

RIVAGE
Puteaux

5

DÉVELOPPEMENT DURABLE

5.1. Rapport de durabilité	116	5.2. ESG : Informations complémentaires de la Société de la Tour Eiffel	239
5.1.1. Informations générales [ESRS 2]	116	5.2.1. Tableau de bord ESG	239
5.1.2. Informations environnementales [ESRS E]	155	5.2.2. Informations complémentaires relatives aux sujets environnementaux	242
5.1.2.1. <i>Changement climatique [ESRS E1]</i>	155	5.2.3. Informations complémentaires relatives aux sujets sociaux	255
5.1.2.2. <i>Gestion des ressources aquatiques et marines [ESRS E3]</i>	175	5.2.4. Informations complémentaires relatives aux sujets de gouvernance et de conduite des affaires	260
5.1.2.3. <i>Biodiversité et écosystèmes [ESRS E4]</i>	182	5.2.5. Tableaux EPRA	265
5.1.2.4. <i>Utilisation des ressources et économie circulaire [ESRS E5]</i>	191	5.2.6. Récompenses	282
5.1.2.5. <i>Taxonomie européenne</i>	197	5.2.7. Indicateurs SFDR	284
5.1.3. Informations sociales [ESRS S]	203	5.2.8. Tableau de correspondance avec l'EPRA et les GRI Standards	286
5.1.3.1. <i>Effectifs propres – Collaborateurs [ESRS S1]</i>	203	5.2.9. Table de correspondance avec les exigences de la Task-Force on Climate-Related Financial Disclosures	287
5.1.3.2. <i>Travailleurs de la chaîne de valeur [ESRS S2]</i>	215	5.2.10. Table de correspondance avec les exigences de la Task-Force on Nature-Related Financial Disclosures	288
5.1.3.3. <i>Consommateurs et utilisateurs finaux [ESRS S4]</i>	219	5.2.11. Financement responsable	289
5.1.4. Informations en matière de gouvernance (ESRS G)	226		
5.1.5. Rapport de certification des informations en matière de durabilité et de contrôle des exigences de publication des informations prévues à l'article 8 du règlement (UE) 2020/852 de la Société de la Tour Eiffel	236		

5.1. RAPPORT DE DURABILITÉ

5.1.1. INFORMATIONS GÉNÉRALES [ESRS 2]

5.1.1.1. Base d'établissement des déclarations

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

Dans la continuité de sa démarche volontaire de publication d'une Déclaration de Performance Extra-Financière (DPEF) depuis plus de dix ans, cette approche s'inscrit désormais dans le cadre réglementaire défini par la Directive 2022/2464/UE du 14 décembre 2022, dite CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive), publiée au Journal officiel de l'Union européenne le 16 décembre 2022. Cette directive a été transposée en droit français par l'ordonnance n° 2023-1142 du 6 décembre 2023, parue au Journal officiel le 7 décembre 2023. Elle s'appuie également sur les normes ESRS (European Sustainability Reporting Standards) qui en découlent, ainsi que sur les dispositions du Règlement (UE) 2020/852 du Parlement européen et du Conseil du 18 juin 2020, relatif à la Taxinomie

européenne, auquel la Société a choisi de se conférer de manière proactive.

Méthodologie de reporting

Périmètres globaux de reporting

Le reporting réalisé sur une base consolidée s'effectue sur un périmètre aligné avec le périmètre de consolidation des états financiers tel que présenté en section 1.3.2 Patrimoine immobilier. L'ensemble des actifs de la Société sont situés en territoire français.

Des distinctions peuvent être faites au sein du périmètre pour affiner la collecte de la donnée et le calcul des indicateurs, tel que présenté ci-dessous :

	Corporate	Gestion (Parties communes)	Usages (Parties privées)
Opérations propres (Périmètre financier)	X	X	N.A.
Opérations propres et locataires	X	X	X
Indicateurs spécifiques à l'entité	X	X	Parties privées des immeubles et usages privés

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.

Les indicateurs liés aux projets de développement se basent uniquement sur les actifs en construction, en rénovation majeure ou totale et les VEFA. Quand les VEFA sont exclues du périmètre d'un indicateur, d'une action ou d'une politique, cela est précisé.

En ligne avec les exigences des ESRS, le périmètre de reporting pour l'ensemble des données en lien avec l'ESRS S1 intègre les salariés permanents, les salariés temporaires et les alternants. Les stagiaires sont exclus de l'ensemble des calculs.

Le rapport de durabilité de la Société de la Tour Eiffel vise à intégrer l'ensemble des maillons de sa chaîne de valeur en plus de ses opérations propres, depuis les activités amont – tels que les fournisseurs de matériaux, les transporteurs, ou encore les

chantiers – jusqu'aux enjeux aval, incluant notamment l'usage des bâtiments ou la déconstruction. Cette chaîne de valeur, détaillée dans la section 5.1.1.3.A Stratégie, modèle économique et chaîne de valeur [ESRS 2 SBM-1], couvre l'intégralité des métiers du Groupe.

Les impacts, risques et opportunités, identifiés à travers une analyse exhaustive des segments amont (chantiers et hors chantiers) et aval, sont présentés dans la section 5.1.1.3.D Incidences, risques et opportunités matériels et leur lien avec la stratégie et le modèle économique (SBM-3). Les politiques, plans d'action, objectifs et indicateurs de performance associés à ces enjeux sont systématiquement documentés dans les différentes sections du rapport.

La Société de la Tour Eiffel n'a pas recouru à l'option d'omission d'informations sensibles relatives à la propriété intellectuelle, au savoir-faire, aux innovations développées ou liées à des négociations commerciales en cours.

TABLEAU PRÉSENTANT LE DÉTAIL DES ACTIFS (MONOLOCATAIRES ; ENTITÉS JURIDIQUES SPÉCIFIQUES IMPACTANT LA GESTION ENVIRONNEMENTALE) AU 31/12/2025

Code société	Type	Secteur	Type Secteur	Statut	Nom du bâtiment ou de l'actif	Actifs identifiés	VEFA	Co-propiété	Mono-	Périmètre	
						comme à risque de stress hydrique	(en phase Dév)	(SDC) ASL ou AFUL	locataire 2025	de Crédit Responsable CADIF	
						Y/N	Y/N	Y/N	Y/N	Y/N	
00001	mixte	Grand Paris	M	G	E	Aubervilliers	N	N.A.	Pleine	N	Y
00003	activité	Grand Paris	A	G	C	Bobigny	N	N	DEV	DEV	N
00004	bureaux	Grand Paris	B	G	E	Plessis	N	N.A.	Pleine	N	Y
00011	bureaux	Grand Paris	B	G	E	Champigny	N	N.A.	Pleine	Y	N
00014	bureaux	Grand Paris	B	G	E	Orsay-Parc d'Orsay (A1 & A2)	Y	N.A.	Pleine	N	Y
00014	bureaux	Grand Paris	B	G	E	Orsay-Parc d'Orsay (vac strat.)	Y	N.A.	Pleine	N	Y
00014	bureaux	Grand Paris	B	G	E	Orsay-Parc d'Orsay (bât. anciens)	Y	N.A.	Pleine	N	Y
00015	bureaux	Grand Paris	B	G	E	Asnières	N	N.A.	Pleine	Y	N
00016	bureaux	Grand Paris	B	G	E	Vélizy-Energy 2	N	N.A.	SDC	N	Y
00018	bureaux	Grand Paris	B	G	E	Rueil-Cityzen	N	N.A.	Pleine	N	Y
00019	bureaux	Grand Paris	B	G	E	St Cloud	N	N.A.	Pleine	Y	N
00020	bureaux	Grand Paris	B	G	E	Paris-Domino	N	N.A.	Pleine	N	Y
00021	bureaux	Grand Paris	B	G	E	Massy-Copernic	N	N.A.	Pleine	N	Y
00022	bureaux	Grand Paris	B	G	E	Vélizy-Topaz	N	N.A.	Pleine	N	N
00023	bureaux	Grand Paris	B	G	E	Montrouge-Eiffel O²	N	N.A.	ASL - Pleine	Y	N
00024	bureaux	Grand Paris	B	G	E	Bagneux	N	N.A.	Pleine	Y	N
00025	bureaux	Grand Paris	B	G	E	Suresnes Seine Etoile	N	N.A.	ASL	N	Y
00026	bureaux	Grand Paris	B	G	E	Vélizy-Vauban	N	N.A.	Pleine	N	Y
00027	bureaux	Grand Paris	B	G	E	Guyancourt-Le Berlioz	N	N.A.	Pleine	N	N
00029	bureaux	Région	B	R	E	Aix-Parc du Golf (inclus Jade)	Y	N	ASL / SDC	N	Y
00031	terrain	Grand Paris	T	G	C	Massy-Campus Eiffel (îlots L et P)	N	N	Pleine	Terrain	N
00031	bureaux	Grand Paris	B	G	E	Massy-Campus Eiffel (îlot O)	N	N.A.	Pleine	N	Y
00032	bureaux	Grand Paris	B	G	E	Puteaux-LINEA	N	N.A.	Pleine	N	Y
00033	bureaux	Grand Paris	B	G	E	Guyancourt-Odyssée	N	N.A.	Pleine	N	Y
00034	bureaux	Grand Paris	B	G	C	Puteaux-Rivage	N	N	DEV	DEV	N
00035	bureaux	Grand Paris	B	G	E	Nanterre-Delta	N	N.A.	Pleine	N	Y
00036	activité	Grand Paris	A	G	E	Nanterre Seine-Nacarat	N	N.A.	Pleine	N	Y
00037	activité	Grand Paris	A	G	E	Nanterre Seine-Nacre	N	N.A.	Pleine	N	Y
00038	activité	Grand Paris	A	G	E	Nanterre Seine-Nivéole-Nielle-Nymphéa	N	N.A.	Pleine	N	Y
00039	activité	Grand Paris	A	G	E	Nanterre Seine-Narval	N	N.A.	Pleine	N	Y
00040	activité	Grand Paris	A	G	E	Nanterre Seine-Nanteuil	N	N.A.	AFUL - Pleine	N	Y
00041	activité	Grand Paris	A	G	E	Nanterre Seine-Naos	N	N.A.	AFUL - Pleine	N	Y
00042	activité	Grand Paris	A	G	E	Nanterre Seine-Niagara	N	N.A.	AFUL - Pleine	N	Y
00043	activité	Grand Paris	A	G	E	Nanterre Seine-Nacelle	N	N.A.	AFUL - Pleine	N	Y
00044	activité	Grand Paris	A	G	E	Nanterre Seine-Naxos	N	N.A.	AFUL - Pleine	N	Y
00045	activité	Grand Paris	A	G	E	Nanterre Seine-Nautile	N	N.A.	AFUL - Pleine	N	Y
00046	activité	Grand Paris	A	G	E	Nanterre Seine-Navarque	N	N.A.	AFUL - Pleine	N	Y
00047	activité	Grand Paris	A	G	E	Nanterre Seine-Naskari	N	N.A.	Pleine	Y	N
00048	activité	Grand Paris	A	G	E	Nanterre Seine-Nanturra	N	N.A.	Pleine	N	N
00049	bureaux	Grand Paris	B	G	E	Montigny-Diagonale Sud	N	N	ASL - Pleine	N	N
00050	activité	Grand Paris	A	G	E	Nanterre Seine-Naiade	N	N.A.	AFUL - Pleine	Y	N
00053	bureaux	Région	B	R	E	Lyon Tessi	N	N.A.	ASL	Y	N
00054	bureaux	Région	B	R	E	Le Haillan-Bordeaux	N	N.A.	Pleine	Y	N
00056	bureaux	Grand Paris	B	G	E	Paris Enghien	N	N.A.	SDC	Y	N
00057	bureaux	Grand Paris	B	G	E	Paris Tour Traversière	N	N.A.	SDC	Y	N
00058	bureaux	Grand Paris	B	G	E	Paris 12 Parkings	N	N.A.	SDC	N	N

Code société	Type	Secteur	Type	Secteur	Statut	Nom du bâtiment ou de l'actif	Actifs identifiés comme à risque de stress hydrique	VEFA (en phase Dév)	Co-propriété (SDC) ASL ou AFUL	Mono-locataire 2025	Périmètre Ligne de Crédit Responsable CADIF
00060	bureaux	Grand Paris	B	G	E	Sèvres Majolique	N	N.A.	ASL - SDC - Pleine	N	Y
00063	bureaux	Grand Paris	B	G	E	Clichy - Les Horizons	N	N.A.	Pleine	Y	N
00064	bureaux	Grand Paris	B	G	E	Clichy Mozart	N	N.A.	SDC	N	N
00067	bureaux	Grand Paris	B	G	E	Issy Les Moulineaux-Weiden	N	N.A.	ASL	N	Y
00068	bureaux	Grand Paris	B	G	E	Meudon Green Office Vaugirard	N	N.A.	SDC - Pleine	N	N
00071	mixte	Région	M	R	E	Lyon Dauphiné-EvasYon-bureaux	N	Y	Pleine	N	N
00071	mixte	Région	M	R	E	Lyon Dauphiné-EvasYon-coliving	N	Y	Pleine	N	N
00072	bureaux	Région	B	R	E	Lyon Tangram	N	N.A.	Pleine	N	N
00073	bureaux	Région	B	R	E	Lyon Kbis	N	N.A.	Pleine	N	Y
00074	bureaux	Région	B	R	E	LillEurope 4-9 & 21-24	N	N.A.	US - SDC - Pleine	N	N
00075	bureaux	Région	B	R	E	LillEurope 10-20	N	N.A.	US - SDC - Pleine	N	N
00076	bureaux	Région	B	R	E	Nantes Kibori	N	N.A.	AFUL+Pleine	N	N
00077	mixte	Région	M	R	E	Bordeaux - Bord'eau Village	N	N.A.	Pleine	N	Y
00078	bureaux	Région	B	R	E	Toulouse - Les Amarantes 1 bat. B&C	N	N.A.	ASL - EI - SDC	N	N
00080	résidentiel	Grand Paris	R	G	E	Kremlin Bicêtre II Brossolette	N	N.A.	Pleine	Y	N
00088	bureaux	Région	B	R	E	Lille Hashtag (bât.C & D)	N	N.A.	ASL + SDC	N	N
00089	commerce	Région	C	R	E	Nevers	N	N.A.	SDC	N	N
00092	résidentiel	Région	R	R	E	Arcachon	N	N.A.	SDC	N	N
00101	bureaux	Grand Paris	B	G	E	Paris Provence	N	N.A.	SDC	Y	N
00102	bureaux	Grand Paris	B	G	E	Paris Bellefond	N	N.A.	SDC - Pleine	Y	N
00103	bureaux	Grand Paris	B	G	E	Issy Les Moulineaux-Le Millésime	N	Y	ASL - Pleine	Y	N
00104	bureaux	Grand Paris	B	G	E	Paris Bastille	N	N.A.	SDC - Pleine	Y	N
00105	mixte	Région	M	R	E	Lyon Manufacture-mixte	N	Y	SDC	N	N
00106	résidentiel	Région	R	R	E	Lyon Manufacture-résidentiel	N	Y	SDC	N	N
00108	terrain	Grand Paris	T	G	C	Montigny Ampère	N	N.A.	DEV	Terrain	N
00109	terrain	Région	T	R	C	Aix-Parc du Golf - bât. Polysius (foncier)	Y	N.A.	ASL - Pleine	Terrain	N

Légende :

E	Total Exploitation
C	Total Construction en cours
B	Bureaux
A	Activité
M	Mixte
R	Résidentiel
C	Commerce
T	Terrain
G	Grand Paris
R	Région
E	Exploitation
T	Terrain
C	Construction
US	Union de syndicats de copropriétaires
SDC	Syndicat de copropriété
ASL	Association syndicale libre
AFUL	Association foncière urbaine libre

Temporalité

La période de reporting s'étend du 1^{er} janvier 2025 au 31 décembre 2025.

Sélection des indicateurs intégrés au rapport de durabilité

La Société structure son rapport et les indicateurs publiés en tenant compte des Impacts, risques et opportunités (IROs) identifiés matériels par l'analyse de la double matérialité détaillée en section 5.1.1.3.E Incidences, risques et opportunités importants et leur lien avec la stratégie et le modèle économique [ESRS 2 SMB-3].

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

Les indicateurs en valeur intensive (à titre d'exemple, par m² 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.

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

Horizons temporels

Pour les cibles ne disposant pas d'échéance explicitement définie, la Société de la Tour Eiffel s'aligne sur les horizons temporels standardisés par la CSRD : court, moyen et long termes.

Lorsqu'un objectif est fixé avec une échéance spécifique, celle-ci s'articule généralement autour des jalons clés de 2030 et 2050, en cohérence avec les attentes réglementaires et les engagements sectoriels.

Dans certains cas, l'approche consiste à pérenniser l'atteinte d'une cible (ex : maintien d'un niveau de performance ; objectif récurrent), plutôt qu'à viser une date butoir. Cette flexibilité permet d'adapter la stratégie aux évolutions du contexte de l'entreprise.

Estimations en cas d'absence totale ou partielle de données

Les normes ESRS requièrent d'estimer les consommations manquantes car non disponibles, ce qui correspond à la consommation des surfaces occupées sous le contrôle du bailleur pendant la période du reporting. L'objectif est de disposer de la donnée sur l'ensemble des actifs consolidés au sein des états financiers.

Consommations d'énergie

Jusqu'en 2024, la Société avait défini un périmètre dit « reportable » pour le reporting des données énergétiques. Étaient exclus de ce périmètre les actifs dits « non reportables » : des actifs monocataires dont la Société n'a pas reçu des données de consommation suffisamment complètes ou fiables. Pour cette raison, cette année la Société publiera une valeur de consommations d'énergie et d'eau revue afin d'intégrer l'ensemble du périmètre en exploitation, suivant les exigences des ESRS.

La Société adopte une méthodologie d'estimation des consommations d'énergie lorsque l'actif est occupé et que la donnée réelle est indisponible ou qu'elle est considérée insuffisante après un contrôle de qualité de la donnée.

En 2025, pour se conformer aux exigences de la CSRD, des données ont été estimées pour 23 actifs sur l'ensemble du parc en exploitation ⁽¹⁾.

Identification des sources d'incertitude :

Trois sources principales sont identifiées pour les incertitudes sur la consommation d'énergie de la Foncière :

- dépendance aux données de facturation pour la collecte des fluides hors électricité et pour les compteurs d'électricité sans mandat de télécollecte. Ces données sont susceptibles d'être revues par le fournisseur un ou plusieurs mois après leur émission, auquel cas le compteur fait l'objet d'une régularisation de charges qui peut impacter fortement la courbe de consommations collectées ;
- absence de données de consommation pour certains bâtiments occupés par des monocataires ou dont les contrats d'énergie sont gérés par la copropriété ;
- connaissance limitée des synoptiques énergétiques (plan de comptage et usages associés aux compteurs). La Société mène des actions depuis plusieurs années avec Aegilim (conseil en Energy Management) pour compléter les synoptiques sur l'ensemble du parc.

Seule la première source est considérée significative en 2025, puisqu'elle peut impacter 264 des 1036 compteurs énergétiques suivis. Le travail mené avec Aegilim (conseil en Energy Management) depuis plusieurs années permet d'avoir une connaissance fine des synoptiques de tous les actifs. En effet, les synoptiques énergétiques sont complets et vérifiés pour 122 des bâtiments du parc.

La méthodologie d'estimations a été analysée et renforcée entre la Société et son prestataire de conseil en Energy Management. Les détails de cette méthodologie sont synthétisés ci-après.

(1) Hors estimations liées à la translation de la donnée réelle des mois de novembre et décembre 2024 comme hypothèse de consommation pour novembre et décembre 2025.

Méthodologie d'estimations :

Les deux bases de cette méthodologie sont la qualité du synoptique du bâtiment et la disponibilité d'une collecte de données réelles par compteur.

Pour chaque compteur énergétique connu (ci-après point de livraison ou PDL), une première analyse permet d'évaluer la disponibilité de données de consommation réelle sur les 12 mois de l'année de reporting.

Quand la donnée réelle est incomplète mais respecte le seuil interne ⁽¹⁾, une première estimation par « translation » ⁽²⁾ permet de faire une hypothèse sur la consommation annuelle du compteur analysé, suivant l'historique de consommations réelles connues pour N-1, voire N-2 lorsque disponible.

La suite de l'analyse a lieu à l'échelle des locaux. Les compteurs associés à chaque local du bâtiment sont identifiés.

Cette seconde méthode d'estimation, appelée « estimation par activité » consiste à appliquer des valeurs moyennes d'intensité surfacique pour calculer une consommation plausible pour chaque local occupé, lorsque la donnée n'est pas suffisante (même après translation). La valeur ainsi calculée efface toute donnée réelle disponible pour le local.

Afin d'obtenir des estimations les plus proches de la réalité, la Société et les équipes d'energy management ont mené en 2025 un travail minutieux pour compléter et vérifier les informations concernant l'usage des locaux dans son parc. Ainsi, les valeurs des intensités énergétiques moyennes utilisées s'adaptent du mieux au profil de consommation réel des locaux.

Calcul de la consommation des actifs

La consommation reportée pour chaque actif représente ainsi la somme des consommations des locaux :

- avec des données réelles complètes ;
- avec des données suffisantes (11 mois ou plus), avec ou sans translation ;
- avec des données estimées suivant l'activité connue du local.

Conforme aux exigences de la CSRD, les consommations estimées par translation ou suivant l'usage sont dûment identifiées. Les consommations réelles ayant été remplacées par des estimations par activité sont reportées comme des données effacées.

La Société et son Energy Manager travaillent chaque année à maximiser la collecte de données réelles auprès des locataires afin de minimiser la part d'estimation dans le total de consommations annuelles reportées.

Consommations d'eau

Une source d'incertitude s'ajoute sur ce volet eau (par rapport à la facturation, l'absence de données collectées ou la connaissance limitée des synoptiques mentionnés pour l'énergie). Cette 4^e source est la valeur moyenne des consommations d'eau publiée par les différents benchmarks, dont le détail est moins fin que pour l'énergie.

Pour les bâtiments occupés avec une donnée insuffisante, une estimation est réalisée suivant une intensité surfacique « eau » (m^3/m^2). La valeur de cette intensité surfacique correspond à la valeur publiée dans le baromètre de l'OID le plus récent, pour l'activité principale du bâtiment.

Déchets

Les 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, constituent la principale raison de données manquantes ou incomplètes (17 actifs en 2025).

Précision des méthodes d'estimations quantitatives pouvant être appliquées :

- extrapolation temporelle : extrapolation sur la base de données transmises partiellement ;
- dotation : estimation des quantités de déchets produits à partir du dispositif de gestion de déchets déployé sur site (ie. nombre de bennes par flux de déchets), dans le cas où aucune donnée n'a été transmise en année N ;
- estimation sur la moyenne : en cas d'indisponibilité totale de données, calcul de la moyenne des masses par filière du groupe en fonction de la surface. Le type de locataire (monocataire, multi locataires), la typologie d'actif, ainsi que le taux d'occupation de l'actif sont pris en compte dans le calcul ;
- splitter : Utilisation d'une règle de répartition des données du registre des déchets par le prestataire qui nous a été transmise par ce dernier.

Estimations liées à la chaîne de valeur

Les émissions du scope 3 sont calculées conformément à la méthodologie du GHG Protocol. Les estimations réalisées, par exemple concernant les déplacements d'intervenants, sont disponibles dans la section 5.1.2.1.H Émissions brutes de GES de périmètres 1, 2 et 3 et émissions totales de GES.

Indicateurs spécifiques à l'entité

Sur le sujet de la performance énergétique, la Société publie à partir de 2025 un indicateur spécifique à l'entité qui inclut des consommations d'énergie estimées des surfaces vacantes, à hauteur d'un taux d'occupation cible défini en interne par la Direction Générale et la Direction financière.

La Société publie également des indicateurs spécifiques à l'entité en termes de périmètre de couverture de la donnée dans sa chaîne de valeur :

- les déchets des locataires sont intégrés en plus des déchets dits des « opérations propres » ;
- les données concernant les fluides (énergie et eau) des locataires sont intégrés aux indicateurs correspondants, en absolu et intensité.

Enfin, la Société publie des indicateurs spécifiques à l'entité permettant de couvrir l'ensemble des Impacts, Risques et Opportunités identifiés matériels ⁽³⁾.

Cas spécifique du calcul des indicateurs spécifiques faisant aussi l'objet d'un calcul à périmètre constant – Like for Like (LFL)

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 (détenus deux ans ou plus dans le périmètre consolidé).

(1) La période minimale exigée est la moitié de la période de détention sur l'année, y compris dans le cas des bâtiments ayant été cédés ou livrés pendant l'année de reporting.

(2) Cette pratique étant déjà intégrée dans les exercices de reporting précédents, elle ne constitue pas une évolution méthodologique. Par la suite, la donnée temporelle de chaque compteur est catégorisée comme « insuffisante » ou « suffisante », selon qu'elle couvre une période d'au moins 11 mois sur 12 ou toute la période de détention de l'actif, dans le cas particulier des actifs cédés ou livrés pendant l'année N.

(3) Le Référentiel de Reporting ESG de la Société de la Tour Eiffel est disponible pour obtenir des informations ayant trait à la méthodologie de calcul des indicateurs spécifiques à l'entité.

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES INDICATEURS SPÉCIFIQUES À L'ENTITÉ PUBLIÉS DANS LE RAPPORT DE DURABILITÉ

Libellé de l'indicateur	Standard	Section
Actifs bénéficiant d'une certification environnementale	E1	5.1.2.1.F
Actifs ayant bénéficié d'un audit énergétique	E1	5.1.2.1.F
Actifs équipés d'une GTB/GTC	E1	5.1.2.1.F
Actifs disposant de production d'EnR (Photovoltaïque, Géoénergie ou autres)	E1	5.1.2.1.F
Actifs disposant d'un espace de stockage pour les vélos	E1	5.1.2.1.F
Actifs disposant de bornes de recharge pour véhicules électriques	E1	5.1.2.1.F
Actifs ayant fait l'objet d'une analyse des risques physiques	E1	5.1.2.1.F
Actifs ayant fait l'objet d'une étude d'adaptation	E1	5.1.2.1.F
Actifs ayant, suite à une étude, établi un plans d'actions adaptation au sein d'un plan pluriannuel de travaux (PPA)	E1	5.1.2.1.F
Actifs ayant mis en œuvre au moins une préconisation à la suite d'audit d'adaptation préalablement réalisé	E1	5.1.2.1.F
Actifs faisant l'objet de plans de situations d'urgence en lien avec des évènements climatiques	E1	5.1.2.1.F
Projets de développement ayant réalisé une étude de faisabilité de production d'énergies renouvelables en amont	E1	5.1.2.1.F
Projets de développement ayant bénéficié d'une ACV (Analyse du Cycle de Vie)	E1	5.1.2.1.F
Évolution de l'intensité surfacique de consommation d'eau	E3	5.1.2.2.D
% des actifs (en valeur) disposant d'un système de récupération des eaux pluviales	E3	5.1.2.2.D
% des actifs (en valeur) disposant d'un système de traitement et réutilisation des eaux grises	E3	5.1.2.2.D
% des actifs en zones exposées au stress hydrique (en valeur) ayant bénéficié de l'installation d'équipements hydro-économiques	E3	5.1.2.2.D
% des actifs (en valeur) bénéficiant d'un suivi détaillé des consommations d'eau	E3	5.1.2.2.D
% des actifs (en valeur) ayant fait l'objet d'un audit des réseaux d'eau dans les 5 dernières années	E3	5.1.2.2.D
% des actifs (en valeur) dans lesquels il n'y a pas de production d'ECS (eau chaude sanitaire) (hors usages spécifiques)	E3	5.1.2.2.D
% (en valeur) d'actifs disposant d'espaces verts	E4	5.1.2.3.F
Nombre et superficie (en hectares) des sites situées dans ou à proximité d'aires protégées et/ou de zones clés pour la biodiversité	E4	5.1.2.3.F
% (en valeur) d'actifs éligibles ayant obtenu un label visant la promotion de la biodiversité	E4	5.1.2.3.F
% (en valeur) d'actifs ayant bénéficié d'un calcul CBS	E4	5.1.2.3.F
% (en valeur) d'actifs ayant bénéficié d'un calcul CBSh	E4	5.1.2.3.F
% (en valeur) de couverture des audits écologiques	E4	5.1.2.3.F
% des projets de construction en direct couverts par une Charte chantier propre	E4	5.1.2.3.F
% (en valeur) d'actifs concernés par la présence de dispositifs de biodiversité (nichoirs, ruches, pierriers, refuges à insectes, potagers, etc.)	E4	5.1.2.3.F
% d'actifs (en valeur) bénéficiant du tri des déchets avec un reporting des déchets	E5	5.1.2.4.D
% de chantiers exploitation tous corps d'état (TCE) sur lesquels une démarche d'économie circulaire a eu lieu	E5	5.1.2.4.D
% des nouveaux baux incluant une clause favorisant l'économie circulaire lors des travaux	E5	5.1.2.4.D
% 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	E5	5.1.2.4.D
% des projets de développement éligibles ayant bénéficié d'une dépose sélective	E5	5.1.2.4.D
% des opérations de développement incluant une démarche limitant l'utilisation de nouveau béton ou l'usage de béton alternatif	E5	5.1.2.4.D
Taux d'absentéisme	S1	5.1.3.1.G
Ancienneté annuelle moyenne	S1	5.1.3.1.G
Nombre de réunions du Comité social et économique (CSE)	S1	5.1.3.1.G
% de salariés disposant d'un objectif annuel RSE	S1	5.1.3.1.G
Part de la masse salariale investie dans la formation	S1	5.1.3.1.G
Part des collaborateurs ayant bénéficié d'une formation sur les enjeux Environnementaux, Sociaux ou de Gouvernance depuis 2024	S1	5.1.3.1.G
Nombre d'heures cumulées depuis 2024 de formation sur les enjeux Environnementaux, Sociaux ou de Gouvernance	S1	5.1.3.1.G
% de femmes dans le Comité exécutif / Comité de direction	S1	5.1.3.1.G

Libellé de l'indicateur	Standard	Section
Écart des salaires à poste égal entre Hommes et Femmes (ajusté)	S1	5.1.3.1.O
Taux de satisfaction locataires	S4	5.1.3.3.G
% d'actifs (<i>en valeur</i>) sur lesquels se sont tenus des Comités environnementaux	S4	5.1.3.3.G
% d'actifs (<i>en valeur</i>) bénéficiant d'une offre de services variés (Helpdesk, Orchestra, Aegilim...) à destination des locataires	S4	5.1.3.3.G
% d'actifs (<i>en valeur</i>) pourvus d'un helpdesk	S4	5.1.3.3.G
% d'actifs (<i>en valeur</i>) permettant une ventilation naturelle	S4	5.1.3.3.G
% de surface accessible PMR	S4	5.1.3.3.G
Nombre de séances du Comité ESG, émanation du Conseil d'Administration tenues	G1	5.4.1.1.I
Nombre de Comités RSE, impliquant la Direction Générale	G1	5.4.1.1.I
% des salariés présents au 31/12/2025 ayant signé la Charte éthique	G1	5.4.1.1.I

Biodiversité

Pour des raisons de cohérence et de matérialité, et à l'exception des indicateurs liés aux études écologiques, seuls les actifs disposant d'un Coefficient biotope surfacique (CBS) supérieur ou égal à 0,23 sont considérés comme éligibles pour le calcul de l'indicateur concernant la part des actifs bénéficiant d'un label ou d'une certification en lien avec la biodiversité, qui prend en considération ce critère supplémentaire.

Changements par rapport aux précédents exercices

Changement de périmètre de calcul des données sociales

Le changement de périmètre principal avec les années précédentes concerne l'inclusion des alternants, qui n'était pas prescrit par les exigences de l'EPRA⁽¹⁾ pour les données sociales.

Modifications méthodologiques apportées au calcul des émissions de GES de la Société en 2025

La mesure des émissions de GES de la Société revient au GHG Protocol en 2025 afin d'assurer une comparabilité plus large avec des standards internationaux et notamment européens dans le cadre de la CSRD. La méthode GHG Protocol diffère principalement de la méthode Bilan Carbone de l'ADEME par une absence d'amortissement des « bien capitaux » (capital goods), ce qui peut générer des fluctuations importantes d'une année sur l'autre. Autrement dit, le GHG Protocol permet de comptabiliser les flux annuels d'acquisitions et de développement de manière cohérente avec les pratiques du secteur immobilier. Les détails de la méthodologie GHG Protocol sont présentés dans le rapport dans la section 5.1.2.1.H Émissions brutes des GES [ESRS E1-6]. Afin d'assurer la comparabilité avec les données des années précédentes, les tableaux présentant les résultats 2024 suivant la méthodologie appliquée selon le GHG Protocol sont disponibles dans la section 5.1.2.1.H Émissions brutes des GES [ESRS E1-6] et dans le chapitre 5.2, au sein des Tableaux EPRA 2025.

De manière générale, les facteurs d'émission utilisés ont été mis à jour suivant les publications les plus récentes, en accord avec le GHG Protocol. Sont décrites ci-après les modifications réalisées à la méthodologie de calcul d'émissions et, le cas échéant, les nouveaux postes d'émissions ayant été intégrés dans l'analyse.

Calcul du scope 1

- **Émissions directes hors énergie (fuites de fluides frigorigènes)** : prise en compte des fuites de fluides frigorigènes constatées via des contrôles réglementaires, avec une estimation par extrapolation pour la part du parc sur lequel la donnée n'était pas disponible fin 2025. En 2024, la donnée a été estimée suivant des benchmarks indiquant un ratio d'émissions surfaciques suivant la puissance des équipements de froid.

Calcul du scope 2

- **Énergie** : la partie amont de l'électricité est comptabilisée en scope 3 en 2025. Mise à jour des facteurs d'émissions, suivant la base ADEME ou le facteur d'émissions publié dans le journal officiel le plus récent, lorsque le réseau énergétique est absent de la base ADEME.

Calcul du scope 3

- **Immobilisations** :
 - Conformément au GHG Protocol, ne sont comptées que les émissions de l'année étudiée : « dans la comptabilité financière, les biens d'investissement (ou « immobilisations ») sont en général amortis sur leur durée de vie. En revanche, pour l'inventaire des émissions de scope 3, il est recommandé de ne pas étaler, actualiser ni amortir dans le temps les émissions liées à la fabrication de ces biens. L'entreprise doit comptabiliser la totalité des émissions « du berceau à la porte » des biens d'investissement achetés au titre de l'année d'acquisition ». Ainsi, les surfaces construites ne sont pas immobilisées dans le temps, l'ensemble des émissions sont attribuées à l'année de livraison.
 - Émissions calculées en prenant en compte les données des ACV (Analyse de cycle de vie des opérations) des actifs livrés en 2025 et l'amortissement des travaux (50 ans pour les constructions et 30 ans pour les rénovations). Les émissions calculées via ces ACV, qui incluent aussi les émissions de fin de vie des bâtiments, ont été considérées uniquement dans le scope 3 amont en raison du manque de détail disponible sur la part des émissions correspondant à la fin de vie.
 - Des hypothèses ont été faites pour les surfaces de plancher de deux actifs pour lesquels un écart significatif a été repéré entre la surface de plancher relevée dans l'ACV et la surface locative actuelle. Dans ces deux cas, la surface la plus importante a été prise en compte (surface locative) pour éviter de diminuer artificiellement les émissions et adopter une approche prudente.
- **CapEx** : Re-calcule des CapEx avec d'autres facteurs d'émissions. En 2025, utilisation des ratios monétaires de l'ADEME « Constructions et travaux de construction », moins détaillés mais plus robustes et adaptés à l'activité de la Foncière. Ce facteur d'émissions est corrigé de l'inflation, garantissant une meilleure comparabilité entre années.

Exclusions pour les calculs des émissions de GES

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

Erreurs de reporting concernant des périodes antérieures

2025 est la première année de publication d'un rapport de durabilité pour la Société. Aucune erreur matérielle n'est à signaler pour les exercices de reporting antérieurs.

(1) Voir <https://www.epra.com/sustainability/sustainability-reporting/guidelines>

UTILISATION DES DISPOSITIONS DEVANT ENTRER EN VIGUEUR PROGRESSIVEMENT CONFORMÉMENT À L'APPENDICE C D'ESRS 1

L'utilisation des dispositions transitoires par la Société est intégrée au tableau présenté en section 5.1.1.3.D Exigences de publication au titre des ESRS couvertes par le rapport de durabilité de l'entreprise (ESRS 2 IRO-2).

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
GOV-1 Le rôle des organes d'administration, de direction et de surveillance	ESRS G1 <i>Conduite des affaires</i> (paragraphe 5)
GOV-3 Intégration des résultats en matière de durabilité dans les systèmes d'incitation	ESRS E1 <i>Changement climatique</i> (paragraphe 13)
SBM-2 Intérêts et points de vue des parties intéressées	ESRS S1 <i>Effectifs de l'entreprise</i> (paragraphe 12)
	ESRS S2 <i>Travailleurs de la chaîne de valeur</i> (paragraphe 9)
	ESRS S4 <i>Consommateurs et utilisateurs finals</i> (paragraphe 8)
SBM-3 Incidences, risques et opportunités importants et leur lien avec la stratégie et le modèle économique	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 S4 <i>Consommateurs et utilisateurs finals</i> (paragraphe 9 à 12)
IRO-1 Description des procédures d'identification et d'évaluation des incidences, risques et opportunités importants	ESRS E1 <i>Changement climatique</i> (paragraphe 20 et 21)
	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)

INCORPORATION PAR RÉFÉRENCE AU SEIN DU DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL (ESRS 2-16)

ESRS	Exigences de publication	Points de données	Section du DEU
ESRS 2	BP-1	5 (b)	1.3.2
		20 (a)	4.1
	GOV-1	20 (b) (c)	4.1.1 ; 4.1.5 ; 4.1.6.9
		19 ; 20 ; 21 ; 22 ; 23	4.1.1 ; 4.1.3 ; 4.1.4 ; 4.1.6 ; 4.1.7
	GOV-2	26 (c)	3.1 ; 3.2 ; 3.3
	GOV-3	27 ; 28 ; 29	4.4
S1	S1-6	50 (f)	6.1.1 (5.4.8)
E1	E1 / ESRS 2 GOV-3	13	4.4.1.4
G1	G1-5	27 ; 29 (a)	4.1.8
		27	4.1.9

5.1.1.2. Gouvernance

5.1.1.2.A 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 (au regard des critères du Code de gouvernance Middlenext) ;
- 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 2025. La part des administrateurs indépendants dans chaque comité est en 4.1.4 Administrateurs indépendants, ainsi que la part de femmes siégeant au Conseil en section 4.1.3.

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 section 4.1.5 Mandats et fonctions exercés par les mandataires sociaux en 2025 établit des fiches détaillées des mandats, fonctions et compétences exercés par les membres du Conseil d'Administration et par les membres de la Direction. Les formations dispensées lors de l'exercice sont précisées en section 4.1.6.9 Formations.

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 du Conseil d'Administration, 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 ;
- coordonner les travaux en lien avec l'audit de durabilité sur la base du référentiel applicable lors de l'exercice de reporting ;
- 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.

L'absence de représentant des salariés au sein des instances de direction et des comités issus du Conseil d'Administration ne remet pas en cause la qualité du dialogue social au sein de l'organisation. En effet, la tenue d'au moins dix comités ordinaires du Comité Social et Économique (CSE) par un atteste de notre engagement à garantir une prise en compte des intérêts des salariés dans les processus décisionnels de la Société.

- 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 ;
- superviser les mécanismes de prévention, d'identification et de remédiation aux sujets éthiques, dont la corruption ;
- examiner et d'approuver la cartographie des risques.

La Directrice Générale préside également le Comité de pilotage RSE qui se réunit mensuellement (11 fois en 2025) avec les équipes du 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 son application opérationnelle au niveau de chacune des équipes, selon les thèmes abordés.

En 2025, la Direction RSE et Innovation a conduit une analyse double matérialité liée à chaque activité de l'entreprise et la propose au Comité de pilotage RSE. Elle a été validée par le Comité ESG, qui lui-même émet ses recommandations au Conseil d'Administration. Des politiques et des actions sont associées à l'analyse pour réduire les impacts négatifs, maîtriser les risques, se saisir des opportunités ou renforcer les impacts positifs.



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 quatre à cinq Comités au cours de l'année.

La Société de la Tour Eiffel s'appuie sur une gouvernance structurée 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. Plus d'informations sur le Conseil est disponible en section 4.1.6. Conditions de préparation et d'organisation du Conseil.

Enfin, la Direction RSE siège au sein du Comité exécutif de l'entreprise, garantissant que les considérations ESG sont intégrées aux orientations stratégiques et au modèle d'affaires de l'entreprise.

Pour en savoir plus sur les rôles et expertises des administrateurs, ainsi que sur les mécanismes de contrôle en place, consultez la section 5.1.1.2.E Gestion des risques et contrôles internes de l'information en matière de durabilité [ESRS 2 GOV-5].

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, idéalement sur une base annuelle (i.e. Middlednext en 2024).
- La Société valorise la diversité des compétences au sein de ses organes de gouvernance, ce qui permet une approche plurielle de la conduite des affaires.

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'acquiescer et de développer leurs compétences sur les sujets ESG grâce à :

- des présentations à visées pédagogiques, sur demande des administrateurs, couvrant notamment les réglementations DEET – Dispositif Éco-Énergie Tertiaire, CSRD, Sustainable Finance Disclosure Regulation (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'Institut de Physique des 2 Infinis (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 Middlednext 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 5.1.1.3.D Incidences, risques et opportunités importants et leur lien avec la stratégie et le modèle économique [ESRS 2 SMB-3]).

5.1.1.2.B 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]

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

Le Conseil d'Administration est chargé de la supervision des activités de gestion opérationnel et financière, et revoit, lors de ses séances avec le management de la Société, la situation des risques identifiés, soit les risques nets identifiés par l'équipe Finance, soit les Impacts, Risques et Opportunités (IROs) ressortant matériels dans l'analyse de double matérialité, ainsi que le Plan d'actions pour les réduire ou les éliminer.

La mission principale du Comité ESG est de placer les enjeux RSE liés aux IROs identifiés matériels 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 2025 : 5 Comités ESG tenus,
 - résultats 2024 : 4 Comités ESG tenus ;
- un objectif de 10 Comités RSE internes impliquant la Direction Générale par an :
 - résultat 2025 : 13 Comités RSE tenus,
 - résultat 2024 : 11 Comités RSE tenus.

Il n'y a pas eu de formation formelle abordant des thématiques ESG délivrée aux administrateurs en 2025. Une session de formation sera mise à disposition de l'ensemble des administrateurs en 2026.

Enfin, un programme de gestion des risques ESG 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. Cela se traduit par des sessions d'informations lors des Comités ESG, permettant de faire remonter des sujets spécifiques à l'attention des administrateurs, afin de pouvoir mettre en place des mesures de réduction des risques ou des initiatives visant à anticiper l'émergence de risques nouvellement identifiés.

Les différents Comités sont détaillés en section 4.1.7 Comités.

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, directement intégrés à l'analyse de double matérialité finalisée en 2025, bénéficient ainsi d'un suivi renforcé et sont intégrés aux procédures de supervision

appliquées aux risques stratégiques du Groupe. Par ailleurs, la gestion des risques et les contrôles internes sont détaillés en sections 3.2. et 3.3.

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*, notamment par l'identification d'économies potentielles, de nouvelles sources de revenus ou d'optimisations des processus. 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.

5.1.1.2.C 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 les sections 4.4 Rémunération des mandataires sociaux et 5.1.3.1.F 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].

5.1.1.2.D Diligence raisonnable [ESRS 2 GOV-4]

Dans le cadre de la mise en œuvre de son Plan Atténuation, la Société de la Tour Eiffel a renforcé ses processus de due diligence, qui couvrent désormais à la fois les enjeux environnementaux et sociaux.

Sur le volet environnemental, ces processus incluent des analyses écologiques, des audits énergétiques, des analyses de cycle de vie et des simulations thermodynamiques pour les projets en développement, ainsi qu'une due diligence environnementale systématique pour les acquisitions.

Sur le plan social, une attention particulière est portée à la santé et à la sécurité sur les chantiers, avec des protocoles stricts de prévention des risques et des audits réguliers pour garantir le respect des normes les plus exigeantes. L'engagement des fournisseurs est également un pilier central : la Société veille à ce que ses partenaires partagent ses valeurs en matière de responsabilité sociale, notamment par le biais de clauses contractuelles exigeant le respect des droits humains, des conditions de travail équitables et des pratiques éthiques. Des formations et des sensibilisations sont organisées en interne et avec les parties prenantes pour renforcer la culture de la sécurité et de l'inclusion.

Enfin, une analyse préliminaire du portefeuille immobilier, incluant des indicateurs sociaux tels que l'accessibilité et le bien-être des occupants, complète cette approche globale, en s'appuyant notamment sur des outils comme le Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM) pour évaluer les impacts environnementaux et sociaux.

CARTOGRAPHIE DES INFORMATIONS RELATIVE AUX PROCÉDURES DE DILIGENCE RAISONNABLE

Éléments clés de la diligence raisonnable	Paragraphes du rapport durabilité
Intégration de la diligence raisonnable dans la gouvernance, la stratégie et le modèle d'entreprise	<ul style="list-style-type: none"> • 5.1.1.3.B Intérêts et points de vue des parties prenantes intéressées [ESRS 2 SBM-2] • 5.1.2.1.C Plan de transition pour l'atténuation du changement climatique [E1-1] • 5.1.3.1.C Politiques liées aux salariés de l'entreprise [S1-1] • 5.1.3.2.C Politiques relatives aux travailleurs de la chaîne de valeur [S2-1]
Engagement des parties prenantes concernées dans toutes les étapes clés de la diligence raisonnable	<ul style="list-style-type: none"> • 5.1.1.3.B Intérêts et points de vue des parties intéressées [ESRS 2 SBM-2]
Identification et évaluation des impacts négatifs	<ul style="list-style-type: none"> • 5.1.1.3.A Stratégie, modèle économique et chaîne de valeur [ESRS 2 SBM-1]
Mise en œuvre d'actions pour remédier à ces impacts négatifs	<ul style="list-style-type: none"> • 5.1.2.1.E Actions et ressources en rapport avec les politiques en matière de changement climatique [E1-3] • 5.1.2.3.A Actions et ressources liées à la biodiversité et aux écosystèmes [E4-3] • 5.1.2.4.C Actions et ressources relatives à l'utilisation des ressources et à l'économie circulaire [E5-2] • 5.1.3.1.F 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] • 5.1.3.2.F 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] • 5.1.3.3.F 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]
Suivi de l'efficacité de ces efforts et communication	<ul style="list-style-type: none"> • 5.1.3.1.G ; 5.1.3.2.G ; 5.1.3.3.G 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] • 5.1.4.1.I Cibles et résultats liés à la gouvernance

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

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. L'ensemble des données font l'objet du même niveau de contrôle interne. Ces contrôles se déclinent en trois catégories principales : environnementales, sociales et de gouvernance (ESG).

La Société de la Tour Eiffel identifie les risques ESG en amont, en croisant plusieurs sources : les indicateurs internes (collectés via les outils RH, juridiques ou financiers), les données fournies par des prestataires spécialisés (notamment pour les indicateurs environnementaux comme les émissions carbone ou la gestion des déchets), ainsi que les retours des parties prenantes et les benchmarks sectoriels. Chaque indicateur fait l'objet d'une analyse de risque spécifique, prenant en compte sa source (interne ou externe), sa méthode de calcul (automatisée via des outils dédiés ou manuelle, avec validation croisée), et son niveau de criticité pour l'entreprise. En pratique, la Société applique une clé de priorisation ciblée sur les indicateurs les plus exposés aux risques d'erreur ou d'écart.

Par exemple, les données environnementales complexes, comme les bilans carbone scope 3, ou celles dépendant de multiples sources externes (consommations énergétiques des locataires, données fournisseurs), sont systématiquement identifiées comme « à haut risque ». Pour ces indicateurs, la Société met en place des contrôles renforcés : vérification des calculs par deux collaborateurs distincts, recoupement avec des audits indépendants, et validation finale par le Comité RSE. De même, les indicateurs sociaux sensibles (taux de diversité, accidents du travail) ou ceux liés à des engagements financiers (critères ESG de la ligne de crédit verte) font l'objet d'un processus de « double validation » entre le département producteur de la donnée et le département RSE.

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.

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, en ligne avec les exigences de la double certification ISO 14001 et 9001 couvrant l'ensemble de ses opérations. Sur une base annuelle, la Société révisé sa méthodologie formalisée des contrôles internes ESG dans un document dédié partagé avec les équipes concernées par la donnée contrôlée.

Une attention particulière est dédiée aux indicateurs ESG dont le financement de l'entreprise dépend, à savoir la ligne de crédit verte signée avec le Crédit Agricole d'Île-de-France, ainsi que les indicateurs ESG considérés pour la rémunération variable de la Direction Générale. Pour ces indicateurs, les contrôles énoncés ci-dessus sont complétés par des revues croisées avec la Direction financière dans une perspective de contrôle interne renforcée.






5.1.1.3. Stratégie

5.1.1.3.A 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 non seulement axé sur la création de valeur financière, mais également sur des leviers de valeurs extra-financières. Au cœur de sa stratégie opèrent cinq piliers de son système de management qualité et environnement (SMQE) 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. optimiser et pérenniser la performance financière ;
-  5. 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.



La double certification a été maintenue lors d'un audit de contrôle mené par l'AFNOR en juillet 2025.

Le modèle d'affaires et de création de valeur de la Société de la Tour Eiffel

CAPITAL

**Ressources humaines et compétences**

- 57 salariés (dont 8 alternants)
- 54 % de femmes cadres
- « Pure player » de l'immobilier institutionnel
- Un Conseil d'Administration s'appuyant sur un Comité spécialisé ESG

**Indicateurs financiers**

- Chiffre d'affaires (loyers) : 75 M€
- ANR EPRA NTA par action : 8,2 €
- Dette financière nette : 373 M€
- Ratio Loan to Value (LTV) : 23,4 %

**Ressources naturelles**

- Emprise foncière : 64,7 ha
- Dépendances pour les activités de construction et exploitation : énergie, eau, sable, métaux
- Mesure et réduction de la consommation d'eau par m²
- 54 % énergies renouvelables (contrat-cadre EDF) pour le périmètre bailleur

**Patrimoine immobilier**

- Montant : 1,6 Md€
- Surface totale : 522 999 m² (en exploitation)
- 75 % Grand Paris et 25 % régions
- 75 % bureaux
- 25 % hors bureaux :
 - Activité à 11,9 %
 - Commerce à 0,2 %
 - Mixte à 11,1 %
 - Résidentiel à 1,1 %
 - Terrain à 0,9 %
- Risque locatif dilué avec 411 locataires

**Empreinte sociétale**

- 1 800 fournisseurs
- Adhésion à la Charte en faveur de la parité dans l'immobilier
- Charte achats responsables et relations fournisseurs
- Fondation d'entreprise depuis 2007

OFFRES

Nos produits et services

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

Locaux pour des entreprises :
134 bâtiments
(bureaux/commerces/ activités/résidences gérées)

dont 7 immeubles en construction visant au minimum une certification environnementale (5 livrés au 31/12/2025)

Services associés pour les locataires et leurs salariés (restauration/ crèche/sport...)

