8, tableau 2, annexe I				5.2.2.2 Politique en matière de ressource aquatiques et marines [E3-1]
ESRS E3-1 Pratiques durables en ce qui concerne les océans et les mers paragraphe 14	Indicateur n° 12, tableau 2, annexe I				5.2.2.2 Politique en matière de ressource aquatiques et marines [E3-1]
ESRS E3-4 Pourcentage total d'eau recyclée et réutilisée paragraphe 28, point c)	Indicateur n° 6.2, tableau 2, annexe I				5.2.2.5 Consommation d'eau [E3-4]
ESRS E3-4 Consommation d'eau totale en m <sup>3</sup> par rapport au chiffre d'affaires généré par les activités propres paragraphe 29	Indicateur n° 6.1, tableau 2, annexe I				5.2.2.5 Consommation d'eau [E3-4]
ESRS 2- IRO 1 - E4 paragraphe 16, point a) i	Indicateur n° 7, tableau 1, annexe I				5.2.3.3 Description des procédures d'identification et d'évaluation des incidences, risques et opportunités importants liés à la biodiversité et aux écosystèmes [ESRS 2 IRO-1]
ESRS 2- IRO 1 - E4 paragraphe 16, point b)	Indicateur n° 10, tableau 2, annexe I				5.2.3.3 Description des procédures d'identification et d'évaluation des incidences, risques et opportunités importants liés à la biodiversité et aux écosystèmes [ESRS 2 IRO-1]
ESRS 2- IRO 1 - E4 paragraphe 16, point c)	Indicateur n° 14, tableau 2, annexe I				5.2.3.3 Description des procédures d'identification et d'évaluation des incidences, risques et opportunités importants liés à la biodiversité et aux écosystèmes [ESRS 2 IRO-1]
ESRS E4-2 Pratiques ou politiques foncières/agricoles durables paragraphe 24, point b)	Indicateur n° 11, tableau 2, annexe I				5.2.3.4 Politiques liées à la biodiversité et aux écosystèmes [E4-2]
ESRS E4-2 Pratiques ou politiques durables en ce qui concerne les océans/mers paragraphe 24, point c)	Indicateur n° 12, tableau 2, annexe I				5.2.3.4 Politiques liées à la biodiversité et aux écosystèmes [E4-2]

Exigence de publication et point de donnée y relatif	Référence SFDR (23)	Référence pilier 3 (24)	Référence règlement sur les indices de référence (25)	Référence loi européenne sur le climat (26)	Paragraphe au sein du Document d'Enregistrement d'Universel
ESRS E4-2 Politiques de lutte contre la déforestation paragraphe 24, point d)	Indicateur n° 15, tableau 2, annexe I				5.2.3.4 Politiques liées à la biodiversité et aux écosystèmes [E4-2]
ESRS E5-5 Déchets non recyclés paragraphe 37, point d)	Indicateur n° 13, tableau 2, annexe I				5.2.4.4 Ressources et à l'économie circulaire [E5-3]
ESRS E5-5 Déchets dangereux et déchets radioactifs paragraphe 39	Indicateur n° 9, tableau 1, annexe I				N.A.
ESRS 2- SBM3 - S1 Risque de travail forcé paragraphe 14, point f)	Indicateur n° 13, tableau 3, annexe I				5.3.2.5 Procédures visant à remédier aux incidences négatives et canaux permettant aux travailleurs de la chaîne de valeur de faire part de leurs préoccupations [ESRS S2-3]
ESRS 2- SBM3 - S1 Risque d'exploitation d'enfants par le travail paragraphe 14, point g)	Indicateur n° 12, tableau 3, annexe I				5.3.2.5 Procédures visant à remédier aux incidences négatives et canaux permettant aux travailleurs de la chaîne de valeur de faire part de leurs préoccupations [ESRS S2-3]
ESRS S1-1 Engagements à mener une politique en matière des droits de l'homme paragraphe 20	Indicateur n° 9, tableau 3, et indicateur n° 11, tableau 1, annexe I				5.3.1.3 Politiques liées aux salariés de l'entreprise [ESRS S1-1]
ESRS S1-1 Politiques de diligence raisonnable sur les questions visées par les conventions fondamentales 1 à 8 de l'Organisation internationale du travail, paragraphe 21			Annexe II du règlement délégué (UE) 2020/1816 de la Commission		5.3.1.3 Politiques liées aux salariés de l'entreprise [ESRS S1-1]
ESRS S1-1 Processus et mesures de prévention de la traite des êtres humains paragraphe 22	Indicateur n° 11, tableau 3, annexe I				5.3.1.3 Politiques liées aux salariés de l'entreprise [ESRS S1-1]
ESRS S1-1 Politique de prévention ou système de gestion des accidents du travail paragraphe 23	Indicateur n° 1, tableau 3, annexe I				5.3.1.3 Politiques liées aux salariés de l'entreprise [ESRS S1-1]