Nos expertises de Foncière intégrée

- * Commercialiser et valoriser le patrimoine
- * Gérer en interne le portefeuille immobilier et la relation client

- * Acquérir et gérer des actifs immobiliers
- * Développer sur ses réserves foncières et redévelopper son patrimoine

NOS 5 PILIERS STRATÉGIQUES

1

La nouvelle donne économique et financière

2

La transformation territoriale et la mixité

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 notre patrimoine**

CONTRIBUTIONS



Engagements pour les locataires

Proposer des actifs performants et un accompagnement réel

- 86 % de taux de satisfaction locataire (Périmètre entier)
- 91 % des actifs disposent 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



Engagements pour les salariés

Accroître l'employabilité et la cohésion

- 1 700 heures de formation pour les équipes (4 % de la masse salariale)
- 7 ans d'ancienneté annuelle moyenne
- Fidélisation des salariés (5,3 % de turnover)



Engagements pour les investisseurs

Assurer la transparence des informations et la résilience du modèle

- 98 % de taux de recouvrement
- 18,2 M€ de baux signés ou renouvelés
- Résultat EPRA de 0,14 € par action



Engagements pour l'écosystème

Promouvoir l'éthique des affaires et construire des relations de long terme

- 15,1 M€ de taxes foncières et taxes bureaux cumulées
- 161,6 M€ de montants payés aux fournisseurs, soutenant l'emploi local
- Fondation d'entreprise, mécénats et partenariats (180 K€ de subventions et dons versés)



Engagements pour notre planète

Maîtriser notre empreinte environnementale

- Consommation d'énergie en exploitation : 112 kWhep/m² (moyenne OID : 126 kWhep/m²)
- Calcul du Biotope Surfacique sur 91 % des actifs
- 85 % du patrimoine certifié et 100 % des immeubles livrés certifiés
- 91 % des actifs ont fait l'objet d'une étude adaptation et 36 % ont déployé un plan d'action d'adaptation
- Partenariats pour l'économie circulaire ou l'emploi de matériaux biosourcés
- 50 % des projets de développement intégrant déjà une solution de béton alternatif

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.

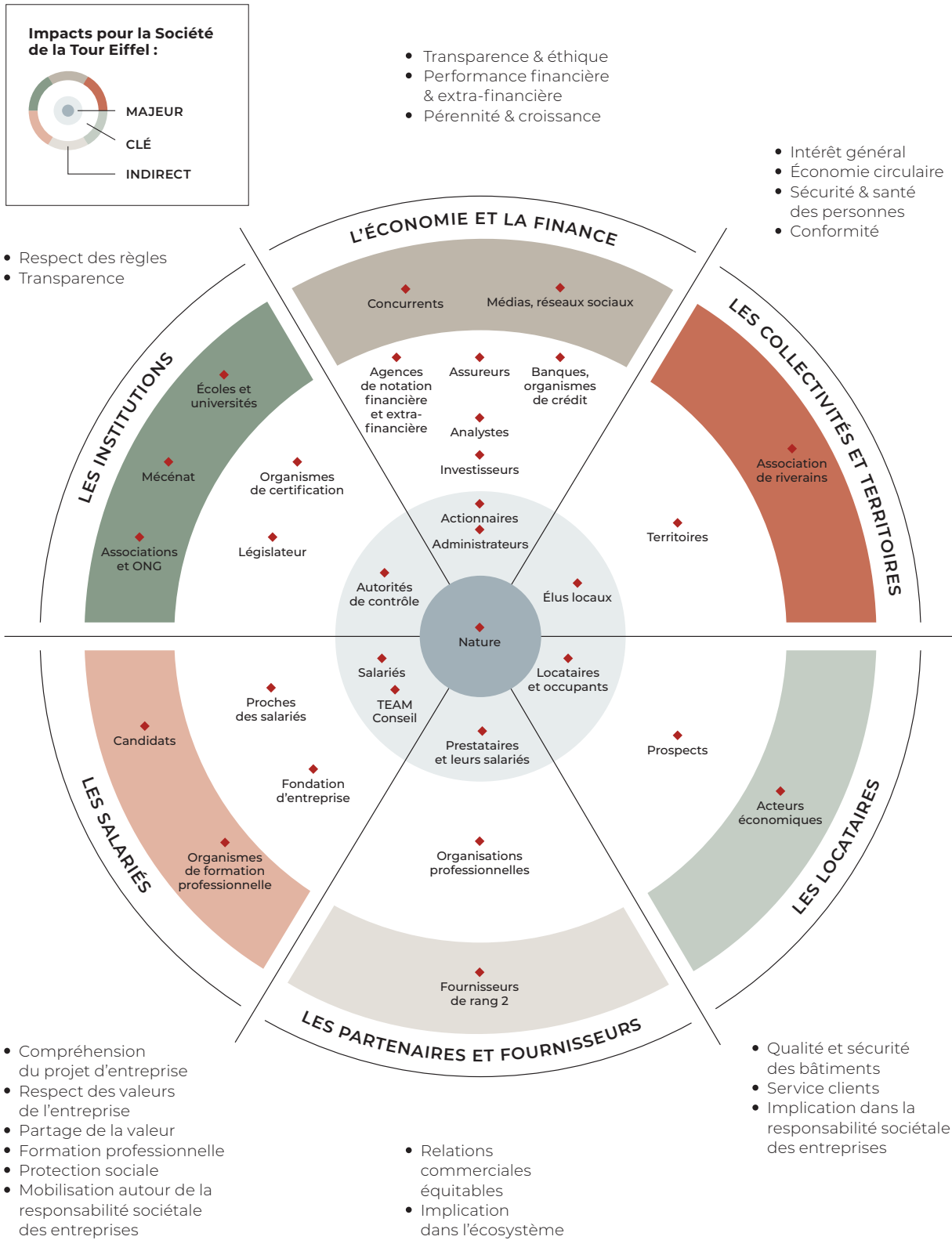
Dans le cadre de ses activités de développement (quatre chantiers en cours en 2025), elle est soumise à une dépendance au foncier disponible ainsi qu'aux ressources naturelles liées aux matières premières et matériaux de construction.

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 ne tire aucun revenu des énergies fossiles, de la production de produits chimiques, de la production d'armes controversés ou de la production et vente de produits issus du tabac ⁽¹⁾.

(1) Analyse des revenus effectuée selon les exigences ESRS 2 40 d) i) ii) iii) iv).

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

AMONT

Pour la Société, les enjeux amont se concentrent sur les matériaux qui seront employés dans les constructions.

**Extraction de matières premières et fabrication de biens**

L'utilisation et l'approvisionnement, en matières premières, en eau et en énergie sont les principales contraintes. Les dépendances et risques associés sont à considérer pour limiter et prévenir les impacts négatifs.

ACTIVITÉS PROPRES

La Foncière intègre les enjeux ESG de la construction à l'exploitation et engage les acteurs de la gestion des biens immobiliers.

**Construction et réhabilitation lourde**

La conception durable, le suivi et l'utilisation de matériaux biosourcés et à faible empreinte environnementale, en favorisant les pratiques d'économie circulaire, sont des leviers d'amélioration de l'impact ESG des projets.

**Exploitation :
Asset et Property management**

L'intégration des enjeux ESG dans l'Asset Management et dans le Property Management permet de contribuer positivement à une gestion durable des bâtiments tout au long de leur exploitation.

AVAL

La Société anticipe la fin de vie de ses bâtiments pour réduire son impact.

**Déconstruction**

La mise en œuvre de l'économie circulaire dans la planification de la fin de vie des bâtiments permet d'optimiser la réutilisation ultérieure des matériaux, la prise en compte des enjeux sociaux au sein du territoire et ainsi réduire l'impact environnemental.

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

Étape	Parties prenantes clés	Prise en compte dans le pilotage ESG
AMONT	<p>Extraction de matières premières et fabrication de biens</p> <p>Partenaires commerciaux ● Entreprises de construction Architectes, urbanistes</p> <p>Fournisseur de matériaux et équipements ●</p> <p>Communautés touchées ⁽¹⁾ ● Voisinage</p> <p>Parties prenantes silencieuses ● Nature et écosystèmes</p> <p>Les collectivités et les territoires ● Autorités nationales et régionales</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Conduite des affaires [ESRS G1] - Changement climatique [ESRS E1] - Eau et ressources marines [ESRS E3] - Biodiversité et écosystèmes [ESRS E4] - Économie circulaire [ESRS E5] - Travailleurs de la chaîne de valeur [ESRS S2] - <i>Communautés touchées [ESRS S3]</i> ⁽¹⁾
ACTIVITÉS PROPRES	<p>Construction et réhabilitation lourde</p> <p>Clients ● Locataires</p> <p>Partenaires commerciaux ● Entreprises de construction et leurs salariés directs Promoteurs/architectes</p> <p>Fournisseur de matériaux et équipements ●</p> <p>Communautés touchées ⁽¹⁾ ● Voisinage</p> <p>Parties prenantes silencieuses ● Nature et écosystèmes</p> <p>Les collectivités et les territoires ● Autorités nationales et régionales</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Conduite des affaires [ESRS G1] - Changement climatique [ESRS E1] - Eau et ressources marines [ESRS E3] - Biodiversité et écosystèmes [ESRS E4] - Économie circulaire [ESRS E5] - Travailleurs de la chaîne de valeur [ESRS S2] - <i>Communautés touchées [ESRS S3]</i> ⁽¹⁾
	<p>Exploitation : Asset et Property Management</p> <p>Clients ● Locataires</p> <p>Partenaires commerciaux ● Prestataires de services Entreprises de construction Promoteurs/architectes Brokers Propriétaires fonciers</p> <p>Communautés touchées ⁽¹⁾ ● Voisinage</p> <p>Les employés ● Team Conseil CSE</p> <p>Acteur Financiers ● Actionnaires Banques, organismes de crédit, investisseurs</p> <p>Parties prenantes silencieuses ● Nature et écosystèmes</p> <p>Les collectivités et les territoires ● Autorités nationales et régionales</p> <p>Organismes de certification et d'accréditation ●</p> <p>Autorités de contrôle ●</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Conduite des affaires [ESRS G1] - Changement climatique [ESRS E1] - Eau et ressources marines [ESRS E3] - Biodiversité et écosystèmes [ESRS E4] - Économie circulaire [ESRS E5] - Effectif propre [ESRS S1] - Travailleurs de la chaîne de valeur [ESRS S2] - Utilisateurs finaux [ESRS S4]
AVAL	<p>Déconstruction</p> <p>Clients Locataires</p> <p>Partenaires commerciaux ● Entreprises de gestion des déchets Entreprises de démolition</p> <p>Parties prenantes silencieuses ● Nature et écosystèmes</p> <p>Communautés impactées ● Voisinage</p> <p>Les collectivités et les territoires ● Autorités nationales et régionales</p> <p>Organismes de certification et d'accréditation ●</p> <p>Autorités de régulation ●</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Conduite des affaires [ESRS G1] - Changement climatique [ESRS E1] - Eau et ressources marines [ESRS E3] - Effectif propre [ESRS S1] - Travailleurs de la chaîne de valeur [ESRS S2] - <i>Communautés touchées [ESRS S3]</i> ⁽¹⁾

● impactées ● concernées

(1) Le contenu en lien avec l'ESRS S3 est disponible au sein de la section 5.2.3 Informations complémentaires relatives aux sujets sociaux. Notez qu'il est ainsi en dehors du périmètre de vérification du rapport de durabilité par les auditeurs de durabilité.

5.1.1.3.B Intérêts et points de vue des parties intéressées [ESRS 2 SBM-2]

Les parties prenantes présentées dans cette section ont contribué directement (entretiens ciblés) ou indirectement (recherches documentaires) aux résultats de l'analyse de double matérialité détaillée en section 5.1.1.3.D Incidences, risques et opportunités importants et leur lien avec la stratégie et le modèle économique [ESRS 2 SMB-3]. 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.

Groupe de parties prenantes	Type de parties prenantes	Type de dialogue/ engagement	Canaux de communication	Objectif du processus d'interaction
Environnement	<ul style="list-style-type: none"> Nature 	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, Politique biodiversité, Politique circularité...), 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>	Assurer l'intégration et la prise en compte de la nature et de la biodiversité dans l'ensemble des activités de la Société, depuis la conception et la gestion des bâtiments jusqu'aux politiques et pratiques environnementales, afin de préserver les écosystèmes, réduire les impacts environnementaux et garantir le respect des standards de durabilité et labels reconnus.
L'économie et la finance	<ul style="list-style-type: none"> Administrateurs Actionnaires Investisseurs Analystes Agences de notation financière et extra-financière Banques, organismes de crédit Concurrents Médias, réseaux sociaux 	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)), Cercle des femmes</p> <p>Comité ESG, Comité d'audit, Comité de Pilotage RSE</p> <p>Publication de rapports ESG (CSRD, 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>	Renforcer la transparence et la confiance dans les ambitions durables et financières de la Société de la Tour Eiffel. Cela implique de répondre activement à leurs attentes et ambitions en matière d'intégration des enjeux ESG, notamment en se conformant aux exigences réglementaires et en évoluant vers une plus forte ambition durable et sociale.
Les collectivités et les territoires	<ul style="list-style-type: none"> Élus locaux Territoires Associations de riverains 	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 avec leurs équipes vise à mieux appréhender les attentes locales et développer des initiatives adaptées qui soutiennent le développement des territoires.	<p>Rencontres avec les élus</p> <p>Discussions avec les représentants des riverains impactés par les projets conduits par la Société</p> <p>Médiation culturelle et sociale via la Fondation entreprise</p>	Maintenir une collaboration étroite avec les élus locaux, les territoires et les associations de riverains afin de mieux appréhender les attentes locales et de développer des initiatives adaptées qui soutiennent le développement des territoires. Cela inclut le dialogue régulier avec les équipes locales, ainsi que le soutien à des projets via sa fondation d'entreprise, afin de renforcer l'ancrage territorial et la cohésion sociale.

Groupe de parties prenantes	Type de parties prenantes	Type de dialogue/ engagement	Canaux de communication	Objectif du processus d'interaction
Les locataires	<ul style="list-style-type: none"> ● Locataires ● Prospects 	<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>	<p>Ajuster sa stratégie au plus près des réalités et des besoins de ses locataires, en encourageant des comportements durables et en réalisant des travaux adaptés sur les bâtiments. Cela passe par des questionnaires annuels de satisfaction, des interactions régulières entre les équipes de la Société et les locataires, ainsi que par des comités environnementaux annuels et la diffusion de comptes rendus.</p>
Les partenaires et les fournisseurs	<ul style="list-style-type: none"> ● Prestataires et leurs salariés ● Organisations professionnelles ● Fournisseurs de rang 2 	<p>Dans une logique de partenariat, 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>Mécanismes de communication en lien avec la santé et la sécurité sur les chantiers</p> <p>Notations et référencement des fournisseurs, échanges sur questionnaires tels qu'Ecovadis</p> <p>Sondage sur les pratiques ESG de ses parties prenantes (réalisé auprès de 287 fournisseurs réguliers)</p>	<p>Garantir le respect des conditions de travail et des droits de l'Homme chez ses prestataires, en mettant en œuvre des mesures de santé et de sécurité pour assurer leur bien-être. La Société veille également à inciter ses partenaires à adopter des bonnes pratiques en matière de durabilité. Pour ce faire, elle met en place des processus de diligence raisonnable, des mécanismes de communication liés à la santé et la sécurité sur les chantiers, ainsi que des échanges réguliers sur les notations et référencements des fournisseurs, notamment via des questionnaires comme ceux d'Ecovadis. Enfin, la Société réalise des sondages sur les pratiques ESG de ses fournisseurs pour renforcer cette dynamique.</p>
Les salariés	<ul style="list-style-type: none"> ● Salariés ● TEAM Conseil ● Proches des salariés ● Fondation d'entreprise ● Candidats ● Organismes de formation professionnelle 	<p>La Société aspire à entretenir des relations saines avec ses collaborateurs, afin d'intégrer leurs droits et intérêts dans sa stratégie et son modèle économique. La direction des Ressources Humaines s'assure du bon fonctionnement des processus et dispositifs mis en place.</p>	<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 Économique</p> <p>Suivi de la feuille de temps (SIRH)</p> <p>Formations internes</p> <p>Réunion de service</p> <p>Réunion d'intégration des nouveaux arrivants</p>	<p>Assurer le bon fonctionnement des processus et dispositifs, tels que les échanges fréquents avec les supérieurs hiérarchiques, les entretiens annuels et mi-annuels, ainsi que les réunions avec les responsables des Ressources Humaines et les délégués du personnel. Cela inclut également des instances comme le Comité Social et Économique, le suivi de la feuille de temps (SIRH), les formations internes, les réunions de service et les réunions d'intégration des nouveaux arrivants, afin de favoriser un environnement de travail inclusif et performant.</p>

Groupe de parties prenantes	Type de parties prenantes	Type de dialogue/ engagement	Canaux de communication	Objectif du processus d'interaction
Les institutions	<ul style="list-style-type: none"> • Autorités de contrôle • Législateur • Organismes de certification • Associations et ONG • Mécénat • Écoles et universités 	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>Engagement dans la gouvernance d'associations sectorielles avec deux présidences d'associations : L'OID pour la Direction RSE, et l'Observatoire de la Charte de la Parité dans l'Immobilier pour la Direction Générale</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>	Garantir une action globale auprès des acteurs du secteur. La Société explore des vecteurs de dialogues supplémentaires et volontaires pour soutenir et élargir les démarches vertueuses en matière d'ESG. Cela inclut des interventions dans le cadre de formations dans les écoles et universités, l'engagement dans la gouvernance d'associations sectorielles, l'organisation de concours pour étudiants en architecture ou ingénierie, ainsi que le mécénat et la participation à des fonds de dotation d'intérêt sociaux. Un dialogue direct avec les institutions financières et des audits des rapports de durabilité pour vérification des données sont également mis en œuvre.

Afin de rendre compte de l'évolution des interactions avec les parties prenantes, un Comité RSE et ESG est organisé chaque année afin de présenter au Comité de Direction et au Conseil d'Administration les résultats obtenus ainsi que les principales évolutions identifiées.

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 l'ensemble des locataires sur leur niveau de satisfaction en 2025. 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.

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 troisième 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 maintient la médaille Platine, le plus haut niveau attribué par EcoVadis ⁽¹⁾, 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.

La Société de la Tour Eiffel a progressivement intégré les intérêts et les attentes de ses parties prenantes dans sa stratégie et son modèle économique, en alignant ses actions sur les enjeux de durabilité et de responsabilité sociale. Plusieurs évolutions significatives ont été engagées ou sont prévues pour renforcer cette approche :

Adaptations de la stratégie et du modèle économique

La Société a renforcé l'intégration des attentes des parties prenantes à travers des initiatives concrètes :

(1) Fiche entreprise de la Société de la Tour Eiffel disponible ici : urlr.me/gWzpyR

Environnement et nature

L'intégration systématique de la biodiversité et des enjeux naturels dans les politiques internes (Plan de décarbonation, Politique Biodiversité, Politique Circularité) et dans la gestion des bâtiments, avec un suivi d'indicateurs dédiés. La recherche de labels de durabilité (BREEAM, HQE, etc.) atteste de cet engagement.

Économie et finance

La participation active à des associations sectorielles (OID, IEIF, Cercle 30) et la conformité aux exigences des investisseurs et agences de notation (GRESB, EcoVadis) ont conduit à l'adoption de critères ESG plus ambitieux, notamment dans les financements verts et les mécanismes de rémunération variable liés aux performances durables.

Collectivités et territoires

Un dialogue renforcé avec les élus locaux et les associations de riverains, via des rencontres régulières et des initiatives portées par la Fondation d'entreprise, permet d'adapter les projets immobiliers aux attentes locales.

Locataires

La mise en place de comités environnementaux annuels et de questionnaires de satisfaction permet d'ajuster la gestion des bâtiments et d'encourager des comportements durables.

Partenaires et fournisseurs

Des processus de diligence raisonnable et des sondages ESG auprès des fournisseurs garantissent le respect des droits humains et des pratiques durables tout au long de la chaîne de valeur.

Salariés

L'introduction d'entretiens mi-annuels en 2024 et le renforcement des échanges avec les délégués du personnel visent à améliorer l'inclusion et le bien-être au travail.

Institutions

L'engagement dans des associations professionnelles (présidence de l'OID, Observatoire de la Charte de la Parité) et le mécénat renforcent la crédibilité et l'influence de la Société en matière d'ESG.

Amendements à la Stratégie prévus à court terme en réponse aux attentes des parties prenantes

Pour aller plus loin, la Société prévoit de réviser annuellement l'ensemble des indicateurs de suivi liés aux IROs afin de mieux couvrir les attentes des parties prenantes. Par ailleurs, un renforcement de l'approche de contractualisation de la Société prévue pour 2026 vise à mieux engager les parties prenantes via :

- Un déploiement et suivi améliorés de la Charte Achats Responsables
- Une clause économie circulaire à généraliser dans les nouveaux baux
- Un travail de mise à jour de la Charte chantier propre
- Une meilleure couverture de la santé et sécurité dans les cahiers des charges couvrant les chantiers de construction

5.1.1.3.C Description des processus d'identification et d'évaluation des impacts, risques et opportunités matériels (ESRS 2 IRO-1)

L'analyse de double matérialité de la Société de la Tour Eiffel s'appuie sur une méthodologie structurée, conçue pour identifier et prioriser les enjeux ESG les plus significatifs au regard de leurs impacts sur l'environnement et la société, ainsi que de leurs implications financières pour le Groupe.

Elle s'inscrit dans l'alignement avec le Règlement délégué (UE) 2023/2772 et des European Sustainability Reporting Standards

(ESRS), notamment l'ESRS 1, et vise à respecter les recommandations de l'EFRAG (« *Implementation Guidances* ») et de l'ESMA. L'objectif est d'identifier les enjeux ESG (Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance) qui répondent au critère de double matérialité :

- Matérialité d'impact : Évaluer les incidences significatives, positives ou négatives, de nos activités sur l'environnement et la société, tout au long de notre chaîne de valeur ;
- Matérialité financière : Identifier les risques et opportunités liés à ces enjeux, susceptibles d'affecter notre performance financière, notre accès au financement ou notre coût du capital.

Cette démarche repose sur une méthodologie visant à assurer la représentation des parties prenantes internes et externes dans une approche collaborative, intégrant l'ensemble de notre chaîne de valeur, de l'amont (extraction des matières premières, fabrication de biens) à l'aval (exploitation, gestion des biens immobiliers, déconstruction). Une cartographie détaillée de nos activités et de nos relations d'affaires a permis d'identifier les parties prenantes internes et externes concernées, et de structurer un dialogue approfondi autour des enjeux prioritaires.

L'évaluation de la matérialité s'articule autour de deux types de critères :

- Critères d'impact (incidences) : Chaque enjeu a été évalué selon sa gravité (ampleur, étendue, caractère irrémédiable), sa probabilité d'occurrence, et son horizon temporel (court, moyen, long terme) ;
- Critères financiers : L'ampleur potentielle des incidences financières (ex : perte de parts de marché, risques juridiques, opportunités commerciales) et leur probabilité.

Les horizons temporels (Court / 1 an, Moyen / 2-5 ans et Long termes / 5 ans et plus) utilisés sont alignés avec les exigences de ESRS 1 6.4.

Identification des thèmes, sous-thèmes et sous-sous-thèmes à considérer

Conformément à la norme ESRS 1, Annexe A, AR 16, la Société a conduit une identification des thèmes, sous-thèmes et sous-sous-thèmes applicables à ses activités et à sa chaîne de valeur et ce, jusqu'au niveau de granularité le plus précis, tels qu'ils sont définis dans la norme. L'ensemble des Impacts, Risques et Opportunités (IROs) identifiés matériels ont été rattachés à un thème, sous-thème ou sous-sous thème décrit dans la norme.

Approche d'évaluation de la matérialité d'impact (incidences)

L'évaluation de la matérialité d'impact s'appuie sur une **notation quantitative** des incidences, qu'elles soient positives ou négatives, réelles ou potentielles. Chaque incidence est analysée selon trois critères principaux :

Ampleur : Mesure de la gravité de l'incidence, qu'elle soit négative (ex. : pollution, consommation de ressources) ou positive (ex. : création d'emplois locaux, réduction des émissions).

Étendue : Évaluation de la portée géographique ou démographique de l'incidence (ex. : locale, régionale, globale).

Caractère irrémédiable (pour les incidences négatives) : Degré de réversibilité ou d'atténuation possible de l'impact (ex. : facile à corriger, difficilement réversible, irrémédiable).

Cotation des incidences positives :

Incidences positives réelles : Note = Ampleur (1 à 5) + Étendue (1 à 5), avec un score maximal de 10 qui est ensuite ramené à 15 pour faciliter la comparabilité.

Incidences positives potentielles : Note = [Ampleur (1 à 5) + Étendue (1 à 5)] × Probabilité (0,5 à 0,9), avec un score maximal ramené à 15 pour faciliter la comparabilité.

Cotation des incidences négatives

Pour les incidences négatives, la notation intègre un troisième critère, le **caractère irrémédiable** :

Incidences négatives réelles : Note = Ampleur (1 à 5) + Étendue (1 à 5) + Caractère irrémédiable (1 à 5), avec un score maximal de 15.

Incidences négatives potentielles : Note = [Ampleur (1 à 5) + Étendue (1 à 5) + Caractère irrémédiable (1 à 5)] × Probabilité (0,5 à 0,9), avec un score maximal également ramené à 15.

Un **seuil de matérialité de 10/15** est appliqué pour déterminer si un enjeu est considéré comme matériel. Ce seuil, correspondant aux 2/3 de la note maximale permet de prioriser les enjeux les plus stratégiques.

Approche d'évaluation de la matérialité financière

Chaque risque (brut) ou opportunité est évalué selon deux dimensions :

Ampleur potentielle sur le plan financier : Mesure l'impact ou la gravité que des événements pourraient avoir sur la viabilité économique de l'entreprise. Les effets sont classés en cinq niveaux (de 1 à 5), couvrant des domaines clés :

- **Financier** : Impact sur le chiffre d'affaires, les coûts ou la rentabilité ;
- **Opérationnel** : Perturbation de la continuité d'activité ou des projets stratégiques ;
- **Réputation** : Atteinte à l'image, à la crédibilité ou à la confiance des parties prenantes.

Probabilité d'occurrence : Évalue la probabilité qu'un événement se produise, selon une échelle de 0,5 (très faible) à 0,9 (certain).

La note finale pour chaque risque ou opportunité est obtenue par la formule : **Note = Ampleur (1 à 5) × Probabilité (0,5 à 0,9)**. Pour faciliter la comparabilité avec les autres dimensions de la matérialité, cette note est ensuite **ramenée sur une échelle de 15**.

Un **seuil de matérialité de 10/15** est appliqué, correspondant aux 2/3 de la note maximale. Les enjeux dépassant ce seuil sont considérés comme financièrement matériels et intègrent notre stratégie de reporting et de gestion des risques.

Alignement avec les risques Groupe

Les seuils financiers utilisés sont alignés sur les méthodes de cotation des risques par la Direction financière, garantissant ainsi une cohérence avec nos processus internes. Par ailleurs, un travail de réconciliation est effectuée annuellement pour assurer que les résultats des deux analyses soient complémentaires et cohérentes. Dans le cadre de la double matérialité, les risques ont été évalués de manière brute, c'est-à-dire sans prise en compte des mesures d'atténuation existantes. Cette approche diffère de l'analyse des risques groupe, qui s'appuie sur une évaluation des risques nets, intégrant les dispositifs de maîtrise et de mitigation déjà en place. Ces deux méthodes, bien que distinctes, sont complémentaires : la première permet d'identifier l'ensemble des enjeux potentiels, tandis que la seconde offre une vision ajustée des risques résiduels après application des mesures correctives.

Prise en compte des spécificités opérationnelles et régionales

Avant d'identifier les impacts, risques et opportunités (IRO) matériels, la Société a analysé les particularités de son portefeuille d'activités, principalement composé de bureaux, mais incluant également des actifs logistiques, commerciaux et résidentiels gérés.

Les spécificités distinctes des actifs en exploitation et des projets de développement ont été activement intégrées aux différentes étapes de l'analyse.

Par ailleurs, la répartition géographique du patrimoine a été intégrée à cette analyse, afin d'assurer une couverture équilibrée entre les actifs situés en Île-de-France et ceux localisés dans les autres régions.

Cette approche a permis d'affiner l'identification des IRO, notamment en tenant compte de critères géospatiaux déterminants, tels que :

- les zones sensibles pour la biodiversité (exposition à des risques spécifiques) ;
- l'exposition à des risques physiques sur la base de localisation ;
- les territoires soumis à un stress hydrique.

Ces éléments ont également guidé la définition des politiques et actions mises en œuvre, renforçant ainsi la pertinence et l'exhaustivité de l'analyse.

Documentation et consultation des parties prenantes

Le processus d'identification combine une analyse sectorielle rigoureuse – s'appuyant sur des référentiels reconnus (OID, ENCORE, UNEP-FI, GRESB, SASB) – et une consultation ciblée de 14 parties prenantes (individus ou représentants d'entités), via des entretiens semi-directifs. Ces échanges ont permis d'affiner l'évaluation des impacts, risques et opportunités (IROs) en lien avec nos activités.

Les parties prenantes internes interrogées représentent l'ensemble des Directions, à l'exception de la Direction juridique.

Les parties prenantes externes interrogées représentant un panel allant du locataire au fournisseur de service.

L'analyse de la Société a également fait le choix d'élargir les parties prenantes considérées à des parties prenantes dites silencieuses telles que la Nature et Les Concurrents au sens large, via des recherches documentaires ciblées.

Ajustements supplémentaires

Des ajustements manuels peuvent être appliqués pour corriger des biais d'analyse ou refléter des réalités opérationnelles spécifiques, à condition d'être documentés et justifiés par des sources externes ou des retours terrain. À titre d'exemple, ces ajustements restent limités pour préserver l'objectivité du processus : les scores ajustés à la baisse ne peuvent dépasser 9,0, et ceux ajustés à la hausse 11,0.

Les résultats de cette analyse sont documentés et intégrés dans l'identification de nouveaux plans d'actions assortis d'objectifs afin d'enrichir la stratégie RSE de la Société. Ainsi, ils font l'objet d'un suivi actif via des indicateurs de performance alignés sur nos objectifs de développement durable. L'ensemble du processus est consigné de manière détaillée, incluant les critères de notation, les seuils appliqués, et les justifications des choix, afin d'assurer une transparence totale et de faciliter la validation par l'auditeur de durabilité.

Cette méthodologie s'inscrit dans une logique d'amélioration continue, avec une révision annuelle de la matérialité ou en cas de changement significatif. Les résultats constituent le socle de notre rapport de durabilité et guident nos actions pour répondre aux attentes de nos parties prenantes et renforcer notre contribution à un immobilier responsable.

Validation par les instances de gouvernance de la Société

Après présentation par la Direction RSE au Comité RSE, le Comité ESG a validé les conclusions de l'analyse de double matérialité en juillet 2025, lors d'une présentation dédiée ayant abordé :

- la méthodologie, les hypothèses et les principes clés de l'analyse ;
- les résultats de l'analyse allant de l'échelle du standard à celle du sous-sous thème ;
- la présentation des IROs matériels ;

- la correspondance entre les risques matériels (bruts) et les risques financiers listés par la Direction financière (nets) ;
- les conséquences de la matérialité sur les informations à publier pour l'entreprise et l'intégration à la feuille de route ESG ;
- le processus de révision applicable à l'analyse de double matérialité, à savoir que tout changement majeur sera présenté et validé par un Comité ESG à l'avenir.

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

Le tableau ci-dessous consolide les Impacts, Risques et Opportunités identifiés comme étant matériels à la lumière de la méthodologie présentée en section 5.1.1.3.C Description des processus d'identification et d'évaluation des impacts, risques et opportunités matériels (ESRS 2 IRO-1).

PRÉSENTATION DES IMPACTS, RISQUES ET OPPORTUNITÉS MATÉRIELS POUR LA SOCIÉTÉ

Numéro IRO	Sous-thème	Sous-sous thème	Description de l'IRO	Type d'IRO – Impacts, risques et opportunités	Partie de la chaîne de valeur impactée (Amont, Opérations propres, Aval)	Horizon temporel de l'impact (Court/ Moyen/ Long) (1 an/ 2-5 ans/ > 5 ans)
ESRS E1 – CHANGEMENT CLIMATIQUE						
• IRO - 1	Adaptation au changement climatique		Impact du développement et de l'exploitation des actifs immobiliers sur l'augmentation des émissions de GES.	<i>Impact négatif</i>	<i>Amont, Opérations propres, Aval</i>	<i>Long</i>
• IRO - 2	Adaptation au changement climatique		Impact de la maladaptation aux effets du changement climatique, entraînant une hausse des émissions de GES et aggravant l'impact environnemental global.	<i>Impact négatif</i>	<i>Opérations propres</i>	<i>Moyen</i>
• IRO - 3	Adaptation au changement climatique		Impact de l'insuffisance des mesures d'adaptation du secteur immobilier face aux aléas climatiques (inondations, canicules, etc.), qui accroît l'exposition aux risques physiques, fragilise la résilience des actifs, de leur environnement direct et dégrade le bien-être des locataires.	<i>Impact négatif</i>	<i>Opérations propres</i>	<i>Moyen</i>
• IRO - 4	Adaptation au changement climatique		Impact de l'inadéquation entre l'offre immobilière et les attentes ESG des locataires, dégradant ainsi la satisfaction des utilisateurs.	<i>Impact négatif - Potentiel</i>	<i>Opérations propres, Aval</i>	<i>Moyen</i>
• IRO - 5	Adaptation au changement climatique		Risque de perte de valeur vénale des actifs exposés aux risques climatiques (inondations, incendies, etc.), en raison de leur vulnérabilité accrue et des coûts futurs anticipés par les investisseurs et locataires.	<i>Risque</i>	<i>Opérations propres</i>	<i>Long</i>
• IRO - 6	Adaptation au changement climatique		Risque de baisse de productivité : de perturbation des opérations immobilières, lié à la dégradation des conditions climatiques (canicules, qualité de l'air, sécheresse), affectant le bien-être et la santé des occupants, la continuité d'activité (approvisionnement en eau, refroidissement) et l'efficacité opérationnelle des espaces.	<i>Risque</i>	<i>Opérations propres</i>	<i>Moyen</i>
• IRO - 7	Adaptation au changement climatique		Risque de coûts d'adaptation accrus, de dommages matériels et d'interruptions d'activité liés aux événements climatiques extrêmes (inondations, retrait) : gonflement des argiles, etc.), entraînant une dépréciation à long terme du patrimoine immobilier, une baisse de rentabilité et une vulnérabilité accrue des actifs.	<i>Risque</i>	<i>Opérations propres</i>	<i>Moyen</i>
• IRO - 8	Adaptation au changement climatique		Risque d'augmentation des coûts liés aux arrêts maladie des collaborateurs induits par les effets du changement climatique (ex : canicules, qualité de l'air).	<i>Risque</i>	<i>Opérations propres</i>	<i>Long</i>
• IRO - 9	Adaptation au changement climatique		Risque d'augmentation du taux de vacance des actifs immobiliers en cas d'une mauvaise adaptation au changement climatique pouvant affecter le confort et santé des occupants.	<i>Risque</i>	<i>Opérations propres, Aval</i>	<i>Moyen</i>
• IRO - 10	Atténuation du changement climatique		Impact de l'utilisation des systèmes CVC et des matériaux/solvants dans les actifs immobilier, contribuant directement à l'augmentation des émissions de GES.	<i>Impact négatif</i>	<i>Amont, Opérations propres, Aval</i>	<i>Moyen</i>

Numéro IRO	Sous-thème	Sous-sous thème	Description de l'IRO	Type d'IRO – Impacts, risques et opportunités	Partie de la chaîne de valeur impactée (Amont, Opérations propres, Aval)	Horizon temporel de l'impact (Court/Moyen/Long) (1 an/ 2-5 ans/ > 5 ans)
● IRO - 11	Atténuation du changement climatique		Impact de l'inefficacité énergétique des actifs immobiliers, qui génère une consommation accrue d'énergie, alourdit les émissions de GES et majore les coûts opérationnels liés à l'exploitation de bâtiments énergivores.	<i>Impact négatif</i>	<i>Opérations propres</i>	<i>Moyen</i>
● IRO - 12	Atténuation du changement climatique		Risque de faire face à des coûts croissants liés aux mesures d'atténuation du changement climatique pouvant impacter la rentabilité des projets immobiliers et la stratégie d'investissement.	<i>Risque</i>	<i>Opérations propres</i>	<i>Long</i>
● IRO - 13	Atténuation du changement climatique		Risque lié aux énergies fossiles : coûts élevés, image dégradée et perturbations pour les locataires (rénovations vertes, hausse des charges & loyers).	<i>Risque</i>	<i>Opérations propres</i>	<i>Moyen</i>
● IRO - 14	Atténuation du changement climatique		Risque de surcoûts et de perturbations pour les locataires et l'exploitant, liés : <ul style="list-style-type: none"> ● d'une part aux investissements verts coûteux à court terme ; ● d'autre part à la non-conformité aux réglementations renforcées sur la performance et la résilience des bâtiments, entraînant : <ul style="list-style-type: none"> ▪ des tensions sur les charges, ▪ des vacances locatives, ▪ des perturbations d'usage (travaux, etc.). 	<i>Risque</i>	<i>Opérations propres, Aval</i>	<i>Long</i>
● IRO - 15	Énergie		Risque de faire face à des dépenses accrues pour l'amélioration de la performance énergétique des actifs, nécessaires notamment pour répondre aux exigences réglementaires et aux attentes des parties prenantes en matière de durabilité.	<i>Risque</i>	<i>Opérations propres</i>	<i>Moyen</i>
● IRO - 16	Énergie		Risque de devoir déployer des investissements significatifs pour le déploiement et l'entretien d'équipements bas carbone ou éco-énergétiques pouvant impacter la rentabilité des actifs.	<i>Risque</i>	<i>Opérations propres</i>	<i>Moyen</i>
● IRO - 17	Énergie		Risque d'augmentation du taux de vacance des actifs en cas d'inadaptation énergétique (performance et mix énergétique), affectant leur attractivité et leur rentabilité.	<i>Risque</i>	<i>Opérations propres</i>	<i>Moyen</i>
● IRO - 18	Énergie		Risque de dépréciation de la valeur vénale des actifs immobiliers en raison de leur inefficacité énergétique, réduisant leur attractivité sur un marché de plus en plus exigeant en performance environnementale.	<i>Risque</i>	<i>Opérations propres</i>	<i>Long</i>
● IRO - 19	Énergie		Risque de voir les exigences de traçabilité et de reporting des locataires, ainsi que le durcissement des réglementations environnementales, générer des contraintes administratives, opérationnelles et des coûts supplémentaires de mise en conformité des actifs immobiliers.	<i>Risque</i>	<i>Opérations propres, Aval</i>	<i>Moyen</i>

ESRS E3 – RESSOURCES HYDRIQUES ET MARINES

● IRO - 20	Eau	Extraction et utilisation des ressources marines	Impact de l'extraction de sable marin pour la construction sur la dégradation des écosystèmes marins et côtiers.	<i>Impact négatif</i>	<i>Amont, Opérations propres</i>	<i>Court</i>
● IRO - 21	Eau	Prélèvements d'eau	Impact de l'exploitation et de la maintenance des actifs immobiliers sur la pression accrue des ressources en eau dans des régions déjà soumises à un stress hydrique.	<i>Impact négatif</i>	<i>Opérations propres, Aval</i>	<i>Moyen</i>
● IRO - 22	Eau	Prélèvements d'eau	Risque d'augmentation des coûts liés à des prélèvements réglementés pour l'exploitation des actifs.	<i>Risque</i>	<i>Opérations propres</i>	<i>Long</i>
● IRO - 23	Eau	Prélèvements d'eau	Risque d'interruption des services aux locataires en raison de la pénurie ou de la non-disponibilité des ressources en eau, affectant la continuité d'activité et la satisfaction client.	<i>Risque</i>	<i>Opérations propres, Aval</i>	<i>Moyen</i>

Numéro IRO	Sous-thème	Sous-sous thème	Description de l'IRO	Type d'IRO – Impacts, risques et opportunités	Partie de la chaîne de valeur impactée (Amont, Opérations propres, Aval)	Horizon temporel de l'impact (Court/ Moyen/ Long) (1 an/ 2-5 ans/ > 5 ans)
ESRS E4 – BIODIVERSITÉ ET ÉCOSYSTÈMES						
● IRO - 24	Vecteurs d'incidence directs de la perte de biodiversité	Pollution	Impact de la transformation de l'usage des terres sur le dérèglement climatique et les impacts environnementaux de la pollution des sols.	<i>Impact négatif</i>	<i>Amont, Opérations propres</i>	<i>Moyen</i>
● IRO - 25	Vecteurs d'incidence directs de la perte de biodiversité	Exploitation directe	Impact de l'artificialisation des sols et de la construction d'actifs immobiliers sur l'érosion de la biodiversité locale.	<i>Impact négatif</i>	<i>Amont, Opérations propres</i>	<i>Moyen</i>
● IRO - 26	Vecteurs d'incidence directs de la perte de biodiversité	Changement climatique	Impact de l'approvisionnement et de l'exploitation de la chaîne de valeur immobilière, (construction, gestion, maintenance) sur la pression exercée sur les ressources naturelles, la perte de biodiversité et la dégradation des équilibres écologiques locaux.	<i>Impact négatif</i>	<i>Amont, Opérations propres, Aval</i>	<i>Moyen</i>
● IRO - 27	Vecteurs d'incidence directs de la perte de biodiversité	Changement climatique	Impact de l'artificialisation des sols et de la mauvaise gestion des espaces verts (choix d'essences inadaptées, prolifération d'espèces invasives) dans le cadre de l'exploitation et du développement de bâtiments, qui accroît la vulnérabilité des écosystèmes et des espèces locales face aux phénomènes climatiques extrêmes.	<i>Impact négatif - Potentiel</i>	<i>Amont, Opérations propres</i>	<i>Moyen</i>
● IRO - 28	Vecteurs d'incidence directs de la perte de biodiversité	Changement climatique	Impact de l'utilisation de matériaux et solvants à forte empreinte carbone dans la chaîne de valeur immobilière.	<i>Impact négatif</i>	<i>Opérations propres, Aval</i>	<i>Moyen</i>
ESRS E5 – UTILISATION DES RESSOURCES ET ÉCONOMIE CIRCULAIRE						
● IRO - 29	Déchets		Impact de la production excessive de déchets non valorisés ou recyclés, issue des aménagements, de l'usage des locaux et des changements de locataires, qui aggrave l'empreinte environnementale de la chaîne de valeur immobilière et souligne l'urgence d'une gestion optimisée des ressources.	<i>Impact négatif</i>	<i>Amont, Opérations propres, Aval</i>	<i>Court</i>
● IRO - 30	Ressources entrantes, y compris l'utilisation des ressources		Impact de la généralisation de matériaux réutilisés ou recyclés pouvant augmenter les coûts pour les parties prenantes (locataires, co-développeurs).	<i>Impact négatif</i>	<i>Amont, Opérations propres</i>	<i>Court</i>
● IRO - 31	Ressources entrantes, y compris l'utilisation des ressources		Impact du manque de réemploi des matières premières dans le secteur du bâtiment aggravant l'utilisation excessive de ressources naturelles.	<i>Impact négatif - Potentiel</i>	<i>Opérations propres, Aval</i>	<i>Moyen</i>
● IRO - 32	Ressources entrantes, y compris l'utilisation des ressources		Opportunité commerciale d'accroître la circularité sur les chantiers (réemploi, recyclage des matériaux, écoconception), qui permet de réduire l'empreinte carbone et écologique des actifs, de répondre à la demande pour des bâtiments durables, et de générer des économies via la réduction des coûts des matières premières, optimisant ainsi la rentabilité et la résilience de notre chaîne d'approvisionnement.	<i>Opportunité</i>	<i>Amont, Opérations propres, Aval</i>	<i>Court</i>

Numéro IRO	Sous-thème	Sous-sous thème	Description de l'IRO	Type d'IRO – Impacts, risques et opportunités	Partie de la chaîne de valeur impactée (Amont, Opérations propres, Aval)	Horizon temporel de l'impact (Court/Moyen/Long) (1 an/ 2-5 ans/ > 5 ans)
ESRS G1 – CONDUITE DES AFFAIRES						
● IRO - 33	Culture d'entreprise		Impact d'une culture d'entreprise flexible et éthique sur le renforcement de la cohésion interne, favorisant l'engagement et le bien-être des collaborateurs grâce à des pratiques managériales responsables.	Impact positif	Opérations propres	Moyen
● IRO - 34	Culture d'entreprise		Impact d'un cadre de travail intègre et protecteur, combinant avantages sociaux équitables, prévention des conflits d'intérêts et sensibilisation à la protection des lanceurs d'alerte, qui renforce la confiance, l'éthique et une culture de transparence au sein de l'entreprise et avec ses partenaires.	Impact positif	Opérations propres	Court
● IRO - 35	Culture d'entreprise		Impact d'une culture de responsabilité en entreprise sur l'amélioration du bien-être des employés, l'attractivité de l'entreprise et la maximisation de sa performance ESG.	Impact positif - Potentiel	Opérations propres	Moyen
● IRO - 36	Engagement politique et activités de lobbying		Impact d'un lobbying responsable et aligné sur les enjeux de durabilité, qui renforce la crédibilité de l'entreprise, son influence sociétale et sa capacité à façonner, aux côtés des collectivités locales, des politiques publiques favorisant un immobilier durable et éthique.	Impact positif - Potentiel	Amont, Opérations propres	Moyen
● IRO - 37	Engagement politique et activités de lobbying		Opportunité stratégique de promouvoir activement les politiques RSE dans l'immobilier en mobilisant les collaborateurs comme relais auprès des parties prenantes, ce qui permet à l'entreprise de renforcer son leadership, d'anticiper les évolutions réglementaires, de consolider ses relations avec les acteurs ESG et de façonner un secteur plus durable, tout en se différenciant par une approche collective et engagée.	Opportunité	Opérations propres	Court
● IRO - 38	Corruption et pots-de-vin	Prévention et détection, y compris la formation	Risque de tentatives isolées de corruption malgré la mise en place d'un cadre strict, pouvant affecter la réputation et la conformité de l'entreprise.	Risque	Opérations propres	Court
● IRO - 39	Corruption et pots-de-vin	Prévention et détection, y compris la formation	Risque de dégradation de la réputation suite à un cas de corruption avéré.	Risque	Opérations propres	Court
● IRO - 40	Corruption et pots-de-vin	Prévention et détection, y compris la formation	Risque de litiges, de perte de clients et de baisse de la demande locative en cas de scandales liés à des pratiques de fraude ou de corruption au sein de la chaîne de valeur, entraînant une détérioration durable de la réputation et de la confiance dans l'entreprise.	Risque	Opérations propres	Court
ESRS S1 – PERSONNEL DE L'ENTREPRISE						
● IRO - 41	Conditions de travail	Dialogue social	Risque de perte de performance organisationnelle lié à la détérioration du dialogue social pouvant affecter la cohésion et l'efficacité des équipes.	Risque	Opérations propres	Moyen
● IRO - 42	Conditions de travail	Temps de travail	Risque que la perte d'attractivité de l'entreprise et image employeur réduisent l'implication et augmentent le turnover et l'absentéisme chez les employés.	Risque	Opérations propres	Moyen
● IRO - 43	Égalité de traitement et opportunités pour tous	Égalité de genre et égalité de rémunération pour un travail de valeur égale	Risque de fuite de talents et de difficultés de recrutement en l'absence d'une politique ambitieuse sur les enjeux d'égalité et de diversité.	Risque	Opérations propres	Moyen

Numéro IRO	Sous-thème	Sous-sous thème	Description de l'IRO	Type d'IRO – Impacts, risques et opportunités	Partie de la chaîne de valeur impactée (Amont, Opérations propres, Aval)	Horizon temporel de l'impact (Court/Moyen/Long) (1 an/ 2-5 ans/ > 5 ans)
● IRO - 44	Égalité de traitement et opportunités pour tous	Formation et développement des compétences	Opportunité d'améliorer la motivation et l'engagement des employés grâce à une meilleure valorisation et reconnaissance de leur travail, favorisant ainsi la productivité et la rétention des talents.	Opportunité	Opérations propres	Court
ESRS S2 – TRAVAILLEURS DE LA CHAÎNE DE VALEUR						
● IRO - 45	Conditions de travail	Santé et sécurité	Impact des conditions de travail potentiellement dangereuses chez les sous-traitants sur les risques d'accidents, de maladies professionnelles.	Impact négatif - Potentiel	Amont, Opérations propres, Aval	Moyen
ESRS S4 – CONSOMMATEURS ET UTILISATEURS FINAUX						
● IRO - 46	Incidences liées aux informations sur les consommateurs et/ou les utilisateurs finals	Accès à l'information (de qualité)	Risque de litiges réputationnels et réglementaires lié à un manque de transparence ou à la diffusion d'informations incorrectes, impactant la confiance des parties prenantes et l'image de l'entreprise.	Risque	Opérations propres, Aval	Moyen
● IRO - 47	Incidences liées aux informations sur les consommateurs et/ou les utilisateurs finals	Accès à l'information (de qualité)	Risque que la persistance d'une vacance locative élevée, souvent liée à un accès insuffisant à l'information ou à une insatisfaction des occupants, affecte la rentabilité financière de l'entreprise et remette en cause sa capacité à répondre aux attentes ESG en matière de transparence et de qualité de service.	Risque	Opérations propres, Aval	Moyen
● IRO - 48	Incidences liées aux informations sur les consommateurs et/ou les utilisateurs finals	Accès à l'information (de qualité)	Risque de dépréciation de la valeur perçue par les locataires, en cas de communication ou de services ne répondant pas pleinement à leurs attentes, ce qui peut affecter leur satisfaction, leur engagement et, in fine, la performance globale des actifs.	Risque	Opérations propres, Aval	Long
● IRO - 49	Incidences liées aux informations sur les consommateurs et/ou les utilisateurs finals	Accès à l'information (de qualité)	Opportunité de sécuriser une attractivité accrue des actifs immobiliers pour les locataires engagés en RSE, renforçant la compétitivité et la valorisation du patrimoine.	Opportunité	Opérations propres, Aval	Court
● IRO - 50	Incidences liées aux informations sur les consommateurs et/ou les utilisateurs finals	Accès à l'information (de qualité)	Opportunité d'accroître la valeur perçue de nos services en renforçant la transparence et l'efficacité de notre communication, ce qui favorise la satisfaction des locataires et renforce leur fidélité à long terme.	Opportunité	Opérations propres, Aval	Court

SYNTHÈSE DE L'ANALYSE DE DOUBLE MATÉRIALITÉ

Standard	ESRS	Materialité	Impact/ Finance/Double	Impacts négatifs	Impacts positifs	Risques	Opportunités
Changement climatique	E1	Matériel	Double	X	Non matériel	X	Non matériel
Eau	E3	Matériel	Double	X	Non matériel	X	Non matériel
Biodiversité	E4	Matériel	Impact	X	Non matériel	Non matériel	Non matériel
Économie circulaire	E5	Matériel	Impact	X	Non matériel	Non matériel	X
Effectif propre	S1	Matériel	Finance	Non matériel	Non matériel	X	X
Travailleurs de la chaîne de valeur	S2	Matériel	Impact	X	Non matériel	Non matériel	Non matériel
Utilisateurs finaux	S4	Matériel	Finance	Non matériel	Non matériel	X	X
Conduite des affaires	G1	Matériel	Double	Non matériel	X	X	X

TABLEAU DE CORRESPONDANCE ENTRE LES RISQUES MATÉRIELS DE L'ANALYSE DE DOUBLE MATÉRIALITÉ ET LES RISQUES GROUPE

Standard	ESRS	Risques matériels	Correspondance Risques Groupe (voir chapitre 3 du DEU – Facteurs de risques et assurances)
Changement climatique	E1	X	8. Risques liés aux changements climatiques / 9. Risques liés aux évolutions en matière de développement durable
Pollution	E2	Non matériel	N.A.
Eau	E3	X	8. Risques liés aux changements climatiques / 9. Risques liés aux évolutions en matière de développement durable
Biodiversité	E4	Non matériel	N.A.
Économie circulaire	E5	Non matériel	N.A.
Effectif propre	S1	X	10. Risques liés à la santé et la sécurité / 11. Risques liés au capital humain
Travailleurs de la chaîne de valeur	S2	Non matériel	N.A.
Communautés affectées	S3	Non matériel	N.A.
Utilisateurs finaux	S4	X	2. Risques locatifs
Conduite des affaires	G1	X	11. Risques liés au capital humain

Alignement stratégique et modèle d'affaires

Les IROs analysés démontrent une intégration transversale des critères ESG dans la stratégie de la Société, avec une priorité claire sur :

L'adaptation climatique : Les IROs liés au changement climatique (ESRS E1) soulignent une transformation progressive du modèle d'affaires, passant d'une logique de conformité réglementaire à une création de valeur durable. Par exemple, l'intégration de solutions d'adaptation (isolation thermique, gestion des risques physiques) renforce la proposition de valeur pour les locataires et les investisseurs, tout en réduisant l'exposition aux risques de dépréciation d'actifs.

La résilience opérationnelle : Les mesures d'adaptation (ex : gestion des inondations, canicules) sont conçues pour sécuriser les revenus locatifs et limiter les interruptions d'activité, ce qui est critique pour la pérennité des portefeuilles immobiliers.

Effets financiers et arbitrages

Coûts initiaux : Les investissements dans l'adaptation (ex : rénovation des bâtiments, technologies vertes) sont compensés par des économies à long terme (réduction des sinistres, baisse des coûts énergétiques) et une valorisation des actifs (attractivité accrue pour les investisseurs responsables).

Opportunités de revenus : Le développement de services associés (ex : accompagnement en résilience climatique) ouvre de nouvelles sources de revenus, en phase avec la demande croissante pour des espaces immobiliers durables.

Analyse coûts-bénéfices : Une approche systématique est adoptée pour évaluer le retour sur investissement des mesures d'adaptation, avec des indicateurs clés comme la réduction des émissions de GES et l'amélioration de la notation ESG.

Résilience et anticipation des risques

Feuille de route climatique : La Société anticipe les évolutions réglementaires (ex : taxonomie européenne, normes CSRD) en alignant sa stratégie sur des scénarios de transition bas-carbone. Cela inclut une diversification des portefeuilles (mix énergétique, localisation des actifs) pour limiter les risques de stranding.

Gouvernance et prise de décision : Les IROs sont intégrés dans les processus de décision via des comités dédiés, garantissant une réactivité aux aléas climatiques et aux attentes des parties prenantes (locataires, régulateurs, actionnaires).

Lien avec la chaîne de valeur

Amont : Collaboration avec des fournisseurs de matériaux bas-carbone et des partenaires technologiques pour innover dans les solutions d'adaptation.

Opérations propres : Optimisation de la gestion des actifs (ex : maintenance prédictive) pour réduire les coûts et améliorer la résilience.

Aval : Engagement des locataires via des programmes de sensibilisation et des incitations à adopter des comportements durables.

Perspectives d'amélioration

Data et reporting : Renforcer la granularité des données sur les impacts financiers des IROs (ex : coûts évités grâce à l'adaptation) pour affiner les stratégies et communiquer de manière transparente aux parties prenantes.

Innovation : Explorer des partenariats avec des startups spécialisées dans les technologies climatiques (ex : capteurs IoT pour le suivi des risques physiques).

5.1.1.3.E Exigences de publication au titre des ESRS couvertes par le rapport de durabilité de l'entreprise (ESRS 2 IRO-2)

Exigences de publication (selon les résultats de l'analyse de la matérialité)		Sections	Pages
ESRS 2 - INFORMATIONS GÉNÉRALES À PUBLIER			
BP-1	Base générale pour la préparation des états de durabilité	5.1.1.A	116
BP-2	Publications d'informations relatives à des circonstances particulières	5.1.1.B	119
GOV-1	Le rôle des organes d'administration, de direction et de surveillance	5.1.2.A	124
GOV-2	Informations transmises aux organes d'administration, de direction et de surveillance de l'entreprise et enjeux de durabilité traités par ces organes	5.1.2.B	125
GOV-3	Intégration des performances en matière de durabilité dans les mécanismes d'incitation	5.1.2.C	126
GOV-4	Déclaration sur la vigilance raisonnable	5.1.2.D	126
GOV-5	Gestion des risques et contrôles internes concernant l'information en matière de durabilité	5.1.2.E	127
SBM-1	Stratégie, modèle économique et chaîne de valeur	5.1.3.A	127
SBM-2	Intérêts et points de vue des parties prenantes	5.1.3.B	134
SBM-3	Impacts, risques et opportunités matériels et leur lien avec la stratégie et le modèle économique	5.1.3.E	139
IRO-1	Description du processus d'identification et d'évaluation des impacts, risques et opportunités matériels	5.1.3.C	137
IRO-2	Exigences de publication au titre des ESRS couvertes par l'état de durabilité de l'entreprise	5.1.3.E	146
ESRS E1 - CHANGEMENT CLIMATIQUE			
ESRS 2 GOV-3	Intégration des performances en matière de durabilité dans les mécanismes d'incitation	Disposition transitoire - Appendice C	N.A.
E1-1	Plan de transition pour l'atténuation du changement climatique	5.1.2.1.C	162
ESRS 2 SBM-3	Impacts, risques et opportunités matériels et leur interaction avec la stratégie et le modèle économique	5.1.2.1.B	160
ESRS 2 IRO -1	Description des processus permettant d'identifier et d'évaluer les impacts, risques et opportunités matériels liés au climat	5.1.2.1.A	155
E1-2	Politiques liées à l'atténuation du changement climatique et à l'adaptation à celui-ci	5.1.2.1.D	162
E1-3	Actions et ressources en rapport avec les politiques en matière de changement climatique	5.1.2.1.E	164
E1-4	Cibles liées à l'atténuation du changement climatique et à l'adaptation à celui-ci	5.1.2.1.F	168
E1-5	Consommation d'énergie et mix énergétique	5.1.2.1.G	169
E1-6	Émissions brutes de GES de périmètres 1, 2, 3 et émissions totales de GES	5.1.2.1.H	171
E1-7	Projets d'absorption et d'atténuation des GES financés au moyen de crédits carbone	Disposition transitoire - Appendice C	N.A.
E1-8	Tarifification interne du carbone	Disposition transitoire - Appendice C	N.A.
E1-9	Effets financiers attendus des risques physiques et de transition matériels et opportunités potentielles liées au climat	Disposition transitoire - Appendice C	N.A.
ESRS E2 - POLLUTION			
ESRS 2 IRO-1	Description des processus d'identification et d'évaluation des impacts, risques et opportunités matériels liés à la pollution	NM	N.A.
E2-1	Politiques en matière de pollution	NM	N.A.
E2-2	Actions et ressources relatives à la pollution	NM	N.A.
E2-3	Cibles en matière de pollution	NM	N.A.
E2-4	Pollution de l'air, de l'eau et des sols	NM	N.A.
E2-5	Substances préoccupantes et substances extrêmement préoccupantes	NM	N.A.
E2-6	Effets financiers attendus des risques et opportunités liés à la pollution	NM	N.A.
ESRS E3 - RESSOURCES HYDRIQUES ET MARINES			
ESRS 2 IRO-1	Description des processus d'identification et d'évaluation des impacts, risques et opportunités matériels liés aux ressources hydriques et marines	5.1.2.2.A	175
E3-1	Politiques en matière de ressources hydriques et marines	5.1.2.2.B	176

Exigences de publication (selon les résultats de l'analyse de la matérialité)		Sections	Pages
E3-2	Actions et ressources relatives aux ressources hydriques et marines	5.1.2.2.C	178
E3-3	Cibles en matière de ressources hydriques et marines	5.1.2.2.D	180
E3-4	Consommation d'eau	5.1.2.2.E	181
E3-5	Effets financiers attendus des risques et opportunités liés aux ressources hydriques et marines	Disposition transitoire - Appendice C	N.A.
ESRS E4 - BIODIVERSITÉ ET ÉCOSYSTÈMES			
E4-1	Plan de transition et prise en considération de la biodiversité et des écosystèmes dans la stratégie et le modèle économique	5.1.2.3.A	182
ESRS 2 SBM-3	Impacts, risques et opportunités matériels et leur interaction avec la stratégie et le modèle économique	5.1.2.3.B	184
ESRS 2 IRO -1	Description des processus d'identification et d'évaluation des impacts, risques et opportunités matériels liés à la biodiversité et aux écosystèmes	5.1.2.3.C	185
E4-2	Politiques relatives à la biodiversité et aux écosystèmes	5.1.2.3.D	185
E4-3	Actions et ressources liées à la biodiversité et aux écosystèmes	5.1.2.3.E	187
E4-4	Cibles liées à la biodiversité et aux écosystèmes	5.1.2.3.F	190
E4-5	Indicateurs d'impact concernant l'altération de la biodiversité et des écosystèmes	5.1.2.3.F	190
E4-6	Effets financiers attendus des risques et opportunités liés à la biodiversité et aux écosystèmes	Disposition transitoire - Appendice C	N.A.
ESRS E5 - UTILISATION DES RESSOURCES ET ÉCONOMIE CIRCULAIRE			
ESRS 2 IRO-1	Description des processus d'identification et d'évaluation des impacts, risques et opportunités matériels liés à l'utilisation des ressources et à l'économie circulaire	5.1.2.4.A	191
E2-1	Politiques en matière d'utilisation des ressources et d'économie circulaire	5.1.2.4.B	192
E2-2	Actions et ressources relatives à l'utilisation des ressources et à l'économie circulaire	5.1.2.4.C	194
E2-3	Cibles relatives à l'utilisation des ressources et à l'économie circulaire	5.1.2.4.D	196
E2-4	Flux de ressources entrantes	5.1.2.4.E	196
E2-5	Flux de ressources sortantes	5.1.2.4.F	196
E2-6	Effets financiers attendus des risques et opportunités liés à l'utilisation des ressources et à l'économie circulaire	Disposition transitoire - Appendice C	N.A.
ESRS S1 - PERSONNEL DE L'ENTREPRISE			
ESRS 2 SBM-2	Intérêts et points de vue des parties prenantes	5.1.3.1.A	203
ESRS 2 SBM-3	Impacts, risques et opportunités matériels et leur interaction avec la stratégie et le modèle économique	5.1.3.1.B	204
S1-1	Politiques concernant le personnel de l'entreprise	5.1.3.1.C	205
S1-2	Processus de dialogue avec le personnel de l'entreprise et ses représentants au sujet des impacts	5.1.3.1.D	207
S1-3	Processus de réparation des impacts négatifs et canaux permettant au personnel de l'entreprise de faire part de ses préoccupations	5.1.3.1.E	208
S1-4	Actions concernant les impacts matériels sur le personnel de l'entreprise, approches visant à gérer les risques matériels et à saisir les opportunités matérielles concernant le personnel de l'entreprise, et efficacité de ces actions	5.1.3.1.F	209
S1-5	Cibles liées à la gestion des impacts négatifs matériels, à la promotion des impacts positifs et à la gestion des risques et opportunités matériels	5.1.3.1.G	210
S1-6	Caractéristiques des salariés de l'entreprise	5.1.3.1.H	211
S1-7	Caractéristiques des non-salariés assimilés au personnel de l'entreprise	5.1.3.1.I	213
S1-8	Couverture des négociations collectives et dialogue social	5.1.3.1.J	213
S1-9	Indicateurs de diversité	5.1.3.1.K	213
S1-10	Salaires décents	5.1.3.1.L	213
S1-11	Protection sociale	NM	N.A.
S1-12	Personnes handicapées	NM	N.A.
S1-13	Indicateurs de formation et de développement des compétences	5.1.3.1.M	213
S1-14	Indicateurs de santé et de sécurité	NM	N.A.
S1-15	Indicateurs d'équilibre entre vie professionnelle et vie privée	5.1.3.1.N	214
S1-16	Indicateurs de rémunération (écart de rémunération et rémunération totale)	5.1.3.1.O	214

Exigences de publication (selon les résultats de l'analyse de la matérialité)		Sections	Pages
S1-17	Cas, plaintes et impacts graves sur les droits de l'Homme	5.1.3.1.P	214
ESRS S2 - TRAVAILLEURS DE LA CHAÎNE DE VALEUR			
ESRS 2 SBM-2	Intérêts et points de vue des parties prenantes	5.1.3.2.A	215
ESRS 2 SBM-3	Impacts, risques et opportunités matériels et interactions avec la stratégie et le modèle économique	5.1.3.2.B	215
S2-1	Politiques relatives aux travailleurs de la chaîne de valeur	5.1.3.2.C	216
S2-2	Processus de dialogue avec les travailleurs de la chaîne de valeur au sujet des impacts	5.1.3.2.D	217
S2-3	Processus visant à remédier aux impacts négatifs et canaux permettant aux travailleurs de la chaîne de valeur de faire part de leurs préoccupations	5.1.3.2.E	217
S2-4	Actions concernant les impacts matériels sur les travailleurs de la chaîne de valeur, approches visant à gérer les risques matériels et à saisir les opportunités matérielles concernant les travailleurs de la chaîne de valeur, et efficacité de ces actions	5.1.3.2.F	218
S2-5	Cibles liées à la gestion des impacts négatifs matériels, à la promotion des impacts positifs et à la gestion des risques et opportunités matériels	5.1.3.2.G	219
ESRS S3 - COMMUNAUTÉS AFFECTÉES			
ESRS 2 SBM-2	Intérêts et points de vue des parties prenantes	NM	N.A.
ESRS 2 SBM-3	Impacts, risques et opportunités matériels et interactions avec la stratégie et le modèle économique	NM	N.A.
S3-1	Politiques relatives aux communautés affectées	NM	N.A.
S3-2	Processus de dialogue avec les communautés affectées au sujet des impacts	NM	N.A.
S3-3	Processus visant à remédier aux impacts négatifs et canaux permettant aux communautés affectées de faire part de leurs préoccupations	NM	N.A.
S3-4	Actions concernant les impacts matériels sur les communautés affectées, approches visant à gérer les risques matériels et à saisir les opportunités matérielles concernant les communautés affectées, et efficacité de ces actions	NM	N.A.
S3-5	Cibles liées à la gestion des impacts négatifs matériels, à la promotion des impacts positifs et à la gestion des risques et opportunités matériels	NM	N.A.
ESRS S4 - CONSOMMATEURS ET UTILISATEURS FINAUX			
ESRS 2 SBM-2	Intérêts et points de vue des parties prenantes	5.1.3.3.A	219
ESRS 2 SBM-3	Impacts, risques et opportunités matériels et interactions avec la stratégie et le modèle économique	5.1.3.3.B	220
S4-1	Politiques relatives aux consommateurs et utilisateurs finaux	5.1.3.3.C	221
S4-2	Processus d'interaction au sujet des incidences avec les consommateurs et utilisateurs finaux	5.1.3.3.D	221
S4-3	Procédures visant à remédier aux incidences négatives et canaux permettant aux consommateurs et utilisateurs finaux de faire part de leurs préoccupations	5.1.3.3.E	222
S4-4	Actions concernant les incidences importantes sur les consommateurs et utilisateurs finaux, approches visant à gérer les risques importants et à saisir les opportunités importantes concernant les consommateurs et utilisateurs finaux, et efficacité de ces actions	5.1.3.3.F	222
S4-5	Cibles liées à la gestion des impacts négatifs matériels, à la promotion des impacts positifs et à la gestion des risques et opportunités matériels	5.1.3.3.G	224
ESRS G1 - CONDUITE DES AFFAIRES			
ESRS 2 GOV-1	Le rôle des organes d'administration, de direction et de surveillance	5.1.4.1.A	226
ESRS 2 IRO-1	Description des processus d'identification et d'évaluation des impacts, risques et opportunités matériels	5.1.4.1.B	226
G1-1	Politiques en matière de conduite des affaires et culture d'entreprise	5.1.4.1.E	227
G1-2	Gestion des relations avec les fournisseurs	NM	N.A.
G1-3	Prévention et détection de la corruption et des pots-de-vin	5.1.4.1.F	231
G1-4	Cas de corruption ou de versement de pots-de-vin	5.1.4.1.G	232
G1-5	Influence politique et activité de lobbying	5.1.4.1.H	233
G1-6	Pratiques en matière de paiement	NM	N.A.

Liste des points de données dans les normes transversales et thématiques qui sont requis par d'autres actes législatifs de l'Union européenne

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 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.
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 E1-1 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 E1-1 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>

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 universel
ESRS E1-4 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 E1-5 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 E1-5 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 E1-5 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]
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 bis 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 bis 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 bis 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.

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 universel
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 bis 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.
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 ³ 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]

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 universel
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]
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]
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]

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 universel
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]
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]

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 universel
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 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 S3-4 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 finaux 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]

5.1.2. INFORMATIONS ENVIRONNEMENTALES [ESRS E]

5.1.2.1. Changement climatique [ESRS E1]



L'activité industrielle humaine a un impact sans précédent sur l'augmentation des températures moyennes. Les conséquences du dérèglement climatique sont nombreuses et la communauté scientifique spécialisée sur les sujets climatiques et environnementaux prévoit que ces conséquences deviennent plus importantes, voire irréversibles. Le secteur immobilier contribue de manière très importante au réchauffement climatique :

- il représentait, en 2022, 37 % des émissions mondiales de CO₂ liées à l'énergie ⁽¹⁾ ;
- il est dépendant de plusieurs secteurs parmi les plus émetteurs, dont le transport, et la production de ciment ⁽²⁾.

L'année la plus chaude jamais enregistrée sur Terre est 2025, avec une température moyenne mondiale dépassant de 1,60 °C les niveaux préindustriels.

D'autre part, les bâtiments étant exposés à divers risques, le secteur du bâtiment est particulièrement vulnérable aux effets du changement climatique. Il est donc crucial pour ce secteur de s'adapter afin d'en réduire les impacts.

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

Ces 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.

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.

Présentation des risques physiques

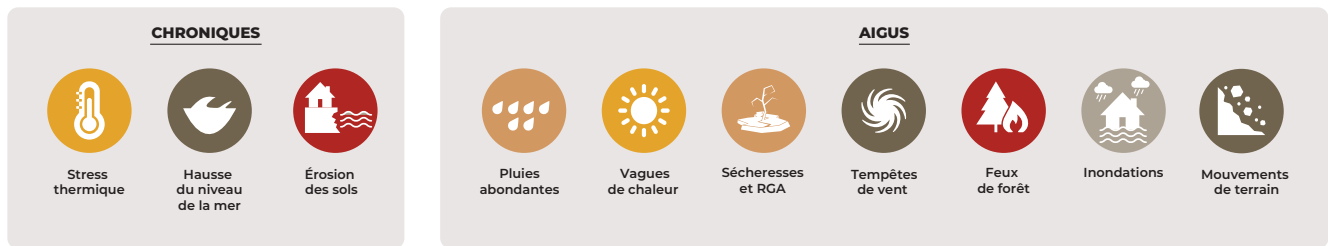
L'ensemble des actifs du patrimoine a fait l'objet d'une analyse des risques physiques. Chaque année, la cartographie des aléas climatiques est étendue, le cas échéant, aux projets et nouveaux actifs intégrés au patrimoine. Cette identification permet d'assurer une évaluation exhaustive et de hiérarchiser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



(1) Source : GIEC 2022 – <https://www.unep.org/fr/actualites-et-recits/communiqu-e-de-presse/les-emissions-du-secteur-mondial-du-batiment-restent>
 (2) Source : Rapport du World Resource Index – <https://www.wri.org/data/world-greenhouse-gas-emissions-2005>

Dans ce cadre, la Société identifie deux principaux types d'aléas physiques 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 Société effectue un diagnostic de ses actifs sur la Plateforme R4RE (Resilience for Real Estate) de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID) ⁽¹⁾. Des mises à jour partielles sont réalisées chaque année pour prendre en compte les changements dans le portefeuille. Cette plateforme produit une analyse du degré d'exposition de chaque actif aux risques climatiques, ainsi que leurs principales caractéristiques. L'outil identifie et évalue la vulnérabilité des actifs, au regard des scénarios du GIEC, et propose des pistes d'adaptation au changement climatique. En 2025, plusieurs actifs ont été mis à jour, dont Les Amarantes à Toulouse, Colbert à Nevers, Navarque à Nanterre et le parc d'Orsay.

Les scénarios du GIEC simulent l'évolution du climat jusqu'à 2100 et permettent d'anticiper l'évolution des aléas en fonction des différentes hypothèses sur le réchauffement climatique. Ils intègrent le détail des hypothèses sur la durée et l'intensité des différents aléas climatiques :

- **le scénario ambitieux**, avec des politiques climatiques (nationales) visant à diminuer les concentrations de gaz à effet de serre dans l'atmosphère. L'élévation de la température mondiale est inférieure à 2 °C en 2100 (par rapport à l'ère pré-industrielle). C'est le scénario RCP2.6 ou SSP1-2.6 ;
- **le scénario intermédiaire**, avec des politiques climatiques (nationales) visant à stabiliser les concentrations de gaz à effet de serre dans l'atmosphère. Ce scénario RCP 4.5 ou SSP2-4.5 se base sur une hausse de la température moyenne est de 2,7 °C dans ce scénario ;
- **le scénario Business-as-Usual**, sans politiques climatiques (nationales) alignées sur l'Accord de Paris. La température moyenne augmenterait de 4,4 °C. C'est sont le 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.

Précisions sur le périmètre de l'analyse des risques

Jusqu'ici, la Société de la Tour Eiffel a priorisé l'analyse des risques physiques sur son portefeuille. Il est prévu de réaliser, à moyen terme, une analyse des risques physiques sur sa chaîne de valeur amont, à savoir : l'utilisation et l'approvisionnement en matières premières et en énergie.

Pour le secteur immobilier, la durée de vie des actifs amène à évaluer les risques à court, moyen et long terme et à prévoir les actions d'adaptation nécessaires avec anticipation. Pour l'analyse de vulnérabilité réalisée sur Bat-Adapt, la Société utilise les projections de l'évolution du climat d'ici 2050 à l'échelle des territoires où ses actifs sont implantés.

Aucun risque physique n'a été exclu de l'analyse ⁽²⁾, parmi ceux disponibles sur la plateforme Bat-Adapt. La Société profite de la mise à jour de Bat-Adapt en 2025 pour mener une nouvelle analyse de la vulnérabilité de ses actifs. Ce projet sera lancé au premier trimestre 2026 afin d'affiner les informations renseignées et d'augmenter le niveau de fiabilité des résultats de l'analyse, ainsi que des simulations de l'impact des plans d'action d'adaptation.

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

(2) En raison de la localisation des actifs, certains risques physiques ne sont pas mis en avant dans l'analyse, car non applicables. C'est le cas du risque de submersion marine.

Analyse des risques et opportunités de transition

Présentation des risques de transition

RÈGLEMENTATION

Règlementations sur les produits/services, nouvelles obligations de reporting (CSRD par exemple), etc.

MARCHÉ

Augmentation du coût des matières premières, nouveau comportement des consommateurs, etc.

TECHNOLOGIES

Coûts initiaux de développement de technologies bas-carbone, substitution de produits existants par des offres moins émissives, etc.

RÉPUTATION

Stigmatisation d'un secteur, litiges climatiques, commentaires négatifs des parties prenantes

Le scénario privilégié pour l'analyse des risques et opportunités de transition est optimiste. En cohérence avec l'analyse des risques physiques déployée sur l'ensemble du patrimoine un scénario pessimiste a été considéré.

Concernant le lien entre les scénarios climatiques retenus pour l'analyse des risques et opportunités de transition et leur intégration dans les états financiers, l'entreprise constate que, comme pour les autres effets financiers liés au changement climatique, les données disponibles en interne à ce jour ne permettent pas encore d'aboutir à une analyse suffisamment aboutie pour une publication en 2025. Ce sujet, prioritaire, fera l'objet d'un approfondissement méthodologique et d'un renforcement des processus d'évaluation dans les prochains exercices, afin d'assurer la fiabilité et l'exhaustivité des informations communiquées à l'avenir.

	Scénario pessimiste	Scénario optimiste
Contexte	Scénario « business-as-usual » sans politiques climatiques alignées sur l'Accord de Paris.	Scénario ambitieux avec des politiques climatiques strictes pour limiter le réchauffement à 1,5 °C.
Rationnel	Représente le risque le plus prononcé, utilisé pour tester la résilience du patrimoine, notamment pour l'analyse des risques physiques.	Aligné sur les objectifs de l'Accord de Paris et les engagements nationaux (ex : SNBC, Pacte Vert européen).
Horizon temporel	Impacts marqués dès 2030-2050, avec une accélération après 2050.	Transition progressive, avec des impacts limités si les cibles sont atteintes.

Risques réglementaires et technologiques

Risque	Scénario pessimiste	Scénario optimiste
Conformité réglementaire (IRO-15)	<ul style="list-style-type: none"> ● Durcissement accéléré des normes (Eco-Énergie Tertiaire, RE2020, EPBD) dès 2025, avec des sanctions financières pour les retards. ● Coûts de mise aux normes élevés et urgents (ex : rénovation complète des systèmes CVC d'ici 2030). 	<ul style="list-style-type: none"> ● Transition progressive : les normes sont atteignables avec un calendrier étalé (ex : conformité RE2020 d'ici 2035). ● Coûts maîtrisés grâce à une planification anticipée.
Hausse des coûts énergétiques (IRO-2, IRO-13)	<ul style="list-style-type: none"> ● Prix du carbone x2 ou x3 d'ici 2030 (Banque mondiale, 2023), rendant les bâtiments énergivores non rentables dès 2025-2030. Impact fort sur les charges locatives. 	<ul style="list-style-type: none"> ● Stabilisation des prix du carbone après 2035, avec des mécanismes d'accompagnement (subventions, CEE). ● Pressions modérées sur les charges locatives.
Retards technologiques (IRO-1, IRO-3)	<ul style="list-style-type: none"> ● Pénurie de matériaux bas carbone et d'équipements performants (ex : pompes à chaleur), entraînant des surcoûts de 20-30 % (CSTB, 2024). ● Risque de non-conformité réglementaire (ie. BACs, DEET) pour un segment significatif du parc. 	<ul style="list-style-type: none"> ● Disponibilité des technologies grâce à une filière industrielle mature. ● Coûts stables, avec des innovations incrémentales (ex : matériaux biosourcés).

Risques opérationnels et financiers

Risque	Scénario pessimiste	Scénario optimiste
Perturbations locatives (IRO-5, IRO-9, IRO-14)	<ul style="list-style-type: none"> ● Turnover accru (+ 15-20 %) dès 2030, avec une demande croissante pour des bâtiments résilients et bas carbone (JLL, 2024). ● Vacances locatives dans les actifs non adaptés. 	<ul style="list-style-type: none"> ● Demande stable, avec une prime pour les bâtiments zéro carbone. ● Turnover limité à 5-10 %.
Investissements d'adaptation (IRO-7, IRO-8)	<ul style="list-style-type: none"> ● Coûts élevés (50-100 M€ pour le parc STE d'ici 2035) pour faire face aux canicules (+ 5 °C en 2050) et inondations (R4RE, 2024). ● ROI incertain à court terme, mais nécessaire pour la pérennité. 	<ul style="list-style-type: none"> ● Investissements ciblés (20-30 M€) sur les actifs les plus exposés. ● ROI positif grâce aux économies d'énergie et aux subventions (ex : CEE, taxonomie).
Charges accrues (IRO-7, IRO-15)	<ul style="list-style-type: none"> ● Primes d'assurance x2 ou x3 pour les bâtiments en zone inondable (FFSA, 2023). ● Coûts de maintenance non linéaires (ex : climatisation renforcée). 	<ul style="list-style-type: none"> ● Stabilisation des primes grâce à des mesures d'adaptation proactives. ● Économies sur la maintenance (ex : toitures végétalisées réduisant les îlots de chaleur).

Risques de réputation et marché

Risque	Scénario pessimiste	Scénario optimiste
Perte d'attractivité (IRO-4, IRO-12)	<ul style="list-style-type: none"> ● Dégradation de l'image pour les actifs non alignés sur les attentes ESG. ● Perte de locataires premium (secteur tech, ESUS). 	<ul style="list-style-type: none"> ● Positionnement avant-gardiste : attractivité renforcée pour les locataires engagés dans la transition.
Dépréciation des actifs (IRO-5, IRO-7, IRO-12)	<ul style="list-style-type: none"> ● Perte de valeur vénale de 10-20 % pour les bâtiments non rénovés (CBRE, 2024). ● Risque de stranded assets dès 2035. 	<ul style="list-style-type: none"> ● Valorisation des actifs (+ 5-10 %) grâce aux certifications (BREEAM, LEED) et à l'alignement sur la taxonomie.

Présentation des opportunités de transition

Valorisation du patrimoine

Opportunité	Scénario pessimiste	Scénario optimiste
Rénovation énergétique (IRO-32)	<ul style="list-style-type: none"> ● Urgence : priorité aux actifs les plus énergivores. ● Économies d'énergie de 20-30 % (ADEME, 2023), mais avec des coûts initiaux élevés. 	<ul style="list-style-type: none"> ● Approche progressive : rénovation par vagues, avec des co-bénéfices (confort, valeur locative). ● Subventions accessibles (ex : CEE, CICE)
Diversification des usages (IRO-32)	<ul style="list-style-type: none"> ● Reconversion accélérée des certains actifs de type bureaux en logements/ logistique pour répondre à la demande. ● Taux d'occupation cible : 85 % d'ici 2028. 	<ul style="list-style-type: none"> ● Flexibilité accrue : mixité d'usages comme levier de résilience. ● Taux d'occupation stable (80-85 %).

Innovation et résilience

Opportunité	Scénario pessimiste	Scénario optimiste
Énergies renouvelables (IRO-3)	<ul style="list-style-type: none"> ● Déploiement massif (solaire, géothermie) pour réduire la dépendance aux fossiles. ● 30 % des besoins couverts d'ici 2030 (IRENA, 2024). 	<ul style="list-style-type: none"> ● Intégration optimisée : couplage avec des réseaux de chaleur urbains. ● Autonomie énergétique pour 40 % des actifs.
Économie circulaire (IRO-1)	<ul style="list-style-type: none"> ● Réutilisation des matériaux pour limiter les coûts. ● Réduction de 15-20 % des coûts de construction (McKinsey, 2023). 	<ul style="list-style-type: none"> ● Modèle circulaire mature : partenariats avec les filières locales. ● Réduction de 25-30 % des coûts de construction et de l'empreinte carbone.

Avantages concurrentiels

Opportunité	Scénario pessimiste	Scénario optimiste
Attractivité locative (IRO-32)	<ul style="list-style-type: none"> ● Bâtiments résilients comme argument commercial clé. ● Loyers + 5-10 % pour les actifs certifiés (CBRE, 2024). 	<ul style="list-style-type: none"> ● Prime verte : loyers + 10-15 % pour les bâtiments zéro carbone avec opportunité d'une rentabilité renforcée.
Accès aux financements verts (IRO-32)	<ul style="list-style-type: none"> ● Éligibilité aux SLL et prêts verts, mais avec des conditions strictes (ex : réduction de 50 % des émissions d'ici 2030). 	

Dans le cadre de son engagement à renforcer la transparence et la robustesse de son évaluation des enjeux climatiques, la Société de la Tour Eiffel prévoit de commencer, dès 2026, une analyse approfondie de l'exposition et de la sensibilité de ses actifs et activités aux risques et opportunités liés à la transition. Cette approche prendra mieux en compte les critères spécifiés dans les ESRS (tels que la probabilité, l'ampleur et la temporalité des événements identifiés), afin d'en mesurer les impacts potentiels de manière plus granulaire.

Par ailleurs, une attention particulière sera portée à l'identification des éléments du portefeuille d'activités et d'actifs dont la compatibilité avec une économie neutre en carbone pourrait s'avérer limitée ou conditionnée à des transformations

significatives. Cela inclut notamment l'activité amont (associé au poste immobilisation du scope 3) et les actifs associés à des émissions de gaz à effet de serre structurellement élevées. Les actifs dont l'alignement avec les exigences de la taxinomie européenne – telles que définies par le règlement délégué (UE) 2021/2139 – nécessiterait des ajustements majeurs sont également prioritaires.

Cette évolution méthodologique vise à affiner la compréhension des leviers d'action disponibles et à éclairer les décisions stratégiques futures, dans une logique de résilience et d'adaptation aux défis de la transition écologique. Enfin, la Société prévoit de considérer des scénarios spécifiques à l'analyse des risques de transition pour les prochains exercices.

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

La Société n'a pas finalisé son analyse de résilience selon les exigences de la directive CSRD. Elle publiera les informations attendues en 2026. Néanmoins, sa gestion des IROs matériels se fait selon les résultats de l'analyse de double matérialité présentés ci-dessous pour ESRS E1 :

Numéro IRO	Sous-thème	Description	Type d'IRO – Impacts, risques et opportunités	Partie de la chaîne de valeur impactée (Amont, Opérations propres, Aval)	Horizon temporel de l'impact (Court/Moyen/Long (1 an/2-5 ans/>5 ans))
ESRS E1 -CHANGEMENT CLIMATIQUE					
● IRO - 01	Adaptation au changement climatique	Impact du développement et de l'exploitation des actifs immobiliers sur l'augmentation des émissions de GES	<i>Impact négatif</i>	Amont, Opérations propres, Aval	Long
● IRO - 02	Adaptation au changement climatique	Impact de la maladaptation aux effets du changement climatique, entraînant une hausse des émissions de GES et aggravant l'impact environnemental global.	<i>Impact négatif</i>	Opérations propres	Moyen
● IRO - 03	Adaptation au changement climatique	Impact de l'insuffisance des mesures d'adaptation du secteur immobilier face aux aléas climatiques (inondations, canicules, etc.), qui <ul style="list-style-type: none"> ● accroît l'exposition aux risques physiques, ● fragilise la résilience des actifs, de leur environnement direct ● dégrade le bien-être des locataires. 	<i>Impact négatif</i>	Opérations propres	Moyen
● IRO - 04	Adaptation au changement climatique	Impact de l'inadéquation entre l'offre immobilière et les attentes ESG des locataires, dégradant ainsi la satisfaction des utilisateurs.	<i>Impact négatif - Potentiel</i>	Opérations propres, Aval	Moyen
● IRO - 05	Adaptation au changement climatique	Risque de perte de valeur vénale des actifs exposés aux risques climatiques (inondations, incendies, etc.), en raison de leur vulnérabilité accrue et des coûts futurs anticipés par les investisseurs et locataires.	<i>Risque</i>	Opérations propres	Long
● IRO - 06	Adaptation au changement climatique	Risque : <ul style="list-style-type: none"> ● de baisse de productivité ● de perturbation des opérations immobilières, lié à la dégradation des conditions climatiques (canicules, qualité de l'air, sécheresse), affectant le bien-être et la santé des occupants, la continuité d'activité (approvisionnement en eau, refroidissement) et l'efficacité opérationnelle des espaces.	<i>Risque</i>	Opérations propres	Moyen
● IRO - 07	Adaptation au changement climatique	Risque <ul style="list-style-type: none"> ● de coûts d'adaptation accrus, ● de dommages matériels et d'interruptions d'activité liés aux événements climatiques extrêmes (inondations, retrait-gonflement des argiles, etc.), entraînant une dépréciation à long terme du patrimoine immobilier, une baisse de rentabilité et une vulnérabilité accrue des actifs.	<i>Risque</i>	Opérations propres	Moyen
● IRO - 08	Adaptation au changement climatique	Risque d'augmentation des coûts liés aux arrêts maladie des collaborateurs induits par les effets du changement climatique (ex : canicules, qualité de l'air).	<i>Risque</i>	Opérations propres	Long
● IRO - 09	Adaptation au changement climatique	Risque d'augmentation du taux de vacance des actifs immobiliers en cas d'une mauvaise adaptation au changement climatique pouvant affecter le confort et santé des occupants.	<i>Risque</i>	Opérations propres, Aval	Moyen

Numéro IRO	Sous-thème	Description	Type d'IRO – Impacts, risques et opportunités	Partie de la chaîne de valeur impactée (Amont, Opérations propres, Aval)	Horizon temporel de l'impact (Court/Moyen/Long (1 an/2-5 ans/>5 ans))
● IRO - 10	Atténuation du changement climatique	Impact de l'utilisation des systèmes CVC et des matériaux/solvants dans les actifs immobilier, contribuant directement à l'augmentation des émissions de GES.	<i>Impact négatif</i>	Amont, Opérations propres, Aval	Moyen
● IRO - 11	Atténuation du changement climatique	Impact de l'inefficacité énergétique des actifs immobiliers, qui : <ul style="list-style-type: none"> ● génère une consommation accrue d'énergie, ● alourdit les émissions de GES ● majore les coûts opérationnels liés à l'exploitation de bâtiments énergivores. 	<i>Impact négatif</i>	Opérations propres	Moyen
● IRO - 12	Atténuation du changement climatique	Risque de faire face à des coûts croissants liés aux mesures d'atténuation du changement climatique pouvant impacter la rentabilité des projets immobiliers et la stratégie d'investissement.	<i>Risque</i>	Opérations propres	Long
● IRO - 13	Atténuation du changement climatique	Risque lié aux énergies fossiles : <ul style="list-style-type: none"> ● coûts élevés, ● image dégradée ● perturbations pour les locataires (rénovations vertes, hausse des charges & loyers). 	<i>Risque</i>	Opérations propres	Moyen
● IRO - 14	Atténuation du changement climatique	Risque de surcoûts et de perturbations pour les locataires et l'exploitant, liés : <ul style="list-style-type: none"> ● d'une part aux investissements verts coûteux à court terme, ● d'autre part à la non-conformité aux réglementations renforcées sur la performance et la résilience des bâtiments, entraînant : <ul style="list-style-type: none"> ▪ des tensions sur les charges, ▪ des vacances locatives, ▪ des perturbations d'usage (travaux, etc.). 	<i>Risque</i>	Opérations propres, Aval	Long
● IRO - 15	Énergie	Risque de faire face à des dépenses accrues pour l'amélioration de la performance énergétique des actifs, nécessaires notamment pour répondre aux exigences réglementaires et aux attentes des parties prenantes en matière de durabilité.	<i>Risque</i>	Opérations propres	Moyen
● IRO - 16	Énergie	Risque de devoir déployer des investissements significatifs pour le déploiement et l'entretien d'équipements bas carbone ou éco-énergétiques pouvant impacter la rentabilité des actifs.	<i>Risque</i>	Opérations propres	Moyen
● IRO - 17	Énergie	Risque d'augmentation du taux de vacance des actifs en cas d'inadaptation énergétique (performance et mix énergétique), affectant leur attractivité et leur rentabilité.	<i>Risque</i>	Opérations propres	Moyen
● IRO - 18	Énergie	Risque de dépréciation de la valeur vénale des actifs immobiliers en raison de leur inefficacité énergétique, réduisant leur attractivité sur un marché de plus en plus exigeant en performance environnementale.	<i>Risque</i>	Opérations propres	Long
● IRO - 19	Énergie	Risque de voir les exigences de traçabilité et de reporting des locataires, ainsi que le durcissement des réglementations environnementales, générer des contraintes administratives, opérationnelles et des coûts supplémentaires de mise en conformité des actifs immobiliers.	<i>Risque</i>	Opérations propres, Aval	Moyen

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 sur le marché, en tant qu'acteur engagé sur les sujets environnementaux.

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, dont l'un des piliers est la 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 maîtrise des données et bonne pratique de gestion atténuent le risque d'augmentation des coûts liés à l'atténuation au changement climatique. Elles pourraient aller jusqu'à la diminution de certaines charges locatives, ce qui constituerait une amélioration de l'image de la Société 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 et la consommation d'énergie des locataires. 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 5.1.1.3.D Incidences, risques et opportunités importants et leur lien avec la stratégie et le modèle économique [ESRS 2 SMB-3]

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

La Société n'a pas un plan de transition validé à ce jour. Les travaux pour sa mise en place ont commencé en 2025 et seront terminés mi-2026, avec la définition des cibles de réduction des émissions de GES. Les informations relatives en lien avec les ESRS seront publiées lors de l'exercice 2026.

Dans l'attente de ce Plan de transition formalisé, la Société mène depuis 2021 une démarche transverse à l'ensemble des directions, visant une réduction progressive de son empreinte carbone. Cette démarche, validée par la Direction du Groupe, s'appuie sur différents axes décrits dans la section 5.2.2.4. Informations additionnelles en lien avec les émissions de GES de la Société. Il intègre également des ambitions de réduction des impacts négatifs envers l'environnement et couvre une grande partie des problématiques et des enjeux développés dans d'autres parties de ce document. Il couvre l'ensemble du périmètre (activités de développement et actifs en exploitation). Il est présenté ici pour expliquer la façon dont la Société agit au sujet du changement climatique, sans attendre le Plan de transition tel que prescrit par la CSRD.

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

La Société de la Tour Eiffel structure sa Politique Climat et Énergie autour de trois piliers :

- atténuation du changement climatique ;
- adaptation aux effets du changement climatique ;
- énergie.

Consciente des liens entre la ressource eau, la biodiversité et le climat, la Foncière suit aussi les actions menées dans le cadre de la Politique de Gestion de l'Eau et la Politique Biodiversité qui ont un impact sur ces trois piliers. Ces liens se traduisent dans des IRO « Changement climatique » impactés par ces deux autres politiques, mais aussi par des documents tels que la Charte Chantier Propre et la Charte Achats Responsables, cités dans le tableau Politiques liées à l'atténuation du changement climatique et l'adaptation à celui-ci, présenté dans cette section.

La Société applique sa Politique Climat et Énergie tant sur les aspects organisationnels de ses activités comme sur l'opérationnel.

Ainsi, les engagements d'ordre organisationnel, transverses aux trois piliers, visent l'intégration concrète des enjeux ESG dans les processus décisionnels de la Société. Les leviers opérationnels, plus spécifiques selon leur objectifs, peuvent être synthétisés comme suit :

- Les leviers liés au pilier d'**atténuation du changement climatique**⁽¹⁾ 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.
- Les leviers liés au pilier d'**adaptation au changement climatique**⁽²⁾ 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 5.1.2.1.E Actions et ressources en rapport avec les politiques en matière de changement climatique[E1-3].
- Les leviers liés au pilier **énergie** s'articulent autour le la recherche de sobriété dans la consommation d'énergie et du verdissement du mix énergétique.

La Politique Climat et Énergie a été revue et détaillée en 2025 afin de mieux intégrer les critères de la TCFD – notamment l'encadrement des indicateurs et la définition des objectifs d'atténuation – mais aussi pour mieux refléter les démarches déjà en cours grâce à la mise en place de processus ISO sur l'environnement, dans le cadre des certifications ISO 9001 et ISO 14001, qui ont été maintenues en 2025.

Afin de donner à la Politique Climat et Énergie un caractère le plus opérationnel possible, les engagements qui y sont décrits dans sa révision 2025 sont basés sur les actions existantes et les actions prévues, encadrées par le processus ISO internes « Déployer et accélérer notre dynamique de développement durable », en place depuis 2015.

Le périmètre d'application des politiques liées à l'atténuation du changement climatique et à l'adaptation à celui-ci est figé selon la politique concernée. La majorité des politiques climatiques visent les opérations internes et les fournisseurs dits « stratégiques ».

(1) Les engagements d'ordre opérationnel liés au Pilier 1 – Atténuation du changement climatique, dans la politique climat sont répartis sur ces leviers : mesure et réduction des GES, Certifications environnementales.

(2) Les engagements d'ordre opérationnel liés au Pilier 2 – Adaptation aux effets du changement climatique, dans la politique climat sont répartis sur ces leviers : évaluation des risques, mesures adaptatives, confort et sécurité des occupants, plans d'urgence.

Les **opérations internes** correspondent à l'ensemble des activités directement contrôlées par la Société de la Tour Eiffel, incluant :

- la gestion et l'exploitation de son patrimoine immobilier (bureaux, parcs d'affaires, actifs logistiques le cas échéant) ;
- les activités de gestion d'actifs et de property management ;
- les consommations énergétiques des parties communes et équipements techniques sous contrôle direct (chauffage, climatisation, éclairage, ascenseurs, etc.) ;
- les travaux de rénovation, de réhabilitation et de développement d'actifs ;
- les déplacements professionnels des collaborateurs ;

Ces opérations couvrent ainsi les émissions directes (scope 1) et indirectes liées à l'énergie (scope 2), ainsi que certaines émissions indirectes significatives (scope 3) lorsqu'elles sont sous influence opérationnelle ou contractuelle de la Société.

Les **fournisseurs stratégiques** désignent les partenaires dont l'activité présente un volume d'achats important (top 20 en termes de volume d'affaires), notamment :

- les entreprises de travaux et de rénovation ;
- les prestataires de maintenance multi-technique ;

- les fournisseurs d'énergie ;
- les sociétés de gestion technique et d'exploitation ;
- les principaux prestataires de services liés aux actifs immobiliers.

En dehors du seuil concernant le volume d'affaires et de la liste ci-dessous, un fournisseur pourra être considéré comme stratégique si ses produits sont considérés essentiels au maintien des opérations de la Société.

Les intérêts des parties prenantes ont été pris en considération lors de l'élaboration et de la rédaction des politiques présentées ci-dessous, notamment via consultation de la Direction Technique et Qualité et de la Direction de Développement et Investissement lors de la formulation et validation du périmètre d'application des politiques, ainsi que des actions et leviers devant être priorisés. La Société aspire à poursuivre cette intégration dans leur mise en œuvre opérationnelle, en s'appuyant notamment sur les prochaines révisions de l'analyse de double matérialité. Ces mises à jour permettront d'organiser des consultations complémentaires avec les parties prenantes et, le cas échéant, d'ajuster les politiques concernées en fonction de leurs retours.

POLITIQUES LIÉES À L'ATTÉNUATION DU CHANGEMENT CLIMATIQUE

Politiques et IROs	Description	Périmètre et Chaîne de valeur	Gouvernance	Liste de référence	Mise à disposition parties prenantes et dialogue
Politique Climat et Énergie • IRO 01 à 19	Cette politique repose sur trois piliers fondamentaux : <ul style="list-style-type: none"> • l'atténuation des impacts climatiques • l'adaptation aux changements climatiques • la gestion responsable des ressources énergétiques 	Périmètre : opérations internes, fournisseurs stratégiques Chaîne de valeur : Opérations Propres, Amont, Aval	L'application de cette politique est suivie par : <ul style="list-style-type: none"> • Direction Technique et Qualité • Direction Développement et Investissement • Direction RSE & Innovation 	TCFD ISO 9001 -14001	Cette politique est partagée en interne uniquement.
Politique de Gestion de l'Eau • IROs 04 à 07 • IRO 14	Cette politique met en avant l'importance de : <ul style="list-style-type: none"> • préserver la ressource en eau, en intégrant des mesures de sobriété d'eau • favoriser la disponibilité d'eau pour le maintien de l'activité en cas d'événements climatiques extrêmes 	Périmètre : opérations internes, fournisseurs stratégiques Chaîne de valeur : Opérations Propres, Amont, Aval	L'application de cette politique est suivie par : <ul style="list-style-type: none"> • Direction Technique et Qualité • Direction RSE & Innovation 	ISO 9001-14001	Cette politique est partagée en interne uniquement.
Politique Biodiversité • IRO 01 • IRO 06 • IRO 07 • IRO 12	Cette politique sert de cadre d'orientation pour minimiser : <ul style="list-style-type: none"> • les impacts négatifs des activités de la Société sur la biodiversité, • l'impact de l'artificialisation • le changement d'usage des terres sur la vulnérabilité des actifs au changement climatique.	Périmètre : opérations internes, fournisseurs stratégiques Chaîne de valeur : Opérations Propres, Amont, Aval	L'application de cette politique est suivie par : <ul style="list-style-type: none"> • Direction Développement et Investissement • Direction Technique et Qualité • Direction RSE & Innovation 	TNFD ISO 9001-14001	Cette politique est partagée en interne uniquement.
Charte Chantier Propre • IRO 01	Cette charte promeut la réduction à la source des déchets (y compris les eaux polluées) et facilite le traitement des déchets produits. Elle encourage l'installation des mesures de valorisation via des filières locales lorsque cela est possible afin de réduire ce volet de l'empreinte carbone de l'activité de développement.	Périmètre : opérations internes, fournisseurs stratégiques Chaîne de valeur : Opérations Propres, Aval	L'application de cette politique est suivie par : <ul style="list-style-type: none"> • Direction Développement et Investissement 	ISO 9001-14001	Intégration dans les cahiers de charge en phase de consultation pour tout projet de développement.

Politiques et IROs	Description	Périmètre et Chaîne de valeur	Gouvernance	Liste de référence	Mise à disposition parties prenantes et dialogue
Charte Achats Responsables <ul style="list-style-type: none"> • IRO 01 • IRO 14 	Cette charte aspire à engager les fournisseurs de la Société dans une démarche : <ul style="list-style-type: none"> • d'économie circulaire, • de gestion écologique des chantiers permettant de réduire l'empreinte carbone	Périmètre : opérations internes, fournisseurs stratégiques Chaîne de valeur : Opérations Propres, Amont	L'application de cette politique est suivie par : <ul style="list-style-type: none"> • Direction Technique et Qualité • Direction Développement et Investissement • Direction RSE & Innovation 	ISO 9001-14001	Intégration dans les cahiers des charges pour tout projet CapEx et tout contrat prestataire et fournisseur

5.1.2.1.E Actions et ressources en rapport avec les politiques en matière de changement climatique et d'adaptation à celui-ci [E1-3]

Depuis plusieurs années, la Société met en œuvre des actions pour atténuer sa contribution au changement climatique et mieux adapter son parc bâtiminaire aux impacts de ce changement.