Exigence de publication et point de donnée y relatif	Référence SFDR (23)	Référence pilier 3 (24)	Référence règlement sur les indices de référence (25)	Référence loi européenne sur le climat (26)	Paragraphe au sein du Document d'Enregistrement d'Universel
ESRS S1-3 Mécanismes de traitement des différends ou des plaintes paragraphe 32, point c)	Indicateur n° 5, tableau 3, annexe I				5.3.1.4 Processus d'interaction au sujet des incidences avec les collaborateurs et leurs représentants [ESRS S1-2] ; 5.3.1.5 Procédures de réparation des incidences négatives et canaux permettant aux collaborateurs de faire part de leurs préoccupations [ESRS S1-3]
ESRS S1-14 Nombre de décès et nombre et taux d'accidents liés au travail paragraphe 88, points b) et c)	Indicateur n° 2, tableau 3, annexe I		Annexe II du règlement délégué (UE) 2020/1816 de la Commission		5.3.1.16 Métriques de santé et de sécurité [S1-14]
ESRS S1-14 Nombre de jours perdus pour cause de blessures, d'accidents, de décès ou de maladies paragraphe 88, point e)	Indicateur n° 3, tableau 3, annexe I				5.3.1.16 Métriques de santé et de sécurité [S1-14]
ESRS S1-16 Écart de rémunération entre hommes et femmes non corrigé paragraphe 97, point a)	Indicateur n° 12, tableau 1, annexe I		Annexe II du règlement délégué (UE) 2020/1816		5.3.1.18 Métriques de rémunération (écart de rémunération et rémunération totale) [S1-16]
ESRS S1-16 Ratio de rémunération excessif du directeur général paragraphe 97, point b)	Indicateur n° 8, tableau 3, annexe I				5.3.1.18 Métriques de rémunération (écart de rémunération et rémunération totale) [S1-16]
ESRS S1-17 Cas de discrimination paragraphe 103, point a)	Indicateur n° 7, tableau 3, annexe I				5.3.1.19 Cas, plaintes et incidences graves en matière de droits de l'homme [S1-17]
ESRS S1-17 Non-respect des principes directeurs relatifs aux entreprises et aux Droits de l'Homme et des principes directeurs de l'OCDE paragraphe 104, point a)	Indicateur n° 10, tableau 1, et indicateur n° 14, tableau 3, annexe I		Annexe II du règlement délégué (UE) 2020/1816, article 12, paragraphe 1, du règlement délégué (UE) 2020/1818		5.3.1.19 Cas, plaintes et incidences graves en matière de droits de l'homme [S1-17]
ESRS 2- SBM3 – S2 Risque important d'exploitation d'enfants par le travail ou de travail forcé dans la chaîne de valeur paragraphe 11, point b)					5.3.2.5 Procédures visant à remédier aux incidences négatives et canaux permettant aux travailleurs de la chaîne de valeur de faire part de leurs préoccupations [ESRS S2-3]
ESRS S2-1 Engagements à mener une politique en matière des droits de l'homme paragraphe 17	Indicateur n° 9, tableau 3, et indicateur n° 11, tableau 1, annexe I				5.3.2.3 Politiques relatives aux travailleurs de la chaîne de valeur [ESRS S2-1]