La Société avance début 2026 dans l'exercice de définition d'une trajectoire carbone et des objectifs de réduction des émissions calculées sur une année de référence qui reste à définir. Dans le cadre de cet exercice, l'apport de chaque action décrite ci-dessous sera estimé afin de traduire les actions déjà prévues dans le plan d'actions en tonnes de GES réduits. À ce jour, la quantification de l'impact carbone des actions n'a pas été réalisé.

Les montants de CapEx ou OpEx significatifs sont précisés quand cela est applicable ci-dessus. Le cas contraire, ils sont considérés comme étant intégrés aux dépenses courantes des Directions mentionnées.

ACTIONS EN MATIÈRE D'ATTÉNUATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

Politique(s) associée(s)	IROs concernés	Actions	Ressources	Horizon temporel et progrès réalisés
ATTENUATION DU CHANGEMENT CLIMATIQUE				
Politique Climat et Énergie	Développement <ul style="list-style-type: none"> • IRO 11 • IRO 12 • IRO 13 • IRO 14 	Thème : Énergies renouvelables Action <ul style="list-style-type: none"> • Obligation d'une étude de la faisabilité de production d'énergie renouvelable pour tous nouveaux projets. • Inclusion dès la conception de dispositifs de production d'énergies renouvelables en autoconsommation. Champ d'application <ul style="list-style-type: none"> • actifs en développement (incluant VEFA) 	<ul style="list-style-type: none"> • Direction de Développement et Investissements 	Horizon : 2030 Progrès réalisés (2025) : Sur 7 actifs en développement ou livrés : <ul style="list-style-type: none"> • 3 actifs sont équipés de panneaux photovoltaïques • 2 utilisent la géothermie (Syrah à Bobigny et EvasYon à Lyon)
Politique Climat et Énergie	Exploitation <ul style="list-style-type: none"> • IRO 11 • IRO 12 • IRO 13 • IRO 14 	Thème : Énergies renouvelables Action : A la suite d'une étude de pré-faisabilité ciblant tout le patrimoine en 2024, il est prévu de réaliser d'études de faisabilité pour l'installation de panneaux photovoltaïques sur une sélection d'actifs pilote, à savoir : <ul style="list-style-type: none"> • analyse du parc pour identifier les obligations réglementaires dans le cadre de la loi APER • lancement des études de faisabilité sur un échantillon d'actifs • étude des différentes alternatives visant la viabilité des projets de solarisation La sélection d'actifs pilote pour les études de faisabilité, et le déploiement des panneaux photovoltaïques sur le parc existant sont décalés pour s'aligner au contexte réglementaire ⁽¹⁾ . Champs d'application <ul style="list-style-type: none"> • Tous les sites en exploitation, à l'exception des actifs en copropriété, en AFUL ou ASL et des actifs occupés par monolocataires non impliqués dans la démarche 	<ul style="list-style-type: none"> • Direction Technique et Qualité 	Horizon : 2030 Progrès réalisés (2025) : <ul style="list-style-type: none"> • En 2025, suivi des évolutions réglementaires concernant l'application de la loi APER sur les actifs existants. • Prise de contact et présentation du projet de solarisation à des prestataires pouvant accompagner la Société sur les montages juridiques et financiers adaptés.

(1) La loi APER prévoyait une obligation en 2028 pour le parc existant mais les critères de conformité restent à définir, en attendant la transposition de la directive européenne EPBD.

Politique(s) associée(s)	IROs concernés	Actions	Ressources	Horizon temporel et progrès réalisés
Politique de gestion des ressources, économie circulaire et déchets	Développement <ul style="list-style-type: none"> • IRO 11 • IRO 12 	<p>Thème : Utilisation responsable des ressources et réemploi</p> <p>Action : Afin de réduire l'empreinte carbone (scope 3 en particulier) liée aux immobilisations, un point d'attention est porté sur le réemploi, tant dans l'approvisionnement de matériaux que dans la gestion des déchets.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Accompagnement par la société Cycle Up pour permettre un suivi complet de la gestion des matériaux concernés • démarches en aval : lorsque pertinent, le réemploi de matériaux est favorisé, même en dehors du site <p>Champ d'application</p> <ul style="list-style-type: none"> • actifs en développement (hors VEFA) 	<ul style="list-style-type: none"> • Direction de Développement et Investissements 	<p>Horizon : 2025</p> <p>Progrès réalisés (2025) :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Réemploi hors du site pour 3 actifs en développement • démarches sur site : 4 actifs en développement intègrent une démarche de réemploi. • Reemploi de chemins de câbles et de métallerie dans le projet Syrah, à Bobigny • Réemploi de marbre dans le projet Rivage, à Puteaux. Voir section E5 pour plus de détail (section 5.1.2.4.C Actions et ressources relatives à l'utilisation des ressources et à l'économie circulaire [E5-2]) <p>Pour plus de détail sur la traduction du réemploi en émissions évitées, voir la section 5.1.2.4.C Actions et ressources relatives à l'utilisation des ressources et à l'économie circulaire [E5-2]</p>
Politique Climat et Énergie	Développement <ul style="list-style-type: none"> • IRO 11 • IRO 12 • IRO 13 	<p>Thème : Intégrer la priorité de réduction de l'empreinte carbone lors de la conception de nouveaux projets</p> <p>Action</p> <ul style="list-style-type: none"> • Réalisation d'une étude de faisabilité et, lorsque viable, mise en place de diverses mesures « bas carbone » lors de la conception des actifs • 100 % des actifs en développement, construction ou réhabilitation, visent au moins une certification BREEAM Excellent ou HQE Très Performant ⁽¹⁾ • Recherche des labels d'efficacité énergétique ou carbone tels que BBCA ou Effinergie. <p>Réalisation d'analyse de cycle de vie et de simulation thermique dynamique – STD – et simulation énergétique dynamique – SED.</p> <p>Champ d'application</p> <ul style="list-style-type: none"> • actifs en développement (hors VEFA) 	<ul style="list-style-type: none"> • Direction de Développement et Investissements 	<p>Horizon : 2025</p> <p>Progrès réalisés (2025) :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 100 % des actifs bureaux livrés en 2025 ont le niveau Excellent (BREEAM) • l'actif EvasYon (partie bureaux) a obtenu également le label BBC Effinergie • l'actif Danton logements, à Lyon, a obtenu la certification NF Habitat • STD réalisée pour l'ensemble des actifs en développement • SED réalisée pour Rivage à Puteaux et Jade à Aix-en-Provence
Politique Climat et Énergie	Exploitation <ul style="list-style-type: none"> • IRO 15 • IRO 16 	<p>Thème : Amélioration de la performance énergétique</p> <p>Action</p> <ul style="list-style-type: none"> • améliorer la connaissance du profil énergétique de son patrimoine • améliorer la couverture de la collecte des données des consommations • organiser les comités environnementaux • déployer les certifications BREEAM-In-use ou HQE pour maintenir le taux de 80 % des actifs certifiés <p>Champ d'application</p> <ul style="list-style-type: none"> • actifs en exploitation (hors bâtiments dont la maintenance des actifs CVC est gérée par le monolocataire ou le syndic ou directeur ASL/AFUL) 	<ul style="list-style-type: none"> • Direction Technique et Qualité 	<p>Horizon : 2025</p> <p>Progrès réalisés (2025) :</p> <ul style="list-style-type: none"> • des comités environnementaux ont été organisés et réalisés dans 83 % des actifs (hors actifs vacants) • un nouvel actif a été intégré dans la collecte réelle de données • maintien du taux de certifications visé (80 % de la part en valeur des actifs)

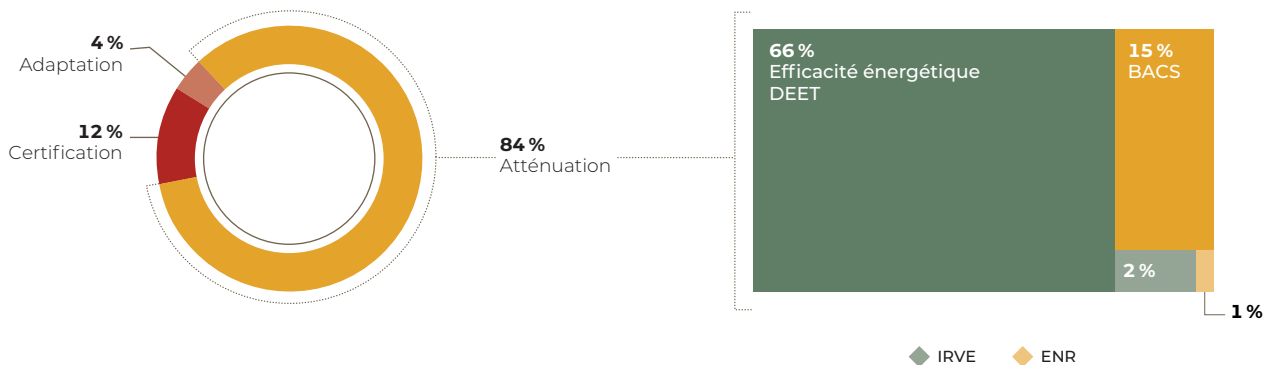
(1) Les certifications BREEAM Excellent ou HQE Très Performant attestent de la mise en place, dès la conception, de l'utilisation des matériaux durables, de mesures pour assurer l'efficacité énergétique et une bonne gestion de l'eau. Les deux premières mesures citées représentent des postes importants d'émission de gaz à effet de serre (en scope 3 ou en scope 2, tout au long de la vie de l'actif).

Politique(s) associée(s)	IROs concernés	Actions	Ressources	Horizon temporel et progrès réalisés
Politique Climat et Énergie	Exploitation <ul style="list-style-type: none"> ● IRO 10 ● IRO 11 	<p>Thème : Amélioration de la performance énergétique</p> <p>Action</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Suivi des audits énergétiques, indicateur de la conformité Décret tertiaire (DEET) ● Installation ou amélioration de GTB dans le cadre du Décret BACS pour réduire les consommations CVC ● Réalisation de travaux d'isolation ou de remplacement de menuiseries ● Optimisation du fonctionnement des actifs par un commissioning (test de performance) 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 ● Peinture de toitures en couleur claire (réduction des consommations liées à la climatisation) <p>Champ d'application</p> <ul style="list-style-type: none"> ● actifs en exploitation 	<ul style="list-style-type: none"> ● Direction Technique et Qualité ● CapEx : 2 Mn €⁽¹⁾ 	<p>Horizon : 2025</p> <p>Progrès réalisés (2025) :</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Des audits énergétiques (sur des équipements ponctuels, ou audits spécifiques DEET ou BACS) ont été menés sur 7 actifs en 2025 ● Maintien ou renforcement des actions menées avec les mainteneurs pour assurer la bonne gestion des équipements à forte consommation d'énergie.
Politique Climat et Énergie	<ul style="list-style-type: none"> ● IRO 04 ● IRO 05 ● IRO 06 ● IRO 07 	<p>Thème : Réduction des émissions des occupants</p> <p>Action</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Sensibilisation des locataires au sein des comités environnementaux ● Implication des locataires dans la réduction des consommations d'énergie, via la mise en place du sous-comptage et la facturation (au réel) de leurs consommations ● Ouverture de l'accès à AEGEON pour les locataires ayant signé un mandat. Aegeon est la plateforme de suivi des consommations énergétiques utilisée par la Société. <p>Champ d'application</p> <ul style="list-style-type: none"> ● actifs en exploitation, hors monolocataires 	<ul style="list-style-type: none"> ● Direction Technique et Qualité 	<p>Horizon : 2025</p> <p>Progrès réalisés (2025) :</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 28 actifs sont couverts par un contrat « point unique » permettant le suivi des consommations privatives via sous-comptage ; ● Les locataires ayant signé un mandat de collecte de données énergétiques ont reçu un accès à Aegeon.
ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE				
Politique Climat et Énergie	Développement, Exploitation <ul style="list-style-type: none"> ● IRO 02 ● IRO 03 ● IRO 04 ● IRO 07 	<p>Thème : Evaluation de la vulnérabilité des actifs</p> <p>Action</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Réalisation d'une cartographie des risques climatiques sur la plateforme R4RE (outil Bat-Adapt) sur 100 % de ses actifs en exploitation ● Réalisation progressive d'une étude d'adaptation pour l'ensemble des actifs en développement ● Analyse de la vulnérabilité d'un échantillon de 10 actifs en exploitation, par un prestataire externe qui a émis des préconisations pour le plan d'adaptation associé <p>Champ d'application :</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Ensemble du périmètre (exploitation et développement) 	<ul style="list-style-type: none"> ● Direction de Développement et Investissements ● Direction Technique et Qualité ● Direction RSE et Innovation 	<p>Horizon : court terme</p> <p>Progrès réalisés (2025) :</p> <ul style="list-style-type: none"> ● A la suite de la nouvelle version de Bat-Adapt en 2025, lancement d'une mise à jour progressive des analyses de risque et de vulnérabilité, réalisée par les équipes de la Société de la Tour Eiffel. Les informations ont d'ores et déjà été mises à jour pour une dizaine d'actifs pilotes en détaillant davantage les informations nécessaires à l'étude de vulnérabilité, la rendant ainsi plus précise encore. <p>Actions prévisionnelles à court terme (2026) :</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Mise à jour progressive sur Bat-Adapt des informations sur les bâtiments pouvant être alignés aux critères de la taxonomie européenne (seuil de Top 15 % par rapport à la performance énergétique)

(1) Dont 550k € qui correspondent aux catégories hors 7.7 pour la Taxonomie européenne présentées dans le Tableau des CapEx en section 5.1.2.5.H Présentation du détail des chiffres de l'alignement avec la Taxonomie européenne. La majorité des CapEx alignés est en lien avec les projets de développement.

Politique(s) associée(s)	IROs concernés	Actions	Ressources	Horizon temporel et progrès réalisés
Politique Climat et Énergie	Exploitation ● IROS 02 à 09	Thème : Réduction de la vulnérabilité des actifs aux effets du changement climatique Action ● Intégration des actions d'adaptation dans le plan pluriannuel d'actions. Ces actions sont issues des études et/ou des audits d'adaptation ● Évaluation des diverses actions adaptatives possibles sous l'angle de l'alignement taxinomique ● Favorisation des solutions fondées sur la nature Champ d'application ● actifs en exploitation	● Direction Technique et Qualité ● CapEx : 71 k €	Horizon : court terme Progrès réalisés (2025) : ● 17 bâtiments (15 actifs) sont alignés avec les exigences DNSH de la Taxinomie européenne en 2025 ● Systématisation du suivi des actions d'adaptation (process de suivi, révision des clés budgétaires) Actions prévisionnelles à court terme (2026) : ● Amélioration des critères d'identification des actions adaptatives prévues dans le plan d'action
Politique Climat et Énergie	● IROS 01 à 09	Thème : Artificialisation et changement d'usage des parcelles Action La Société s'efforce de réduire son impact sur l'artificialisation des terres. Plusieurs démarches sont en place : ● désartificialisation des parcelles pour les projets de construction ou réhabilitation ; ● développement des espaces verts extérieurs, lorsque possible ; ● lutte contre l'étalement urbain, via des projets cumulant plusieurs activités, en hauteur ; ● désartificialisation des revêtements de voiries et parkings extérieurs, remplacés par des revêtements drainants Champ d'application ● actifs en développement ● actifs en exploitation	● Direction de Développement et Investissements ● Direction Technique et Qualité ● Direction RSE et Innovation	Horizon : 2025 Progrès réalisés (2025) : ● des travaux d'aménagement ou amélioration des espaces verts ont été réalisés dans 4 actifs en exploitation en 2025 Actions prévisionnelles à court terme (2026) : ● formalisation d'un processus de collecte d'informations sur l'artificialisation ou désartificialisation/désimperméabilisation des surfaces pour les nouveaux projets

Budget CapEx alloués aux sujets d'atténuation des émissions de GES et d'adaptation pour 2026



Les budgets CapEx alloués aux sujets en lien avec l'énergie et le changement climatique pour 2026 s'élèvent à hauteur de 5,6 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 84 % des CapEx totaux en lien aux sujets RSE. On constate en particulier l'investissement important dans l'efficacité énergétique (DEET), la mobilité douce (IRVE), le remplacement des équipements CVC et leur automatisation (BACS).

Les budgets présentés ci-dessus constituent des projections pouvant faire l'objet de modifications impactant les montants effectivement dépensés qui seront présentés dans le rapport du prochain exercice.

5.1.2.1.F 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 et à l'adaptation à celui-ci

Pour la Société, l'intégration des enjeux climatiques et énergétiques dans la gestion des actifs est un pilier stratégique dans un contexte marqué par l'évolution des réglementations environnementales, la montée des attentes des parties prenantes et l'accélération des aléas climatiques.

L'exercice de définition d'objectifs de réduction des émissions de GES pour l'ensemble des scopes et la formalisation d'une trajectoire carbone suivant les normes ESRS en cours à fin 2025 sera terminé en 2026. Néanmoins, dans le cadre du Plan de Décarbonation (cf. section 5.1.2.1.C Plan de transition pour l'atténuation du changement climatique) la Société déploie depuis 2021 un éventail d'actions qui sont suivies via les indicateurs présentés dans le tableau ci-dessous. Les nouveaux indicateurs, définis ou adaptés à la suite de l'analyse de double matérialité, sont indiqués avec une mention « nouvel indicateur ».

Les cibles identifiées par la Direction RSE, la Direction Technique et la Direction du Développement permettent à la Société de la Tour Eiffel d'évaluer la résilience de ses actifs, d'optimiser leur

performance énergétique et d'assurer leur conformité aux exigences croissantes en matière de durabilité. Ils s'inscrivent dans une démarche proactive visant à sécuriser la valeur du patrimoine, à réduire l'exposition aux risques financiers et opérationnels, et à renforcer la transparence vis-à-vis des parties prenantes, dans le cadre de la stratégie RSE et des obligations réglementaires, tout en aspirant à répondre aux IROs identifiés matériels. Cette analyse contribue également à alimenter les réflexions sur l'adaptation des locaux vacants, l'amélioration du taux d'occupation, et la co-création de solutions durables pour les locataires et les investisseurs.

Sauf mention explicite, les indicateurs dans le tableau ci-dessous couvrent l'ensemble du périmètre en exploitation. Les deux exceptions sont les indicateurs sur les projets en développement pour l'année N (y compris les projets livrés au cours de l'année), dont le nom précise le périmètre.

La définition de ces indicateurs d'ordre opérationnel n'a pas requis de travail sur des critères scientifiques liés au climat. Leur suivi est fait via la collecte de données sur les actions déployées ou prévues sur le parc en exploitation (ou les actifs en développement). Lorsque l'objectif n'est pas associé à une année en particulier, il s'agit d'une cible à maintenir, d'année en année – c'est le cas de la part des actifs bénéficiant d'une certification environnementale, qui implique un maintien d'un minimum de 80 % (en valeur) des actifs certifiés chaque année.

Indicateur (en valeur des actifs)	IROs concerné	Objectif	31/12/2025	31/12/2024
Actifs bénéficiant d'une certification environnementale	IROs 11, 12, 17	≥ 80 %	85 %	83 %
Actifs ayant bénéficié d'un audit énergétique ⁽¹⁾	IROs 11, 15, 18, 19	≥ 80 % en 2030	38 %	45 %
Actifs équipés d'une GTB/GTC	IROs 10, 14, 15, 16, 17, 18, 19	Loi BACS	79 %	71 %
Actifs disposant de production d'EnR (Photovoltaïque, Géoénergie ou autres)	IROs 11, 12, 15	≥ 80 % en 2030	26 %	15 %
Actifs disposant d'un espace de stockage pour les vélos	IROs 4, 13	≥ 80 % en 2030	67 %	58 %
Actifs disposant de bornes de recharge pour véhicules électriques	IROs 3, 4, 13	≥ 80 % en 2030	70 %	60 %
Actifs ayant fait l'objet d'une analyse des risques physiques	IROs 2, 3, 5	100 %	100 %	100 %
Actifs ayant fait l'objet d'une étude d'adaptation	IROs 2, 3, 5	≥ 80 % en 2030	91 %	64 %
Actifs ayant, suite à une étude, établi un plan d'actions d'adaptation au sein d'un plan pluriannuel de travaux (PPA)	IROs 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 18	≥ 80 % en 2030	36 %	69 %
Actifs ayant mis en œuvre au moins une préconisation à la suite d'audit d'adaptation préalablement réalisé	IROs 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9	≥ 70 % en 2030	53 %	49 %
Actifs faisant l'objet de plans de situations d'urgence en lien avec des événements climatiques	IROs 2, 3, 5, 7, 8, 9	≥ 70 % en 2030	53 %	46 %
Projets de développement ayant réalisé une étude de faisabilité de production d'énergies renouvelables en amont	IROs 1, 19	100 %	100 %	100 %
Projets de développement ayant bénéficié d'une ACV (Analyse du Cycle de Vie) ⁽²⁾	IROs 1, 19	100 %	100 %	100 %

(1) Audit énergétique ayant été réalisé dans les 5 dernières années.

(2) La réalisation des ACV pour les projets de développement est une obligation pour les projets sous RE2020. Cependant, une partie des projets de développement ont fait l'objet de permis de construire déposés sous la RT2012, raison pour laquelle le suivi de cet indicateur reste pertinent. Ce suivi s'arrêtera lorsque l'ensemble des projets en développement (y compris réhabilitation) aura des permis de construire émis sous la RE2020.

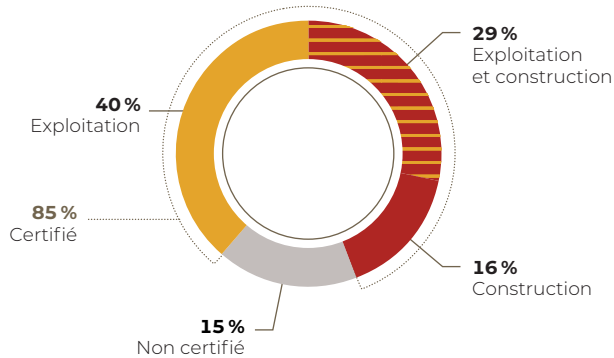
Pourcentage (en valeur) d'actifs certifiés

La Société de la Tour Eiffel a initié en 2010 les premières certifications environnementales, HQE construction, puis BREEAM et BREEAM-In-use, de ses actifs.

Un premier objectif a été fixé d'au moins 80 % des actifs en exploitation devant être certifiés, soit en variante construction, soit en variante exploitation.

En parallèle, un objectif de 100 % des projets de développement devant intégrer une certification au niveau Excellent a été fixé.

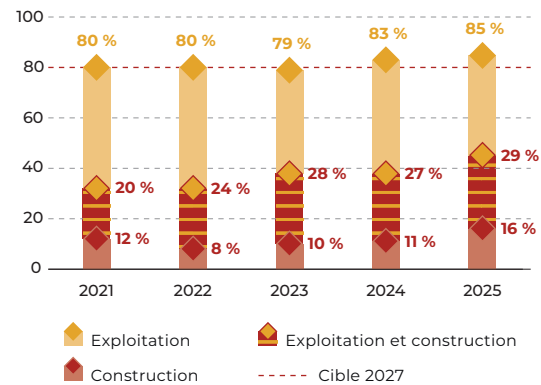
Au 31 décembre 2025, l'objectif est dépassé avec un taux de 85 % d'actifs certifiés, augmentation essentiellement due à l'intégration des nouveaux actifs certifiés construction ⁽¹⁾.



Ainsi, la qualité environnementale du patrimoine de la Foncière s'améliore régulièrement, grâce :

- à l'apport des immeubles neufs ou réhabilités livrés certifiés pour la qualité intrinsèque du bâtiment ;
- au maintien des certifications en exploitation :
 - pour la préservation de ces qualités intrinsèques d'une part,
 - et l'assurance d'une bonne gestion d'autre part.

Les projets de développement ne sont pas pris en compte en cours de construction mais uniquement à la livraison.



5.1.2.1.6 Consommation d'énergie et mix énergétique [E1-5]

Les activités immobilières sont l'un des secteurs à fort impact climatique cités dans les codes NACE, définis dans le règlement 1893/2006. De par ses activités de location et exploitation de biens immobiliers, ou encore de la construction et la démolition de bâtiments, l'empreinte énergétique de la Foncière est majeure.

La Société de la Tour Eiffel analyse et reporte chaque année le mix énergétique de chacun des fluides consommés. Les résultats mettent en avant une majorité de consommations liées à l'électricité, vecteur qui bénéficie des moyens de production

décarbonés en France. Ainsi, les réductions de consommations électriques impactent faiblement la réduction des émissions de GES. Cependant, les efforts en matière de réductions de consommations électriques restent importants pour la Société, en cohérence avec ses ambitions de résilience et de sobriété.

La consommation totale d'énergie a augmenté en 2025 du fait de l'intégration de nouveaux actifs dans le portefeuille. L'intensité énergétique reste stable à 112 kWhEF/m² (une réduction de 0,4 % est enregistrée à périmètre constant) malgré l'augmentation de la surface du parc, grâce aux efforts déployés pour améliorer la performance des bâtiments. Le mix énergétique reste également stable par rapport à 2024.

(1) Les niveaux de certifications sont présentés en détail en section 5.2.2.2 Niveaux des certifications environnementales obtenues.

	2025 - Périmètre Opérations propres / Bailleurs (Parties communes)	2025 - Périmètre Opérations propres / Bailleurs (Parties communes) et Preneurs (Parties privées)	2024 - Périmètre Bailleurs (Parties communes)	2024 - Périmètre Bailleurs (Parties communes) et Preneurs (Parties privées)
Consommation d'énergie et mix énergétique				
Consommation de combustible provenant du charbon et des produits à base de charbon (en MWh)	0,00	0,00	0,00	0,00
Consommation de combustible provenant du pétrole brut et produits pétroliers (en MWh)	5,60	5,60	0,00	0,00
Consommation de combustible provenant du gaz naturel (en MWh)	5 006,07	5 718,24	4 758,00	5 174,95
Consommation d'électricité, de chaleur, de vapeur et de froid achetés ou acquis à partir de sources fossiles (en MWh)	1 889,96	2 029,13	1 737,64	2 075,68
Consommation totale d'énergie fossile (en MWh) (calculée comme la somme des lignes 1 à 4)	6 901,63	7 752,96	6 495,64	7 250,63
Part des sources fossiles dans la consommation totale d'énergie (en %)	27 %	13 %	26 %	12 %
Consommation de combustible provenant de sources renouvelables, y compris de la biomasse (comprenant également des déchets industriels et municipaux d'origine biologique, du biogaz, de l'hydrogène renouvelable, etc.) (en MWh)	0,00	0,00	0,00	0,00
Consommation d'électricité, de chaleur, de vapeur et de froid achetés ou acquis à partir de sources renouvelables (en MWh)	13 729,04	19 043,54	13 956,63	19 570,84
Consommation d'énergie renouvelable non combustible autoproduite (en MWh)	168,57	168,57	144,48	144,48
Consommation totale d'énergie renouvelable (en MWh) (calculée comme la somme des lignes 6 à 9)	13 897,61	19 212,11	14 101,11	19 715,32
Part des sources renouvelables dans la consommation totale d'énergie (en %)	54 %	33 %	55 %	34 %
Consommation d'énergie nucléaire (en MWh)	4 786,68	31 469	4 840,86	31 146,48
Part de l'énergie nucléaire dans la consommation totale d'énergie (en %)	19 %	54 %	19 %	54 %
CONSOMMATION TOTALE D'ÉNERGIE (EN MWh) (CALCULÉE COMME LA SOMME DES LIGNES 5, 10 ET 12)	25 587,54	58 434,09	25 437,61	58 112,43

Les données pour l'exercice 2025 sur le périmètre total intègrent respectivement 28 % de données estimées sur la base de la méthodologie présentée en section 5.1.1.1.B actions relatives à des circonstances particulières [ESRS 2 BP-2].

PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE MOYENNE (KWH/M²) DÉTAILLÉE EN FONCTION DU PÉRIMÈTRE

Périmètre concerné	IRO concerné	Objectif	31/12/2025	31/12/2024
PERFORMANCE MOYENNE (INTENSITÉ ÉNERGÉTIQUE - KWH EF/M²)				
Périmètre « Opérations propres » - Parties communes de l'ensemble des actifs	IRO 5, 15, 17, 18	Réduire systématiquement d'une année sur l'autre	111,6	112
Intensité énergétique par chiffre d'affaires net				
Consommation totale d'énergie provenant d'activités dans des secteurs à fort impact climatique par chiffre d'affaires net provenant d'activités dans des secteurs à fort impact climatique (en MWh/M€)			2025	2024
			342,7	326,4
Connectivité de l'intensité énergétique sur la base du chiffre d'affaires net				
Chiffre d'affaires net provenant d'activités dans des secteurs à fort impact climatique utilisé pour calculer l'intensité énergétique (€)			2025	2024
			74 674 343	77 925 337
Chiffre d'affaires net (€) (autre)			0	0
Chiffre d'affaires net total (€) (états financiers)			74 674 343	77 925 337

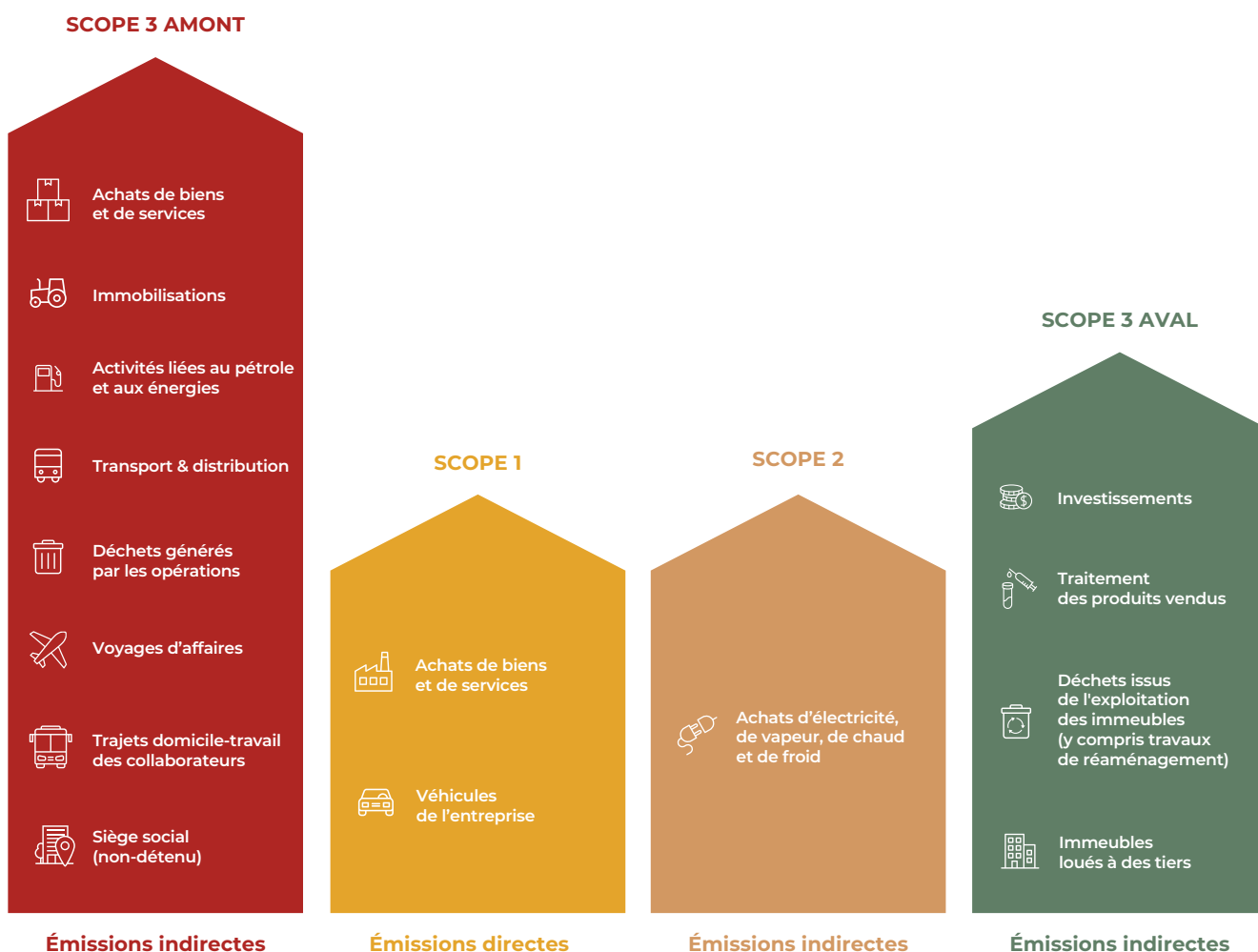
5.1.2.1.H Émissions brutes de GES des scopes 1, 2, 3 et émissions totales de GES [E1-6]

La Société de la Tour Eiffel publie depuis 2021 son bilan carbone. La méthodologie de calcul utilisée en 2025 est, selon les exigences de la CSRD, celle du GHG protocol, 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).
- 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 selon le référentiel du GHG Protocol présenté ci-dessous. Le comparatif fourni avec les méthodes de l'ADEME (Bilan Carbone) et du BEGES visent à faciliter la compréhension des équivalents aux postes utilisés pour le GHG Protocol.

Les variations méthodologiques par rapport à 2024 ainsi que les hypothèses prises en compte pour le calcul de certains postes émissions sont décrites dans la section 5.1.1.B Publication d'informations relatives à des circonstances particulières [ESRS 2 BP-2].



Méthode réglementaire version 5 BEGES et ISO/TR 14069		Bilan Carbone ©	GHG Protocol - Appliqué pour ESRS E1 par la Société	
CATÉGORIE	POSTE	POSTE	SCOPE	CATÉGORIE
ÉMISSIONS DIRECTES DE GES	1.1 Émissions directes des sources fixes de combustion	Énergie	Scope 1	Émissions directes des sources fixes de combustion
	1.2 Émissions directes des sources mobiles de combustion	Transport Déplacements		Émissions directes des sources mobiles de combustion
	1.3 Émissions directes des procédés hors énergie	Hors énergie		Émissions directes des procédés physiques ou chimiques
	1.4 Émissions directes fugitives	Hors énergie		Émissions directes fugitives
	1.5 Émissions issues de la biomasse (sols et forêts)			Information optionnelle
ÉMISSIONS INDIRECTES ASSOCIÉES À L'ÉNERGIE	2.1 Émissions indirectes liées à la consommation d'électricité	Énergie	Scope 2	Émissions indirectes liées à la consommation d'électricité
	2.2 Émissions indirectes liées à la consommation d'énergie autre que l'électricité	Énergie		Émissions indirectes liées à la consommation de vapeur, chaleur ou froid
ÉMISSIONS INDIRECTES ASSOCIÉES AU TRANSPORT	3.1 Transport de marchandise amont	Transport	Scope 3	4. Transport et distribution amont
	3.2 Transport de marchandise aval	Transport		9. Transport et distribution aval
	3.3 Déplacements domicile-travail	Déplacements		7. Déplacements domicile-travail des employés
	3.4 Déplacements des visiteurs et des clients	Déplacements		
	3.5 Déplacements professionnels	Déplacements		6. Voyages professionnels
ÉMISSIONS INDIRECTES ASSOCIÉES AUX PRODUITS ACHETÉS	4.1 Achats de biens	Intrants	Scope 3	1. Produits et services achetés
	4.2 Immobilisations de biens	Immobilisations		3. Activités associées à l'énergie et aux combustibles
	4.3 Gestion des déchets	Déchets directs		2. Biens immobilisés
	4.4 Actifs en leasing amont	Dépend du type d'actif		5. Déchets générés par les opérations
	4.5 Achats de services			8. Actifs en leasing amont
ÉMISSIONS INDIRECTES ASSOCIÉES AUX PRODUITS VENDUS	5.1 Utilisation des produits vendus	Utilisation	Scope 3	1. Produits et services achetés
	5.2 Actifs en leasing aval	Dépend du type d'actif		11. Utilisation des produits vendus *
	5.3 Fin de vie des produits vendus	Fin de vie		13. Actifs en leasing aval
	5.4 Investissements			12. Traitement de fin de vie des produits vendus *
AUTRES ÉMISSIONS INDIRECTES	6.1 Autres émissions indirectes			15. Investissements

* Ces catégories du scope 3 ne sont pas applicables à la Société dans l'empreinte carbone publiée dans le présent Rapport de durabilité.

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

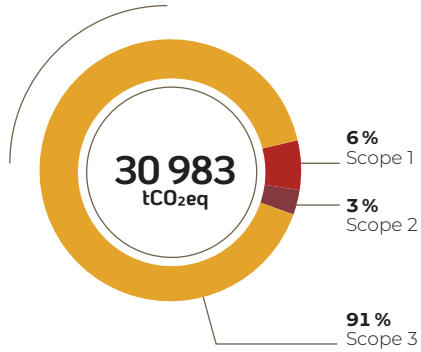
Les facteurs d'émission associés à chaque poste sont les plus récents disponibles pour le périmètre France, selon les exigences de la CSRD.

Le détail des catégories d'émissions de GES analysées est disponible dans cette section. Toutes les hypothèses nécessaires à la définition de certains facteurs d'émission spécifiques sont indiquées dans la section 5.1.1.1.B Publication d'informations relatives à des circonstances particulières.

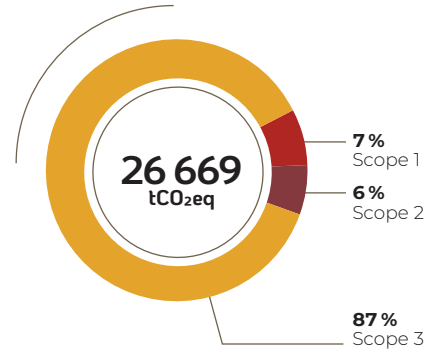
Les émissions de GES de 2025 sont comparées aux émissions 2024 corrigées pour suivre les critères et la structure du GHG Protocol. Les conclusions principales de cette comparaison sont les suivantes :

- les émissions de GES totales ont augmenté de 16 % en 2025, portées principalement par les livraisons de 5 nouveaux actifs représentant 18 516 m² ;
- les émissions liées à l'énergie augmentent malgré le maintien de l'intensité énergétique par rapport à 2024. Ceci est dû à une part plus importante de gaz en 2025 sur le périmètre preneur ;
- l'intensité surfacique des émissions de GES liées à la consommation d'énergie augmente de 5 % par rapport à 2024. Ceci est une conséquence de l'augmentation du taux d'occupation d'un nombre d'actifs ;
- l'intensité surfacique des émissions de GES liées au développement diminue de 22 %, passant à 919 kgCO₂e/m².

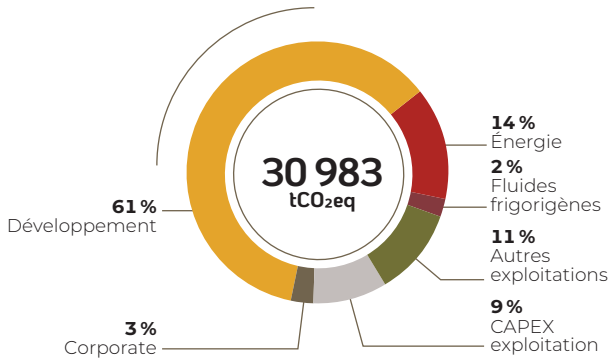
Émissions de GES de la Société de la Tour Eiffel en 2025 par scope – Location based



Émissions de GES de la Société de la Tour Eiffel en 2024 par scope – Location based



Émissions de la Société de la Tour Eiffel en 2025 réparties par activité, en % et en tCO₂eq – Location based



	2025	2024 publié	2024 recalculé ⁽¹⁾
ÉMISSIONS DE GES DU SCOPE 1 (GHG PROTOCOL)			
Émissions brutes de GES du scope 1 (teqCO ₂)	1 788	3 021	1 775
Pourcentage d'émissions de GES du scope 1 résultant des systèmes d'échange des quotas d'émissions réglementés (en %)	0 %	0	0
ÉMISSIONS DE GES DU SCOPE 2 (GHG PROTOCOL)			
Émissions brutes de GES du scope 2 fondées sur la localisation (teqCO ₂)	1 096	1 752	1 752
Émissions brutes de GES du scope 2 fondées sur le marché (teqCO ₂)	622	non publiées	non publiées
ÉMISSIONS DE GES DU SCOPE 3 (GHG PROTOCOL)			
Émissions totales brutes indirectes de GES (scope 3) (teqCO₂)	28 098	32 489	23 036
1. Biens et services achetés	3 602	3 697	3 697
2. Biens d'investissement	21 718	26 431	17 084
3. Activités relevant des secteurs des combustibles et de l'énergie (non incusés dans les scopes 1 et 2)	481	0	0
4. Transport et distribution en amont	0	0	0
5. Déchets produits lors de l'exploitation	430	400	400
6. Voyages d'affaires	4	5	5
7. Déplacement domicile-travail des salariés	12	11	11
8. Actifs loués en amont	0	0	0
9. Acheminement en aval	0	0	0
10. Transformation des produits vendus	0	0	0
11. Utilisation des produits vendus	0	0	0
12. Traitement en fin de vie des produits vendus	0	0	0
13. Actifs loués en aval	1 850	1 945	1 945
14. Franchises	0	0	0
15. Investissements	0	0	0
ÉMISSIONS TOTALES DE GES			
Émissions totales de GES (fondées sur la localisation) (teqCO₂)	30 983	37 262	26 669
Émissions totales de GES (fondées sur le marché) (teqCO₂)	30 509	non publiées	non publiées

(1) Données 2024 calculées selon la méthode utilisée en 2025 pour fournir un comparatif pertinent. Pour plus d'informations, se référer à la section 5.1.1.1.B Publication d'informations relatives à des circonstances particulières [ESRS 2 BP-2].

Intensité des GES par chiffre d'affaires net ⁽¹⁾	2025	2024
Émissions totales de GES (fondées sur la localisation) par chiffre d'affaires net (en teqCO ₂ /M€)	414,91	478,18
Émissions totales de GES (fondées sur le marché) par chiffre d'affaires net (en teqCO ₂ /M€)	408,56	non publiées
Chiffre d'affaires net utilisé (voir section 6.1 États Financiers)	74 M€	77 M€
Connectivité de l'intensité des GES sur la base du chiffre d'affaires net ⁽²⁾		
Chiffre d'affaires net utilisé pour calculer l'intensité des GES (€)	74 674 343 €	77 925 337 €
Chiffre d'affaires net (autre)	0	0
Chiffre d'affaires net total (voir section 6.1 États Financiers)	74 674 343 €	77 925 337 €

5.1.2.1.I Projets d'absorption et d'atténuation des GES financés au moyen de crédits carbone [E1-7]

La Société n'a, à ce jour, pas investi dans des projets d'absorption et d'atténuation des GES financés au moyen de crédits carbone.

5.1.2.1.J Tarification interne du carbone [E1-8]

La Société n'a pas déployé de tarification interne du carbone à ce jour.

5.1.2.1.K Effets financiers attendus des risques physiques et de transition matériels et opportunités potentielles liées au climat [E1-9]

Cette exigence de publication, bien qu'identifiée comme matérielle pour la Société à l'issue de l'analyse de double matérialité, ne sera pas incluse dans le rapport cette année, conformément aux dispositions transitoires prévues par l'Appendice C de l'ESRS 1.

(1) Selon IFRS 15.

(2) Selon IFRS 15.

5.1.2.2. Gestion des ressources aquatiques et marines [ESRS E3]



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

Numéro IRO	Sous-sous thème	Description de l'IRO	Type d'IRO – Impacts, risques et opportunités	Partie de la chaîne de valeur impactée (Amont, Opérations propres, Aval)	Horizon temporel de l'impact (Court/Moyen/Long) (1 an/2-5 ans/>5 ans)
ESRS E3 – RESSOURCES HYDRIQUES ET MARINES					
Sous sujet : Eau					
● IRO - 20	Extraction et utilisation des ressources marines	Impact de l'extraction de sable marin pour la construction sur la dégradation des écosystèmes marins et côtiers.	<i>Impact négatif</i>	<i>Amont, Opérations propres</i>	<i>Court</i>
● IRO - 21	Prélèvements d'eau	Impact de l'exploitation et de la maintenance des actifs immobiliers sur la pression accrue des ressources en eau dans des régions déjà soumises à un stress hydrique.	<i>Impact négatif</i>	<i>Opérations propres, Aval</i>	<i>Moyen</i>
● IRO - 22	Prélèvements d'eau	Risque d'augmentation des coûts liés à des prélèvements réglementés pour l'exploitation des actifs.	<i>Risque</i>	<i>Opérations propres</i>	<i>Long</i>
● IRO - 23	Prélèvements d'eau	Risque d'interruption des services aux locataires en raison de la pénurie ou de la non-disponibilité des ressources en eau, affectant la continuité d'activité et la satisfaction client.	<i>Risque</i>	<i>Opérations propres, Aval</i>	<i>Moyen</i>

La Société de la Tour Eiffel aspire à intégrer les thématiques en lien avec l'eau dans sa stratégie RSE et son modèle économique. Parmi ces enjeux, la gestion des ressources hydriques et marines occupe une place centrale, tant en raison des risques opérationnels et réglementaires qu'elle engendre, que des opportunités de création de valeur durable qu'elle offre.

L'exploitation et la maintenance des actifs immobiliers sont étroitement liées à la disponibilité et à la qualité des ressources en eau. Les prélèvements d'eau, nécessaires à certaines activités, exposent le groupe à des risques d'augmentation des coûts et de pénuries, notamment dans des régions déjà soumises à un stress hydrique.

Ces défis permettent d'identifier des leviers stratégiques. En adoptant une gestion responsable des ressources hydriques, la Société de la Tour Eiffel renforce sa résilience opérationnelle et sa conformité aux exigences croissantes de la réglementation européenne, notamment la CSRD. Elle positionne aussi son modèle économique sur des leviers d'innovation, comme la réduction de l'empreinte hydrique de ses actifs ou l'intégration de matériaux alternatifs, moins dépendants des ressources marines.

L'extraction de sable marin, indispensable aux activités de construction et rénovation de la Société, représente un enjeu environnemental critique. Cette pratique contribue directement à la dégradation des écosystèmes côtiers et à l'érosion de la biodiversité. Ces défis s'inscrivent dans une réflexion plus large sur la circularité des ressources, un pilier central de la stratégie RSE du groupe. Pour une analyse approfondie des actions mises en œuvre afin de limiter ces impacts – notamment à travers l'adoption de matériaux alternatifs et l'optimisation des ressources, se référer à la section 5.1.2.4 Utilisation des ressources et économie circulaire [ESRS E5].

Pour plus d'informations sur les Impacts, Risques et Opportunités (IROs) matériels en lien avec l'eau, se référer à la section 5.1.1.3.D Incidences, risques et opportunités importants et leur lien avec la stratégie et le modèle économique [ESRS 2 SMB-3].

La disponibilité décroissante de la ressource en eau et la baisse de la qualité, en France comme en Europe, constitue un défi majeur, amplifié par divers facteurs tels que le dérèglement climatique, l'artificialisation continue des sols et la perte de la biodiversité.

Le secteur de l'immobilier est responsable A l'échelle mondiale, le secteur était responsable d'environ 15 % de la consommation d'eau douce ⁽¹⁾. En parallèle du pilotage de la réduction de la consommation d'eau tout au long de sa chaîne de valeur, le secteur doit faire face à l'enjeu de la qualité de la ressource en eau disponible sur le territoire où l'actif immobilier est implanté. Bien que peu abordé, cet enjeu concerne tous les acteurs économiques dudit territoire.

La Société a suivi les procédures d'identification des IRO mentionnées en section 5.1.1.3.C Description des processus d'identification et d'évaluation des impacts, risques et opportunités matériels (ESRS 2 IRO-1).

Les sujets ainsi identifiés sont les prélèvements d'eau et l'extraction des ressources marines, plus précisément le sable utilisé comme matière première dans nos différents projets. L'extraction des ressources sera traitée en section 5.1.2.4 concernant l'utilisation des ressources et l'économie circulaire [ESRS E5].

(1) Chiffres publiés par le World Green Building Council en 2023 - Source : Building a Water Resilient Future, WGBBC, 2023.

La Société de la Tour Eiffel réalise une veille environnementale trimestrielle permettant d'identifier de nouveaux enjeux, et surtout des alertes sur la qualité ou la disponibilité d'eau ainsi que des technologies ou meilleures pratiques sectorielles lui permettant d'agir pour réduire son impact sur la ressource en eau tout au long de sa chaîne de valeur.

Une évaluation de l'ensemble des sites de la Société a permis d'identifier les deux sites présents sur des zones à stress hydrique : le Parc du Golf, à Aix-en-Provence et le Parc d'Orsay. Ils sont identifiés comme des zones à risque par l'outil Water Risk Filter du WWF⁽¹⁾. Pour ces sites, des mesures d'adaptation spécifiques sont à l'étude, notamment des études de pré-faisabilité⁽²⁾ pour la rétention des eaux de pluie et du retraitement et réutilisation des eaux grises pour une partie des usages. Les mesures de sobriété dans la consommation d'eau du réseau sont étendues à l'ensemble du parc et sont déployées progressivement sur les surfaces gérées par la Société.

5.1.2.2.B Politique en matière de ressources aquatiques et marines [E3-1]

La politique de gestion durable de l'eau de la Société de la Tour Eiffel a été mise à jour en 2025. Cette politique met en avant l'importance de préserver la ressource en eau, et le rôle majeur de l'immobilier face à cet enjeu. Six axes de travail ont été précisés pour mieux refléter le suivi des indicateurs existants :

- la gestion durable de l'eau ;
- l'utilisation des eaux pluviales et des eaux grises ;
- la sensibilisation et formation ;
- l'intégration des innovations technologiques et meilleures pratiques ;
- la protection des écosystèmes aquatiques ;
- la gestion des risques liés à l'eau.

Cette politique a pour objectif de réduire la consommation d'eau potable via des équipements hydro-économes mais aussi grâce à la réutilisation des eaux pluviales et des eaux grises. La Société diminue ainsi sur les ressources en eau tout en réalisant des économies, majoritairement au bénéfice des locataires. La politique s'inscrit également dans le respect des réglementations en vigueur et des objectifs de durabilité de la Société de la Tour Eiffel.

La directive-cadre sur l'eau ou DCE (2000/60/CE) établit un cadre pour la protection des eaux en Europe, 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.

D'un point de vue opérationnel, la Foncière intègre progressivement le suivi de l'eau dans les critères de choix des équipements de suivi des fluides afin de réduire l'impact des activités d'exploitation sur la ressource disponible. Par ailleurs, la bonne gestion de l'eau et la disponibilité d'eau courante sur le site sont étudiés systématiquement dans le cadre des plans d'action pour l'adaptation au changement climatique.

Dans le cadre du déploiement des certifications BREEAM-In-use et HQE Exploitation, sont visés les standards des niveaux les plus ambitieux de ces labels, contribuant ainsi à la politique de gestion de l'eau.

Les politiques décrites ci-après visent principalement les opérations internes et les fournisseurs dits « stratégiques ». Pour la définition de ces deux termes, se référer la section 5.1.2.1.C Plan de transition pour l'atténuation du changement climatique [E1-1].

(1) <https://riskfilter.org/water/home> – Score supérieur ou égal à 3,4 pour « Water Availability – BRC1 ».

(2) Une étude de pré-faisabilité est une évaluation préliminaire visant à déterminer la viabilité potentielle d'un projet avant d'engager des ressources dans une étude de faisabilité plus approfondie.