Exigence de publication et point de donnée y relatif	Référence SFDR (23)	Référence pilier 3 (24)	Référence règlement sur les indices de référence (25)	Référence loi européenne sur le climat (26)	Paragraphe au sein du Document d'Enregistrement d'Universel
ESRS S2-1 Politiques relatives aux travailleurs de la chaîne de valeur paragraphe 18	Indicateurs n° 11 et n° 4, tableau 3, annexe I				5.3.2.3 Politiques relatives aux travailleurs de la chaîne de valeur [ESRS S2-1]
ESRS S2-1 Non-respect des principes directeurs relatifs aux entreprises et aux Droits de l'Homme et des principes directeurs de l'OCDE paragraphe 19	Indicateur n° 10, tableau 1, annexe I		Annexe II du règlement délégué (UE) 2020/1816, article 12, paragraphe 1, du règlement délégué (UE) 2020/1818		5.3.2.3 Politiques relatives aux travailleurs de la chaîne de valeur [ESRS S2-1]
ESRS S2-1 Politiques de diligence raisonnable sur les questions visées par les conventions fondamentales 1 à 8 de l'Organisation internationale du travail, paragraphe 19			Annexe II du règlement délégué (UE) 2020/1816		5.3.2.3 Politiques relatives aux travailleurs de la chaîne de valeur [ESRS S2-1]
ESRS S2-4 Problèmes et incidents en matière de droits de l'homme recensés en amont ou en aval de la chaîne de valeur paragraphe 36	Indicateur n° 14, tableau 3, annexe I				5.3.2.5 Procédures visant à remédier aux incidences négatives et canaux permettant aux travailleurs de la chaîne de valeur de faire part de leurs préoccupations [ESRS S2-3]
ESRS S3-1 Engagements à mener une politique en matière de droits de l'homme paragraphe 16	Indicateur n° 9, tableau 3, annexe I, et indicateur n° 11, tableau 1, annexe I				5.3.3.5 Actions concernant les incidences importantes, approches visant à atténuer les risques importants et à saisir les opportunités importantes concernant les communautés touchées, et efficacité de ces actions et approches [S3-4]
ESRS S3-1 Non-respect des principes directeurs relatifs aux entreprises et aux Droits de l'Homme, des principes de l'OIT et/ou des principes directeurs de l'OCDE paragraphe 17	Indicateur n° 10, tableau 1, annexe I		Annexe II du règlement délégué (UE) 2020/1816, article 12, paragraphe 1, du règlement délégué (UE) 2020/1818		5.3.3.5 Actions concernant les incidences importantes, approches visant à atténuer les risques importants et à saisir les opportunités importantes concernant les communautés touchées, et efficacité de ces actions et approches [S3-4]

Exigence de publication et point de donnée y relatif	Référence SFDR (23)	Référence pilier 3 (24)	Référence règlement sur les indices de référence (25)	Référence loi européenne sur le climat (26)	Paragraphe au sein du Document d'Enregistrement d'Universel
ESRS S3-4 Problèmes et incidents en matière de droits de l'homme paragraphe 36	Indicateur n° 14, tableau 3, annexe I				5.3.2.5 Procédures visant à remédier aux incidences négatives et canaux permettant aux travailleurs de la chaîne de valeur de faire part de leurs préoccupations [ESRS S2-3]
ESRS S4-1 Politiques en matière de consommateurs et d'utilisateurs finals paragraphe 16	Indicateur n° 9, tableau 3, et indicateur n° 11, tableau 1, annexe I				5.3.4.3 Politiques relatives aux consommateurs et utilisateurs finaux [S4-1]
ESRS S4-1 Non-respect des principes directeurs relatifs aux entreprises et aux Droits de l'Homme et des principes directeurs de l'OCDE paragraphe 17	Indicateur n° 10, tableau 1, annexe I		Annexe II du règlement délégué (UE) 2020/1816, article 12, paragraphe 1, du règlement délégué (UE) 2020/1818		5.3.4.3 Politiques relatives aux consommateurs et utilisateurs finaux [S4-1]
ESRS S4-4 Problèmes et incidents en matière de droits de l'homme paragraphe 35	Indicateur n° 14, tableau 3, annexe I				5.3.2.5 Procédures visant à remédier aux incidences négatives et canaux permettant aux travailleurs de la chaîne de valeur de faire part de leurs préoccupations [ESRS S2-3]
ESRS G1-1 Convention des Nations unies contre la corruption paragraphe 10, point b)	Indicateur n° 15, tableau 3, annexe I				5.4.1.3 Culture d'entreprise et politiques en matière de conduite des affaires [G1-1]
ESRS G1-1 Protection des lanceurs d'alerte paragraphe 10, point d)	Indicateur n° 6, tableau 3, annexe I				5.4.1.3 Culture d'entreprise et politiques en matière de conduite des affaires [G1-1]
ESRS G1-4 Amendes pour infraction à la législation sur la lutte contre la corruption et les actes de corruption paragraphe 24, point a)	Indicateur n° 17, tableau 3, annexe I		Annexe II du règlement délégué (UE) 2020/1816		5.4.1.6 Cas avérés de corruption ou de versements avérés de pots-de-vin [G1-4]
ESRS G1-4 Normes de lutte contre la corruption et les actes de corruption paragraphe 24, point b)	Indicateur n° 16, tableau 3, annexe I				5.4.1.6 Cas avérés de corruption ou de versements avérés de pots-de-vin [G1-4]