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 et IROs	Description	Périmètre et Chaîne de valeur	Gouvernance	Liste de référence	Mise à disposition parties prenantes et dialogue
Politique de Gestion de l'Eau <ul style="list-style-type: none"> ● IRO 20 ● IRO 21 ● IRO 22 ● IRO 23 	Cette politique met en avant l'importance de : <ul style="list-style-type: none"> ● la gestion durable de la ressource en eau, ● la sensibilisation des utilisateurs du bâtiment ● le déploiement de technologies favorisant l'économie d'eau et/ou sa récupération 	Périmètre : opérations internes, fournisseurs stratégiques (Chaîne de valeur : Opérations Propres, Amont	L'application de cette politique est suivie par : <ul style="list-style-type: none"> ● Direction Technique et Qualité ● Direction RSE & Innovation 	ISO 9001-14001	Cette politique est partagée en interne uniquement. Ses éventuelles mises à jour sont partagées en Comité ESG chaque année.
Politique Climat et Énergie <ul style="list-style-type: none"> ● IRO 21 ● IRO 23 	Cette politique impacte les actions de la Foncière en termes de gestion de l'eau, notamment via l'encadrement des actions d'adaptation aux conséquences du changement climatique, dont la sécheresse et le retrait et gonflement d'argile.	Périmètre : opérations internes, fournisseurs stratégiques Chaîne de valeur : Opérations Propres, Amont, Aval	L'application de cette politique est suivie par : <ul style="list-style-type: none"> ● Direction Technique et Qualité ● Direction des Investissements ● Direction RSE & Innovation 	ISO 9001-14001	Cette politique est partagée en interne uniquement. Ses éventuelles mises à jour sont partagées en Comité ESG chaque année.
Charte Achats Responsables <ul style="list-style-type: none"> ● IRO 20 	Cette charte aspire à engager les fournisseurs de la Société dans des démarches responsables, dont : <ul style="list-style-type: none"> ● la prise en compte de l'empreinte écologique dans le choix des matériaux ● la minimisation des rejets polluants. <p>Le secteur immobilier étant responsable de 50 % à 70 % de l'extraction de sable dans le monde, la Société identifie un levier d'action important dans le choix de matières permettant de réduire son impact sur cette ressource.</p> <p>Ce sujet est davantage décrit dans la section 5.1.2.4.B Politiques en matière d'utilisation des ressources et d'économie circulaire [E5-1]</p>	Périmètre : opérations internes, fournisseurs stratégiques Chaîne de valeur : Opérations Propres, Amont	L'application de cette politique est suivie par : <ul style="list-style-type: none"> ● Direction Technique et Qualité ● Direction des Investissements ● Direction RSE & Innovation 	ISO 9001-14001	Intégration dans les cahiers de charge pour la sollicitation de fournisseurs pour tout projet CapEx.

5.1.2.2.C Actions et ressources relatives aux ressources aquatiques et marines [E3-2]

Depuis plusieurs années 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 aux six axes décrits dans Politique de Gestion de l'eau. Pour chaque indicateur, des objectifs ont été fixés.

Les données des consommations d'eau des bâtiments, soit occupés par un monolocataire, soit administrés par un tiers dans le cadre juridique d'ASL, AFUL ou syndicat de copropriété, ne sont pas portées à la connaissance de la Société de la Tour Eiffel pour la quote part concernant son actif, sauf exception.

Pour les mêmes raisons, les actions déployées dans le cadre de cette politique ne peuvent l'être que sur le périmètre des actifs dont les points de livraison d'eau sont gérés et les factures réglées par la Foncière.

La Société travaille à maximiser la part du parc avec une collecte de données réelles, via une prestation de consolidation sur une plateforme iQspot.

Les montants de CapEx ou OpEx significatifs sont précisés quand cela est applicable ci-dessus. Le cas contraire, ils sont considérés comme étant intégrés aux dépenses courantes des Directions mentionnées.

ACTIONS LIÉES AUX RESSOURCES AQUATIQUES ET MARINES

IROs concernés/ Périmètre	Actions	Ressources	Horizon temporel et progrès réalisés
PRÉLÈVEMENTS D'EAU			
Politique(s) associée(s) : Politique de Gestion de l'Eau			
Développement • IRO 21 • IRO 22	<p>Thème : Gestion durable de l'eau</p> <p>Action : intégration des critères de sobriété dans la conception des nouveaux actifs (en anticipation de leur future exploitation), notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> • installer des systèmes hydro-économes • privilégier des douches aux baignoires, piscines, spa ; • éviter les solutions de sprinklage • éviter l'installation de ballons ECS pour les sanitaires sans douche dans les nouveaux projets • être vigilant sur le dimensionnement des systèmes énergétiques, pour éviter toute surchauffe nécessitant un arrosage pour refroidir <p>Ces actions impactent directement l'intensité de la consommation d'eau de l'actif lors de la phase d'exploitation.</p> <p>Champ d'application :</p> <ul style="list-style-type: none"> • actifs en développement 	<ul style="list-style-type: none"> • Direction de Développement et Investissement • Direction RSE & Innovation 	<p>Horizon : déjà en place</p> <p>Progrès réalisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> • appliqué de manière systématique dans les développements. • En 2025, le bâtiment Jade a été livré dans le Parc du Golf (zone à stress hydrique) : les critères de sobriété en eau mentionnés ici ont été intégrés dès la conception du bâtiment.
Exploitation • IRO 21 • IRO 22	<p>Thème : Synoptique des postes de consommation</p> <p>Action :</p> <ul style="list-style-type: none"> • compléter le synoptique des compteurs eau dans chaque bâtiment • établir un sous-comptage pour les principaux postes consommateurs comme les RIE, laboratoires et sanitaires • vérifier l'état des réseaux <p>Champ d'application :</p> <ul style="list-style-type: none"> • tous les sites en exploitation, à l'exception des actifs en copropriété, en AFUL ou ASL et des actifs occupés par monolocataires non impliqués dans la démarche. <p>Ce périmètre inclut les 2 sites dans de zones à stress hydrique.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Direction de Développement et Investissement • Direction Technique et Qualité • Direction RSE & Innovation 	<p>Horizon : déjà en place</p> <p>Progrès réalisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> • travail de vérification des synoptiques mené sur tous les nouveaux actifs en 2025. • 92 % des actifs dans le champ d'application ont un synoptique eau complet
Exploitation • IRO 21 • IRO 22	<p>Thème : suivi des consommations d'eau</p> <p>Action : instaurer un suivi des consommations en :</p> <ul style="list-style-type: none"> • déployer un système de télérelève pour les compteurs et sous-compteurs • s'assurer de la possibilité de suivre les consommations d'eau par les GTB/GTC installées <p>Champ d'application :</p> <ul style="list-style-type: none"> • tous les sites en exploitation, à l'exception des actifs en copropriété, en AFUL ou ASL et des actifs occupés par monolocataires non impliqués dans la démarche <p>Ce périmètre inclut les 2 sites dans de zones à stress hydrique.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Direction de Développement et Investissement • Direction Technique et Qualité • Direction RSE & Innovation • CapEx : 57 k€ 	<p>Horizon : déjà en place</p> <p>Progrès réalisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> • déploiement de la solution de télérelève sur 23 nouveaux actifs. • Fin 2025, 83 % des actifs dans le champ d'application sont équipés des compteurs de télérelève.

IROs concernés/ Périmètre	Actions	Ressources	Horizon temporel et progrès réalisés
Exploitation ● IRO 21 ● IRO 22	<p>Thème : optimisation de la gestion des fuites d'eau</p> <p>Action :</p> <ul style="list-style-type: none"> ● déploiement de disjoncteurs permettant une coupure d'eau immédiate tout en facilitant l'identification de fuite masquée ● mise en place d'un système qui informe de manière immédiate le mainteneur et le responsable technique d'une potentielle fuite afin de déclencher un contrôle du bâtiment concerné et, le cas échéant, la réparation de la fuite. <p>Champ d'application :</p> <ul style="list-style-type: none"> ● tous les sites en exploitation, à l'exception des actifs en copropriété, en AFUL ou ASL et des actifs monolocataire dont l'occupant serait en charge des installations techniques pour l'eau. <p>Ce périmètre inclut les 2 sites dans de zones à stress hydrique.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● Direction de Développement et Investissement ● Direction Technique et Qualité ● Direction RSE & Innovation ● CapEx : 24 k€ 	<p>Horizon : déjà en place</p> <p>Progrès réalisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> ● des disjoncteurs installés sur 14 actifs en 2025. ● 42 % des actifs dans le champ d'application sont désormais équipés.
Exploitation ● IRO 21 ● IRO 22 ● IRO 23	<p>Thème : Suivi des consommations avec les locataires</p> <p>Action :</p> <ul style="list-style-type: none"> ● impliquer les locataires lors des process de certification tels que BREEAM-In-use visant notamment à réduire les consommations tout en garantissant la qualité de l'eau <p>Champ d'application :</p> <ul style="list-style-type: none"> ● tous les sites en exploitation, à l'exception des actifs en copropriété, en AFUL ou ASL <p>Ce périmètre inclut les 2 sites dans de zones à stress hydrique.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● Direction de Développement et Investissement ● Direction Technique et Qualité ● Direction RSE & Innovation 	<p>Horizon : 2030</p> <p>Progrès réalisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> ● maintien du partage systématique des informations sur la gestion de l'eau dans les comités environnementaux gestionnaire-locataire
Exploitation ● IRO 21 ● IRO 22 ● IRO 23	<p>Thème : Adopter une gestion écologique des espaces verts</p> <p>Action :</p> <ul style="list-style-type: none"> ● installer des systèmes de coupure d'eau vers les espaces verts ● installer des systèmes de coupure d'eau en cas de détection de fuite ● assurer l'arrosage uniquement via des systèmes « goutte à goutte » avec contrôle en amont pour couper l'eau dans les conduits lorsque l'arrosage est désactivé ● favoriser la limitation de l'arrosage à la phase d'adaptation des espèces végétales lors de nouvelles plantations ou dans la mesure du nécessaire pour adoucir les impacts d'une période de stress hydrique ● Dans le cas particulier du Parc du Golf (zone à stress hydrique), aucun arrosage est prévu. La Société et le gestionnaire des espaces verts collaborent pour maintenir des espèces résistantes à la sécheresse mais aussi qui favorisent la rétention d'eau dans le sol, minimisant ainsi le besoin d'apport en eau du réseau. <p>Champ d'application :</p> <ul style="list-style-type: none"> ● l'ensemble des actifs multilocataires disposant d'espaces verts extérieurs <p>Ce périmètre inclut les 2 sites dans de zones à stress hydrique.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● Direction de Développement et Investissement ● Direction Technique et Qualité ● Direction RSE & Innovation 	<p>Horizon : déjà en place</p> <p>Progrès réalisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> ● en 2025, la Société atteint installation de systèmes de détection de fuites et coupure d'eau sur les actifs actifs labellisés

IROs concernés/ Périmètre	Actions	Ressources	Horizon temporel et progrès réalisés
Développement, Exploitation <ul style="list-style-type: none"> IRO 21 	<p>Thème : Gestion des eaux pluviales</p> <p>Action :</p> <ul style="list-style-type: none"> minimiser le besoin d'eau du réseau pour l'entretien des espaces verts, grâce à l'installation des récupérateurs d'eau de pluie aménagement des noues paysagères permettant de diriger les eaux pluviales vers les espaces vert <p>Champ d'application :</p> <ul style="list-style-type: none"> les actifs en développement avec espaces verts, actifs en exploitation selon éligibilité ⁽¹⁾ <p>Ce périmètre inclut les 2 sites dans de zones à stress hydrique.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Direction de Développement et Investissement Direction Technique et Qualité Direction RSE & Innovation 	<p>Horizon : 2030 (objectif 30 % des actifs, en valeur).</p> <p>Progrès réalisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> 5 des 7 projets en développement en 2025 intègrent un récupérateur d'eau de pluie. Une noue paysagère est en cours d'aménagement dans le parc d'actifs à Nanterre
Développement <ul style="list-style-type: none"> IRO 21 IRO 22 IRO 23 	<p>Thème : Récupération des eaux grises</p> <p>Action :</p> <ul style="list-style-type: none"> évaluation de la faisabilité de l'installation de systèmes de traitement des eaux grises mise en place d'un système de traitement des eaux grises du bâtiment pour leur réutilisation au niveau des sanitaires (WC) <p>Champ d'application :</p> <ul style="list-style-type: none"> les actifs en développement 	<ul style="list-style-type: none"> Direction de Développement et Investissement Direction Technique et Qualité Direction RSE & Innovation 	<p>Horizon : 2030 (objectif 15 % des actifs, en valeur). L'action est déjà en place</p> <p>Progrès réalisés :</p> <p>En 2025, <i>Manufacture</i> à Lyon est le premier bâtiment du parc à intégrer ce système</p>

(1) Les actifs éligibles sont ceux dont la Foncière gère les espaces verts extérieurs et, pour le cas des noues paysagères, avec CBS supérieur ou égal à 0,23.

5.1.2.2.D Cibles en matière de ressources aquatiques et marines [E3-3]

Les cibles, co-construites par les Directions Technique & Qualité et RSE, s'alignent sur les Impacts, Risques et Opportunités (IROs) matériels identifiés pour concilier ambition stratégique et mesure concrète. Ces cibles volontaires ont été définies en se basant sur la volonté d'améliorer la maîtrise de la consommation d'eau, dans un contexte climatique de raréfaction potentielle de la ressource. Cette raréfaction dans les zones d'implantation de la Société n'a pas été quantifiée sur une publication scientifique particulière, mais identifiée en lien avec le risque de sécheresse et de canicule identifié dans les analyses de vulnérabilité du parc. À titre d'exemple, le suivi du taux d'actifs dotés de systèmes de récupération des eaux pluviales ou d'équipements hydro-économiques en zones de stress hydrique offre une mesure tangible des avancées vers deux objectifs clés : la réduction de l'empreinte hydrique et le renforcement de la résilience

opérationnelle. Ces cibles, intégrées dans un processus de suivi annuel, permettent d'ajuster les objectifs en fonction des progrès réalisés et des innovations déployées. Elles agissent comme des leviers d'amélioration continue, visant à minimiser les impacts négatifs tout en maîtrisant les risques. La Direction Développement et Investissement y participe par l'insertion de cette exigence par la conception de nouveaux actifs. Les principaux indicateurs de performance comprennent le pourcentage d'actifs équipés d'installations hydro-économiques, la part d'actifs bénéficiant d'un télé-relevage des consommations, la part d'actifs bénéficiant d'un système de captage d'eaux de pluie, le volume d'eau capté et réutilisé, ainsi que la fréquence des actions de sensibilisation menées. Ces actions permettent de diminuer la pression sur les ressources en eau tout en réalisant des économies, majoritairement au bénéfice des locataires. La politique s'inscrit également dans le respect des réglementations en vigueur et des objectifs de durabilité de la Société de la Tour Eiffel.

Cibles en matière de ressources aquatiques et marines	IROs concernés	Objectif ⁽¹⁾	31/12/2025	31/12/2024
Évolution de l'intensité surfacique de consommation d'eau	IRO 22, 23	À définir en 2026	0,20 m ³ /m ²	0,17 m ³ /m ²
% des actifs (<i>en valeur</i>) disposant d'un système de récupération des eaux pluviales	IRO 22, 23	≥ 30 % en 2030	10 %	14 %
% des actifs (<i>en valeur</i>) disposant d'un système de traitement et réutilisation des eaux grises	IRO 22, 23	≥ 15 % en 2030	2 %	Nouvel indicateur
% des actifs en zones exposées au stress hydrique (<i>en valeur</i>) ayant bénéficié de l'installation d'équipements hydro-économiques	IRO 21	100 % en 2030	100 %	Nouvel indicateur
% des actifs (<i>en valeur</i>) bénéficiant d'un suivi détaillé des consommations d'eau ⁽⁴⁾	IRO 22	100 % en 2030 ⁽²⁾	75 %	79 %
% des actifs (<i>en valeur</i>) ayant fait l'objet d'un audit des réseaux d'eau ⁽⁵⁾ dans les 5 dernières années	IRO 22	≥ 20 % en 2030	15 %	7 %
% des actifs (<i>en valeur</i>) dans lesquels il n'y a pas de production d'ECS (eau chaude sanitaire) (hors usages spécifiques) ⁽⁶⁾	IRO 22	≥ 80 % en 2030 ⁽³⁾	61 %	67 %

(1) Si le suivi de la consommation des points de livraison des actifs multilocataires est maîtrisée, la collecte des données sur les monolocataires est plus laborieuse. L'intensité surfacique des consommations (en m³/m²) est donc impacté par l'utilisation d'hypothèses de consommation sur les actifs monolocataires. À titre de rappel, la moyenne 2025 de l'OID pour la typologie bureaux est de 0,39 m³/m²/an, selon le Baromètre de la performance énergétique et environnementale.

(2) Hors actifs gérés par des copropriétés, AFUL et ASL ainsi que les actifs monolocataires.

(3) Hors actifs monolocataires.

(4) Le suivi détaillé implique la collecte des données réelles pour 11 mois ou plus pour l'ensemble des compteurs d'eau actifs dans un actif détenu par la Foncière.

(5) Un audit des réseaux d'eau s'entend, notamment, par une vérification des fuites, une analyse par caméra du réseau sur site, une revue de la santé des installations ou un contrôle de la vétusté des tuyaux.

(6) Usages spécifiques : processus liés à l'activité des occupants.

Certains écarts observés entre les indicateurs 2024 et 2025 s'expliquent par une évolution du périmètre de reporting, liée au passage au périmètre CSRD pour le tableau des cibles relatives aux ressources aquatiques et marines.

La définition d'un objectif absolu sera facilitée en 2026 grâce à trois actions importantes menées par les équipes en interne et prestataires :

- Un déploiement important de compteurs de télérelève ;
- La fiabilisation des synoptiques eau ;
- La définition d'une méthode d'estimation pour la consommation d'eau des volumes occupés.

Cet objectif absolu s'ajoutera à l'objectif préexistant de réduire chaque année l'intensité surfacique de la consommation d'eau sur l'ensemble des surfaces gérées par le bailleur dans le parc.

5.1.2.2.E Consommation d'eau [E3-4]

CONSUMMATION D'EAU ⁽²⁾

	2025	2024
Consommation totale d'eau (m³) ⁽¹⁾	104 489 m ³	111 435 m ³
dont consommation d'eau pour les actifs situés dans des zones soumises à un stress hydrique (m ³) ⁽²⁾	11 590 m ³	4 297 m ³

(1) Données incluant les consommations d'eau des parties privatives (Locataires) en raison de l'incapacité technique de dissocier les consommations de celles des parties communes sur une majorité des actifs.

(2) Selon le WWF Water Risk Filter – <https://riskfilter.org/water/home> – Score supérieur ou égal à 3.4 pour « Water Availability – BRC1 » ; en 2025 cela concerne les actifs Aix-Parc du Golf et le Parc d'Orsay.

Assurer la disponibilité d'eau pour le maintien de l'exploitation de son parc en cas de sécheresse est l'une des priorités dans la politique de gestion de l'eau. En plus de l'installation d'équipements hydro-économiques permettant de réduire le gaspillage de la ressource, la Société avance dans l'intégration de cuves de stockage pour la récupération de l'eau de pluie.

En 2025, 5 actifs intègrent des cuves de stockage d'eau de pluie avec des systèmes de réutilisation, notamment destinés aux espaces verts. Des solutions sont étudiées sur des actifs pré-identifiés pour diversifier les usages. Concernant la réutilisation des eaux grises, l'actif Manufacture à Lyon, livré en 2025, est le premier dans le parc à intégrer un système de stockage et traitement des eaux grises. Cet actif n'est pas encore occupé.

INTENSITÉ HYDRIQUE DES ACTIFS EN EXPLOITATION PAR MILLION D'EUROS (M€) DE CHIFFRE D'AFFAIRES

	2025	2024
Intensité hydrique des actifs en exploitation par million d'euros de revenus bruts (m ³ /M€ de chiffre d'affaires)	1,40	1,43
Consommation d'eau des actifs en exploitation en m ³	104 489 m ³	111 435 m ³
Chiffre d'affaires en M€	74 M€	79 M€

En vue de continuer à améliorer l'intensité surfacique de la consommation d'eau du parc, la Société a mené en 2025 un travail approfondi pour analyser les synoptiques eau des bâtiments du parc en exploitation (hors actifs sous ASL, copropriété ou occupés par des monolocataires). Ont été ainsi identifiés plus précisément les compteurs eau qui présentent un potentiel d'amélioration de la maîtrise de la consommation d'eau de chaque bâtiment. Ce synoptique étoffé représente un 1^{er} levier majeur pour réduire la consommation d'eau. Un 2nd levier reste la mise en place progressive de disjoncteurs d'eau associés à de la télérelève sur l'ensemble des compteurs de ce périmètre. La part des actifs avec des compteurs d'eau avec télérelève est passée de 32 % à 83 % en 2025. Cette mesure constitue un moyen efficace pour identifier et arrêter les fuites d'eau. De plus, lorsque l'ensemble des compteurs du périmètre sera couvert, la donnée de télérelève permettra de palier aux difficultés de comparabilité des données venant de la facturation

(1) Avec la première année de mise en conformité avec la directive CSRD, les objectifs fixés prennent 2025 pour année de référence.

(2) En 2025, le volume d'eau recyclée ou stockée pour réusage n'est pas significatif, la société disposant d'un seul actif (livré en 2025) intégrant un système de stockage et traitement des eaux grises. Le déploiement des systèmes de stockage et traitement des eaux au sein du parc ayant vocation à augmenter, la mise en œuvre de nouveaux équipements techniques pour suivre ces volumes est prévu pour 2026.

des fournisseurs, où la valeur reportée peut intégrer des régularisations de consommations d'un ou plusieurs exercices antérieurs ou des estimations de consommation mensuelle.

L'installation de la solution de télérelève sur les actifs monolocataire est soumise à l'accord de l'occupant. Par ailleurs, son déploiement sur les bâtiments dépendants d'entités juridiques faisant copropriété telles qu'une ASL n'est pas forcément pertinente, sauf en cas de bâtiments indépendants.

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 avance également dans la mise en place de nouvelles actions concrètes sur des actifs pilotes, notamment sur la gestion des eaux de pluie et des eaux grises :

- utilisation d'un bassin de rétention des eaux pluviales dans l'actif Jade à Aix en Provence, Topaz à Vélizy ;
- études pour l'utilisation d'eau de pluie dans les installations sanitaires ;
- en 2025, livraison de l'actif Lyon *Manufacture* équipé d'un système de traitement et réutilisation des eaux usées.

En cas de résultats favorables sur des sites pilotes, l'intention est d'étendre cette initiative à plus grande échelle, ciblant les actifs éligibles disposant d'une séparation des eaux usées ou de l'espace nécessaire pour créer un bassin de rétention servant ensuite à mieux gérer les espaces verts et/ou à réduire la consommation d'eau venant du réseau.

En anticipation de l'exploitation future des bâtiments, la Société saisit l'opportunité des projets de construction pour intégrer des meilleures pratiques de gestion de l'eau dès la conception du bâtiment. Ainsi, la Société a mis en place, dans les projets de développement en 2025 :

- la détection de fuites dans le chantier du projet Rivage, à Puteaux ;
- un bassin de rétention des eaux en cas de remontée de la nappe phréatique, sur le projet Rivage, à Puteaux. Cette ressource pourra être traitée et réutilisée dans les sanitaires ;
- sur le projet Syrah, à Bobigny, intégration de deux cuves enterrées de 60 m³ et 5 m³ pour la réutilisation d'eau, à destination des espaces verts et des sanitaires.

Le reporting 2025 ne permet pas encore de constituer une base pertinente de définition d'une trajectoire de réduction des consommations d'eau sur le patrimoine. L'objectif que la Société s'est tracé est de réduire l'intensité surfacique des consommations d'eau du parc chaque année.

Il est attendu que les différents concessionnaires puissent 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 volumes de consommations.

5.1.2.3. Biodiversité et écosystèmes [ESRS E4]



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

Le rapport publié par l'OFB en 2023 indique que 55 % du PIB mondial est lié aux services rendus par la nature, essentiellement pollinisation, photosynthèse. Pour le secteur immobilier, particulièrement concerné par les risques physiques liés au changement climatique, la biodiversité constitue un levier majeur pour la résilience : elle réduit la vulnérabilité du bâtiment et de ses occupants aux vagues de chaleur et aux inondations. La Société de la Tour Eiffel travaille à maximiser la quantité de surfaces végétalisées, avec des essences locales résistant aux risques de vagues de chaleur ou de froid ainsi qu'à la variation importante de la pluviométrie locale. De plus, les projets d'espaces verts sont conçus pour réduire l'érosion de la biodiversité.

Les cinq causes majeures de l'érosion de la biodiversité, identifiées par la Plateforme intergouvernementale scientifique et politique sur la biodiversité et les services écosystémiques (IPBES) sont affichées ci-dessous :

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 2022 un contrat de gestion raisonnée des espaces verts dans sa stratégie globale, couvrant l'intégralité de son patrimoine en exploitation bénéficiant d'espaces verts gérés par la Foncière.

Sur l'ensemble des projets en développement, la Société mobilise un écologue pour réaliser une évaluation et une adaptation des projets en réponse aux risques systémiques, physiques et de transition liée à la biodiversité.

Une évaluation de la résilience du modèle d'affaires par rapport aux enjeux de biodiversité reste à réaliser afin d'identifier les impacts que l'érosion de la biodiversité peut avoir sur le modèle d'affaires et la continuité de l'activité de la Foncière.

L'obtention de labels tels que le label EcoJardin en exploitation ou le label BiodiverCity en développement, constitue un engagement concret pour garantir le suivi des mesures mises en place en faveur de la biodiversité lors de la construction ou en cours d'exploitation. En effet, le label EcoJardin doit être obligatoirement renouvelé tous les trois puis 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 a lancé des études de faisabilité de labellisation ou certification pour l'ensemble des actifs éligibles ⁽¹⁾ et non certifiés ou labellisés à ce jour. Un nouvel actif, Topaz à Vélizy a été labellisé EcoJardin en 2025 après avoir été identifié

comme prioritaire en 2024. il est le 4^e actif du patrimoine labellisé EcoJardin.

Le déploiement progressif de ces actions concrètes et transverses est possible grâce à l'intégration de la biodiversité comme pilier stratégique dans le modèle d'affaires de la Société de la Tour Eiffel (cf. section 5.1.1.3.A Stratégie, modèle économique et chaîne de valeur [ESRS 2 SBM-1]) afin d'anticiper, mesurer et réduire son impact sur les écosystèmes.

En 2025, la Société a lancé une mission d'accompagnement visant à identifier les meilleures pratiques sectorielles, ainsi qu'à cartographier les leviers d'amélioration et les cas d'application prioritaires.

Conformément à l'Appendice C de l'ESRS 1, certaines données ou analyses pourront faire l'objet d'un report, notamment celles liées à la biodiversité et aux écosystèmes, pour lesquelles des travaux complémentaires sont nécessaires. Ces travaux seront menés dans le cadre de réalisation de notre plan de transition sur la biodiversité. Ce plan s'appuiera sur :

- les impacts et dépendances identifiés lors de l'analyse de double matérialité ;
- les résultats de la mission 2025 ;
- les exigences de transparence progressive définies par es normes ESRS.

En effet, la formalisation des politiques et des calculs des indicateurs en lien avec la mise en conformité avec la CSRD a permis à la Société de renforcer les ambitions de sa feuille de route.

(1) Le critère d'éligibilité défini par la Société est la valeur de CBS, qui doit respecter un seuil minimum, représentant un certain potentiel d'accueil de la biodiversité sur le site. Ce critère pourra être amené à être remplacé par le CBS_h, une fois que celui-ci aura été calculé pour l'ensemble du patrimoine en exploitation.

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

Numéro IRO	Sous-sous thème	Description de l'IRO	Type d'IRO – Impacts, risques et opportunités	Partie de la chaîne de valeur impactée (Amont, Opérations propres, Aval)	Horizon temporel de l'impact (Court/Moyen/Long) (1 an/2-5 ans />5 ans)
ESRS E4 – BIODIVERSITÉ ET ÉCOSYSTÈMES					
Vecteurs d'incidence directs de la perte de biodiversité					
● IRO - 24	Pollution	Impact de la transformation de l'usage des terres sur le dérèglement climatique et les impacts environnementaux de la pollution des sols.	<i>Impact négatif</i>	<i>Amont, Opérations propres</i>	<i>Moyen</i>
● IRO - 25	Exploitation directe	Impact de l'artificialisation des sols et de la construction d'actifs immobiliers sur l'érosion de la biodiversité locale.	<i>Impact négatif</i>	<i>Amont, Opérations propres</i>	<i>Moyen</i>
● IRO - 26	Changement climatique	Impact de l'approvisionnement et de l'exploitation de la chaîne de valeur immobilière, (construction, gestion, maintenance) sur la pression exercée sur les ressources naturelles, la perte de biodiversité et la dégradation des équilibres écologiques locaux.	<i>Impact négatif</i>	<i>Amont, Opérations propres, Aval</i>	<i>Moyen</i>
● IRO - 27	Changement climatique	Impact de l'artificialisation des sols et de la mauvaise gestion des espaces verts (choix d'essences inadaptées, prolifération d'espèces invasives) dans le cadre de l'exploitation et du développement de bâtiments, qui accroît la vulnérabilité des écosystèmes et des espèces locales face aux phénomènes climatiques extrêmes.	<i>Impact négatif - Potentiel</i>	<i>Amont, Opérations propres</i>	<i>Moyen</i>
● IRO - 28	Changement climatique	Impact de l'utilisation de matériaux et solvants à forte empreinte carbone dans la chaîne de valeur immobilière.	<i>Impact négatif</i>	<i>Opérations propres, Aval</i>	<i>Moyen</i>

Les activités de construction et de gestion de bâtiments impliquent le plus souvent des actions d'artificialisation des sols (changement d'usage), d'émission de déchets divers et de particules fines (risque de pollution de milieux naturels) dans les environs du site. 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. Ces services sont liés par exemple à la régulation du climat, la purification de l'air et de l'eau, ou encore le processus de photosynthèse. Il est donc essentiel de les préserver en minimisant la désartificialisation de nouvelles surfaces et en protégeant la flore et la faune présentes sur notre patrimoine.

La Société est 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.

Dans la poursuite de son objectif d'exercer un impact positif sur la biodiversité, notamment en contribuant à la désartificialisation des sols, la Société a mis à jour ses politiques environnementales et formalisé une politique biodiversité.

La Société de la Tour Eiffel a identifié les zones écologiques les plus sensibles à proximité de ses actifs. Seize actifs ⁽¹⁾ 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, une partie d'espace boisé classé (EBC) sur plus de 30 000 m². Plusieurs mesures ont été prises afin de préserver cet espace, notamment 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.

Pour plus d'informations concernant les risques et les opportunités et leurs interactions avec le modèle d'affaires, se référer à la section 5.1.1.3.D Incidences, risques et opportunités importants et leur lien avec la stratégie et le modèle économique [ESRS 2 SMB-3].

(1) Liste d'actifs à proximité d'une zone sensible sur le plan de la biodiversité : 13 actifs en exploitation, 1 terrain et 2 projets en développement en 2025. En exploitation : Champigny Carnot, à Champigny, Parc du Golf à Aix-en-Provence, Chartrons-Village à Bordeaux, Le Millérimé à Issy-les-Moulineaux, Manufacture à Lyon et Danton Logements à Lyon, ainsi que le Narval, Nanteuil, Naos, Nautile, Navarque, Naskari, Nanturra, Naiade à Nanterre. En développement : Rivage, à Puteaux, et Syrah à Bobigny. Enfin, Polysius à Aix-en-Provence est aussi situé à proximité d'une zone sensible.

5.1.2.3.C 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 une démarche visant à améliorer la compréhension de cet enjeu majeur, la Société a évalué 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 les normes ESRS.

Risques physiques et de transition en lien avec la biodiversité

Suivant le cadre posé par la TNFD, les principales dépendances et impacts identifiés sont ceux en lien avec les **risques physiques** :

- notamment les inondations ; ou
- l'aggravation de l'effet d'îlot de chaleur de par l'artificialisation des sols, et par la consommation d'énergie des sites en exploitation.

Il est également question de maintenir un habitat adapté à la faune et flore locales, lorsque l'actif dispose d'espaces verts.

Les risques de transition identifiés en lien avec la biodiversité sont :

- la perte d'attractivité de certains actifs (ceux n'ayant pas d'espaces verts ou pas d'espaces verts aménagés) ;
- la dépréciation des actifs, en lien avec le risque ci-avant.

Une opportunité (augmentation de l'attractivité locative) est également identifiée, plusieurs actifs de la Société bénéficiant d'espaces verts aménagés pour accueillir une diversité de faune et flore locales.

Une analyse plus fine des impacts et dépendances des sites sur la biodiversité est prévue dans le cadre du plan de transition, à la suite d'une mission (en cours) d'identification des meilleures pratiques pouvant être reproduites ou devant être adaptés dans les différents sites du périmètre éligible.

Le sujet de l'artificialisation est surveillé et certains sites présentent l'opportunité de désartificialiser les terrains. Cela fut le cas à Lyon sur les parcelles accueillant l'actif EvasYon qui a permis de présenter un bilan positif de 28 % de désartificialisation. Aucune communauté spécifique n'a été identifiée comme communauté affectée par le développement ou l'exploitation des actifs de la Société.

Dans le cadre de la TNFD, la Société s'inspire de l'approche LEAP. La mission en cours en 2025 a permis d'avancer sur les axes de localisation et évaluation des enjeux de biodiversité dans le parc. En partant des actifs labélisés, ce travail permettra d'encadrer le volet « actions » car les meilleures pratiques seront ciblées pour être reproduites dans le reste des sites où elles sont pertinentes. La Société étudiera par la suite la faisabilité de renforcer l'analyse de double matérialité en intégrant les 3 phases de l'approche LEAP sur son patrimoine.

5.1.2.3.D 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/ou d'accompagner les démarches de labellisation. La synergie entre ces différents acteurs contribue à la continuité et la cohérence des actions menées pour la biodiversité dans chaque actif concerné. À travers une collaboration entre la Direction RSE & innovation et la Direction technique, la biodiversité fait l'objet d'une politique volontariste soutenue par des objectifs chiffrés. La définition des axes de la politique Biodiversité est basée sur les actions existantes et les actions prévues, encadrées par le processus ISO « Déployer et accélérer notre dynamique de développement durable » suivis dans le cadre des certifications ISO 9001 - 14001.

Les incidences liées au développement sont traitées avec l'expertise d'écologues spécialisés 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 biodiversité couvre l'ensemble du périmètre en exploitation et des projets en développement. Elle permet de compléter la politique climat et énergie pour approfondir la prise en compte de l'impact du changement climatique sur la biodiversité. Elle pose un cadre également pour les activités de la Société pouvant impacter la biodiversité au travers de la pollution aquatique, terrestre ou lumineuse, la présence d'espèces exotiques envahissantes ou toute autre perturbation probable de l'écosystème local.

La réduction de l'artificialisation des terres est l'un des axes de cette politique. Pour les sites en exploitation, la Société vise à favoriser des réaménagements qui réduisent l'artificialisation et la dégradation des terres. Pour les nouveaux projets, la Société favorisera les mesures minimisant l'artificialisation de nouvelles surfaces sur ses parcelles, donc limitant l'imperméabilisation des sols. En effet au vu de son implantation exclusivement en zone urbaine ou péri-urbaine, la Société développe ses actifs dans des zones artificialisées et ne risque pas d'impacter l'environnement par de la déforestation ni la désertification.

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 (éviter et minimiser selon la hiérarchie des mesures d'atténuation des impacts sur la biodiversité). 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 aménagements cohérents avec les écosystèmes locaux, les actions menées par la Société aspirent à freiner la perte et la fragmentation des habitats à l'échelle des territoires, et améliorer 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. La présence d'espèces menacées est également prise en compte, notamment lors des projets en développement : un écologue est sollicité afin de vérifier leur présence et prendre, le cas échéant, les mesures nécessaires à leur préservation.

Les politiques décrites ci-après visent principalement les opérations internes et les fournisseurs dits « stratégiques ». Pour la définition de ces deux termes, se référer la section 5.1.2.1.C Plan de transition pour l'atténuation du changement climatique [E1-1].

POLITIQUES LIÉES À LA BIODIVERSITÉ ET AUX ÉCOSYSTÈMES

Politiques et IROs	Description	Périmètre et Chaîne de valeur	Gouvernance	Liste de référence	Mise à disposition parties prenantes et dialogue
Politique Biodiversité <ul style="list-style-type: none"> ● IRO 24 ● IRO 25 ● IRO 26 ● IRO 27 ● IRO 28 	<p>Cette politique sert de cadre d'orientation pour minimiser les impacts négatifs des activités de la Société sur la biodiversité.</p> <p>Elle définit les leviers à activer en interne, mais également avec les prestataires de la Foncière, pour suivre et améliorer l'état de la biodiversité sur son périmètre.</p>	<p>Périmètre : opérations internes, fournisseurs stratégiques</p> <p>Chaîne de valeur : Opérations Propres, Amont</p>	<p>L'application de cette politique est suivie par :</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Direction Technique et Qualité ● Direction RSE & Innovation 	ISO 9001-14001 TNFD	<p>Cette politique est communiquée en interne.</p> <p>Ses éventuelles mises à jour sont partagées en Comité ESG chaque année.</p>
Politique Climat et Énergie <ul style="list-style-type: none"> ● IRO 26 ● IRO 27 ● IRO 28 	<p>Cette politique repose sur trois piliers fondamentaux :</p> <ul style="list-style-type: none"> ● l'atténuation des impacts climatiques ● l'adaptation aux changements climatiques ● la gestion responsable des ressources énergétiques <p>qui ont un impact majeur sur la réduction ou l'augmentation de la vulnérabilité de la biodiversité locale notamment par :</p> <ul style="list-style-type: none"> ● l'artificialisation des sols ● l'approvisionnement de matériaux ● l'exploitation des sites et leurs espaces verts 	<p>Périmètre : opérations internes, fournisseurs stratégiques</p> <p>Chaîne de valeur : Opérations Propres, Amont</p>	<p>L'application de cette politique est suivie par :</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Direction Technique et Qualité ● Direction Développement et Investissement ● Direction RSE & Innovation 	ISO 9001-14001 TCFD	<p>Cette politique est communiquée en interne.</p> <p>Ses éventuelles mises à jour sont partagées en Comité ESG chaque année.</p>
Charte Achats Responsables <ul style="list-style-type: none"> ● IRO 26 ● IRO 28 	<p>Cette charte aspire à engager les fournisseurs de la Société dans une démarche responsable, à savoir :</p> <ul style="list-style-type: none"> ● la prise en compte de l'empreinte écologique dans le choix des matériaux ● la minimisation des rejets polluants ● la bonne gestion des déchets issus de leurs activités 	<p>Périmètre : opérations internes, fournisseurs (hors projets VEFA)</p> <p>Chaîne de valeur : Opérations Propres, Amont</p>	<p>L'application de cette politique est suivie par :</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Direction Technique et Qualité ● Direction Développement et Investissement 	ISO 9001-14001	<p>Intégration dans les cahiers de charge pour la sollicitation de fournisseurs et pour toute commande pour tout projet CapEx (construction, réhabilitation, rénovation partielle ou totale des actifs)</p>
Charte Chantier Propre <ul style="list-style-type: none"> ● IRO 24 ● IRO 28 	<p>Cette charte promeut la réduction à la source des déchets (y compris les eaux polluées) et facilite le traitement des déchets produits.</p> <p>Parmi les activités de la Société, la construction est l'activité avec l'impact le plus important sur la transformation de l'usage des terres, en lien avec la pollution des sols, qui impacte directement la santé de l'écosystème local.</p>	<p>Périmètre : opérations internes, fournisseurs stratégiques</p> <p>Chaîne de valeur : Opérations Propres, Aval</p>	<p>L'application de cette politique est suivie par :</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Direction Développement et Investissement 	ISO 9001-14001	<p>Intégration dans les cahiers de charge en phase de consultation pour tout projet de développement.</p>

5.1.2.3.E 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, de par des implantations urbaines et péri-urbaines, installe ses nouveaux projets sur des parcelles déjà artificialisées. En effet, la reconversion de fonciers 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).

Aucune mesure de compensation n'est en place à ce jour.

Bien que soucieuse de s'intégrer aux communautés dans lesquelles elle opère, la Société de la Tour Eiffel n'étant présente qu'exclusivement en France métropolitaine, le sujet de la consultation des communautés indigènes ou des peuples autochtones n'a pas été considéré applicable à ses activités.

Les montants de CapEx ou OpEx significatifs sont précisés quand cela est applicable ci-dessous. Le cas contraire, ils sont considérés comme étant intégrés aux dépenses courantes des Départements mentionnés.

ACTIONS LIÉES À LA BIODIVERSITÉ ET AUX ÉCOSYSTÈMES

Politique(s) associée(s)	IRO concernés	Actions	Ressources	Horizon temporel et progrès réalisés
VECTEURS D'INCIDENCE DIRECTS DE LA PERTE DE BIODIVERSITÉ – POLLUTION				
Charte chantier propre	Développement ● IRO 24 ● IRO 28	Thème : Pollution Action : ● prévenir l'accumulation de polluants ● organiser le tri et la gestion des déchets ● valoriser les déchets ● favoriser l'économie circulaire Champ d'application : ● actifs en développement (hors VEFA)	● Direction de Développement et Investissement ● Direction RSE & Innovation ● Partenariats	Horizon : court terme Progrès réalisés (2025) : ● maintien du partenariat avec un AMO économie circulaire Actions prévisionnelles : ● suivre en 2026 la communication systématique de la charte Chantier Propre aux prestataires concernés ● Groupe de travail pour renforcer le contenu de la Charte chantier propre en 2026
Politique Biodiversité	Exploitation ● IRO 24 ● IRO 25 ● IRO 27	Thème : Gestion raisonnée des espaces verts Action : ● renouvellement de contrat de gestion raisonnée des espaces verts (ie. fauche tardive, arrosage limité, interdiction d'usage des produits phytosanitaires, plantation d'espèces locales résistantes) ● déploiement label Eco-jardin ou BiodiverCity sur les actifs à haut potentiel ● accompagnement des équipes par une architecte-paysagiste pour la mise en place de suivis trimestriels pour certains actifs ● lutte contre les EEE (espèces exotiques envahissantes) par arrachage manuel et destruction ● mise en place de dispositifs favorisant la biodiversité locale (nichoir, refuge hérisson à Nanterre) ● établissement d'inventaire faunistique Champ d'application : ● tous les sites en exploitation avec des espaces verts gérés par la Société, à l'exception des actifs en copropriété, en AFUL ou ASL et des actifs occupés par monocataires non impliqués dans la démarche	● Direction Technique et Qualité ● Accompagnement Direction RSE & Innovation ● Partenariats ● CapEx : 62 k€	Horizon : 2030 Progrès réalisés (2025) : ● obtention du Label Eco-jardin pour l'actif TOPAZ à Vélizy ● renouvellement du label Eco-Jardin pour l'actif Parc du Golf à Aix-en-Provence ● maintien du suivi des EEE ● mise en place de nouveaux indicateurs Actions prévisionnelles : ● vérifications des conformités des éclairages extérieurs ● généralisation des modes opératoires ● label biodiversité sur un ou plusieurs actifs ● extension du contrat de suivi de gestion raisonnée des espaces verts par un partenaire

Politique(s) associée(s)	IROs concernés	Actions	Ressources	Horizon temporel et progrès réalisés
VECTEURS D'INCIDENCE DIRECTS DE LA PERTE DE BIODIVERSITÉ – CHANGEMENT CLIMATIQUE				
Politique Biodiversité	Développement et Exploitation <ul style="list-style-type: none"> • IRO 24 • IRO 25 • IRO 26 • IRO 27 	<p>Thème : Artificialisation des sols – renaturation</p> <p>Action :</p> <ul style="list-style-type: none"> • choisir des parcelles déjà artificialisées autant que possible • remplacer les revêtements imperméables par des revêtements drainants • reconvertir les sites • privilégier les solutions fondées sur la nature • aménager des espaces extérieurs • évaluer l'état des surfaces favorables à la biodiversité : calcul du CBS • réduire l'érosion de la biodiversité en renaturant partie des parcelles • préserver dans la mesure du possible les habitats naturels existants notamment via le maintien de la flore locale, et lors de l'identification d'espèces animales présentes, permettre leur installation et la continuité de passage entre les parcelles détenues par la Foncière et les alentours. (ex : hérisson sur Nanterre) • identifier, grâce à l'accompagnement d'un prestataire spécialisé, les caractéristiques des éco-systèmes environnants (zones sensibles protégées.) • limiter et gérer la pollution des sols par l'interdiction d'usage des produits phytosanitaires, • limiter la pollution lumineuse, à minima en s'assurant que l'éclairage externe est orienté vers le bas dans le parc en exploitation et les projets en développement, • réaménager des sites en exploitation pour réduire l'artificialisation • planter de nouveaux arbres ou compensation de ceux abbatu car malades <p>Champs d'application :</p> <ul style="list-style-type: none"> • actifs en développement • tous les sites en exploitation, à l'exception des actifs en copropriété, en AFUL ou ASL et des actifs occupés par monolocataires non impliqués dans la démarche 	<ul style="list-style-type: none"> • Direction de Développement et Investissement • Direction Technique et Qualité • Direction RSE & Innovation • Partenariats 	<p>Horizon : Court terme</p> <p>Progrès réalisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> • dès 2024, développement de Rivage ou Syrah sur parcelle déjà articialisée • en 2025, aménagement de lieux de convivialité sur le Parc de Nanterre • en 2025, renaturation de la place des Nautilus sur le Parc de Nanterre • adhésion Adivet en 2025 pour le partage de connaissances sur le développement des toitures végétalisées et biosolaires <p>Actions prévisionnelles :</p> <ul style="list-style-type: none"> • obtenir la certification ISO 17298, attestant de l'intégration de la biodiversité dans la stratégie de la Foncière et aidant à prioriser les actions à mener. • déploiement progressif du CBSH (h-harmonisé) • installation progressive de nouveaux dispositifs de biodiversité (nichoirs, pierriers, potagers, etc.) dans les actifs éligibles ne disposant pas encore de ces dispositifs

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 permettant de 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 développement du e-commerce.

Deux hôtels d'activités :

- **Le Nanturra sur le Parc Eiffel Nanterre-Seine, livré fin 2024**, 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 dispose d'une surface d'activités en étages de près de 5 400 m², 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 a été obtenue, notamment grâce à l'installation de panneaux solaires et de 27 bornes de recharge pour véhicules électriques.

- **Le Syrah à Bobigny, dont la livraison est estimée au T1 2026**, 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 m² (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 vise 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 m² 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 les 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 une 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 Zordan, Directrice Générale.



Perspective du Syrah à Bobigny

5.1.2.3.6 Cibles liées à la biodiversité et aux écosystèmes et gestion des impacts [E4-4 & E4-5]

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 cibles volontaires permettant de gérer les IROs matériels en lien avec la biodiversité. 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.

Les indicateurs listés ci-après sont calculés sur l'ensemble du périmètre, sauf lorsque « actifs éligibles » est précisé. Dans ce cas, le périmètre concerne des actifs bénéficiant d'un CBSH supérieur ou égal à 0,23.

La définition de ces indicateurs est issue d'un travail d'analyse de la TNFD et d'une démarche inspirée de l'approche LEAP, passant par :

- la localisation des actifs ;
- l'évaluation de l'état actuel de leurs espaces verts et de l'écosystème environnant ;
- l'analyse des impacts potentiels des actions à mener et la planification des actions. Cette dernière étape est prévue en 2026.

La Société de la Tour Eiffel a lancé en 2025 une mission dans ce sens auprès d'une consultante spécialisée en biodiversité et prévoit d'impliquer fournisseurs et prestataires dans la mise en place des actions qui seront planifiées à l'issue de ladite mission.

Dans tous les cas, ces indicateurs visent l'atteinte d'un nombre d'actifs ou de la part d'actif où des mesures favorisant la biodiversité ont été menées. La Société aligne ses objectifs avec le plan d'action pluriannuel qui arrive à échéance en 2030.

Les cibles actuelles sont issues des thématiques clés mentionnées dans la section 5.1.2.3.E Actions et ressources liées à la biodiversité et aux écosystèmes. Elles reposent sur des données partielles (45 % d'audits écologiques, périmètre restreint aux actifs CBS $\geq 0,23$) et des méthodologies en cours de consolidation. Leur réalisation dépend de l'engagement des parties prenantes et pourrait être affectée par l'évolution des cadres réglementaires (CSRD, TNFD) ou des connaissances scientifiques. La variabilité des résultats (ex. : baisse de la superficie des sites proches de zones sensibles) et l'absence de seuils écologiques standardisés hors CBS introduisent une marge d'incertitude sur l'atteinte des objectifs 2030. Une approche itérative est donc essentielle pour affiner les indicateurs en 2026.

Indicateurs en lien avec la présence d'espaces verts et zones sensibles	31/12/2025	31/12/2024
% (<i>en valeur</i>) d'actifs disposant d'espaces verts	78 %	71 %
Nombre et superficie (<i>en hectares</i>) des sites situées dans ou à proximité d'aires protégées et/ou de zones sensibles ⁽¹⁾ pour la biodiversité	16 actifs (48 hectares)	11 actifs (41 hectares)

En dehors de la définition d'éligibilité des actifs sur la base de la valeur CBS calculée, aucun seuil écologique n'a été utilisé pour la définition des cibles.

Indicateurs et cibles liées à la biodiversité et aux écosystèmes	IROs concernés	Objectif ⁽¹⁾	31/12/2025	31/12/2024
% (<i>en valeur</i>) d'actifs éligibles ⁽²⁾ ayant obtenu un label ⁽³⁾ visant la promotion de la biodiversité	IRO 25, 26	≥ 80 % en 2030	54 %	54 %
% (<i>en valeur</i>) d'actifs ayant bénéficié d'un calcul CBS	IRO 25, 26	100 %	91 %	100 %
% (<i>en valeur</i>) d'actifs ayant bénéficié d'un calcul CBSH	IRO 27	≥ 15 % d'ici 2030	0 %	Nouvel indicateur
% (<i>en valeur</i>) de couverture des audits écologiques	IRO 26, 27	≥ 75 % d'ici 2030	45 %	54 %
% des projets de construction en direct couverts par une Charte chantier propre	IRO 24, 28	100 %	100 %	100 %
% (<i>en valeur</i>) d'actifs concernés par la présence de dispositifs de biodiversité (nichoirs, ruches, pierriers, refuges à insectes, potagers, etc.) ⁽⁴⁾	IRO 27	≥ 80 % d'ici 2030	47 %	44 %

(1) Les zones sensibles ont été identifiées via le WWF Biodiversity Risk Filter, et via l'outil Biodi-Bat de la plateforme R4RE, de l'Observatoire de l'Immobilier Durable.

(2) Actifs disposant d'un CBS supérieur ou égal à 0,23.

(3) Labels pris en compte : label EcoJardin, BiodiverCity, BiodiverCity Life.