## 5.7.6. FINANCEMENT RESPONSABLE

En avril 2024, Société de la Tour Eiffel a mis en place pour la première fois une ligne de crédit responsable de 90 M€, dont les conditions financières sont liées au respect de trois grands engagements ESG (environnementaux, sociaux et de gouvernance), à savoir :

- l'amélioration de 15 % de la consommation d'énergie du patrimoine maîtrisé entre 2022 et 2030, associée au maintien de la consommation d'énergie du patrimoine global en dessous de la moyenne de l'OID ;
- l'obtention d'une certification environnementale d'un niveau au moins égal à « très performant » pour toutes les constructions et rénovations lourdes conservées par le Groupe ;
- la formation des collaborateurs aux enjeux ESG, visant 700 heures avec au moins 10 heures pour plus de 90 % des effectifs d'ici 2030.

Au 31 décembre 2024, un indicateur sur les deux applicables est respecté.

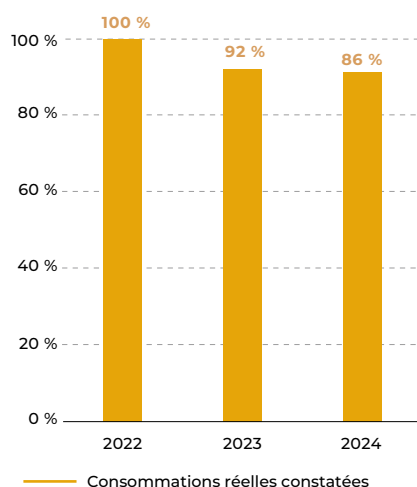
### 1. Consommation énergétique des actifs :

- 1.a La consommation énergétique des « Parties communes » a baissé de **14 %** par rapport à un objectif de 15 % entre 2022 et 2030. Cette surperformance est expliquée de la façon suivante :
  - conditions météorologiques favorables,
  - plan Sobriété et signal « prix » toujours efficaces,
  - sites pilotes équipés de panneaux photo-voltaïques,
  - évolution des réductions non linéaire,
  - risque d'effet rebond.

Cet indicateur est donc respecté.

- 1.b le niveau de consommations de 112 Kwhef/m<sup>2</sup> est inférieur à la référence publiée dans le Baromètre de la Performance Énergétique de l'OID (130 Kwhef/m<sup>2</sup>).

Cet indicateur est donc respecté.



### 2. Certifications environnementales brigüées sur les actifs en développement.

L'ensemble des actifs en développement en 2024 brigüent des certifications de niveau BREEAM EXCELLENT (ou équivalent)

- les projets livrés au cours de l'année n'ont pas encore reçu leurs certifications environnementales;
- l'indicateur est non applicable sur les projets en cours de développement.

Cet indicateur est non applicable cette année.

### 3. Formation aux enjeux ESG

- 3.a Heure de formation cumulée : les heures de formation ont dépassé les 100 heures requis avec 318,5 heures dispensées. Cet indicateur est donc respecté.
- 3.b Pourcentage ayant eu au moins 2 heures de formation : le niveau de participation a été de 89 % contre un minimum de 90 % attendu. Cet indicateur bien que tangeantant l'objectif n'est pas respecté. Cela reflète un calendrier contraint par les différentes opérations en cours dont l'augmentation de capital, limitant la possibilité de salariés de se joindre aux formations. Des actions de formation compensatoire sont déjà prévu pour 2025.

Cet indicateur n'a pas été atteint.