(4) Au moins un de ces dispositifs doit être présent sur site.

(1) Avec la première année de mise en conformité avec la directive CSRD, les objectifs fixés prennent 2025 pour année de référence.

5.1.2.3.H Effets financiers attendus des risques et opportunités matériels liés à la biodiversité et aux écosystèmes [E4-6]

Cette exigence de publication, bien qu'identifiée comme matérielle pour la Société à l'issue de l'analyse de double matérialité, ne sera pas incluse dans le rapport cette année, conformément aux dispositions transitoires prévues par l'Appendice C de l'ESRS 1.



5.1.2.4. Utilisation des ressources et économie circulaire [ESRS E5]

5.1.2.4.A 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]

Numéro IRO	Sous-thème	Sous-sous thème	Description de l'IRO	Type d'IRO – Impacts, risques et opportunités	Partie de la chaîne de valeur impactée (Amont, Opérations propres, Aval)	Horizon temporel de l'impact (Court/Moyen/Long) (1 an/2-5 ans /> 5 ans)
ESRS E5 – UTILISATION DES RESSOURCES ET ÉCONOMIE CIRCULAIRE						
• IRO - 29	Déchets		Impact de la production excessive de déchets non valorisés ou recyclés, issue : <ul style="list-style-type: none"> des aménagements privatifs de l'usage des locaux des remises en état lors des changements de locataires qui aggrave l'empreinte environnementale de la chaîne de valeur immobilière et souligne l'urgence d'une gestion optimisée des ressources.	<i>Impact négatif</i>	<i>Amont, Opérations propres, Aval</i>	<i>Court</i>
• IRO - 30	Ressources entrantes, y compris l'utilisation des ressources		Impact de la généralisation de matériaux réutilisés ou recyclés pouvant augmenter les coûts pour les parties prenantes (locataires, co-développeurs).	<i>Impact négatif</i>	<i>Amont, Opérations propres</i>	<i>Court</i>
• IRO - 31	Ressources entrantes, y compris l'utilisation des ressources		Impact du manque de réemploi des matières premières dans le secteur du bâtiment aggravant l'utilisation excessive de ressources naturelles.	<i>Impact négatif - Potentiel</i>	<i>Opérations propres, Aval</i>	<i>Moyen</i>
• IRO - 32	Ressources entrantes, y compris l'utilisation des ressources		Opportunité commerciale d'accroître la circularité sur les chantiers (réemploi, recyclage des matériaux, écoconception), qui permet : <ul style="list-style-type: none"> de réduire l'empreinte carbone et écologique des actifs de répondre à la demande pour des bâtiments durables de générer des économies via la réduction des coûts des matières premières optimisant ainsi la rentabilité et la résilience de notre chaîne d'approvisionnement.	<i>Opportunité</i>	<i>Amont, Opérations propres, Aval</i>	<i>Court</i>

L'empreinte environnementale du secteur du bâtiment est significative dans le monde entier. En France, elle représente respectivement 50 % de la consommation totale de ressources naturelles et 70 % du poids total des déchets produits ⁽¹⁾, dont un faible pourcentage est recyclé ou réemployé.

(1) Source : Ministère de la Transition écologique (données 2018).

Cette utilisation excessive de ressources naturelles par le secteur du bâtiment expose la Société à des risques réglementaires et réputationnels, tout au long de sa chaîne de valeur, mais surtout dans la chaîne de valeur amont. La raréfaction des matières premières et l'évolution des normes environnementales pourraient impacter la disponibilité et le coût des ressources, ainsi que la compétitivité des actifs. Le groupe anticipe ces risques en intégrant des critères de circularité dès la phase de conception des projets de développement, et en collaborant avec des partenaires porteurs de solutions d'innovation pour sécuriser ses approvisionnements. De ce fait, la Société a intégré les considérations en lien avec un IRO matériel de ESRS E3, à savoir l'IRO 23, en lien avec l'extraction de sable, qui est plus logiquement abordé dans les actions en lien avec la circularité – se référer à la section 5.1.3.3 Incidences, risques et opportunités importants et leur lien avec la stratégie et le modèle économique [ESRS 2 SBM-3].

La transition vers des matériaux réutilisés ou recyclés, bien qu'essentielle pour réduire l'empreinte environnementale, peut entraîner une augmentation des coûts pour les parties prenantes (locataires, co-développeurs). Cette transition est un pilier de la feuille de route RSE du groupe, visant à décarboner le parc immobilier tout en maîtrisant les coûts opérationnels, grâce à l'anticipation des évolutions réglementaires et au renforcement de l'attractivité des actifs pour les locataires sensibles aux critères ESG.

La Foncière aspire à faire de l'adoption de pratiques circulaires sur les chantiers (réemploi, recyclage des matériaux, écoconception) une opportunité commerciale majeure. En effet, les pratiques circulaires permettent de :

- réduire l'empreinte carbone des actifs ;
- répondre à la demande croissante pour des bâtiments durables ; et
- optimiser les coûts via la réduction des matières premières et améliorer la résilience de la chaîne d'approvisionnement.

Ainsi, ces initiatives s'alignent sur l'objectif du groupe de créer de la valeur partagée, en conciliant performance économique et impact positif sur l'environnement.

En aval de la chaîne de valeur, le sujet principal est la production excessive de déchets non valorisés, notamment issus des aménagements et des successions de locataires. Cette situation aggrave l'empreinte environnementale du groupe. Une gestion non optimisée des déchets peut également alourdir les coûts opérationnels et nuire à l'attractivité de la Foncière par rapport aux parties prenantes engagées dans la démarche environnementale. La Société de la Tour Eiffel déploie des solutions de tri, de valorisation et de recyclage des déchets, en ligne avec les objectifs de neutralité carbone et d'économie circulaire. Ces actions contribuent à renforcer la résilience opérationnelle et à créer un avantage concurrentiel sur un marché de plus en plus exigeant en matière de durabilité. Pour plus d'informations sur les Impacts, Risques et Opportunités associés aux enjeux de circularité, se référer à la section 5.1.3.3.D Incidences, risques et opportunités importants et leur lien avec la stratégie et le modèle économique [ESRS 2 SBM-3].

L'identification des incidences, risques et opportunités a été réalisée principalement grâce à la veille environnementale et aux retours d'expérience sur les actions déjà mises en œuvre par la Société. Des retours sur les pratiques de réemploi mises en place dans 4 chantiers en 2024 concernent notamment les économies ou les surcoûts associés à une action, les démarches annexes telle la mise à disposition de surfaces de stockage des matériaux destinés au réemploi, etc. Sur le chantier de Rivage, à Puteaux, la Société affiche un taux de valorisation des déchets DIB ⁽¹⁾ de 96 %

(l'objectif national actuel étant 70 % en 2030) grâce à l'organisation mise en place par les équipes de la Société et ses prestataires. Ces retours d'expérience permettent d'améliorer ces pratiques et de les étendre à de nouveaux chantiers. En 2025, 11 chantiers en exploitation ont mis en place une démarche d'économie circulaire.

Initié en 2020, le partenariat de la Société avec le Booster du Réemploi a également permis d'alimenter l'analyse des IROs. Ce groupement de maîtres d'ouvrage vise à massifier et structurer la demande de réemploi des matériaux dans la construction et la rénovation immobilière.

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

La Société, consciente des enjeux environnementaux mais aussi économiques et de la réglementation qui s'étoffe sur le sujet, s'est engagée dans l'optimisation de la gestion des ressources afin d'anticiper les potentiels risques d'approvisionnement, les évolutions réglementaires contraignantes. Elle met en œuvre des pratiques d'économie circulaire, par le réemploi ou l'utilisation de matériaux biosourcés dans le cadre des travaux qu'elle entreprend.

La Politique de gestion de ressources, économie circulaire et déchets, formalisée en 2025, indique des leviers à activer tout au long de la chaîne de valeur – auprès des fournisseurs, pendant les chantiers de développement mais aussi ceux des actifs en exploitation. Elle sert de cadre pour étendre à tous les projets CapEx de la Société la mise en œuvre de la réduction des émissions de gaz à effet de serre et des déchets par les quatre mesures suivantes :

- réduction de l'utilisation de matières premières ;
- recours aux matières premières secondaires ;
- réduction de déchets ;
- maximisation de la valorisation des déchets produits.

Les parties prenantes consultées pour la rédaction de la Politique sont les parties prenantes internes. Cependant, des actions sont en cours fin 2025 afin de sensibiliser les parties prenantes en amont (fournisseurs) et aval (locataires) sur le sujet de l'économie circulaire. À titre d'exemple, des clauses d'économie circulaire pour les travaux réalisés par le locataire sont désormais intégrées dans les baux et le sondage fournisseurs mené en 2025 a été revu pour mettre en avant les pratiques d'économie circulaire comme un critère important dans le choix de fournisseurs par la Société.

Les politiques décrites ci-après visent principalement les opérations internes et les fournisseurs dits « stratégiques », à des niveaux différents de la hiérarchie des déchets décrite dans la norme ESRS :

- prévention & réutilisation (ex. via l'entretien régulier des équipements afin d'éviter une fin de vie anticipée et la dépose et stockage de matériel réutilisable lors des chantiers en exploitation) ;
- recyclage, notamment par la mise à disposition de locaux de tri dans les sites en exploitation et de clauses de tri des déchets dans les projets en développement, ou encore la dépose sélective dans certains chantiers, comme le marbre à Rivage ;
- valorisation énergétique des déchets via les prestataires de collecte de la Société.

Pour plus de détail, se référer la section 5.1.2.1.C Plan de transition pour l'atténuation du changement climatique [E1-1].

(1) Déchets Industriels Banals.

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

Politiques et IROs	Description	Périmètre et Chaîne de valeur	Gouvernance	Liste de référence	Mise à disposition parties prenantes et dialogue
<p>Politique de gestion de ressources, économie circulaire et déchets</p> <ul style="list-style-type: none"> ● IRO 29 ● IRO 30 ● IRO 31 ● IRO 32 	<p>Cette politique sert de cadre pour étendre à tous les projets CapEx (construction, rénovation, réhabilitation, réaménagement) la mise en œuvre des 4 mesures suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> ● réduction de l'utilisation de matières premières ● recours aux matières premières secondaires ● réduction de déchets ● maximisation de la valorisation des déchets produits. 	<p>Périmètre : opérations internes, fournisseurs stratégiques.</p> <p>Chaîne de valeur : Opérations Propres, Amont, Aval</p>	<p>L'application de cette politique est suivie par</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Direction Technique et Qualité ● Direction RSE & Innovation 	<p>ISO 14001-9001</p>	<p>Cette politique est communiquée en interne.</p> <p>Ses éventuelles mises à jour sont partagées en Comité ESG chaque année.</p>
<p>Politique Climat et Énergie</p> <ul style="list-style-type: none"> ● IRO 32 	<p>Cette politique repose sur trois piliers fondamentaux :</p> <ul style="list-style-type: none"> ● l'atténuation des impacts climatiques, ● l'adaptation aux changements climatiques ● la gestion responsable des ressources énergétiques. <p>Les projets CapEx représentent une part majeure du bilan carbone de la Société et sont fortement liés à l'empreinte carbone des actifs livrés. Cette empreinte est directement calculée sur la base des matériaux utilisés dans la construction des bâtiments et peut être réduite grâce à l'utilisation de matières issues de l'économie circulaire.</p>	<p>Périmètre : opérations internes, fournisseurs stratégiques.</p> <p>Chaîne de valeur : Opérations Propres, Amont, Aval</p>	<p>L'application de cette politique est suivie par</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Direction Technique et Qualité ● Direction Développement et Investissement ● Direction RSE & Innovation 	<p>TCFD</p> <p>ISO 14001-9001</p>	<p>Cette politique est communiquée en interne.</p> <p>Ses éventuelles mises à jour sont partagées en Comité ESG chaque année.</p>
<p>Charte Chantier Propre</p> <ul style="list-style-type: none"> ● IRO 29 	<p>Cette charte promeut la réduction à la source des déchets (y compris les eaux polluées) et facilite le traitement des déchets produits.</p> <p>Elle encourage l'installation des mesures de valorisation via des filières locales lorsque cela est possible.</p>	<p>Périmètre : opérations internes, fournisseurs stratégiques.</p> <p>Chaîne de valeur : Opérations Propres, Aval</p>	<p>L'application de cette politique est suivie par</p> <ul style="list-style-type: none"> ● la Direction des Investissements 	<p>ISO 9001-14001</p>	<p>Intégration dans les cahiers de charge en phase de consultation pour tout projet de développement.</p>
<p>Charte Achats Responsables</p> <ul style="list-style-type: none"> ● IRO 32 	<p>Cette charte aspire à engager les fournisseurs de la Société dans deux démarches responsables, à savoir :</p> <ul style="list-style-type: none"> ● la minimisation des rejets polluants ● la bonne gestion des déchets issus de leurs activités. 	<p>Périmètre : opérations internes, fournisseurs stratégiques.</p> <p>Chaîne de valeur : Opérations Propres, Amont</p>	<p>L'application de cette politique est suivie par</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Direction Technique et Qualité ● Direction Développement et Investissement ● Direction RSE & Innovation 	<p>ISO 9001-14001</p>	<p>Intégration dans les cahiers de charge pour la sollicitation de fournisseurs et annexion aux commandes pour tout projet CapEx.</p>

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

Les actions décrites ci-après ciblent le recyclage et la réutilisation (économie circulaire) mais aussi la réduction des déchets produits, ou encore le suivi des déchets afin de permettre leur gestion adéquate en fin de vie (valorisation énergétique).

L'ensemble des actions présentées ci-dessous ne font pas l'objet de dépenses d'investissements ou d'OpEx significatifs, en raison de leur intégration aux dépenses courantes des projets des Directions concernées.

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

Politique(s) associée(s)	IROs concernés/ Périmètre	Actions	Ressources	Horizon temporel et progrès réalisés
DÉCHETS				
Politique de gestion de ressources, économie circulaire et déchets	Développement <ul style="list-style-type: none"> IRO 29 	<p>Thème : Gestion des déchets</p> <p>Action :</p> <p>Dans le cadre de la REP (Responsabilité Elargie du Producteur) :</p> <ul style="list-style-type: none"> promouvoir la réduction à la source des déchets, tant en quantité qu'en toxicité, et encourager leur valorisation via des filières locales lorsque cela est possible. Ce suivi est réalisé par l'AMO auprès des prestataires sur le chantier. impliquer les prestataires dans la gestion correcte des déchets (via des clauses contractuelles), suivant leur classification <ul style="list-style-type: none"> les déchets dangereux sont déclarés sur Track Déchets et suivis par un prestataire dédié les DIB sont suivis pour revalorisation la gestion des bennes de bois, gravats et acier est suivie <p>Champ d'application :</p> <ul style="list-style-type: none"> actifs en développement (hors VEFA) 	<ul style="list-style-type: none"> Direction de Développement et Investissements AMO Environnement sur chaque projet 	<p>Horizon : 2030</p> <p>Progrès réalisés (2025) :</p> <ul style="list-style-type: none"> maintien du suivi (par les AMO respectifs) des taux de valorisation pour les déchets des 4 chantiers livrés <p>Actions prévisionnelles à moyen terme :</p> <ul style="list-style-type: none"> cartographier les opportunités de dépose sélective (exhutoires, opportunités de réutilisation) pour avancer vers une pratique systématique dans les projets à venir
Politique de gestion de ressources, économie circulaire et déchets	Exploitation <ul style="list-style-type: none"> IRO 29 	<p>Thème : Gestion de la donnée déchet</p> <p>Action :</p> <ul style="list-style-type: none"> suivi précis du volume des déchets d'exploitation pour tous les sites multi-locataires, <ul style="list-style-type: none"> agrégation (via Urbyn, plateforme d'agrégation et estimation des déchets produits) de la donnée communiquée par les différents prestataires locaux de collecte de déchets, suivi de la gestion des déchets grâce au détail communiqué par Urbyn sur les exhutoires de chaque benne collectée. conversion en équivalent carbone et d'obtenir des recommandations appropriées pour l'amélioration des performances. <p>Champ d'application :</p> <ul style="list-style-type: none"> tous les sites en exploitation 	<ul style="list-style-type: none"> Direction Technique et Qualité Direction RSE & Innovation 	<p>Horizon : 2030</p> <p>Progrès réalisés (2025) :</p> <ul style="list-style-type: none"> intégration de 14 sites dans le suivi de la collecte et gestion des déchets d'exploitation. L'agrégation des données est maintenant disponible sur 100 % du périmètre d'application.⁽¹⁾ Intégration des déchets des chantiers en exploitation dans le reporting du prestataire Paprec et dans le suivi par Urbyn
RESSOURCES ENTRANTES, Y COMPRIS L'UTILISATION DES RESSOURCES				
Politique de gestion de ressources, économie circulaire et déchets	Exploitation <ul style="list-style-type: none"> IRO 29 	<p>Thème : Gestion durable des ressources</p> <p>Action :</p> <p>Sur la base d'un diagnostic annuel de l'état des équipements, la Société veille à préserver la valeur et l'efficacité énergétique des équipements</p> <ul style="list-style-type: none"> Mise en place de diverses initiatives de maintenance préventive pour prolonger la durée de vie des équipements techniques Promouvoir l'économie circulaire au moyen des actions de réparation. Cette approche permet non seulement de minimiser les déchets, mais aussi de réduire l'empreinte 	<ul style="list-style-type: none"> Direction Technique et Qualité Prestataires 	<p>Horizon : déjà en place (2025)</p> <p>Progrès réalisés en 2025 :</p> <ul style="list-style-type: none"> des audits énergétiques et/ou d'exploitation ont été réalisés sur les équipements techniques (notamment CVC) de 47 actifs.

(1) Sur le périmètre d'application, 27 actifs font l'objet d'une estimation totale pour la donnée communiquée.

Politique(s) associée(s)	IROs concernés/ Périmètre	Actions	Ressources	Horizon temporel et progrès réalisés
		<p>carbone en amont de la chaîne de valeur (ressources entrantes)</p> <p>Champ d'application :</p> <ul style="list-style-type: none"> tous les sites en exploitation, à l'exception des bâtiments dont le monocataire est responsable de la gestion des équipements techniques 		
Politique de gestion de ressources, économie circulaire et déchets	Développement <ul style="list-style-type: none"> IRO 32 	<p>Thème : Utilisation responsable des ressources et réemploi</p> <p>Action :</p> <ul style="list-style-type: none"> Au sein des équipes : Promouvoir l'intégration de critères d'économie circulaire dans le choix des matériaux à intégrer dans les nouveaux actifs, notamment via l'obligation de consulter les fournisseur sur des alternatives biosourcées et issues du réemploi <p>Champ d'application :</p> <ul style="list-style-type: none"> actifs en développement, hors VEFA 	<ul style="list-style-type: none"> Direction de Développement et Investissement Direction Technique et Qualité 	<p>Horizon : déjà en place (2025)</p> <p>Progrès réalisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> dès 2024, intégration de matériaux biosourcés dans les actifs Syrah, à Bobigny, Rivage, à Puteaux, et Nanturra, à Nanterre. En 2025, tous les projets en développement en 2025 intègrent un volet réemploi
Politique de gestion de ressources, économie circulaire et déchets	Développement <ul style="list-style-type: none"> IRO 32 	<p>Thème : réduction de l'empreinte carbone et écologique des actifs</p> <p>Action :</p> <ul style="list-style-type: none"> Réalisation systématique d'une Analyse de Cycle de Vie (ACV) sur les projets de construction et de restructuration depuis 2022 estimation des gaz à effet de serre (scope 3) évitées par le réemploi de matériaux sur les opérations d'économie circulaire afin de valoriser de manière quantitative cette démarche, engagement de plusieurs chantiers rénovation au sein du Booster du Réemploi <p>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>Champ d'application :</p> <ul style="list-style-type: none"> actifs en développement, hors VEFA 	<ul style="list-style-type: none"> Direction de Développement et Investissement 	<p>Horizon : déjà en place (2025)</p> <p>Progrès réalisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> 100 % des actifs livrés en 2025 ont une ACV réalisée pendant la phase de développement. <p>Actions prévisionnelles à court terme (2026) :</p> <ul style="list-style-type: none"> systématisation de la demande de calcul des émissions évitées par le réemploi pour les nouveaux projets
Politique de gestion de ressources, économie circulaire et déchets et Politique de gestion de l'eau	Développement <ul style="list-style-type: none"> IRO 20 (ESRS E3) IRO 32 (ESRS E5) 	<p>Thème : Utilisation responsable des ressources et réemploi</p> <p>Action :</p> <ul style="list-style-type: none"> Intégration des critères de réversibilité⁽¹⁾ dans la conception des bâtiments, afin de réduire de manière significative le besoin futur de ressources entrantes, tel que le béton, tout en répondant à la demande pour des bâtiments durables <p>Champ d'application :</p> <ul style="list-style-type: none"> actifs en développement dont l'usage prévu diffère de l'activité logistique (i.e. Bureaux ou résidentiel) 	<ul style="list-style-type: none"> Direction de Développement et Investissements 	<p>Horizon : court terme</p> <p>Progrès réalisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> Livraison en 2025 de l'actif <i>Manufacture</i>, à Lyon. Premier bâtiment « réversible » du patrimoine, il est prévu pour adapter facilement les espaces bureaux à des configurations alternatives selon le choix de l'occupant, et pour changer d'usage et intégrer des logements si le besoin évolue dans ce sens.

(1) La réversibilité d'usage implique la prise en compte certains critères, tels que l'épaisseur de la trame de façade, la hauteur sous plafond, les circulations (i.e. escaliers) doivent être compatibles avec le deux usages prévus (bureau et résidentiel, par exemple). Les gaines techniques et le dimensionnement des équipements de CVC, les points de raccordement aux réseaux d'eau et d'électricité sont d'autres exemples des nombreux critères qui vont faciliter la réversibilité d'usage d'un bâtiment.

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

Dans le cadre de sa stratégie d'économie circulaire, la Société a défini des indicateurs avec la Direction Technique et la Direction Développement, afin d'adresser de manière ciblée les enjeux matériels. Ces indicateurs visent à mesurer et piloter les progrès réalisés dans la réduction des impacts négatifs – tels que la production excessive de déchets non valorisés ou l'usage intensif de ressources naturelles – tout en capitalisant sur les opportunités offertes par la circularité, comme la réduction de l'empreinte carbone, l'optimisation des coûts, et l'amélioration de la résilience de la chaîne d'approvisionnement. C'est le cas des actifs utilisant une alternative au béton traditionnel (via réemploi ou béton alternatif) ou faisant une dépose sélective de matériaux pouvant être vendus à des tiers ou réutilisés pour nos propres opérations.

Dans le périmètre exploitation, le suivi du pourcentage d'actifs bénéficiant du tri des déchets ou des opérations intégrant une démarche d'économie circulaire permet de répondre directement aux attentes réglementaires et aux enjeux environnementaux, tout en renforçant la compétitivité – via la

réduction des coûts liés aux matières entrantes – et la création de valeur durable.

Des cibles absolues ne sont pas définies, en raison de la variation, année après année, du nombre et taille des projets en développement, pour la chaîne de valeur en amont, et de la production de déchets portée majoritairement par les occupants, pour la chaîne de valeur en aval. L'ensemble des cibles sont volontaires. Elles adressent les niveaux « recyclage » et « réutilisation » dans la hiérarchie de gestion des déchets indiquée dans les normes ESRS. Des cibles concernant la valorisation énergétique ou encore la prévention sont envisagées à court terme pour le périmètre développement.

L'année de base (référence) pour les objectifs indiqués ci-dessous est l'année de reporting. Pour l'objectif spécifique de suivi des actions d'économie circulaire mises en place lors des chantiers d'exploitation, la Société sollicite systématiquement ses fournisseurs pour présenter dans leur offre une ou des alternatives issues de l'économie circulaire.

Cibles relatives à l'utilisation des ressources et à l'économie circulaire (en valeur)	IROs concernés	Objectif ⁽¹⁾	31/12/2025	31/12/2024
% d'actifs bénéficiant du tri des déchets avec un reporting des déchets	IRO 29	100 % d'ici 2030	95 %	76 %
% de chantiers exploitation tous corps d'état (TCE) sur lesquels une démarche d'économie circulaire a eu lieu ⁽²⁾	IRO 30, 31, 32	80 % d'ici 2030	48 % (11 chantiers sur 23)	49 %
% des nouveaux baux incluant une clause favorisant l'économie circulaire lors des travaux	IROs 31, 32	80 % d'ici 2030	Nouvel indicateur	Nouvel indicateur
% 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	IROs 31, 32	100 %	86 % (6 chantiers sur 7)	60 % (3 chantiers sur 5)
% des projets de développement éligibles ayant bénéficié d'une dépose sélective ⁽²⁾	IROs 31, 32	100 %	100 %	100 %
% des opérations de développement incluant une démarche limitant l'utilisation de nouveau béton ou favorisant l'usage de béton alternatif ⁽³⁾	IRO 20 (ESRS E3)	100 %	50 %	Nouvel indicateur

(1) Les chantiers éligibles sont identifiés selon une clé budgétaire définie en interne avec la Direction Technique et Qualité.

(2) Dépose sélective : dépose des matériaux pouvant être réutilisés (ex. marbre, câbles) directement par la STE ou envoyées dans un circuit de réemploi. La direction de développement a mis en place cette pratique dans tous leurs projets actuels, hors VEFA.

(3) Les alternatives incluent notamment le béton alvéolaire, le béton recyclé et le béton bas-carbone.

5.1.2.4.E Flux de ressources entrants [E5-4]

Les principales ressources mobilisées par le Groupe concernent les matériaux de construction (béton, acier, bois, verre, plâtre, isolants, etc.), qui impactent directement notre chaîne de valeur. À ce jour, le poids total de ces ressources consommées sur nos chantiers n'est pas mesuré de manière exhaustive. Dans le cadre de notre démarche d'amélioration continue et pour répondre aux exigences réglementaires, nous prévoyons de structurer la collecte de ces données dès l'exercice 2026, afin de renforcer la transparence et la robustesse de notre reporting environnemental.

5.1.2.4.F Flux de ressources sortants [E5-5]

L'activité de la Société de la Tour Eiffel n'implique pas de process de production tels que décrits dans la norme ESRS E5-5. Les ressources sortantes pouvant être associées à Société sont :

- pendant la phase de développement (qui peut intégrer des démolitions), les matériaux de construction mentionnés dans la section précédente,
- pendant la phase d'exploitation, des déchets industriels banals, dangereux et non dangereux, liés aux chantiers en exploitation mais surtout à la production de déchets par les occupants, selon leur activité (bureau, commerce de détail, logistique, résidentiel, principalement)

La Société ne dispose pas encore de moyennes sectorielles permettant de comparer la durée de vie et d'usage de ses actifs livrés. Elle n'a ainsi pas encore calculé la part de contenu recyclable dans ses produits.

INDICATEURS DÉCHETS – PÉRIMÈTRE « BAILLEUR » & « PRENEURS »

Les indicateurs présentés ci-dessous sont spécifiques à l'entité, vu qu'ils intègrent le périmètre preneur. La Société n'est pas en mesure de mettre en place un suivi des déchets sur un périmètre exclusivement bailleur, de par son activité et du fait des méthodes disponibles pour la collecte de déchets sur ses sites. En effet, les déchets des occupants (ci-avant « preneurs ») ne sont pas triés dans des bennes ou des locaux différents des éventuels déchets pouvant être produits sur site par la Société (« bailleur » ci-avant).

La donnée de production de déchets, leur type et méthode de traitement (recyclage, valorisation énergétique, enfouissement) est fournie par les prestataires de collecte – différents selon la région ou l'actif – et agrégée par le prestataire Urbyn. Lorsque l'information détaillée n'est pas mise à disposition d'Urbyn par le prestataire de collecte, une estimation est réalisée pour calculer le volume des déchets produits. Cette méthode d'estimation est décrite dans la section 5.1.1.2 Actions relatives à des circonstances particulières [ESRS 2 BP-2].

(1) Avec la première année de mise en conformité avec la directive CSRD, les objectifs fixés prennent 2025 pour année de référence, à l'exception des objectifs récurrents ou « de maintien » n'indiquant pas une année cible.

Sources d'incertitude identifiées sur les indicateurs en lien avec les volumes de déchets :

- Sur la donnée d'entrée : certains prestataires de collecte estiment le poids des déchets sur la base des volumes (nombre et capacité en litres des bacs de tri) collectés.
- Sur le périmètre monocataires : l'occupant monocataire gère le contrat de collecte de déchets sur l'actif qu'il occupe. Dans ces cas, le prestataire de collecte ne transmet pas à Urbyn le bilan de déchets du locataire, et le poids de déchets reporté pour l'actif est estimé, sauf avec l'autorisation expresse du monocataire.

- Sur le traitement de données : l'estimation basée sur le ratio de production de déchets des bâtiments avec la même activité principale peut introduire des variations significatives dans la production de déchets d'une année sur l'autre. Cette méthode sera réévaluée en 2026 pour réduire les impacts sur les volumes estimés.

La réduction des volumes de déchets ci-dessous permettent à la Société de piloter la gestion de l'IRO 32 tel que présenté en section 5.1.2.4.A 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].

	2025	2024
TONNAGE TOTAL (T)	1 182,7	1 292
Tonnes de déchets valorisés (t)	699	849
Déchets non dangereux (t)	1 183	1 291
• Dont valorisation matière (t)	326	264
• Dont valorisation énergie (t)	373	584
Déchets dangereux (t)	0,62	0,80
• Dont valorisation matière (t)	0,28	0,45
• Dont valorisation énergie (t)	0,21	0,31
DONT TONNES DE DÉCHETS ENFOUIS (T)	484	444
Déchets non dangereux (t)	484	444
Déchets dangereux (t)	0,13	0,05

Les données pour l'exercice 2025 intègrent 45 % de données estimées sur la base de la méthodologie présentée en section 5.1.1.2 Actions relatives à des circonstances particulières [ESRS 2 BP-2].

5.1.2.5. Taxonomie européenne

5.1.2.5.A Calcul de l'alignement avec la Taxonomie

La Taxonomie européenne est la réglementation régissant la finance durable à l'échelle de l'Union européenne. Elle s'appuie sur le Règlement (UE) 2020/852 et ses actes délégués (UE) 2021/2139 dit « Climat » et (UE) 2023/2486 dit « Environnement », ainsi que le règlement délégué (UE) 2021/2178 relatif aux indicateurs à publier au titre de l'article 8 du règlement Taxonomie et le Règlement délégué (UE) 2023/2485 sur la modification des

objectifs climatiques. Elle a été modifiée par l'acte délégué « Omnibus », adopté en 2025 et destiné à s'appliquer à compter du 1^{er} janvier 2026 aux informations relatives à l'exercice 2025, avec une option de maintien transitoire des anciennes règles pour 2025. Conformément à la FAQ 1 publiée le 17/12 par la Commission européenne sur l'Omnibus, il a été choisi d'appliquer de manière anticipée les évolutions introduites dans ce nouveau règlement.

La taxonomie définit ce qu'est une activité économique durable grâce à une définition commune, basée sur des critères techniques spécifiques à chaque activité économique.

La Taxonomie 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 ou plusieurs de ces objectifs environnementaux, sans causer de préjudice à l'ensemble des autres objectifs, et ce tout en respectant les garanties minimales ayant trait aux sujets sociaux et 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 ⁽¹⁾ :

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

La durabilité d'une activité est mesurée selon trois indicateurs financiers : le Chiffre d'Affaires aligné, les dépenses d'investissements (CapEx) alignées, et les dépenses d'exploitation (OpEx) alignées. Une revue de cohérence a été menée afin d'identifier et d'éliminer tout cas potentiel de double comptage entre activités, actifs et indicateurs, de manière à garantir l'unicité de chaque montant reporté. De plus, l'activité de la Société de la Tour Eiffel étant uniquement immobilière, aucune activité n'a été exclue car non matérielle. Les paragraphes suivants détaillent l'application de la Taxonomie européenne aux activités de Société de la Tour Eiffel.

Éligibilité des activités de la Société de la Tour Eiffel

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. Les dépenses d'investissement investies sur les activités du siège, hors immobilier, représentent moins de 0,5 % des CapEx totaux et sont donc considérées comme négligeables.

Sur l'exercice 2025, **99 %** du chiffre d'affaires – issu des activités d'exploitation immobilière – est éligible. Le Chiffre d'Affaires relatif aux parkings et à des régularisations financières n'est pas inclus. **100 %** des CapEx et des OpEx ⁽²⁾ sont éligibles à la Taxonomie européenne. Ces montants relèvent principalement de l'activité 7.7 « Acquisition et propriété de bâtiments » ou, le cas échéant, des activités 7.3 à 7.6 relatives à l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments.

Des dépenses d'investissement spécifiques ont également été identifiées comme éligibles à d'autres activités de la Taxonomie : certaines portent sur des équipements basés sur la donnée permettant de réduire les consommations d'eau (activité 4.1, au titre de l'objectif « Gestion durable de l'eau et des ressources marines »), d'autres concernent des services liés à la performance énergétique (activité 9.3, objectif « Atténuation du changement climatique ») ainsi que des services contribuant à l'adaptation au changement climatique (activité 9.1, objectif « Adaptation au changement climatique »).

Le Chiffre d'affaires étant généré par des activités non habilitantes, il ne peut pas être comptabilisé comme éligible ou aligné pour l'objectif d'Adaptation au changement climatique.

Analyse d'alignement du chiffre d'affaires

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 2025 s'élève à 75 millions d'euros (voir chapitre 6 États Financiers du DEU).

Sur l'exercice 2025, sans exclure une revue des autres activités, l'analyse s'est concentrée sur l'objectif d'atténuation du changement climatique à l'échelle du bâtiment.

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 au titre de l'activité 7.7.

5.1.2.5.B Critères de contribution substantielle (Chiffre d'affaires)

Selon les critères applicables à l'activité 7.7 Acquisition et propriété, les critères applicables aux bâtiments construits avant le 31/12/2020 ont été analysés de la manière suivante :

- La performance énergétique de chaque bâtiment en exploitation 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 2025 (en kWh_{EP}/m²) : celle-ci est comparée au **Top 15 % de l'Observatoire de l'Immobilier Durable sur la base des typologies en fonction des usages majoritaires des bâtiments**. Ce deuxième critère n'a été considéré que si le taux d'occupation sur l'année écoulée est représentatif d'une pleine exploitation d'un bâtiment, soit au-delà de 80 %, ayant pour conséquence d'être considéré comme non-aligné en dessous d'un tel seuil. Cette approche prudente vise à éviter d'aligner du chiffre d'affaires issus de bâtiments en profitant d'une occupation plus basse.

(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 taxonomique selon le Règlement (UE) 2021/2178.

- 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 depuis le 1^{er} janvier 2025.

Pour les bâtiments construits après le 31/12/2020, conformément à la réglementation, les critères s'appliquant aux bâtiments neufs ont été analysés. La Société de la Tour Eiffel a vérifié la cohérence des hypothèses prises dans les documents et 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 m²)** : 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 aux tests d'intégrité thermique. 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 servent de preuve de l'engagement.
- **Analyse de cycle de vie (ACV)- (Bâtiments de plus de 5 000 m²)** : Le critère est respecté lorsqu'une analyse de cycle de vie a été réalisée sur le projet, indépendamment de la performance visée ou atteinte.

Sur l'exercice 2025, 9 bâtiments analysés ont été construits après le 31/12/2020, 115 avant cette même date.

5.1.2.5.C Critères d'absence de préjudice (DNSH) – Chiffre d'affaires

L'absence de préjudice significatif au regard de l'objectif « Adaptation au changement climatique » a été évaluée à l'aide de l'outil Bat-Adapt (plateforme R4RE). L'analyse porte sur les principaux aléas climatiques pertinents pour l'activité immobilière en France et pour lesquels des modèles sont disponibles : vagues de chaleur, inondations, feux de forêt et retrait-gonflement des argiles (RGA).

Lorsque l'outil fournit un calcul de vulnérabilité, l'indicateur retenu est celui de l'analyse croisée (exposition × vulnérabilité). En cas de niveau « Très fort », des actions d'adaptation doivent être intégrées aux plans pluriannuels de travaux à horizon 2030.

S'agissant du risque de retrait-gonflement des argiles, pour lequel le calcul de vulnérabilité n'est pas disponible dans l'outil, une vérification spécifique a été réalisée : pour les bâtiments identifiés comme très fortement exposés, il a été contrôlé que la conception intègre ce risque ou que des mesures adaptées figurent dans les plans pluriannuels de travaux.

Le chiffre d'affaires aligné au titre de l'exercice 2025 s'établit à 5,3 %, en légère baisse par rapport à l'exercice précédent. Cette diminution résulte du renforcement du processus d'identification et de priorisation des aléas climatiques appliqué au patrimoine.

5.1.2.5.D Analyse des projets de développement (CapEx)

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.

Le total des CapEx investis sur l'exercice 2025 s'élève à près de 82 millions d'euros, investis soit sur des projets de développement, soit sur les bâtiments en exploitation (voir section 6.1.(5.7.1) – Immeubles de placement et actifs destinés à être cédés).

Trois types de CapEx ont fait l'objet d'une analyse d'alignement :

- Ceux investis dans les projets de développement ayant pour objectif l'exploitation future par Société de la Tour Eiffel – voir section 5.1.2.5.F Analyse des projets de développement (CapEx).
- Ceux investis sur un bâtiment aligné (sur la base des critères techniques utilisés pour le chiffre d'affaires) – voir section 5.1.2.5.B Critères de contribution substantielle (Chiffre d'affaires).
- Ceux investis sur le patrimoine en exploitation incluant les dépenses pour l'amélioration de la performance énergétique – voir section 5.1.2.5.E Autres CapEx individuellement alignés (mesures individuelles).

5.1.2.5.E Autres CapEx individuellement alignés (mesures individuelles) ⁽¹⁾

Toute dépense d'investissement (CapEx) correspondant à une activité de la Taxonomie européenne et conforme 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 m 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 m 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, m l'exception de celles répondant m 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 m horizon 5 ans doit être mis en place.

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

Sur l'exercice 2025, **80,8 %** des CapEx sont alignés. Ce chiffre est en augmentation par rapport à l'exercice précédent, ce qui est expliqué par l'augmentation des dépenses d'investissement relatives aux projets de construction. Un travail a été mené par les équipes de Société de la Tour Eiffel pour systématiser les études nécessaires à l'alignement avec la Taxonomie européenne des projets de développement.

5.1.2.5.F Analyse des projets de développement (CapEx)

Analyse d'alignement pour les dépenses d'exploitation (OpEx)

Sur l'exercice 2025, la Société de la Tour Eiffel a investi un peu plus de 13 millions d'euros d'OpEx relatifs à l'entretien et à la maintenance de ses bâtiments en exploitation, entrant dans le champ de la Taxonomie européenne car le dénominateur est considéré matériel au regard des activités de l'entreprise.

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 (i.e. audits énergétiques par bureaux d'étude). Pour ces dernières, le critère DNSH sur l'adaptation au changement climatique est appliqué à l'échelle de l'actif, comme pour les CapEx.

En 2025, **3,3 %** des OpEx dépensés étaient alignés avec la Taxonomie européenne, résultat en baisse par rapport à 2024. L'alignement s'appuyant sur le respect du critère d'absence de préjudice à l'adaptation au changement climatique des bâtiments en exploitation, cette diminution résulte du renforcement du processus d'identification et de priorisation des aléas climatiques.

5.1.2.5.6 Conformité aux garanties minimales

La Société de la Tour Eiffel respecte les exigences des garanties minimales de la taxonomie 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 ⁽¹⁾.

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. Le strict respect des normes du travail applicables à ses salariés ainsi que des vérifications ciblées concernant les chantiers sous la responsabilité de la Société sont la clé de voûte de cette politique. 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 ⁽²⁾.
- 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, via la diffusion de sa Charte éthique et la mise à disposition publique des mécanismes de signalement ouverts à l'ensemble des parties prenantes.

3. Responsabilité fiscale :

- La Société s'engage à respecter les réglementations fiscales en vigueur et à contribuer de manière équitable aux finances publiques ⁽³⁾.
- 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.

(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) Voir <https://societetoureffel.com/societe-de-la-tour-eiffel-annonce-la-levée-de-5988-me-dans-le-cadre-de-son-augmentation-de-capital-avec-maintien-du-droit-preferentiel-de-souscription-essentiellement-souscrite-par-le-groupe-smabtp/> ; À la suite de l'augmentation de capital réalisée le 17 janvier 2025, la participation du groupe SMABTP dans la Société est passée de 52,3 % à 93,8 %, entraînant le franchissant à la hausse des seuils de 60 % du capital et des droits de vote. Ce franchissement a conduit à la suspension du Régime SIIC (Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées) au titre de l'exercice 2025, puis à la sortie définitive de ce régime à l'issue de la clôture de l'exercice 2025, ces seuils n'ayant pas été à nouveau respectés, conformément aux dispositions de l'article 208 C I et IV du Code général des impôts. Au-delà des impacts pour la Société et ses filiales, une sortie du Régime SIIC a également des conséquences pour les actionnaires de la Société. Pour rappel, le Régime SIIC impose notamment la distribution de 95 % des bénéfices provenant des opérations de location d'immeubles, 70 % des plus-values de cession d'immeubles, et 100 % des distributions de dividendes reçues par la Société d'autres sociétés soumises au Régime SIIC. À compter de la sortie du Régime SIIC, la Société n'est plus soumise à ces obligations distributives. L'augmentation de capital s'est cependant inscrite dans la perspective de reconstitution des Cash-Flows et de restauration de la capacité distributive de la Société. Si la Société n'entend pas verser de dividendes à court terme, le Conseil d'Administration étudiera la possibilité de revenir, à terme, à une politique de versement de dividendes en phase avec celle de ses pairs en fonction de ses capacités distributives. La Société conserve par ailleurs la faculté de réopter pour le Régime SIIC à la suite de sa sortie, sous réserve de respecter à nouveau les conditions d'accès au régime.

Le tableau ci-dessous présente les sections du document d'enregistrement universel (DEU) permettant d'approfondir les politiques et mécanismes de la Société ayant directement trait aux sujets couverts par les garanties minimales :

Conformité aux garanties minimales	Renvois au sein du document d'enregistrement universel (DEU)
Respect des droits humains	<ul style="list-style-type: none"> 5.1.3.1.C Politiques liées aux salariés de l'entreprise [ESRS S1-1] 5.1.3.2.C Politiques relatives aux travailleurs de la chaîne de valeur [ESRS S2-1]
Lutte contre la corruption	<ul style="list-style-type: none"> 5.1.4.1.F Prévention et détection de la corruption et des pots-de-vin [ESRS G1-3]
Responsabilité fiscale	<ul style="list-style-type: none"> 3.2.4. Risques juridiques (DEU) 6.1.1. (5.4.9) Impôts courants et impôts différés (DEU)
Concurrence loyale	<ul style="list-style-type: none"> 3.2.1. Risques liés à l'activité immobilière (DEU)

Absence de condamnations ou de signalements

Mise en place à partir du quatrième trimestre de l'exercice en cours, la Société procède à une vérification trimestrielle croisée entre les Directions Juridique, RSE & Innovation et Finance de l'absence de litiges ou condamnations sur les sujets exigés par les Garanties minimales. De plus, la Société n'a fait l'objet d'aucune condamnation ou signalement auprès des points de contact nationaux de l'OCDE ⁽¹⁾ ou du Centre de ressources pour les entreprises et les droits de l'Homme (BHRRC) ⁽²⁾. 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, déployant ses meilleurs efforts pour aligner ses pratiques sur les exigences des Garanties minimales de la Taxonomie européenne.

5.1.2.5.H Présentation du détail des chiffres de l'alignement avec la Taxonomie européenne

TABLEAU RÉCAPITULATIF SUR L'ALIGNEMENT AVEC LA TAXONOMIE EUROPÉENNE (CA ; CAPEX ; OPEX)

KPI ⁽¹⁾	2025		Objectifs environnementaux des activités alignées taxonomie												
	Total ⁽²⁾	Part d'activités éligibles à la taxonomie ⁽³⁾	Activités alignées taxonomie ⁽⁴⁾	Part des activités alignées taxonomie ⁽⁵⁾	Atténuation au changement climatique ⁽⁶⁾	Adaptation au changement climatique ⁽⁷⁾	Eau ⁽⁸⁾	Économie circulaire ⁽⁹⁾	Pollution ⁽¹⁰⁾	Biodiversité ⁽¹¹⁾	Part d'activités habilitantes ⁽¹²⁾	Part d'activités transitoires ⁽¹³⁾	Activités non traitées considérées non matérielles ⁽¹⁴⁾	Activités alignées taxonomie dans l'exercice précédent (N-1) ⁽¹⁵⁾	Part d'activités alignées taxonomie dans l'exercice précédent (N-1) ⁽¹⁶⁾
	Devise	%	€	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	€	%
CA	74 674 343 €	99 %	3 964 569,38 €	5,3 %	5,3 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0 %	5 495 716,49 €	7,1 %
CapEx	82 337 945 €	100 %	66 487 537,57 €	80,8 %	80,7 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,7 %	0,0 %	0 %	71 420 219,86 €	70,3 %
OpEx	13 009 517 €	100 %	435 349,12 €	3,3 %	3,3 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	1,4 %	0,0 %	0 %	1 118 810,62 €	8,0 %

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

(2) 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§or=&headquarters=&letter=#company_index_form

TABLEAU PRÉSENTANT LES INFORMATIONS RELATIVES À L'ALIGNEMENT DU CHIFFRE D'AFFAIRES AVEC LA TAXONOMIE EUROPÉENNE

2025		Objectifs environnementaux des activités alignées taxonomie										Catégorie activité habitante (12)	Catégorie activité transitoire (13)	Part du Chiffre d'Affaires alignée sur la Taxonomie sur la part éligible
		Part de Chiffre d'affaires éligible (3)	Chiffre d'affaires aligné (4)	Part de Chiffre d'Affaires aligné (5)	Atténuation du changement climatique (6)	Adaptation au changement climatique (7)	Eau et ressources marines (8)	Économie circulaire (9)	Pollution (10)	Biodiversité et écosystèmes (11)				
Activités économiques ⁽¹⁾	Code ⁽²⁾	%	€	%	%	%	%	%	%	%	H	T	%	
Acquisition et propriété de bâtiments	CCM 7.7	99,05 %	3 964 569 €	5,31 %	5,31 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %			5,36 %	
Total d'alignement par objectif		%		%	5,31 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %			%	
TOTAL CHIFFRE D'AFFAIRES		99,05 %	3 964 569 €	5,31 %	5,31 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	5,36 %	

TABLEAU PRÉSENTANT LES INFORMATIONS RELATIVES À L'ALIGNEMENT DES CAPEX AVEC LA TAXONOMIE EUROPÉENNE

2025		Critères de contribution substantielle										Catégorie activité habitante (12)	Catégorie activité transitoire (13)	Part des CapEx alignée sur la Taxonomie sur la part éligible (14)
		CapEx éligibles (3)	CapEx alignés (4)	CapEx alignés (5)	Atténuation du changement climatique (6)	Adaptation au changement climatique (7)	Eau et ressources marines (8)	Pollution (10)	Économie circulaire (9)	Biodiversité et écosystèmes (11)				
Activités économiques ⁽¹⁾	Code ⁽²⁾	%	€	%	%	%	%	%	%	%	H	T	%	
Fourniture de solutions informatiques/opérationnelles fondées sur les données	WTR 4.1	0,02 %	16 489 €	0,02 %	0,00 %	0,0 %	0,02 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	H		100 %	
Équipements favorisant l'efficacité énergétique	CCM 7.3	0,51 %	- €	0,00 %	0,00 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	H		0,00 %	
Stations de recharge pour véhicules électriques	CCM 7.4	0,23 %	186 919 €	0,23 %	0,23 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	H		100 %	
Dispositifs de mesure, de régulation et de contrôle de la performance énergétique	CCM 7.5	0,29 %	239 016 €	0,29 %	0,29 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	H		100 %	
Technologies liées aux énergies renouvelables	CCM 7.6	0,05 %	40 575 €	0,05 %	0,05 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	H		100 %	
Exploitation de bâtiments	CCM 7.7	98,68 %	65 936 858 €	80,11 %	80,11 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %			81,18 %	
Activités d'ingénierie et conseils techniques connexes consacrés à l'adaptation au changement climatique	CCA 9.1	0,05 %	37 705 €	0,05 %	0,00 %	0,05 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	H		100 %	
Services en lien avec la performance énergétique	CCM 9.3	0,07 %	29 975 €	0,04 %	0,04 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	H		50,40 %	
Somme d'alignement par objectif					80,72 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %				
TOTAL CAPEX		99,90 %	66 487 538 €	80,78 %	80,72 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,67 %	0,00 %	80,86 %	

TABLEAU PRÉSENTANT LES INFORMATIONS RELATIVES À L'ALIGNEMENT DES OPEX AVEC LA TAXONOMIE EUROPÉENNE

Activités économiques ⁽¹⁾	Code ⁽²⁾	CapEx éligibles ⁽³⁾	CapEx alignés ⁽⁴⁾	CapEx alignés ⁽⁵⁾	Critères de contribution substantielle							Catégorie activité habitante ⁽¹²⁾	Catégorie activité transitoire ⁽¹³⁾	Part des CapEx alignés sur la Taxonomie sur la part éligible ⁽¹⁴⁾
					Atténuation du changement climatique ⁽⁶⁾	Adaptation au changement climatique ⁽⁷⁾	Eau et ressources marines ⁽⁸⁾	Pollution ⁽¹⁰⁾	Économie circulaire ⁽⁹⁾	Biodiversité et écosystèmes ⁽¹¹⁾	H			
		%	Devise	%	%	%	%	%	%	%	%	H	T	%
Stations de recharge pour véhicules électriques	CCM 7.4	0,3 %	10 003 €	0,08 %	0,08 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	H		22,65 %
Exploitation de bâtiments	CCM 7.7	97,4 %	53 838 €	1,94 %	1,94 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %			2,00 %
Services en lien avec la performance énergétique	CCM 9.3	2,2 %	71 508 €	1,31 %	1,31 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	H		58,76 %
Somme d'alignement par objectif					3,34 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %			
TOTAL OPEX		100 %	435 349 €	3,34 %	3,34 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	1,39 %	0,00 %	3,34 %

5.1.3. INFORMATIONS SOCIALES [ESRS S]

5.1.3.1. Effectifs propres – Collaborateurs [ESRS S1]



5.1.3.1.A 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 via le Comité social et économique permettent également de maintenir un dialogue social constructif tout au long de l'année.

Les retours recueillis lors des échanges entre les salariés et les instances de direction permettent de renforcer l'identification d'éventuels impacts matériels, qu'ils soient liés à des négatifs (ex. : charge de travail, conditions sanitaires) ou positifs (ex. : développement des compétences, qualité de vie au travail). Ces analyses alimentent l'orientation stratégique et la gestion des salariés.

La Direction RSE et la Direction RH (DRH) échangent sur les situations où la stratégie ou le modèle économique pourraient aggraver ou atténuer des impacts significatifs sur les salariés (ex. : réorganisation des processus, adoption de nouvelles technologies). De plus, les échanges entre la Direction Générale et la DRH lors des Comités RH tenus une fois par mois, permettent de présenter les plans d'action RH et les objectifs stratégiques pour répondre aux enjeux matériels identifiés, en collaboration avec les représentants du personnel lorsque cela s'applique, via des CSEs dédiés.