Indicateurs	Référence	31/12/2024	31/12/2030
<b>1. Consommation énergétique des actifs</b>			
1.a Périmètre maîtrisé (Kwhef base 100)	Objectif	100 (2022)	≤ 99,0
	Réalisation	100	86,0
1.b Périmètre élargi (Kwhef/m <sup>2</sup> ) inférieur à l'OID	Objectif	< 134 (2023)	< 130
	Réalisation	120,6 (2023)	111,8
<b>2. Certifications environnementales des actifs en construction ou en restructuration</b>			
	Objectif	0	n.a.
	Réalisation	0 (2023)	n.a.
<b>3. Formation aux enjeux ESG</b>			
3.a Total des heures de formation ESG	Objectif		> 100
	Réalisation	108 (2023)	319
3.b Pourcentage des collaborateurs ayant bénéficié d'au moins 2h de formation ESG	Objectif		> 90 %
	Réalisation	98 % (2023)	89 %

## 5.7.7. RAPPORT DU VÉRIFICATEUR INDÉPENDANT SUR LA DÉCLARATION CONSOLIDÉE DE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE

### Exercice clos le 31 décembre 2024

À la Direction Générale,

À la suite de la demande qui nous a été faite et en notre qualité de vérificateur indépendant, membre du réseau de l'un des commissaires aux comptes de votre société (ci-après l'« Entité »), nous avons mené des travaux visant à formuler un avis motivé exprimant une conclusion d'assurance modérée sur la conformité de la déclaration consolidée de performance extra-financière, pour l'exercice clos le 31 décembre 2024, (ci-après la « Déclaration ») aux dispositions prévues à l'article R. 225-105 du Code de commerce et sur la sincérité des informations historiques (constatées ou extrapolées) fournies en application du 3° du I et du II de l'article R. 225-105 du Code de commerce (ci-après les « Informations ») préparées selon les procédures de l'Entité (ci-après le « Référentiel »), présentées dans le rapport de gestion en application des dispositions des articles L. 225-102-1, R. 225-105 et R. 225-105-1 du Code de commerce.-

### Conclusion

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

### Préparation de la déclaration de performance extra-financière

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

Par conséquent, les Informations doivent être lues et comprises en se référant au Référentiel dont les éléments significatifs sont présentés dans la Déclaration.

### Limites inhérentes à la préparation des Informations

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

### Responsabilité de l'Entité

Il appartient à la direction de :

- sélectionner ou d'établir des critères appropriés pour la préparation des Informations ;
- préparer une Déclaration conforme aux dispositions légales et réglementaires, incluant une présentation du modèle d'affaires, une description des principaux risques extrafinanciers, une présentation des politiques appliquées au regard de ces risques ainsi que les résultats de ces politiques, incluant des indicateurs clés de -performance ;
- préparer la Déclaration en appliquant le Référentiel de l'Entité tel que mentionné ci-avant ;
- ainsi que mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement des Informations ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

La Déclaration a été établie par le conseil d'administration.

### Responsabilité du vérificateur indépendant

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 historiques (constatées ou extrapolées) 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.

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

Il ne nous appartient pas de nous prononcer sur :

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

### Normes professionnelles appliquées

Nos travaux décrits ci-après ont été effectués conformément aux dispositions des articles A. 225-1 et suivants du Code de commerce, à notre programme de vérification constitué de nos procédures propres (*Programme de vérification de la déclaration de performance extra-financière*, du 7 juillet 2023) et à la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette intervention, notamment l'avis technique de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes, *Intervention du commissaire aux comptes - Intervention de l'OTI - Déclaration de performance extra-financière*, et à la norme internationale ISAE 3000 (révisée)<sup>(1)</sup>.

(1) ISAE 3000 (révisée) - Assurance engagements other than audits or reviews of historical financial information.

## Indépendance et contrôle qualité

Notre indépendance est définie par les dispositions prévues à l'article L. 82128 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 textes légaux et réglementaires applicables, des règles déontologiques et de la doctrine professionnelle.

## Moyens et ressources

Nos travaux ont mobilisé les compétences de cinq personnes et se sont déroulés entre janvier et mars 2025 sur une durée totale d'intervention de cinq 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 13 entretiens avec les personnes responsables de la préparation de la Déclaration, représentant notamment les directions Ressources humaines, Environnement, Développement, Exploitation et Juridique.