La Société de la Tour Eiffel intègre les points de vue des représentants des salariés dans son évaluation des impacts matériels. En 2025, une présentation de la CSRD et l'analyse de double matérialité au CSE a permis de collecter les retours et d'échanger avec les représentants du personnel. La tenue de CSE permet de formaliser la prise en compte de leurs recommandations dans les décisions stratégiques, avec une traçabilité des arbitrages rendus.

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 5.1.1.3.B Intérêts et points de vue des parties intéressées. [ESRS 2 SBM-2]

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

Numéro IRO	Sous-thème	Sous-sous thème	Description de l'IRO	Type d'IRO – Impacts, risques et opportunités	Partie de la chaîne de valeur impactée (Amont, Opérations propres, Aval)	Horizon temporel de l'impact (Court/ Moyen/ Long) (1 an/ 2-5 ans/ > 5 ans)
ESRS S1 – PERSONNEL DE L'ENTREPRISE						
• IRO - 41	Conditions de travail	Dialogue social	Risque de perte de performance organisationnelle lié à la détérioration du dialogue social pouvant affecter la cohésion et l'efficacité des équipes.	Risque	Opérations propres	Moyen
• IRO - 42	Conditions de travail	Temps de travail	Risque que la perte d'attractivité de l'entreprise et image employeur réduisent l'implication et augmentent le turnover et l'absentéisme chez les employés.	Risque	Opérations propres	Moyen
• IRO - 43	Égalité de traitement et opportunités pour tous	Égalité de genre et égalité de rémunération pour un travail de valeur égale	Risque de fuite de talents et de difficultés de recrutement en l'absence d'une politique ambitieuse sur les enjeux d'égalité et de diversité.	Risque	Opérations propres	Moyen
• IRO - 44	Égalité de traitement et opportunités pour tous	Formation et développement des compétences	Opportunité d'améliorer la motivation et l'engagement des employés grâce à une meilleure valorisation et reconnaissance de leur travail, favorisant ainsi la productivité et la rétention des talents.	Opportunité	Opérations propres	Court

Le périmètre de reporting pour l'ensemble des données en lien avec l'ESRS S1 intègre les salariés permanents, les salariés temporaires et les alternants. Les stagiaires sont exclus de l'ensemble des calculs. Le changement de périmètre principal avec les années précédentes concerne l'inclusion des alternants, qui n'était pas prescrit par les exigences de l'EPRA pour les données sociales.

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 enjeux matériels identifiés :

- Égalité de traitement et opportunités pour toutes et tous : pour garantir une égalité de traitement et des opportunités équitables pour tous ses collaborateurs, la Société déploie une politique salariale proactive, des audits réguliers sur les écarts de rémunération, et un engagement fort au sein de l'Observatoire de la Charte de la Parité dans l'Immobilier, dont la Directrice Générale de la Société est également présidente, et depuis 2025, au sein des UN Women Empowerment Principles.
- Qualité du dialogue social : pour entretenir le dialogue, la Société tient des réunions au minimum 10 fois par an avec le CSE (sur des sujets allant des points axés RH à des présentations thématiques sur la CSR), organise des enquêtes de satisfaction tous les trois ans, et fournit un cadre de travail favorisant un climat de confiance et de collaboration permettant aux collaborateurs de s'exprimer librement.
- 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 via des plans de formations dédiées. 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.

Opérant exclusivement en France, la Société n'a pas identifié d'activités ou de zones géographiques étant à risque de travail forcé ⁽¹⁾ ou de travail des enfants ⁽²⁾.

Les résultats de l'analyse de double matérialité n'ont pas mis en lumière de catégories de salariés particulièrement à risque ou sensibles aux impacts matériels. La politique RH de l'entreprise vise à garantir que l'ensemble des salariés bénéficient de conditions de travail favorables, d'opportunités de formation et de développement.

Pour plus de détails concernant les risques et les opportunités liés aux collaborateurs de la Société, se référer à la section 5.1.3.D Incidences, risques et opportunités importants en lien avec la stratégie et le modèle économique. [ESRS 2 SBM-3]

(1) Sur la base des résultats pour la France du Global Slavery Index – <https://www.walkfree.org/global-slavery-index/>

(2) Sur la base des résultats pour la France du Child Labour Index – <https://www.maplecroft.com/risk-indices/child-labour-index/>

5.1.3.1.C Politiques liées aux salariés de l'entreprise [ESRS S1-1]

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. L'ensemble des politiques présentées ci-dessous sont sous la responsabilité de la Direction Générale, avec le soutien de la Direction des ressources humaines qui lui est rattachée.

Politiques et IROs	Description	Gouvernance	Liste de référence	Mise à disposition parties prenantes et dialogue
Périmètre : collaborateurs internes Chaîne de valeur : Opérations propres				
Politique Sociale <ul style="list-style-type: none"> ● IRO 41 ● IRO 42 ● IRO 43 	<p>Ce document interne définit les engagements de la Société de la Tour Eiffel en matière de :</p> <ul style="list-style-type: none"> ● dialogue social (CSE, enquêtes) ● qualité de vie au travail (flexibilité, soutien) ● diversité (inclusion, lutte contre les discriminations) <p>Il participe donc :</p> <ul style="list-style-type: none"> ● au dialogue social ● à la lutte contre l'absentéisme ● au recrutement des talents, grâce à l'inclusion ● et à la motivation des employés 	<p>L'application de cette politique est suivie par :</p> <ul style="list-style-type: none"> ● la Direction Générale ● la Direction des Ressources Humaines ● avec l'accompagnement de la Direction RSE & Innovation 	<ul style="list-style-type: none"> ● Code du travail ● Convention collective IDCC 1527 ● ISO 9001 	<p>Cette politique est partagée en interne uniquement</p>
Charte éthique interne <ul style="list-style-type: none"> ● IRO 41 ● IRO 42 ● IRO 33 ● IRO 44 	<p>La Charte éthique établit une culture d'entreprise fondée sur :</p> <ul style="list-style-type: none"> ● le respect des droits humains ● la diversité ● des conditions de travail respectueuses <p>Elle est conforme aux principes directeurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> ● des Nations Unies ● l'OIT ● de l'OCDE ● réglementations nationales <p>La charte se structure autour de plusieurs axes clés :</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Diversité / Discrimination ● Emploi et inclusion des personnes handicapées ● Égalité de genre et égalité de rémunération pour un travail de valeur égale ● Mesures de lutte contre la violence et le harcèlement sur le lieu de travail <p>Elle renforce également l'engagement de la Société en faveur du :</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Dialogue social ● Formation et développement des compétences <p>Elle participe donc :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ au dialogue social ▪ à la lutte contre l'absentéisme ▪ au recrutement des talents ▪ et à la motivation des employés (formation) 	<p>L'application de cette politique est suivie par :</p> <ul style="list-style-type: none"> ● la Direction Générale ● la Direction des Ressources Humaines ● avec l'accompagnement de la Direction RSE & Innovation 	<ul style="list-style-type: none"> ● Loi Sapin II ● Code du travail ● ISO 9001 	<p>Partagée en interne</p> <p>Publication sur le site web corporate</p>
Politique lanceur d'alerte <ul style="list-style-type: none"> ● IRO 41 ● IRO 42 	<p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> ● elle met en place des canaux de communication sécurisés ● elle assure une enquête impartiale ● elle prend des mesures correctives appropriées ● tout en maintenant un environnement propice au travail <p>Elle participe donc :</p> <ul style="list-style-type: none"> ● au dialogue social ● à la lutte contre l'absentéisme ● au recrutement des talents ● et à la motivation des employés 	<p>L'application de cette politique est suivie par :</p> <ul style="list-style-type: none"> ● la Direction Générale ● la Direction juridique ● la Direction des Ressources Humaines ● avec l'accompagnement de la Direction RSE & Innovation 	<ul style="list-style-type: none"> ● Loi Sapin II 	<p>Partagée en interne</p>

Politiques et IROs	Description	Gouvernance	Liste de référence	Mise à disposition parties prenantes et dialogue
Charte d'engagement en faveur de la parité et de l'égalité professionnelle femmes-hommes dans les entreprises et les organisations du secteur immobilier ⁽¹⁾ <ul style="list-style-type: none"> ● IRO 41 ● IRO 42 ● IRO 43 ● IRO 44 	<p>La Société de la Tour Eiffel a signé la Charte d'engagement en faveur de la parité et de l'égalité professionnelle dans le secteur de l'immobilier, place la parité et l'égalité professionnelle pour l'aider à assurer :</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 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 <p>Par ailleurs, elle soutient directement les activités de l'Observatoire eponyme.</p> <p>Elle participe donc :</p> <ul style="list-style-type: none"> ● au dialogue social ● à la lutte contre l'absentéisme ● au recrutement des talents, grâce à la parité ● et à la motivation des employés grâce à la formation 	<p>L'application de cette politique est suivie par :</p> <ul style="list-style-type: none"> ● La Direction Générale ● la Direction des Ressources Humaines 	<ul style="list-style-type: none"> ● Principes de la Charte ● ISO 9001 	<p>Partagée en interne</p> <p>Publication sur le site web corporate</p>
Charte du télétravail <ul style="list-style-type: none"> ● IRO 41 ● IRO 42 	<p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> ● les conditions de télétravail (à hauteur de 2 jours/semaine maximum) ● les responsabilités des employés et de l'employeur 	<p>L'application de cette politique est suivie par :</p> <ul style="list-style-type: none"> ● La Direction Générale ● la Direction des Ressources Humaines 	<ul style="list-style-type: none"> ● Code du travail ● ISO 9001 	<p>Cette politique est partagée en interne uniquement</p>

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 rappellent sa Charte éthique et le Règlement intérieur du Groupe.

La Société de la Tour Eiffel veille à maintenir un dialogue régulier et structuré avec ses effectifs sur les enjeux relatifs aux droits humains et aux conditions de travail. Cette interaction repose notamment sur :

- les réunions régulières avec les représentants du personnel et le Comité Social et Économique (CSE), dont les résultantes sont communiquées sur intranet ;
- les entretiens annuels et professionnels permettant d'aborder les sujets liés à l'évolution professionnelle, à la formation et aux conditions de travail ;
- un dispositif d'alerte éthique confidentiel et accessible à l'ensemble des collaborateurs, permettant de signaler toute situation contraire aux droits humains ou aux principes éthiques du Groupe ;
- des canaux de communication internes (intranet, notes d'information, réunions d'équipe) visant à sensibiliser les salariés aux engagements de la Société (veilles réglementaires, Charte éthique).

Ces mécanismes permettent d'identifier les risques potentiels, de recueillir les préoccupations des collaborateurs et d'adapter, le cas échéant, les politiques et actions mises en œuvre.

Les politiques relatives aux droits humains sont mises en œuvre au travers de procédures formalisées visant à prévenir, atténuer et corriger les discriminations et à favoriser la diversité et l'inclusion. À ce titre, la Société de la Tour Eiffel :

- applique des processus de recrutement fondés sur des critères objectifs liés aux compétences en accordance avec les réglementations en vigueur ;
- réalise un suivi régulier des indicateurs relatifs à l'égalité professionnelle, notamment en matière de rémunération et d'évolution de carrière ;
- prévoit des procédures d'enquête interne en cas de signalement, avec possibilité de mesures disciplinaires appropriées en cas de manquement avéré.

Ces dispositifs contribuent à créer un environnement de travail respectueux, inclusif et conforme aux exigences réglementaires et aux standards internationaux.

Pour compléter ses politiques et approfondir ses engagements en matière de droits humains, la Société de la Tour Eiffel s'attache, notamment via un déploiement progressif de sa Charte Achats Responsables en externe et à une application stricte des lois françaises en interne, 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.

(1) https://societetoureiffel.com/wp-content/uploads/2025/03/CFI_Charte-Engagement_260422.pdf

La Société se conforme également à des initiatives internationalement reconnues, telles que la signature annuelle des principes du Pacte mondial des Nations Unies ⁽¹⁾ depuis 2014 avec la publication annuelle 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. Pour plus d'informations sur les scores obtenus en 2025, se référer à la section 5.2.5 Récompenses.

L'exigence exprimée dans la Charte Achats Responsables veut que les fournisseurs s'alignent avec les principes de la déclaration universelle des droits de l'Homme des Nations Unies et des Conventions Fondamentales de l'Organisation Internationale du travail (OIT), dans le respect de la législation, de la réglementation applicables, et des dispositions contractuelles en vigueur. Elle est également applicable aux opérations propres et aux collaborateurs de l'entreprise. L'idée sous-jacente étant que la Société s'applique des standards identiques à ce qu'elle attend de ses partenaires. Ceci se reflète dans les politiques applicables aux salariés présentés dans le tableau ci-dessus.

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

La Société de la Tour Eiffel aspire à développer une communication fluide entre les salariés et la direction. Les échanges organisés entre les employés, leurs managers, les ressources humaines et les représentants du personnel permettent de faire remonter facilement les préoccupations des collaborateurs. La direction des Ressources Humaines s'assure du bon déroulement de processus et dispositifs mis en place. L'ensemble de ses processus d'interactions se déroulent au siège de la Société. Les ressources allouées à ses processus d'interactions sont non significatifs pour le département Ressources Humaines.

Les ressources financières et humaines allouées aux processus d'engagement avec les collaborateurs et leurs représentants sont intégrées aux missions courantes du département des Ressources Humaines et ne font pas l'objet de dépenses financières et humaines significatives au regard la Société. La Direction Générale et la Direction des ressources humaines communique sur ces sujets, dans l'éventualité qu'il y ait lieu de devoir en discuter, directement avec les représentants du personnel via les sessions ordinaires (minimum 10 par an) ou extraordinaires du CSE.

La Société associe ses collaborateurs aux enjeux liés à la transition vers des activités plus durables et à la réduction des émissions de carbone par le biais de communications internes régulières (veilles ESG), de formations RSE (98 % des salariés concernés en 2025), et d'échanges avec les instances représentatives du personnel. Les impacts potentiels sur l'organisation du travail, l'évolution des compétences, les besoins en formation et le maintien des conditions de santé et de sécurité font l'objet d'un suivi par la Direction des Ressources Humaines. À ce stade, la transition engagée par la Société n'a pas entraîné de restructuration ni de suppression de postes.

Actuellement, plusieurs canaux de communication sont mis à disposition :

Réunions du Comité Social et Économique (CSE)

Consultation

Le CSE est consulté sur les questions intéressant l'organisation, la gestion et la marche générale de l'entreprise, notamment sur les mesures de nature à affecter le volume ou la structure des effectifs, la durée du travail, ou les conditions d'emploi et de travail (art. L2312-8 et suivants du Code du travail).

Information

En plus des réunions mensuelles (minimum 10 par an), le CSE est informé, à titre récurrent ou ponctuel, sur des sujets tels que la situation économique et financière de l'entreprise, la politique sociale, les conditions de travail, etc. L'ensemble des collaborateurs de la Société est informé des échanges tenus et des décisions prises lors des réunions mensuelles par le biais d'une communication interne électronique.

Participation

La Direction Générale et la Direction des Ressources Humaines sont présentes aux réunions. Les membres du CSE participent activement aux débats et peuvent formuler des avis, ou propositions notamment sur les sujets relevant de leurs attributions (organisation du temps de travail, conditions de travail, avantages sociaux), en faisant remonter les questions ou suggestions des salariés. En 2025, deux sessions d'informations dédiées à la CSRD ont été organisées lors de séances ordinaires du CSE.

Entretien annuel avec le manager

Consultation

Le manager consulte le collaborateur sur ses objectifs pour l'année suivante et ses souhaits d'évolution, avant de finaliser le plan d'action.

Information

Le manager informe le collaborateur sur son évaluation, les résultats de l'entreprise, et les perspectives stratégiques.

Participation

Le collaborateur participe activement à l'échange en partageant son retour sur son année écoulée, ses besoins en formation, et ses aspirations professionnelles. L'entretien est un espace de dialogue bidirectionnel, où l'information descendante (manager vers collaborateur) et la participation ascendante (collaborateur vers manager) se complètent.

Entretien complémentaire à mi-année

Ce dispositif renforce la participation du collaborateur à la définition de ses conditions de réussite, tout en permettant au manager de s'informer en temps réel des difficultés éventuelles.

Consultation

Le manager consulte le collaborateur sur la pertinence des indicateurs et des priorités, en vue d'un accord commun sur les adaptations nécessaires.

Participation

Le collaborateur participe en exprimant ses difficultés, ses besoins en soutien, et en proposant des ajustements sur ses objectifs ou ses méthodes de travail.

Information

Le manager informe le collaborateur sur l'avancement des objectifs fixés en début d'année et sur d'éventuels ajustements stratégiques.

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

Suivi de la feuille de temps dans le Service informatique RH (SIRH)

Consultation

Si le signalement de surcharge entraîne une analyse conjointe avec le manager pour trouver des solutions, on peut parler de consultation informelle.

Information

Le collaborateur informe la Direction (via le SIRH) de son temps de travail effectif et des éventuelles surcharges.

Participation

Le collaborateur participe directement à la gestion de sa charge de travail en signalant les déséquilibres, ce qui peut déclencher des actions correctives (réallocation de ressources, ajustement des délais, etc.).

Réunions de service

Consultation

Les retours permettent d'ajuster les processus, outils ou charges de travail, contribuant indirectement à la prévention des RPS et à l'amélioration de la QVT.

Information

Transmission des actualités, des évolutions en lien avec les sujets RH, objectifs et évolutions du service pour aligner les équipes.

Participation

Espace pour exprimer difficultés, idées et retours d'expérience, favorisant l'engagement et l'identification de leviers d'amélioration des conditions de travail.

Réunions d'intégration et onboarding

Information

Présentation de leurs métiers par les Directeurs directement aux nouveaux arrivants, et mise en avant des valeurs et processus de l'entreprise par la Direction des Ressources humaines pour clarifier le rôle du nouveau collaborateur et faciliter son immersion.

Participation

Le nouveau collaborateur partage ses premières impressions, questions et besoins, favorisant son appropriation rapide de l'environnement de travail.

Consultation

Point d'étape avec le manager suite aux réunions d'intégration et au processus d'onboarding, se traduisant par un échange individuel sur l'intégration, l'épanouissement et l'équilibre vie pro/vie privée. Cela permet d'identifier et d'ajuster les conditions d'accueil (ex : charge de travail, soutien managérial, besoins en formation).

Collaborateurs à risque

La Société n'a pas identifié de populations présentant des signes de vulnérabilité particulière dans la composition de ses effectifs. Une réévaluation de telles caractéristiques sera faite à minima sur une base annuelle.

Satisfaction des collaborateurs

La Société n'a pas réalisé, en 2025, d'étude interne relative à la satisfaction de l'environnement de travail de ses collaborateurs. Une étude de satisfaction sera néanmoins conduite au cours de l'exercice 2026, à minima avec un focus sur les alternants (*Happy Trainees*).

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

En plus des canaux de communication réguliers présentés ci-dessus, la Société met à disposition deux canaux de signalement pour remonter des alertes en lien avec des sujets sociaux (i.e. discrimination ou harcèlement) :

- deux référents internes issus des Départements Ressources Humaines et Juridique.
- une déontologue externe et indépendante disposant d'une adresse de contact indépendante ⁽¹⁾ de la Société et ne pouvant pas faire l'objet d'un contrôle par la Société.

Les mécanismes sont communiqués aux salariés dans des notes internes dédiés, dans les espaces communs et sur le site internet de l'entreprise. La Direction des ressources humaines s'assure que les employés aient connaissance de l'existence de ces canaux de communication, notamment à l'embauche et lors des points de suivi avec les employés déjà en poste.

Les référents internes et les équipes de la Direction des ressources humaines mènent l'enquête sur la base des alertes remontées et identifient des mesures correctives en concertation avec la Direction Générale. L'efficacité d'éventuelles mesures correctives et des mécanismes mis en place sont discutés en Comité RH entre les équipes de la Direction des ressources humaines et la Direction Générale.

En 2025, aucune alerte n'a été faite par les collaborateurs.

Par ailleurs, la Société 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, 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 lanceur d'alerte (Pour davantage d'informations, voir section 5.1.4.1.E Culture d'entreprise et politiques en matière de conduite des affaires [G1-I]).

Sur une base trimestrielle, la Direction RSE consulte les bases de données du Business & Human Rights Resources Center et du point de contact français de l'OCDE pour s'assurer qu'il n'y ait aucune procédure ou réclamation à son encontre sur les sujets relatifs aux droits humains. Par ailleurs, les Département juridique et Ressources Humaines effectuent une veille permettant d'identifier et traiter d'éventuels litiges sur ces sujets.

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

(1) Voir <https://societetou Eiffel.com/investisseurs/ethique-et-anticorruption/>; referentethique.tou Eiffel@gmail.com

5.1.3.1.F 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]

Politique(s) associée(s)	Actions et IRO concernés	Ressources	Horizon temporel et progrès réalisés
<ul style="list-style-type: none"> Politique Sociale Approche interne ISO 9001 & 14001 	<ul style="list-style-type: none"> IRO 42 IRO 44 <p>Thème : Formation et sensibilisation (ESRS S1-13)</p> <p>Actions :</p> <p>En investissant dans des formations ciblées l'entreprise renforce les compétences et l'épanouissement de ses employés :</p> <ul style="list-style-type: none"> Organisation d'une formation du Comex et des directions intermédiaires pour améliorer la gouvernance de l'entreprise et l'encadrement des équipes Formations sur les thématiques ESG (Données bâtementaires, Adaptation au changement climatique, Éthique et Déontologie) Plans de formation individualisés co-construits par le collaborateur et le manager Bilan annuel (performance, suivi de l'atteinte des objectifs, axes d'amélioration) et bilan mi-année depuis 2025 Déploiement à l'occasion d'un séminaire d'entreprise, de la méthode DISC, outil d'analyse comportementale qui permet de comprendre les différents styles de personnalité et ainsi mieux se connaître et mieux collaborer. <p>Champ d'application :</p> <ul style="list-style-type: none"> Salariés 	<ul style="list-style-type: none"> Direction Générale Direction RH Partenariats spécifiques 	<p>Horizon : déjà en place ou Court terme</p> <p>Progrès réalisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> animations de Komeet, + 25 % vs 2024 de salariés faisant du volontariat, leur permettant d'apprendre sur le terrain via des expériences diverses continuation de la formation de management Seabird (cabinet de formation managériale et COMEX) en 2025 lancement des évaluations à mi-année <p>Actions prévisionnelles :</p> <ul style="list-style-type: none"> suivi de la Méthode DISC en intra-équipes en 2026
<ul style="list-style-type: none"> Politique Sociale Approche interne ISO 9001 & 14001 	<ul style="list-style-type: none"> IRO 42 <p>Thème : Temps de travail (ESRS S1-10 ; S1-15)</p> <p>Actions :</p> <p>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.</p> <p><u>Afin de favoriser l'équilibre entre vie professionnelle et personnelle</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Charte de télétravail avec participation aux frais d'installation, allocation mensuelle forfaitaire et aménagements spécifiques pour les femmes enceintes Congés parentaux (dont 25 jours calendaires de congé paternité fractionnable avec salaire maintenu à 100 %) Suivi bi-annuel de la charge de travail avec un outil SIRH pour garantir l'équilibre vie pro/vie perso avec revue par l'équipe RH et les managers <p><u>Pour garantir une rémunération et avantages attractifs</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Optimisation des participations employeur : montant des tickets restaurant et prise en charge de 75 % du Pass Navigo, supérieur aux dispositions légales Maintien du salaire à 100 % même en cas d'arrêt maladie sans délai de carence, sans conditions d'ancienneté Mise en place d'un CET (Compte Épargne Temps) <p><u>Pour développer un cadre de travail agréable</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Promotion de la santé : mise à disposition de paniers de fruits et accès à prix préférentiels à une salle de sport partenaire et à un abonnement sponsorisé dans les différents concepts sportifs. <p>Champ d'application :</p> <ul style="list-style-type: none"> Salariés 	<ul style="list-style-type: none"> Direction Générale Direction RH Direction RSE Direction Communication et Marketing Partenariats 	<p>Horizon : déjà en place</p> <p>Progrès réalisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> Maintien acté de la couverture du Pass Navigo au delà des dispositions légales Signature d'un accord cadre avec le groupe Sanctuary pour un accès à prix préférentiel aux concepts sportifs pour l'ensemble des salariés en faisant la demande Sponsor de la participation d'environ 25 % des salariés à Run for Climate (en connecté et/ou physique)

Politique(s) associée(s)	Actions et IRO concernés	Ressources	Horizon temporel et progrès réalisés
<ul style="list-style-type: none"> Politique Sociale Charte engagement en faveur de la parité et de l'égalité professionnelle dans le secteur de l'immobilier Charte éthique interne Procédure lanceur d'alerte Approche interne ISO 9001 & 14001 			
Égalité et diversité	<ul style="list-style-type: none"> IRO 43 <p>Thème : Parité, Diversité, Inclusion (ESRS S1-9 ; S1-11)</p> <p>Action :</p> <ul style="list-style-type: none"> Organisation d'une campagne de sensibilisation dédiée au sujet de l'endométriose, avec des affichages physiques sur le lieu de travail Suivi de la mise à disposition de la plateforme Mon Référent Handicap Meilleure mise en avant des mécanismes permettant de faire remonter des alertes (site web, diffusion de la Charte, rappels en interne) sur toute forme de discrimination ou harcèlement 	<ul style="list-style-type: none"> Direction Générale Direction RH Direction RSE Direction Communication et Marketing Partenariats spécifiques 	<p>Horizon : déjà en place</p> <hr/> <p>Progrès réalisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> Mise en place d'une hotline externe dédiée aux salarié(e)s aidant(e)s Allocation annuelle forfaitaire pour soutenir les salarié(e)s aidant(e)s Atelier de sensibilisation aux différents types de handicap co-organisé avec Aktisea,
<ul style="list-style-type: none"> Politique Sociale Approche interne ISO 9001 14001 			
Dialogue social	<ul style="list-style-type: none"> IRO 41 <p>Thème : Dialogue avec les représentants des salariés (ESRS S1-8)</p> <p>Action :</p> <ul style="list-style-type: none"> Organisation de plus de 10 réunions du Comité économique et social par an 	<ul style="list-style-type: none"> Direction Générale Direction RH CSE 	<p>Horizon : déjà en place ou Court terme</p> <hr/> <p>Progrès réalisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> Signature d'un partenariat pour le lancement d'une enquête collaborateurs avec un focus sur les alternants avec <i>Happy Trainees</i> Finalisation d'une enquête interne de satisfaction salariés pour déploiement début 2026

L'ensemble des actions présentées ci-dessus ne font pas l'objet de dépenses d'investissements ou d'OpEx significatifs, en raison de leur intégration aux dépenses courantes. Ces actions et leur efficacité sont suivies par le Département des Ressources Humaines et la Direction RSE. Pour plus de détails sur le suivi et l'évaluation de ses indicateurs, se référer à la section 5.1.3.1.G 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].

5.1.3.1.G 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]

L'ensemble des cibles relatives aux enjeux matériels identifiés par la Société a été défini et actualisé en Comité RH, en présence de la Direction Générale et de la Direction des Ressources humaines. Cette démarche s'appuie également sur les échanges menés avec les représentants du Comité social et économique, afin d'assurer une approche collaborative et alignée sur les attentes des parties prenantes, avec une session d'information dédiée à la CSRD prévue une fois par an.

Les horizons temporels des cibles sont systématiquement précisés lorsque l'échéance est pertinente pour leur réalisation. En l'absence d'horizon explicite, la cible vise le maintien ou l'atteinte annuelle de l'objectif fixé.

Certains de ces objectifs, visant à intégrer les Impacts, Risques et Opportunités (IRO) matériels dans la stratégie RH, sont détaillés dans les sections suivantes :

- 5.1.3.1.K Métriques de diversité [S1-9] ;
- 5.1.3.1.M Métriques de formation et de développement des compétences [S1-13] ;
- 5.1.3.1.O Métriques de rémunération (écarts de rémunération et rémunération totale) [S1-16].

CIBLES LIÉES AUX IMPACTS, RISQUES ET OPPORTUNITÉS MATÉRIELS EN LIEN AVEC LES EFFECTIFS PROPRES

Thème concerné	Exigences de publication (DR)	IROs concernés	Indicateur clé	Objectif	2025		2024
Temps de travail	S1-5	IRO 42	Taux d'absentéisme ⁽¹⁾	0 %	3,63 %	3,79 %	
	S1-5	IRO 42	Ancienneté annuelle moyenne	≥ 4 ans	7 ans	Nouvel indicateur	
Dialogue social	S1-8	IRO 41	Nombre de réunions du Comité social et économique (CSE)	≥ 10 par an	12	10	
	S1-8	IRO 41	% des salariés couverts par une convention collective	100 %	100 %	100 %	
	S1-8	IRO 41	% des salariés couverts par un système de représentation des salariés	100 %	100 %	100 %	
	S1-8	IRO 44	% des salariés présents au 31/12/N ayant finalisé son entretien annuel	≥ 95 %	88 %	Nouvel indicateur	
	S1-13	IRO 44	% de salariés disposant d'un objectif annuel RSE	100 %	88 %	Nouvel indicateur	
Formation et développement des compétences	S1-13	IRO 44	Nombre moyen d'heures de formation par collaborateur ⁽²⁾	≥ 14 par salarié	30	20	
	S1-13	IRO 44	Part de la masse salariale investie dans la formation ⁽³⁾	≥ 3 %	4,03 %	3,29 %	
	S1-13	IRO 44	Part des collaborateurs ayant bénéficié d'une formation sur les enjeux Environnementaux, Sociaux ou de Gouvernance depuis 2024	90 % des collaborateurs formés	96 %	89 %	
	S1-13	IRO 44	Nombre d'heures cumulées depuis 2024 de formation sur les enjeux Environnementaux, Sociaux ou de Gouvernance	≥ 200h depuis 2024	664h	318h	
	S1-9	IRO 43	% de femmes dans le Comité exécutif / Comité de direction	50 %	67 %	67 %	
	S1-16	IRO 43	Ratio salaire Homme / Femme	≤ 1,4	1,23	1,32	

(1) L'indicateur est calculé sur l'ensemble des arrêts maladie et des arrêts de travail sur la période de reporting N.

(2) 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).

(3) La masse salariale totale sur l'exercice 2025 étant de 6 672 551 €.

La Société analyse régulièrement sa performance relative à sa main-d'œuvre, en examinant les indicateurs clés tels que le turnover, l'absentéisme, les heures de formation, et le retour des collaborateurs. Sur la base de ces analyses, elle identifie les enseignements tirés et les axes d'amélioration afin d'adapter ses politiques et pratiques RH, de renforcer l'engagement des

collaborateurs et de mieux anticiper les impacts liés à la transition durable. Pour l'exercice 2025, la Société a constaté plusieurs écarts par rapport à 2024, principalement liés aux évolutions méthodologiques (inclusion des alternants..) et aux modifications du périmètre de reporting dans le cadre de la mise en conformité avec la CSRD et les normes ESRS.

5.1.3.1.H Caractéristiques des collaborateurs [S1-6]

La notion d'effectif s'entend par l'effectif annuel moyen sauf quand une mention expresse précise le contraire. L'effectif annuel moyen est calculé sur la période allant du 1^{er} janvier au 31 décembre de la période de reporting. L'indicateur d'effectif annuel du Groupe est également mentionné dans la section 6.1.1. (5.4.8. Provisions – Provision pour indemnité de départ à la retraite) ⁽¹⁾. Contrairement aux exercices précédents, la notion d'effectif intègre désormais les alternants dans l'ensemble des indicateurs.

PRÉSENTATION DES INFORMATIONS SUR L'EFFECTIF SALARIÉ PAR SEXE SUR L'EXERCICE 2025 – EN EFFECTIF ANNUEL MOYEN

Genre	Effectifs 2025	
	Effectifs	% du total
Masculin	23,5	42 %
Féminin	33,2	58 %
Autres et Non déclaré	0	0 %
TOTAL SALARIÉS	56,6	100 %

(1) L'effectif présenté dans cette section n'intègre pas les alternants.

PRÉSENTATION DES INFORMATIONS SUR LES SALARIÉS PAR TYPE DE CONTRAT SUR L'EXERCICE 2025 – EN EFFECTIF ANNUEL MOYEN

	Femmes	Hommes	Total
Effectifs	33,2	23,4	56,6
● Permanent	28,3	19,4	47,7
● Temporaire	4,9	4	8,9
Temps plein	33,2	23,5	56,6
Temps partiel	0	0	0
Contrat sans heure garantie	0	0	0

PRÉSENTATION DES INFORMATIONS SUR LES RECRUTEMENTS ET ROTATIONS AU SEIN DU PERSONNEL

	Mouvements 2025	
	Effectifs	% du total
Recrutements	16	100 %
Permanent	7	43,8 %
À durée déterminée	2	12,5 %
Apprentis	7	43,8 %
Départs	9	100 %
Permanent	2	22,2 %
Temporaire	7	77,8 %
Non volontaire	8	100 %
Licenciements	1	12,5 %
Fin de la période d'essai	0	0 %
Départ à la retraite	0	0 %
Rupture conventionnelle	1	12,5 %
Fin de contrats à durée déterminée	7	87,5 %
Sous-traitance	0	0 %
Volontaire et autres	1	100 %
Démissions	1	100 %
Fin de la période d'essai	0	0 %
Décès	0	0 %
Taux de rotation du personnel		5,3 %
dont taux de rotation volontaire des employés ⁽¹⁾		3,5 %
dont taux de rotation non-volontaire des employés ⁽²⁾		1,8 %

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.

EFFECTIFS (EN TERMES D'EFFECTIF ANNUEL MOYEN) – RÉPARTITION PAR ÂGE

Effectifs au 31 décembre 2025	Tranche d'âge	2025	
		Effectifs	%
	< 30	10	18 %
	30-50	34	61 %
	>50	12	21 %

(1) Taux de rotation avec démissions.

(2) Taux de rotation avec licenciements.

5.1.3.1.I 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 et prestations de nettoyage des locaux ;
- prestations de livraison de fruits ;
- prestations d'arrosage et entretien des plantes vertes.

Pour l'exercice de reporting, la Société est toujours en cours de formalisation du périmètre de calcul portant sur la donnée concernant les non-salariés. De ce fait, il a été décidé de ne pas publier d'informations détaillées à ce sujet en 2025 tel que l'autorise l'appendice C de l'ESRS 1.

5.1.3.1.J Couverture des négociations collectives et dialogue social [S1-8]

Du fait de la localisation de ses activités exclusivement en France, la Société de la Tour Eiffel n'est pas concernée par un Global Framework Agreement ou par une entité pan-européenne de représentation des salariés.

PRÉSENTATION DES INFORMATIONS SUR LA COUVERTURE AVEC LES SALARIÉS

	2025	2024
Part des collaborateurs opérant sous un accord collectif	100 %	100 %
Part des collaborateurs représentés par un représentant du personnel	100 %	100 %

5.1.3.1.K Métriques de diversité [S1-9]

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 d'engagement en faveur de la parité et de l'égalité professionnelle femmes-hommes dans les entreprises et les organisations du secteur 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.

Certaines des informations requises par ESRS S1-9 sont disponibles en section 5.1.3.1.G 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].

PRÉSENTATION DES INFORMATIONS SUR LA RÉPARTITION DES POSTES DE DIRECTION, PAR SEXE

	2025				
	Total	Occupés par des femmes		Occupés par des hommes	
Conseil d'Administration	14	7	50 %	7	50 %
Niveau Direction (Comité exécutif)	6	4	66,7 %	2	33,3 %
Niveau Intermédiaire de direction	13	6	46,2 %	7	53,8 %

5.1.3.1.L Salaires décents [S1-10]

L'ensemble des salariés de la Société perçoit une rémunération au moins égale au salaire minimum de croissance (SMIC), qui constitue le benchmark applicable en France. Ainsi, 100 % des employés bénéficient d'un salaire considéré comme adéquat au regard des références légales et sectorielles en vigueur.

5.1.3.1.M Métriques de la formation et du développement des compétences [S1-13]

Le développement du capital humain constitue un enjeu majeur pour la société. La mise à jour et 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.

PRÉSENTATION DES INFORMATIONS SUR LES HEURES DE FORMATIONS DISPENSÉES, PAR SEXE

Formations dispensées	2025
Total des heures suivies	1 698
Nombre moyen d'heures par employé	30
Nombre moyen d'heures par femme	23,3
Nombre moyen d'heures par homme	39,5
Nombre total de personnes formées	51

PART DES SALARIÉS AYANT BÉNÉFICIÉ D'UN ENTRETIEN ANNUEL INCLUANT UNE REVUE DE PERFORMANCE ⁽¹⁾

	Femmes	Hommes	Total
Effectifs	33,2	23,5	56,6
Nombre de collaborateurs ayant bénéficié d'un entretien annuel	29	21	50
Part des salariés ayant bénéficié d'un entretien annuel incluant une revue de performance	87,5 %	89,4 %	88,3 %

5.1.3.1.N Métriques d'équilibre entre vie professionnelle et vie privée [S1-15]

POURCENTAGE DE COLLABORATEURS AYANT DROIT À DES CONGÉS FAMILIAUX

Type	Pourcentage
Salariés	100 %
TOTAL	100 %

POURCENTAGE DE COLLABORATEURS AYANT PRIS UN TEL CONGÉ

Sexe	Pourcentage
Femmes	3 %
Hommes	9 %
TOTAL	5,4 %

PRÉSENTATION DES ÉCARTS DE RÉMUNÉRATION FEMMES-HOMMES ET RATIO ENTRE LA RÉMUNÉRATION TOTALE ANNUELLE DU SALARIÉ LE MIEUX PAYÉ ET LA RÉMUNÉRATION TOTALE ANNUELLE MÉDIANE DE L'ENSEMBLE DES SALARIÉS

	2025	2024
Ratio entre la rémunération totale annuelle du salarié le mieux payé et la rémunération totale annuelle médiane de l'ensemble des salariés	5	Nouvel indicateur
Ratio entre la rémunération totale annuelle du dirigeant et la rémunération totale annuelle médiane de l'ensemble des salariés	9	Nouvel indicateur
Moyenne des écarts salariaux entre les hommes et les femmes non ajustés de la Société de la Tour Eiffel	19 %	Nouvel indicateur
Écart des salaires à poste égal entre Hommes et Femmes (ajusté)	13 %	24 %

5.1.3.1.O Métriques de rémunération (écart de rémunération et rémunération totale) [S1-16]

La Société de la Tour Eiffel observe un écart de rémunération moyen non ajusté de 19 % entre les hommes et les femmes. Cet écart reflète des disparités structurelles, notamment une répartition inégale selon les métiers, les niveaux de responsabilité et les anciennetés. Des actions ciblées, comme l'accompagnement des carrières féminines et la revue des processus de rémunération, sont mises en œuvre pour y remédier. Une analyse détaillée par catégorie professionnelle permet d'affiner le diagnostic et de guider les mesures correctives. Ainsi, l'écart ajusté à poste égal ⁽²⁾ se resserre à 13 % (vs 24 % en N-1), illustrant les efforts de la Société pour réduire les inégalités salariales entre les femmes et les hommes.

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

- Aucun incident de discrimination, y compris de harcèlement, n'a 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.
- Aucun incident en lien avec des cas de travail forcé, travail illégal ou travail des enfants n'a concerné la Société au cours de la période de référence.

De ce fait, aucune amende ou pénalité financière en lien avec les sujets ci-dessus n'a été payée par l'entreprise lors de la période de référence.

(1) Tous les entretiens annuels de la Société de la Tour Eiffel sont validés via le système d'information RH. Ce canal exige une validation formelle par le manager titulaire de chaque salarié.

(2) L'écart de rémunération femmes-hommes ajusté à poste égal sur les facteurs de poste équivalen et de grade équivalent selon la Convention collective de l'immobilier IDCC 1527.

5.1.3.2. Travailleurs de la chaîne de valeur [ESRS S2]



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

Numéro IRO	Description de l'IRO	Type d'IRO - Impacts, risques et opportunités	Partie de la chaîne de valeur impactée (Amont, Opérations propres, Aval)	Horizon temporel de l'impact (Court/Moyen/Long) (1 an/2-5 ans/ > 5 ans)
ESRS S2 - TRAVAILLEURS DE LA CHAÎNE DE VALEUR				
SOUS-THÈME : CONDITIONS DE TRAVAIL				
Sous-sous thème : Santé et sécurité				
IRO - 45	Impact des conditions de travail potentiellement dangereuses chez les sous-traitants sur les risques d'accidents, de maladies professionnelles (sur les chantiers).	<i>Impact négatif - Amont, Potentiel</i>	<i>Opérations propres, Aval</i>	<i>Moyen</i>

La chaîne de valeur de la Société de la Tour Eiffel s'articule autour d'acteurs clés dont les rôles sont essentiels au bon déroulement des projets de développement, à la qualité des services et à la réduction des impacts environnementaux et sociaux. Leurs intérêts et attentes influencent directement l'organisation de la Société, notamment en matière de santé-sécurité sur les chantiers.

Les principales parties prenantes concernées ici, à savoir les travailleurs des prestataires opérant sur les chantiers de la Société font l'objet d'un dialogue indirect. Par exemple, la Direction du Développement et des Investissements interagit sur une base hebdomadaire avec les entreprises générales et les principaux prestataires des macro-lots sur ces chantiers, notamment pour s'enquérir du respect des exigences légales et des standards de la Société en termes de santé et sécurité.

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.

En aval, dans la phase déconstruction, ou en amont dans la phase de construction ou de rénovation lourde, les acteurs du réemploi et du recyclage sont mobilisés. Ces rôles diversifiés et complémentaires soutiennent l'activité de la Société.

5.1.3.2.B 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 reconnaît que ses activités de construction et de rénovation exposent les travailleurs de sa chaîne de valeur à des incidences en matière de santé et sécurité. Ces impacts négatifs identifiés dans le cadre de sa double matérialité sont détaillés en section 5.1.3.D Incidences, risques et opportunités importants et leur lien avec la stratégie et le modèle économique [ESRS 2 SMB-3].

Travailleurs directement concernés

Les travailleurs présents sur les chantiers de construction et de rénovation, y compris ceux employés par des sous-traitants, sont exposés à des risques d'accidents, de maladies professionnelles (ex. : troubles musculo-squelettiques, exposition à des substances dangereuses) ou de conditions de travail précaires.

Dépendances et vulnérabilités

La performance opérationnelle et la résilience de la Société reposent en grande partie sur la disponibilité d'une main-d'œuvre qualifiée et sur un environnement social stable dans ses

zones d'intervention. Les déséquilibres dans ces domaines, tels que les pénuries de compétences, des taux de turnover importants dans le secteur du BTP ou les tensions sociales, sont susceptibles d'affecter la continuité des activités ainsi que la réputation de l'entreprise. Par ailleurs, tout incident lié à la santé ou à la sécurité sur un chantier sous sa responsabilité peut entraîner, outre des conséquences humaines, des retards de projet, des répercussions réputationnelles ou juridiques et des coûts économiques substantiels.

Interaction avec la stratégie et le modèle économique

La Société de la Tour Eiffel aspire à faire de la prévention des risques santé-sécurité un levier central de sa stratégie de développement et de rénovation. Dès la conception des projets, des exigences strictes en matière de santé, de sécurité et de conditions de travail sont intégrées dans les appels d'offres, les contrats et les processus de sélection des partenaires. Cette approche proactive se traduit par :

Une intégration systématique des normes dans les cahiers des charges

Les cahiers des charges imposent aux prestataires et sous-traitants le respect de protocoles de sécurité renforcés, incluant des vérifications régulières sur site, des formations obligatoires pour les travailleurs (ex. : gestes et postures, utilisation d'équipements de protection individuelle), et l'adoption de bonnes pratiques sectorielles (ex. : normes ISO 45001, documents d'encadrement du chantier).

Ces mesures visent à minimiser les risques d'accidents, de maladies professionnelles et de non-conformités réglementaires, tout en garantissant un environnement de travail sûr pour l'ensemble des intervenants sur les chantiers.

Une collaboration étroite avec les parties prenantes

La Société travaille en partenariat avec ses fournisseurs et sous-traitants pour co-construire des programmes de prévention adaptés aux spécificités de chaque projet. Cela inclut des évaluations préalables des risques, des plans de prévention personnalisés, une collaboration étroite avec les CSPS (Coordonnateur de sécurité et de protection de la santé) et des mécanismes de remontée d'alerte via les Chargés d'opérations de la Société. Ces initiatives réduisent non seulement les risques opérationnels (arrêts de chantier, pénalités), mais aussi les risques juridiques (sanctions, contentieux) et réputationnels (image de marque, confiance des investisseurs).

Un alignement avec les objectifs de performance globale

En anticipant et en prévenant les atteintes à la santé et à la sécurité, la Société limite les coûts indirects liés aux accidents (indemnisations, retards, surcoûts), tout en améliorant la productivité et la qualité des livrables. Cette démarche contribue également à renforcer la fidélisation des talents et l'attractivité de l'entreprise auprès des partenaires et des clients, créant ainsi un avantage concurrentiel durable.

Une création de valeur partagée

Au-delà de la conformité réglementaire, cette approche permet de sécuriser les délais et les budgets des projets, d'optimiser la qualité des ouvrages, et de répondre aux attentes croissantes des investisseurs responsables et des occupants finaux en matière de responsabilité sociale.

5.1.3.2.C 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'Organisation internationale du travail (OIT) et de l'Organisation de coopération et de développement économique (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 inadéquates sur sa chaîne de valeur, la Société encadre ses parties prenantes à l'aide de différentes politiques. L'ensemble des politiques présentées ci-dessous sont sous la responsabilité de la Direction du Développement et des Investissements, avec le soutien de la Direction RSE.

POLITIQUES LIÉES AUX TRAVAILLEURS DE LA CHAÎNE DE VALEUR

Politiques et IROs	Description	Périmètre et Chaîne de valeur	Gouvernance	Normes de référence	Mise à disposition des parties prenantes et dialogue
Politique Santé et Sécurité <ul style="list-style-type: none"> • IRO 45 	Politique couvrant la conformité aux normes sociales (Code du travail, OIT, OMS), la prévention des accidents et maladies professionnelles, avec formation, sensibilisation, suivi des risques et amélioration continue.	Périmètre : <u>Chantiers sous contrôle opérationnel</u> , à savoir les opérations internes, chantiers, salariés, prestataires et sous-traitants intervenant sur site/ chantier (hors VEFA). Chaîne de valeur : Opérations Propres, Sous-traitants opérationnels, Amont,	Supervision par la Direction du Développement, mise en œuvre par prestataires, reporting interne régulier et suivi.	<ul style="list-style-type: none"> • Code du travail • Conventions fondamentales de l'OIT • Déclaration Universelle des Droits de l'Homme • Principes directeurs de l'OCDE • Directives OMS en matières de santé et sécurité. 	Politique interne dont les principes sont partagés avec les prestataires et sous-traitants sur les chantiers. Contenu de la politique définit sur la base des échanges avec les prestataires.
Charte achats responsables <ul style="list-style-type: none"> • IRO 45 	Charte définissant les engagements sociaux, éthiques, environnementaux et santé-sécurité applicables aux achats. Exige la conformité à la Déclaration Universelle des Droits de l'Homme et aux Conventions OIT. Les fournisseurs et prestataires signataires s'engagent à respecter ces principes et à les faire appliquer à leurs propres prestataires.	Périmètre : fournisseurs stratégiques (Top 20), prestataires, sous-traitants intervenant dans les opérations propres sur les chantiers sous contrôle opérationnel (hors VEFA). Chaîne de valeur : Opérations Propres, Amont	Supervision par la Direction du Développement et la Direction RSE	<ul style="list-style-type: none"> • Code du travail • Conventions fondamentales de l'OIT • Déclaration Universelle des Droits de l'Homme • Principes directeurs de l'OCDE • Directives OMS en matières de santé et sécurité 	Politique disponible sur le site internet institutionnel ⁽¹⁾ et dialogue fréquent avec les fournisseurs concernés, via des échanges informels.

(1) Voir https://societetou Eiffel.com/wp-content/uploads/2025/04/241120_Charte-Achats-Responsables-Relations-Fournisseurs.pdf

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

La Société respecte l'ensemble des normes et principes du droit du travail français dans le cadre de ses interactions avec les travailleurs de la chaîne de valeur. Néanmoins, étant basée et opérant uniquement en France, elle ne dispose pas d'un Global Framework Agreement couvrant ses activités.

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. Les interactions se font via des intermédiaires de confiance engagés dans une relation contractuelle de supervision du chantier et de ses opérations au nom de la Société.

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.

Contrôle et conformité par l'AMO

L'AMO sélectionné par la Société, assisté du Coordonnateur de sécurité et de protection de la santé (CSPS) joue un rôle clé dans la vérification systématique du respect des normes par les prestataires et sous-traitants. Ces contrôles sont effectués au moins une fois par mois.

- Audits terrain : Réalisation d'inspections sur les chantiers pour s'assurer que les protocoles de sécurité, les équipements de protection individuelle (EPI) et les conditions de travail sont conformes aux exigences réglementaires et aux engagements RSE de la Société.
- Validation des documents : Contrôle des plans de prévention, registres de sécurité, attestations de formation et certificats de conformité des entreprises intervenantes.
- Suivi des non-conformités : Identification et remontée immédiate des écarts, avec exigence de plans correctifs sous délai avant toute reprise des travaux.

Rôle opérationnel des coordonnateurs en matière de sécurité et de protection de la santé (CSPS) sur les chantiers

Les CSPS ⁽¹⁾ interviennent, sur une base hebdomadaire, en premier ligne pour :

- Évaluation des risques : Analyse des conditions réelles de travail (ergonomie, exposition aux risques chimiques ou physiques, organisation des postes) en collaboration avec les équipes HSE et les travailleurs.
- Déploiement de mesures correctives : Recommandations concrètes pour améliorer la sécurité (ex. : ajustement des horaires, modification des processus, renforcement des EPI) et prévention des risques psychosociaux.
- Vérification du statut : Partage d'informations en cas d'identification d'irrégularités quant au statut juridique des travailleurs sur les chantiers pour éviter le travail illégal et le travail forcé, avec une attention particulière pour les catégories de travailleurs à risque, tels que les travailleurs détachés ou récemment installés sur le territoire.

- Facilitation du dialogue : Organisation de réunions de chantier mensuelles à minima avec les travailleurs, les encadrants et l'AMO pour recueillir les retours terrain et ajuster les mesures en temps réel.

Collaboration AMO-CSPS-Maitre d'ouvrage (Société de la Tour Eiffel) pour une amélioration continue

Les chargés d'opérations de la Société collectent des informations pour améliorer les pratiques et renforcer les mécanismes existants, soit en cas de force majeure, soit à défaut de manière mensuelle :

- Boucle de feedback : Les remontées des CSPS (alertes, suggestions) sont transmises à l'AMO, qui les intègre dans les évaluations des prestataires et les clauses contractuelles des futurs projets.
- Formation et sensibilisation : Avec l'appui de l'AMO, les CSPS co-animent des sessions de sensibilisation sur les risques spécifiques (ex. : travail en hauteur, manipulation de charges) et vérifient leur application.
- Traçabilité : Les comptes-rendus des CSPS et les rapports de l'AMO sont centralisés pour assurer un suivi transparent des actions et des progrès, et alimenter le reporting RSE.