## Nature et étendue des travaux

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

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

- nous avons pris connaissance de l'activité de l'ensemble des entités incluses dans le périmètre de consolidation et de l'exposé des principaux risques ;
- 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 du Code de commerce en matière sociale et environnementale et comprend, le cas échéant, une explication des raisons justifiant l'absence des informations requises par le 2<sup>e</sup> alinéa du III de l'article L. 225-102-1 du Code de commerce ;

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

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

Paris-La Défense, le 14 mars 2025

Le vérificateur indépendant  
EY & Associés

Thomas Gault  
Associé, Développement Durable

## Annexe 1 : informations considérées comme les plus importantes

## INFORMATIONS SOCIALES, SOCIÉTALES ET GOUVERNANCE

## Informations quantitatives

## (incluant les indicateurs clés de performance)

- Part de la masse salariale consacrée à la formation ;
- Taux d'absentéisme en raison de maladie professionnelle ;
- Part de salariés formés annuellement sur la thématique du développement durable / ESG ;
- Nombre de prestataires bénéficiant d'une notation ou d'un label ESG ;
- Part des locataires se déclarent « plutôt satisfaits » ou « très satisfaits » ;
- Part en surface accessible PMR (total, Grand Paris et régions) ;
- Part des contrôles réglementaires et obligatoires ;
- Budget annuel alloué aux instances locales et associations professionnelles ;
- Part d'actifs (en nombre) bénéficiant d'une offre de services variés à destination des locataires ;
- Taux de clôture des contrôles réglementaires (levées des réserves) ;
- Part des employés pouvant contractualiser ayant reçu une formation à propos de la corruption ;
- Nombre total d'employés au 31/12/2024 ;
- Tableau EPRA données sociales ;
- Tableau EPRA données RH ;
- Tableau EPRA données gouvernance ;
- Total des heures de formation ESG ;
- Pourcentage des collaborateurs ayant bénéficié d'au moins deux heures de formation ESG.

## Informations qualitatives

## (actions ou résultats)

- Les conditions de travail (santé-sécurité) ;
- Le développement des compétences ;
- La gouvernance.

## INFORMATIONS ENVIRONNEMENTALES

## Informations quantitatives

## (incluant les indicateurs clés de performance)

- Part d'actifs ayant fait l'objet d'un audit énergétique ;
- Consommation énergétique au m<sup>2</sup> (périmètre bailleur sur les actifs multilocataires et en pleine propriété) du patrimoine ;
- Émissions de GES du patrimoine en kgCO<sub>2</sub>éq/m<sup>2</sup> (périmètre constant et périmètre courant) ;
- Part (en valeur) d'actifs bénéficiant d'une certification environnementale (total, Grand Paris et régions) ;
- Part (en valeur) d'actifs disposant d'un espace de stockage pour les vélos ;
- Part (en valeur) d'actifs disposant de bornes de recharge pour véhicules électrique ;
- Consommations énergétiques du patrimoine en kWhEF/m<sup>2</sup> (périmètre courant et périmètre constant) ;
- Empreinte carbone liée à l'énergie par ETP ;
- Empreinte carbone / collaborateurs pour corporate et ses dépenses de fonctionnement ;
- Part des chantiers ayant eu recours à l'économie circulaire ou à des matériaux biosourcés ;
- Part d'actifs ayant fait l'objet d'un audit adaptation ;
- Part des actifs pour lesquels une étude des risques climatiques (R4RE) a été menée ;
- Part (en valeur) d'actifs éligibles ayant obtenu un label visant la promotion de la biodiversité ;
- Part (en valeur) d'actifs ayant bénéficié d'un calcul CBS ;
- Part d'actifs (en valeur) concernés par le reporting des déchets (total, Grand Paris et régions) ;
- Part d'actifs concernés par le tri des déchets (total, Grand Paris et régions) ;
- Part de chantiers Tous Corps d'état sur lesquels une démarche d'économie circulaire a eu lieu ;
- Intensité surfacique de la consommation d'eau (m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>) ;
- Part (en nombre) d'actifs disposant d'un système de récupération des eaux pluviales ;
- Part de chartes chantier propre signées et effectives ;
- Tableau EPRA données environnementales ;
- Consommation énergétique des actifs - Périmètre maîtrisé (KwhEF Base 100) ;
- Consommation énergétique des actifs - Périmètre élargi (KwhEF Base 100) ;
- Certifications environnementales des actifs en construction ou en restructuration.

## Informations qualitatives

## (actions ou résultats)

- La gestion de l'énergie ;
- La gestion de l'eau ;
- La protection de la biodiversité ;
- Le changement climatique.

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5
- 6
- 7
- 8
- 9