5.1.3.2.E 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 ⁽²⁾, l'ITUC Global Rights Index ⁽³⁾ et le Rule of Law Index ⁽⁴⁾ montrent que la France respecte les droits des travailleurs et les libertés fondamentales. De plus, des indices comme le Human Freedom Index ⁽⁵⁾ et le Social Progress Index ⁽⁶⁾ 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.

Néanmoins, la Société est engagée à adopter des actions correctives directes, ou indirectes, via ses prestataires sur les chantiers, afin de corriger les incidents ou situations à risque qui lui sont communiquées. À ce titre, les aspects de vérification et de contrôles présentés dans les Politiques et les Actions en lien avec les travailleurs de la chaîne de valeur sont essentiels. Pour chaque projet, le chargé d'opération fait un suivi des actions correctives et des améliorations mises en place lors de la vie du projet.

Les mécanismes de signalement de la Société sont disponibles sur son site internet ⁽⁷⁾ et accessibles à l'ensemble des parties prenantes externes, incluant les travailleurs sur nos chantiers. En 2025, il n'y a pas eu de vérification spécifique de la connaissance de l'existence de ces mécanismes par les travailleurs sur les chantiers, avec pour ambition de mieux systématiser leur information ou diffusion de l'information dans les prochaines années.

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) Un CSPS est nommé dès lors qu'il y a au moins deux entreprises amenées à intervenir simultanément ou successivement sur un même chantier (deux corps d'état ou plus) Cadre réglementaire de la coordination de sécurité - Votre métier - INRS

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

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

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

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

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

(7) Voir <https://societeteiffel.com/investisseurs/ethique-et-anticorruption/>

5.1.3.2.F Actions concernant les incidences négatives 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]

La prévention de l'impact négatif matériel et la rémédiation en cas d'événements négatifs en lien avec la santé et la sécurité sur nos chantiers s'illustre par les actions déployées ci-dessous :

Politique(s) associée(s)	Actions et IRO concerné	Ressources	Horizon temporel et progrès réalisés
● IRO 45			
Politique Santé et Sécurité	<p>Thème : Respect strict du Code du travail, des normes OIT et directives OMS par la chaîne de valeur</p> <p>Action : Réalisation d'audits et d'inspections hebdomadaires effectués par le CSPS pour s'assurer des conditions de travail, mesures de sécurité et du statut juridique des travailleurs sur les chantiers afin d'éviter le travail illégal</p> <p>Champ d'application : Chantiers sous contrôle opérationnel (hors VEFA)</p>	<ul style="list-style-type: none"> Direction du Développement - Chargé d'opérations AMO (Assistant à Maîtrise d'Ouvrage), CSPS (Coordonnateurs en matière de sécurité et de protection de la santé) 	<p>Horizon : déjà en place (2025)</p> <p>Progrès réalisés : déjà en place (2025)</p>
	<p>Thème : Gestion des risques</p> <p>Action : Mise en place d'un Plan Général de Coordination (PGC) et Plan Particulier de Sécurité et de Protection de la Santé (PPSPS), élaboré par chaque entreprise et validé par le Coordinateur Sécurité et Protection de la Santé (CSPS). Ce document détaille les mesures spécifiques pour chaque activité (ex : protection contre les chutes, gestion des produits chimiques, prévention des troubles musculo-squelettiques)</p> <p>Champ d'application : Chantiers sous contrôle opérationnel (hors VEFA)</p>	<ul style="list-style-type: none"> Direction du Développement - Chargé d'opérations AMO (Assistant à Maîtrise d'Ouvrage), CSPS (Coordonnateurs en matière de sécurité et de protection de la santé) 	<p>Horizon : déjà en place (2025)</p> <p>Progrès réalisés : En 2025, définition d'un indicateur de suivi avec objectif zéro accident mortel dans les cahiers des charges contractuels.</p>
	<p>Thème : Vérification terrain</p> <p>Action : Le CSPS réalise des visites a minima bimensuelles, et en général hebdomadaires, pour contrôler l'application des mesures et ajuster les protocoles si nécessaire (ex. : adaptation des EPI en fonction des conditions météo ou des nouvelles réglementations). Le CSPS valide chaque PPSPS avant le début des travaux et bloque tout démarrage en cas de non-conformité. Un registre journalier de sécurité consigne les observations, les non-conformités et les actions correctives, garantissant une traçabilité totale.</p> <p>Champ d'application : Chantiers sous contrôle opérationnel (hors VEFA)</p>	<ul style="list-style-type: none"> Direction du Développement - Chargé d'opérations AMO (Assistant à Maîtrise d'Ouvrage), CSPS (Coordonnateurs en matière de sécurité et de protection de la santé) 	<p>Horizon : déjà en place (2025)</p> <p>Progrès réalisés : déjà en place (2025)</p>
	<p>Thème : Équipements de Protection Individuelle (EPI)</p> <p>Action : Fourniture obligatoire et adaptée aux risques identifiés (casques, harness, protections auditives, masques anti-poussière, etc.), avec un contrôle systématique de leur port par les responsables de chantier. Un affichage des consignes et formation pratique à l'utilisation des EPI, en collaboration avec les prestataires, dans un but de sensibilisation systématique des travailleurs sur site.</p> <p>Champ d'application : Chantiers sous contrôle opérationnel (hors VEFA)</p>	<ul style="list-style-type: none"> Direction du Développement - Chargé d'opérations AMO (Assistant à Maîtrise d'Ouvrage), CSPS (Coordonnateurs en matière de sécurité et de protection de la santé) 	<p>Horizon : déjà en place (2025)</p> <p>Progrès réalisés : déjà en place (2025)</p>
<p>Thème : Suivi et communication</p> <p>Action : Points sécurité mensuels avec l'ensemble des intervenants pour partager les retours d'expérience, analyser les quasi-accidents et co-construire des solutions. Échanges hebdomadaires entre les chargés d'opération de la Société et les prestataires sur site.</p> <p>Champ d'application : Chantiers sous contrôle opérationnel (hors VEFA)</p>	<ul style="list-style-type: none"> Direction du Développement - Chargé d'opérations AMO (Assistant à Maîtrise d'Ouvrage), CSPS (Coordonnateurs en matière de sécurité et de protection de la santé) 	<p>Horizon : déjà en place (2025)</p> <p>Progrès réalisés : déjà en place (2025)</p>	

Politique(s) associée(s)	Actions et IRO concerné	Ressources	Horizon temporel et progrès réalisés
	<p>Thème : Amélioration continue</p> <p>Action : Chaque événement fait l'objet d'un compte rendu détaillé et d'un plan d'action partagé avec tous les prestataires. La Société analyse les meilleures pratiques et les politiques santé et sécurité de ses partenaires pour enrichir son approche.</p> <p>Champ d'application : Chantiers sous contrôle opérationnel (hors VEFA)</p>	<ul style="list-style-type: none"> Direction du Développement - Chargé d'opérations AMO (Assistant à Maîtrise d'Ouvrage), CSPS (Coordonnateurs en matière de sécurité et de protection de la santé) 	<p>Horizon : déjà en place (2025)</p> <p>Progrès réalisés : déjà en place (2025)</p>
Charte achats responsables	<p>Thème : Engagement des parties prenantes</p> <p>Action : La Société vise à mieux associer ses partenaires, fournisseurs et sous-traitants pour respecter toutes les règles nationales et internationales avec les standards de respect des Droits de l'Homme et du Travail. En visant une adhésion plus large à 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 éthiques et standards internationaux (Déclaration Universelle des Droits de l'homme, Code du travail...).</p> <p>Champ d'application : Fournisseurs stratégiques (top 20), prestataires et sous-traitants</p>	<ul style="list-style-type: none"> Direction de Développement, Direction RSE 	<p>Horizon : Moyen terme (2026)</p> <p>Progrès réalisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> Sensibilisation interne sur un meilleur déploiement de la Charte dans les contrats Intégration systématique de la charte Achats Responsables dans les contrats types fournisseurs (2026)

L'ensemble des actions présentées ci-dessus ne font pas l'objet de dépenses d'investissements ou d'OpEx significatifs, en raison de leur intégration aux dépenses courantes des projets de développement.

5.1.3.2.6 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]

En 2025, les Départements RSE et Développement & Investissements de la Société ont formalisé un objectif en matière de santé et sécurité : intégrer systématiquement une clause « zéro accident mortel » dans 100 % des cahiers des charges contractuels de ses projets de construction en gestion directe. Cette décision s'appuie sur des échanges approfondis avec ses principaux prestataires, afin d'aligner les pratiques sur

ses exigences strictes en la matière. Pour garantir la mise en œuvre effective de cet engagement, un dispositif de suivi sera déployé à partir de 2026, permettant d'évaluer la conformité et l'efficacité des mesures mises en place sur chaque chantier.

Un dispositif de suivi sera déployé dès 2026, l'année de référence pour ce nouvel indicateur. L'hypothèse centrale repose sur l'adhésion totale des prestataires à ce cadre, renforcée par des clauses contractuelles contraignantes. L'avancée sera mesurée annuellement, avec des ajustements prévus en fonction des retours terrain et des évolutions réglementaires, afin de maintenir une trajectoire alignée sur l'objectif de tolérance zéro en matière d'accidents graves.

5.1.3.3. Consommateurs et utilisateurs finaux [ESRS S4]



5.1.3.3.A Intérêts et points de vue des parties intéressées [ESRS 2 SBM-2]

- Pour répondre aux attentes des locataires et des utilisateurs finaux, la Société privilégie une gestion de proximité, fondée sur un dialogue régulier et des échanges constructifs. Chaque année, un questionnaire annuel de satisfaction est adressé aux locataires, permettant de :
 - Mesurer leur niveau de satisfaction et identifier leurs besoins émergents ;
 - Anticiper leurs attentes et adapter en temps réel les services proposés ;
 - Enrichir son offre et renforcer ses actions RSE, en intégrant leurs retours concrets.

Cette approche participative, ancrée sur le terrain, permet d'affiner en continu la stratégie de la Société et de consolider une relation de confiance durable.

En 2025, en rupture avec l'approche précédemment déployée de faire une collecte de ressentis et opinions en alternance entre le Grand Paris et les Régions, la Société a généralisé son questionnaire de satisfaction à l'ensemble de ses locataires, marquant ainsi une évolution dans sa gestion locative. De plus, un prestataire externe est désormais associé à la collecte pour soutenir les efforts de la Société dans ses relances, analyses et consolidation de la donnée. Cette décision vise à :

- Harmoniser le suivi de l'intégralité du portefeuille, sans distinction entre le Grand Paris et les Régions ;
- Renforcer la cohérence de sa stratégie relationnelle, en garantissant une écoute équitable et systématique ;
- Optimiser la performance globale des actifs, grâce à une analyse unifiée des retours terrain.

L'équipe interne de la Foncière, sous la supervision de la Directrice du Portfolio Management (gestionnaires comptables, responsables techniques, ou Asset Managers) maintient une interaction régulière avec les locataires concernant des sujets divers à court, moyen et

long termes. Ces discussions englobent des thématiques telles que le renouvellement des baux et 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. Dans une moindre mesure, le service Développement est également impliqué dans de tels échanges dans le cas de clés en main. La Direction RSE peut être impliquée sur les sujets en lien avec le Décret tertiaire.

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 à minima une fois par an, la totalité des locataires étant conviée, dans le but d'échanger directement eux 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.

5.1.3.3.B Incidences, risques et opportunités matériels et leur interaction avec la stratégie et le modèle économique [ESRS 2 SBM-3]

Numéro IRO	Description de l'IRO	Type d'IRO – Impacts, risques et opportunités	Partie de la chaîne de valeur impactée (Amont, Opérations propres, Aval)	Horizon temporel de l'impact (Court/Moyen/Long) (1 an/2-5 ans/ > 5 ans)
ESRS S4 – CONSOMMATEURS ET UTILISATEURS FINAUX				
Sous-THÈME : Incidences liées aux informations sur les consommateurs et/ou les utilisateurs finals				
Sous-sous thème : Accès à l'information (de qualité)				
• IRO - 46	Risque de litiges réputationnels et réglementaires lié à un manque de transparence ou à la diffusion d'informations incorrectes, impactant la confiance des parties prenantes et l'image de l'entreprise.	Risque	Opérations propres, Aval	Moyen
• IRO - 47	Risque que la persistance d'une vacance locative élevée, souvent liée à un accès insuffisant à l'information ou à une insatisfaction des occupants, affecte la rentabilité financière de l'entreprise et remet en cause sa capacité à répondre aux attentes ESG en matière de transparence et de qualité de service.	Risque	Opérations propres, Aval	Moyen
• IRO - 48	Risque de dépréciation de la valeur perçue par les locataires, en cas de communication ou de services ne répondant pas pleinement à leurs attentes, ce qui peut affecter leur satisfaction, leur engagement et, in fine, la performance globale des actifs.	Risque	Opérations propres, Aval	Long
• IRO - 49	Opportunité de sécuriser une attractivité accrue des actifs immobiliers pour les locataires engagés en RSE, renforçant la compétitivité et la valorisation du patrimoine.	Opportunité	Opérations propres, Aval	Court
• IRO - 50	Opportunité d'accroître la valeur perçue de nos services en renforçant la transparence et l'efficacité de notre communication, ce qui favorise la satisfaction des locataires et renforce leur fidélité à long terme.	Opportunité	Opérations propres, Aval	Court

Les locataires, en tant que clients et utilisateurs finaux de la Foncière, occupent une place centrale dans sa chaîne de valeur. Ils constituent les principaux utilisateurs des actifs et services immobiliers proposés et sont, à ce titre, directement exposés aux incidences, risques et opportunités liés à l'accès à l'information, à la qualité des services fournis et aux conditions d'occupation des immeubles. La satisfaction des locataires constitue un levier essentiel pour la pérennité de l'activité de la Société. Un défaut de satisfaction ou une communication insuffisante peuvent générer des tensions, fragiliser la relation locative et, in fine, compromettre le renouvellement des baux. Par ailleurs, les actifs immobiliers qui ne s'alignent pas sur les attentes du marché s'exposent à un risque de sous-occupation, de baisse de revenus locatifs et, à terme, de dépréciation de leur valeur.

Les services proposés par la Foncière, incluant la mise à disposition de bâtiments, les services associés à l'exploitation des lieux et locaux, ainsi que les dispositifs d'information et de communication à destination des locataires, ne sont pas de nature intrinsèquement nuisible à la santé humaine. Toutefois, certains services peuvent présenter des incidences potentielles sur les droits à la protection des données personnelles et au respect de la vie privée, notamment dans le cadre de la collecte

et du traitement de données liées à l'occupation et à l'usage des espaces, telles que les enquêtes de satisfaction locataires, les échanges relatifs à la gestion locative, l'utilisation d'outils numériques de suivi des services, ou encore les dispositifs de contrôle d'accès et de gestion des flux et fluides au sein des immeubles. La société applique strictement les réglementations de type RGPD aux données présentées ci-dessus.

À ce jour, la Société de la Tour Eiffel n'a pas identifié, dans le cadre de son analyse de double matérialité, de catégorie de locataires particulièrement vulnérable aux impacts sur la santé susceptibles d'être engendrés par son activité et par l'utilisation de ses bâtiments. Les locataires étant exclusivement des acteurs professionnels, la Société applique des critères de sélection objectifs et non discriminatoires.

La santé, la sécurité et le bien-être des locataires et utilisateurs finaux constituent ainsi une priorité pour la Foncière. Pour une présentation détaillée des incidences, risques et opportunités identifiés, ainsi que de leur interaction avec la stratégie et le modèle économique de la Société, veuillez consulter la section 5.1.3.D Incidences, risques et opportunités importants et leur interaction avec la stratégie et le modèle économique [ESRS 2 SBM-3].

5.1.3.3.C Politiques relatives aux consommateurs et utilisateurs finaux [S4-1]

Politiques et IROs	Description	Périmètre et Chaîne de valeur	Gouvernance	Liste de référence	Mise à disposition des parties prenantes et dialogue
<p>Politique Relative aux Locataires</p> <ul style="list-style-type: none"> ● IRO 4 ● IRO 46 ● IRO 47 ● IRO 48 ● IRO 49 ● IRO 50 	<p>La Politique Locataires de la Société de la Tour Eiffel vise à offrir un environnement sûr, durable et inclusif.</p> <p>Elle assure la satisfaction des locataires par des canaux de communication ouverts (helpdesk, comités environnementaux, etc), des échanges transparents et des enquêtes annuelles pour améliorer continuellement les services.</p> <p>La Société respecte strictement les lois et réglementations, avec des audits indépendants pour garantir la conformité et la transparence.</p> <p>Elle priorise la sécurité des locataires en respectant les normes de sûreté. L'accessibilité des immeubles pour les personnes en situation de handicap est également renforcée par la rénovation des espaces publics et des services adaptés.</p> <p>Enfin, pour réduire l'empreinte carbone, elle sensibilise et accompagne les locataires dans l'adoption de bonnes pratiques environnementales et de prestataires au travers de comités environnementaux et encourage les modes de transport durables avec la mise en place par exemple de rack et locaux pour vélos.</p>	<p>Périmètre : Locataires du patrimoine en exploitation (hors résidentiel)</p> <p>Chaîne de valeur : Opérations Propres, Aval</p>	<p>Supervision par la Direction du Portfolio Management, mise en œuvre opérationnelle par les équipes Techniques et Comptables</p> <p>Suivi de la conformité aux droits humains et obligations réglementaires par la Direction RSE</p>	<p>Pour les aspects opérationnels : ISO 14001 et 9001</p> <p>Pour les aspects normatifs : La Déclaration Universelle des Droits de l'Homme, Principes directeurs de l'OCDE, directives OMS en matière de santé et sécurité, Règlement Général sur la Protection des Données (RGPD)</p>	<p>Politique interne dont les principes sont partagés avec les locataires au travers des comités environnementaux.</p> <p>Contenu de la politique définit sur la base des échanges avec les locataires.</p> <p>Révision possible suite au questionnaire de satisfaction et aux comités environnementaux</p>

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 2025, la Société de la Tour Eiffel n'a fait l'objet d'aucune condamnation judiciaire concernant le non-respect des droits humains, la corruption, les atteintes à la libre concurrence, le non-respect de l'éthique des affaires ou sa politique sociale. Pour plus d'informations sur le suivi de ces sujets, se référer à « Garanties minimales » dans la section 5.1.2.5. Taxinomie européenne.

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. La supervision de cette politique relève de la Direction du Portfolio Management.

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

Un questionnaire de satisfaction est envoyé annuellement par la Direction RSE aux locataires afin de recueillir leurs retours et préoccupations sur divers sujets. Les résultats sont analysés par la Direction Portfolio Management, qui identifie les actions à mettre en œuvre pour répondre aux points d'améliorations. Les résultats relevés, ainsi que les actions prévues qui en découlent sont présentés annuellement lors des Comités environnementaux suivants.

Les locataires présentant des doléances à prioriser sont identifiés sur la base de la moyenne de leurs retours écrits, leur score de satisfaction et le NPS (Net Promoter Score), ainsi que des différents points de contentieux communiqués (ex : il fait trop froid dans le bâtiment, charges trop élevées, etc.). Ils sont traités lors de la présentation des résultats avec la Direction Technique et Gestion Locative. Les résultats de l'enquête permettent notamment de déployer des actions en priorisation les points sensibles identifiés.

Un helpdesk est mis à disposition via la plateforme Kolimmo qui permet aux locataires de signaler facilement leurs problématiques opérationnelles au travers de tickets support 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, ces échanges sont traités pas la Direction Technique. De plus, la Société met à disposition des plateformes de suivi pour renforcer le partage d'informations avec les locataires, par exemple Aegeon pour le suivi énergétique, ou Orchestra pour le suivi comptable.

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

La satisfaction des locataires est un enjeu majeur pour la Foncière, notamment pour prévenir et remédier aux impacts négatifs potentiels liés à l'exploitation des bâtiments. En cas d'incident ou de dysfonctionnement (sécurité, confort, accessibilité, qualité des services, information, etc.), la Société de la Tour Eiffel a mis en place des dispositifs structurés permettant la remontée, le traitement et la résolution des problématiques opérationnelles.

Dans le cadre de l'onboarding des locataires, plusieurs canaux de signalement sont présentés. Les locataires peuvent signaler sur ces plateformes (Kolimmo et Serenis), qui permet la création, le suivi et la clôture des demandes, ainsi que par des contacts directs avec la Direction Technique (par téléphone ou mail) pour les urgences ou incidents critiques, ou encore via les équipes de gestion locative.

Les demandes remontées sont enregistrées dans le système Helpdesk et font l'objet d'un traitement priorisé selon leur criticité. La Direction Technique assure la qualification de la demande, l'affectation à un prestataire ou à une équipe interne, puis le suivi de l'intervention jusqu'à la résolution.

La Société évalue l'efficacité de ces procédures à travers le suivi des délais de traitement et de clôture des tickets, le recueil de retours clients après résolution, ainsi que l'analyse des incidents récurrents afin d'identifier des actions correctives structurelles.

Elle s'appuie notamment sur le questionnaire annuel de satisfaction pour obtenir une évaluation de la qualité de ses systèmes de traitement des incidents. Par ailleurs, les responsables techniques et les Gestionnaires locatifs sont en contact direct chaque semaine avec les locataires pour la résolution des problèmes du quotidien. Les locataires comme toutes nos parties prenantes externes ont accès à la procédure d'alerte détaillée dans la section 5.1.4.1.C Politiques liées à la conduite des affaires.

En 2025, la part de locataires satisfaits (86 % – périmètre Portefeuille entier) est en hausse par rapport à l'enquête précédente (80 % en 2024 – périmètre Grand Paris) et permet d'atteindre l'objectif fixé (≥ 80 %). Concernant l'étude faite dans les Régions en 2023 la part de locataires satisfaits était de 74 %.

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 permettant un nombre d'interlocuteur réduit, du déploiement des pilotages des bâtiments par GTC (gestion technique centralisée) sur certains actifs visant également à la conformité BACS permettant l'optimisation des charges locative.

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

IROs concernés	Actions	Ressources	Horizon temporel et progrès réalisés
	Politique(s) associée(s) POLITIQUE RELATIVE AUX LOCATAIRES		
<ul style="list-style-type: none"> ● IRO 4 ● IRO 47 ● IRO 48 ● IRO 49 ● IRO 50 	<p>Thème : sensibilisation à la réduction de l'empreinte carbone</p> <p>Action :</p> <ul style="list-style-type: none"> ● communication des consommations énergétiques des actifs sur plateforme internet (AEGEON) ● tenue annuelle de comités environnementaux pour un partage d'information, de bonnes pratiques et de la gestion environnementale des actifs ● organisation du tri des déchets pour les locataires ● aménagement du bail type 2026 afin d'inciter les locataires aux bonnes pratiques ● Pour encourager l'utilisation de modes de transport durables, la Société de la Tour Eiffel vise à mettre à disposition des locataires : <ul style="list-style-type: none"> ▪ des bornes de recharge pour voitures électriques, ▪ des stations de vélos électriques et espaces sécurisés ▪ mise en place d'une solution de co-voiturage le cas échéant <p>Champ d'application : Locataires du patrimoine d'exploitation (hors résidentiel)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● Direction Portfolio Management ● Direction juridique 	<p>Horizon : Court terme/ En cours de déploiement</p> <p>Progrès réalisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> ● déploiement d'AEGEON en 2025 à l'ensemble des locataires ● rédaction d'une clause en 2025 à insérer au sein de la nouvelle version du bail type 2026 afin d'inciter les locataires au recours à l'économie circulaire lors de leurs travaux d'aménagement

IROs concernés	Actions	Ressources	Horizon temporel et progrès réalisés
<ul style="list-style-type: none"> ● IRO 4 ● IRO 47 ● IRO 48 ● IRO 50 	<p>Thème : satisfaction des locataires</p> <p>Action :</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Plateformes d'échanges direct (Kolimmo) pour traiter les demandes locataires. Une plateforme pour le partage d'informations comptables (Orchestra) est également présente ● Une enquête est effectuée annuellement pour analyser la satisfaction de ses locataires <p>Champ d'application : Locataires du patrimoine d'exploitation (hors résidentiel)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● Direction Portfolio ● Direction RSE 	<p>Horizon : déjà en place (2025)</p> <p>Progrès réalisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> ● formalisation de l'approche du questionnaire de satisfaction avec un prestataire externe ● généralisation du questionnaire à l'ensemble du patrimoine (vs Régions/ Grand Paris sur une base tournante auparavant)
<ul style="list-style-type: none"> ● IRO 46 ● IRO 47 ● IRO 48 ● IRO 50 	<p>Thème : conformité légale et réglementaire</p> <p>Action :</p> <ul style="list-style-type: none"> ● des contrôles réglementaires sur les actifs de la Société de la Tour Eiffel et leurs équipements sont diligentés périodiquement (à minima une fois par semaine) et les rapports consécutifs sur la conformité des actifs sont délivrés par des prestataires dédiés (Bureau Veritas et Socotec). <p>Champ d'application : Locataires du patrimoine d'exploitation (hors résidentiel)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● Direction Portfolio ● Prestataires de vérification externe 	<p>Horizon : 2026</p> <p>Action prévue : Se fixer un objectif de délai de résolution pour les levées de réserve</p>
<ul style="list-style-type: none"> ● IRO 47 ● IRO 48 ● IRO 49 	<p>Thème : Accessibilité</p> <p>Action :</p> <ul style="list-style-type: none"> ● rénovation d'espaces notamment ERP (espaces recevant du public) pour améliorer l'accessibilité en accord avec les normes PMR (personnes à mobilité réduite). <p>Exemple : redimensionnement des portes, présence de rampes...</p> <p>Champ d'application : Locataires du patrimoine d'exploitation (hors résidentiel)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● Direction Portfolio 	<p>Horizon : 2026</p> <p>Action prévue : Continuer à améliorer l'accessibilité des actifs</p>
<ul style="list-style-type: none"> ● IRO 47 ● IRO 48 ● IRO 50 	<p>Thème : Confort des locataires</p> <p>Action :</p> <p>développement des services à disposition des locataires :</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Crèches ● RIE ● salles de sport ● mini-boutiques ● conciergerie traditionnelle ou digitale <p>Développement des espaces de convivialité dans les espaces verts des actifs concernés :</p> <ul style="list-style-type: none"> ● associer un label QVT aux projets de développement pour une contribution du bâtiment à la santé et au bien-être de leurs utilisateurs <p>Champ d'application :</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Locataires du patrimoine d'exploitation (hors résidentiel) ● immeubles en développement (pour labels QVT) 	<ul style="list-style-type: none"> ● Direction Portfolio ● Direction Investissement & Développement ● CapEx dépensées en 2025 : 153 K€ 	<p>Horizon : déjà en place (2025)</p> <p>Progrès réalisés : tests de nouveaux concepts en termes de services :</p> <ul style="list-style-type: none"> ● sur l'immeuble K-Bis avec le développement d'une offre de conciergerie traditionnelle ● développement d'un parcours « éco-ludique » à Bord'eau Village ● labellisation OsmoZ d'un actif en développement - RIVAGE à Puteaux et MANUFACTURE à Lyon
<ul style="list-style-type: none"> ● IRO 4 ● IRO 47 ● IRO 49 ● IRO 50 	<p>Thème : Confort et résilience climatique pour répondre aux attentes des locataires</p> <p>Action :</p> <ul style="list-style-type: none"> ● certification des actifs en développement niveau Excellent (BREEAM et/ou HQE) a minima ⁽¹⁾ ● obtention et maintien d'au moins une certification environnementale sur au moins 80 % de nos actifs <p>Champ d'application :</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Locataires du patrimoine d'exploitation (hors résidentiel) ● immeubles en développement 	<ul style="list-style-type: none"> ● Direction Portfolio ● Direction RSE ● Direction Technique ● Direction Investissement & Développement 	<p>Horizon : court terme / récurrence annuelle moyen terme</p> <p>Progrès réalisés : >80 % du patrimoine ayant obtenu au moins une certification environnementale à la date de 2025 ; objectif dépassé</p>

(1) Les certifications développement sont incluses car elles jouent également sur la stabilité locative à long terme.

Les montants des dépenses d'investissements ou OpEx significatifs sont précisés ci-dessus en fonction des actions concernées. Néanmoins, certaines des actions présentées ci-dessus ne font pas l'objet de dépenses d'investissements ou d'OpEx significatifs⁽¹⁾, en raison de leur intégration aux dépenses courantes de la gestion locative.

UN EXEMPLE DE SERVICE CLIENT : LES ANIMATIONS SUR LA TOUR LILLEUROPE À LILLE

Pour son actif LilleEurope, la Société de la Tour Eiffel a poursuivi en 2025 la mise en œuvre d'un contrat d'hospitality visant à gérer l'accueil et l'animation de l'immeuble, en cohérence avec les engagements RSE de la Foncière. Le prestataire s'engage ainsi à adopter des pratiques respectueuses de l'environnement, du capital humain et de l'éthique des affaires, notamment à travers une gestion économe des ressources, le respect des Droits humains et de la réglementation en vigueur, y compris en matière de lutte contre la corruption.

Les prestations couvrent la réception des locataires et de leurs visiteurs (émission de badges d'accès, gestion et distribution du courrier, etc.), mais également un programme d'animations régulier et structuré, avec la mise en place d'au minimum un événement par semaine. Afin de créer des rendez-vous récurrents et fédérateurs, des temps conviviaux ont été systématiquement proposés, incluant un petit-déjeuner et un goûter chaque mois.

Les animations se sont articulées autour de plusieurs thématiques :

- La santé, le sport et le bien-être ont occupé une place centrale dans la programmation, avec l'organisation de séances de boxe – notamment animées par un Champion de France – ainsi que des cours de yoga. Ces actions ont été complétées par des prestations de bien-être et de soin du corps, incluant des séances de kinésiologie, de madérothérapie, de sophrologie et de massages, contribuant à améliorer la qualité de vie au travail des occupants.

- Des ateliers créatifs, animés par des prestataires extérieurs, ont également été proposés tout au long de l'année, tels que la fabrication de bougies parfumées, la création de senteurs à suspendre, la peinture sur tote bag ou encore la décoration de petits chaudrons à l'occasion d'Halloween.
- Par ailleurs, des actions solidaires ont été mises en place, avec l'organisation de maraudes ainsi que des collectes de denrées alimentaires et de vêtements au profit des personnes en situation de précarité aux abords de la Tour, renforçant l'ancrage local et l'engagement sociétal du site.
- Enfin, une attention particulière a été portée à la mise en ambiance des espaces, grâce à l'installation de décorations thématiques tout au long de l'année (Noël, Halloween, périodes festives), permettant de créer des atmosphères saisonnières immersives et de renforcer l'expérience vécue par les occupants.
- L'ensemble de ces animations et services contribue à rendre l'expérience des collaborateurs plus conviviale, à renforcer le lien entre les occupants et à soutenir l'attractivité de la marque employeur des entreprises locataires, tout en complétant les services déjà présents dans le quartier d'affaires dynamique d'Euralille.

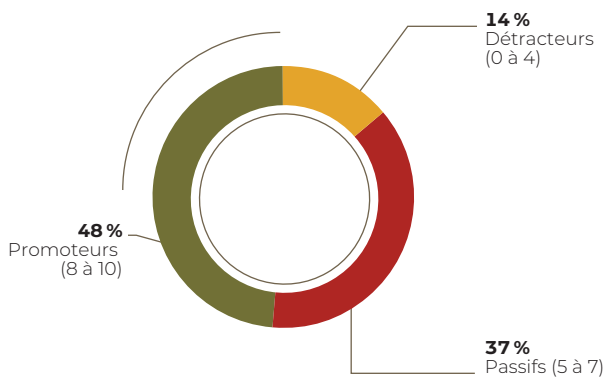
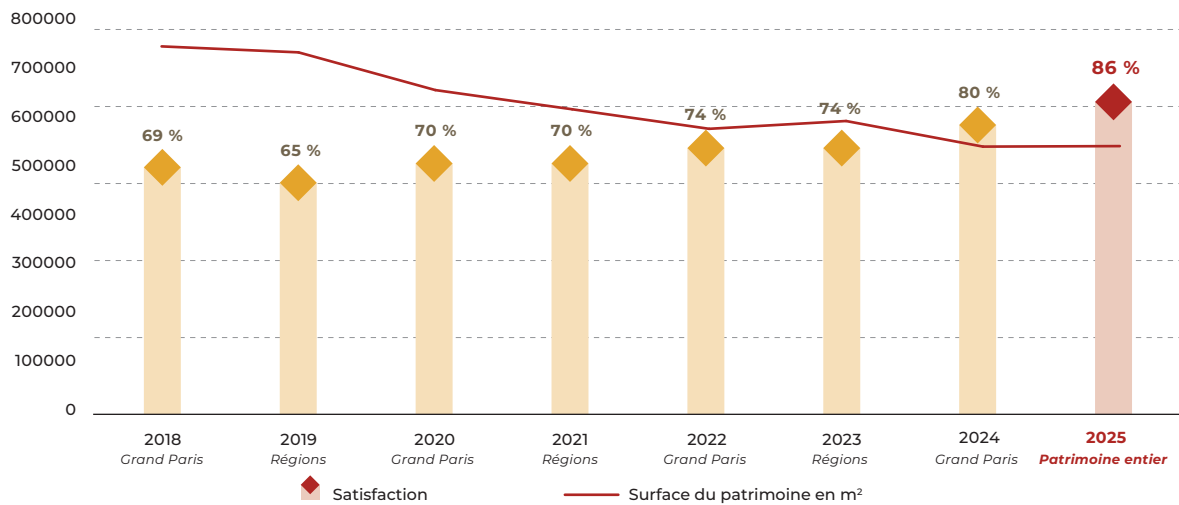
5.1.3.3.H Cibles et métriques liées à la gestion des incidences négatives importantes, à la promotion des incidences positives et à la gestion des risques et opportunités importants [S4-5]

En concertation avec le Département RSE, la Direction Portfolio Management (Technique, Gestion Comptable et Asset Management) et le Département Juridique, la Foncière a fixé un objectif de satisfaction de 80 % chez ses locataires, mesuré annuellement via des enquêtes de satisfaction. Ce suivi, piloté par un Groupe de travail inter-directions intègre les retours des occupants pour identifier les axes d'amélioration. Les résultats permettent d'ajuster les services et de renforcer la fidélisation, en lien avec les IROs matériels présentés en section 5.1.3.D Incidences, risques et opportunités importants et leur lien avec la stratégie et le modèle économique [ESRS 2 SMB-3].

La collecte et le calcul du taux de satisfaction est faite conjointement par la société et un prestataire externe. Le périmètre concerne l'ensemble des locataires de la Foncière. En 2025, les locataires considérés satisfaits incluent les répondants « Promoteurs » (Score de satisfaction entre 8 et 10) et « Passifs » (Score de satisfaction entre 5 et 7) pour la question « Sur une échelle de 0 à 10, recommanderiez-vous à vos relations professionnelles d'être locataire chez votre Bailleur (Société de la Tour Eiffel, Team Conseil, Locafimmo, etc.) ? » Afin de s'assurer qu'aucun doublon ne vienne distordre les résultats de l'enquête de satisfaction, un retraitement appliquant une moyenne aux scores reçues a été appliqué pour les locataires ayant plus d'un répondant. Par ailleurs, l'enquête locataire intègre également des questions d'ordre qualitative permettant la remontée d'informations et de retours pratiques et d'informations afin de déployer des actions correctives pour les locataires du Portefeuille.

(1) La majorité des OpEx concernés étant refacturées aux locataires via les charges récupérables.

Évolution de la part des locataires interrogés se déclarant satisfaits (de 2018 à 2025)



	IROs concernés	Objectif	31/12/2025	31/12/2024
Taux de satisfaction locataires ⁽¹⁾	IROs 47, 48, 49	≥ 80 %	86 % ⁽¹⁾	80 %
% d'actifs (<i>en valeur</i>) sur lesquels se sont tenus des Comités environnementaux ⁽²⁾	IROs 47, 49, 50	≥ 90 %	83 %	98 %

(1) Avec un taux de réponse de 33 % sur 403 locataires interrogés en 2025 – l'enquête de satisfaction locataires repose sur des ressentis personnels. Les résultats sont donc, par nature, susceptibles de comporter une part de subjectivité.
 (2) 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 environnemental.

Engagée envers le confort et le bien-être de ses locataires, la Foncière déploie de multiples services à destination des occupants. Les enquêtes de satisfaction, quant à elles, permettent de proposer une offre adaptée (ex : helpdesk ⁽¹⁾) afin d'éviter une dépréciation de la valeur perçue par les locataires et de préserver ainsi la performance globale des services sur les actifs. En cas de non-performance de certains services, ces indicateurs offrent une détection précoce des insatisfactions et facilitent un ajustement rapide.

En garantissant une part importante d'actifs permettant une ventilation naturelle et disposant d'une surface accessible PMR,

la Foncière vise à réduire le risque de vacance locative lié à un accès insuffisant à des espaces de qualité. Ces cibles et objectifs ont été défini pour limiter l'impact financier d'une insatisfaction des occupants et participent à répondre aux attentes ESG.

L'organisation des Comités environnementaux et l'approche proactive visant à encourager la participation la plus large possible des locataires vise à renforcer leur fidélité à long terme en démontrant la volonté de la Foncière de favoriser un partage fluide de l'information tout en associant les occupants aux initiatives RSE déployées sur les actifs.

	IROs concernés	Objectif	31/12/2025	31/12/2024
% d'actifs (<i>en valeur</i>) bénéficiant d'une offre de services variés (Helpdesk, Orchestra, Aegilim...) à destination des locataires	IROs 47, 49	≥ 95 %	91 %	89 %
% d'actifs (<i>en valeur</i>) pourvus d'un helpdesk	IROs 48, 50	100 %	100 %	100 %
% d'actifs (<i>en valeur</i>) permettant une ventilation naturelle ⁽¹⁾	IROs 48, 49	≥ 90 % d'ici 2030	81 %	84 %
% de surface accessible PMR ⁽²⁾	IROs 46, 48	100 %	85 %	86 %

(1) La ventilation naturelle désigne le renouvellement de l'air intérieur d'un bâtiment sans recours à des systèmes mécaniques, en s'appuyant sur des phénomènes naturels comme le vent et les différences de température.
 (2) Les surfaces prises en compte pour cet indicateur correspondent à la surface totale de plancher des immeubles détenus et exploités par la Société, hors surfaces techniques non accessibles au public.

(1) La notion de Helpdesk s'entend par une plateforme disponible pour les locataires afin qu'ils puissent ouvrir des requêtes sous forme de tickets auprès du Bailleur et/ou des mainteneurs multitechniques responsables des sites, sous supervision du Bailleur.

5.1.4. INFORMATIONS EN MATIÈRE DE GOUVERNANCE (ESRS G)

5.1.4.1. Conduite des affaires [ESRS G1]



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

Les rôles et expertises des administrateurs ainsi que les mécanismes de contrôle mis en place sont détaillés dans la section 5.1.4 Gouvernance et section 4.1.1 Composition du Conseil d'Administration du DEU. Le détail concernant les domaines d'expertises de chaque administrateur est présenté dans la colonne « Expérience et expertise apportées ».

5.1.4.1.B Description des procédures d'identification et d'évaluation des incidences, risques et opportunités importants [ESRS 2 IRO-1]

Numéro IRO	Sous-thème	Sous-sous thème	Description de l'IRO	Type d'IRO – Impacts, risques et opportunités	Partie de la chaîne de valeur impactée (Amont, Opérations propres, Aval)	Horizon temporel de l'impact (Court/Moyen/Long) (1 an/2-5 ans/ > 5 ans)
ESRS G1 – CONDUITE DES AFFAIRES						
• IRO - 33	Culture d'entreprise		Impact d'une culture d'entreprise flexible et éthique sur le renforcement de la cohésion interne, favorisant l'engagement et le bien-être des collaborateurs grâce à des pratiques managériales responsables.	Impact positif	Opérations propres	Moyen
• IRO - 34	Culture d'entreprise		Impact d'un cadre de travail intègre et protecteur, combinant avantages sociaux équitables, prévention des conflits d'intérêts et sensibilisation à la protection des lanceurs d'alerte, qui renforce la confiance, l'éthique et une culture de transparence au sein de l'entreprise et avec ses partenaires.	Impact positif	Opérations propres	Court
• IRO - 35	Culture d'entreprise		Impact d'une culture de responsabilité en entreprise sur l'amélioration du bien-être des employés, l'attractivité de l'entreprise et la maximisation de sa performance ESG.	Impact positif - Potentiel	Opérations propres	Moyen
• IRO - 36	Engagement politique et activités de lobbying		Impact d'un lobbying responsable et aligné sur les enjeux de durabilité, qui renforce la crédibilité de l'entreprise, son influence sociétale et sa capacité à façonner, aux côtés des collectivités locales, des politiques publiques favorisant un immobilier durable et éthique.	Impact positif - Potentiel	Amont, Opérations propres	Moyen
• IRO - 37	Engagement politique et activités de lobbying		Opportunité stratégique de promouvoir activement les politiques RSE dans l'immobilier en mobilisant les collaborateurs comme relais auprès des parties prenantes, ce qui permet à l'entreprise de renforcer son leadership, d'anticiper les évolutions réglementaires, de consolider ses relations avec les acteurs ESG et de façonner un secteur plus durable, tout en se différenciant par une approche collective et engagée	Opportunité	Opérations propres	Court
• IRO - 38	Corruption et pots-de-vin	Prévention et détection, y compris la formation	Risque de tentatives isolées de corruption malgré la mise en place d'un cadre strict, pouvant affecter la réputation et la conformité de l'entreprise.	Risque	Opérations propres	Court
• IRO - 39	Corruption et pots-de-vin	Prévention et détection, y compris la formation	Risque de dégradation de la réputation suite à un cas de corruption avéré	Risque	Opérations propres	Court
• IRO - 40	Corruption et pots-de-vin	Prévention et détection, y compris la formation	Risque de litiges, de perte de clients et de baisse de la demande locative en cas de scandales liés à des pratiques de fraude ou de corruption au sein de la chaîne de valeur, entraînant une détérioration durable de la réputation et de la confiance dans l'entreprise.	Risque	Opérations propres	Court

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, la présentation des IROs en lien avec la corruption est détaillée au sein de la section 5.1.1.3.D Incidences, risques et opportunités importants et leur lien avec la stratégie et le modèle économique [ESRS 2 SMB-3].

En 2024, la Société de la Tour Eiffel a mené une mise à jour de sa cartographie des risques de corruption, visant à améliorer les 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'Achèvement).

- **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.

En 2026, il est prévu qu'une revue globale de cette cartographie soit menée par la Société.

5.1.4.1.C Politiques liées à la conduite des affaires

Politiques et IROs	Description	Périmètre et Chaîne de valeur	Gouvernance	Liste de référence	Mise à disposition parties prenantes et dialogue
Charte éthique <ul style="list-style-type: none"> ● IRO 38 ● IRO 39 ● IRO 40 	La Société adhère aux principes de la Convention des Nations Unies contre la corruption. Sa Charte éthique, document socle en matière de lutte contre la corruption et les pots-de-vin, est mise à jour de façon annuelle et au besoin lors de modifications et diffusée à l'ensemble des collaborateurs.	Périmètre : Salariés, CSE, Administrateurs, Comité ESG, Comité de Direction Chaîne de valeur : Opérations Propres	Supervision par le Département RH, en collaboration avec le Département Juridique et RSE.	Code de déontologie des SIIC ; Loi Sapin II ; Principes de l'AFA ; Convention des Nations Unies Convention des Nations Unies contre la Corruption	Diffusée auprès des salariés et nouveaux salariés pour signature. Elle est également disponible sur le site internet de la Foncière. Cette diffusion s'appuie sur un travail conjoint entre les Départements des Ressources Humaines, Juridique et RSE.
Politique Lanceur d'Alerte <ul style="list-style-type: none"> ● IRO 34 ● IRO 40 	Une Procédure de recueil des signalements a été formalisée, permettant aux lanceurs d'alerte de transmettre leurs signalements de manière anonyme via une plateforme sécurisée. L'identité des lanceurs d'alerte est protégée, sauf obligation légale contraire, et un soutien psychologique et juridique peut leur être proposé. Toute représaille avérée fait l'objet de sanctions immédiates, conformément à la politique interne et à la législation en vigueur.	Périmètre : Salariés Chaîne de valeur : Opérations Propres	Supervision assurée par les départements Ressources Humaines et Juridique, avec l'appui ponctuel de cabinets externes spécialisés en déontologie et conformité.	Code de déontologie des SIIC ; Loi Sapin II ; Principes de l'AFA ; Convention des Nations Unies contre la Corruption	Les canaux de signalement sont présentés dans les espaces communs des locaux physiques de la Société et sont également accessibles sur son site institutionnel, afin d'informer tant les collaborateurs que les parties prenantes externes. Ces dispositifs sont détaillés dans le livret d'accueil, que chaque nouvel arrivant doit signer.

Politiques et IROs	Description	Périmètre et Chaîne de valeur	Gouvernance	Liste de référence	Mise à disposition parties prenantes et dialogue
Politique Sociale (Formation) <ul style="list-style-type: none"> ● IRO 33 ● IRO 34 ● IRO 40 	<p>La Société met un accent particulier sur la formation continue de ses collaborateurs en matière de conduite des affaires. Des sessions de formation couvrant l'ensemble des effectifs sont organisées tous les trois 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.</p> <p>La Société diffuse également en interne une veille réglementaire trimestrielle, présentant les principales évolutions en matière de politiques ESG et de réglementations applicables au secteur immobilier. La Direction RSE forme et sensibilise les membres du COMEX aux évolutions ESG et réglementaires impactant l'environnement opérationnel et stratégique de la Société. Ces échanges, a minima mensuels, permettent d'anticiper les risques, d'identifier des opportunités d'alignement avec les objectifs de durabilité, et de renforcer la prise de décision éclairée en matière de conformité et d'innovation responsable.</p>	<p>Périmètre : Salariés, Administrateurs, Comité ESG, Comité de Direction, COMEX</p> <p>Chaîne de valeur : Opérations Propres</p>	Supervision par le Département RH, en collaboration avec le Département Juridique et RSE.	Code de déontologie des SIIC ; Déclaration Universelle des Droits de l'Homme ; Loi Sapin II ; Principes de l'AFA ; Convention des Nations Unies contre la Corruption	Formation auprès des salariés défini par le Direction RSE et Département RH avec fiche de registre de présence. Discussions avec les représentants du personnel.
Politique Affaires Publiques <ul style="list-style-type: none"> ● IRO 36 ● IRO 37 	La Société de la Tour Eiffel adopte une politique de lobbying conforme aux attentes réglementaires et aux bonnes pratiques du secteur. Cette politique, applicable à l'ensemble des filiales et collaborateurs, garantit que toutes les actions d'influence ou d'information visant des décisions publiques sont conduites avec intégrité, neutralité politique et respect des règles légales.	<p>Périmètre : Direction Générale</p> <p>Chaîne de valeur : Opérations Propres</p>	Supervision par la Direction Générale et le Département Juridique.	Cadre de référence fixé par la HATVP	Politique diffusée en interne auprès des salariés avec rappel et sensibilisation ponctuel. Une révision annuel est appliquée.

5.1.4.1.D Actions concernant les incidences importantes, approches visant à atténuer les risques importants et à saisir les opportunités importantes liées à la conduite des affaires, et efficacité de ces actions et approches

Politique(s) associée(s)	IROs concernés	Actions d'adaptation	Ressources	Horizon temporel et progrès réalisés
Charte éthique	<ul style="list-style-type: none"> • IRO 38 • IRO 39 • IRO 40 	<p>Thème : Diffusion et signature de la Charte éthique</p> <p>Action :</p> <ul style="list-style-type: none"> • diffusion auprès des salariés d'un document électronique contenant la Charte éthique, avec signature requise pour les nouveaux salariés ainsi que lors des périodes de révision pour tous les salariés • mise en ligne de la Charte éthique sur le site interne à disposition des parties prenantes externes <p>Champ d'application : Salariés</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Direction Ressources Humaines • Département Juridique 	<p>Horizon : Récurrent - Diffusion (Dernière en date en 2025)</p> <p>Progrès réalisés : Signature formelle par l'ensemble des salariés présents au 31/12/2025</p> <p>Renforcement du contenu pour s'aligner aux standards sectoriels</p>
	Politique Lanceur d'Alerte	<ul style="list-style-type: none"> • IRO 34 • IRO 40 	<p>Thème : Procédure de recueil de signalements</p> <p>Action :</p> <ul style="list-style-type: none"> • mise en place d'un canal sécurisé (Déontologue externe) pour signalement anonyme (sur demande) des salariés • procédure de soutien psychologique et juridique disponible pour l'auteur du signalement • diffusion de la politique lanceur d'alerte dans le livret d'accueil communiqué à tout nouveau salarié • affichage des canaux de signalements dans les lieux physiques de la Société ainsi que sur le site institutionnel pour les parties prenantes externes <p>Champ d'application : Salariés</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Direction Ressources Humaines • Département Juridique
<ul style="list-style-type: none"> • IRO 34 • IRO 40 		<p>Thème : Procédure d'enquête sur les incidents de conduite des affaires</p> <p>Action :</p> <p>Procédure légale des incidents de conduite des affaires mise en place menées par les Départements Ressources Humaines et Juridiques avec soutien par un Déontologue externe.</p> <p>Champ d'application : Salariés</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Direction Ressources Humaines • Département Juridique 	<p>Horizon : déjà en place (2025)</p> <p>Progrès réalisés : déjà en place (2025)</p>
Politique anti-corrruption		<ul style="list-style-type: none"> • IRO 39 • IRO 40 	<p>Thème : Formation anti-corrruption et pots-de-vins des fonctions « à risque »</p> <p>Action : Mise en place de formations anti-corrruption et pots-de-vins spécifiques aux fonctions à risque identifiées : Membres du Comité exécutif + 2 (Directeur Technique et Responsable RH, SG & IT) Équipe Asset Management : Asset Managers et Directrice de Centre (exclusion des alternants et stagiaires) Direction Technique et Qualité : Responsables techniques (exclusion des alternants, stagiaires et adjointes)</p> <p>Champ d'application : Salariés, Fonctions à risques</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Direction Ressources Humaines • Département Juridique • Direction RSE
	<ul style="list-style-type: none"> • IRO 39 • IRO 40 	<p>Thème : formation anti-corrruption des salariés</p> <p>Action : formation de sensibilisation d'une demi-journée pour tous les salariés aux risques de corruptions.</p> <p>Champ d'application : salariés</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Direction Ressources Humaines • Département Juridique • Direction RSE 	<p>Horizon : court terme (2026)</p> <p>Progrès réalisés : identification des formations en 2025</p>
	<ul style="list-style-type: none"> • IRO 34 • IRO 37 	<p>Thème : formation Comité exécutif</p> <p>Action :</p> <ul style="list-style-type: none"> • comité mensuel dédié aux membres du Comité exécutif, visant à former et sensibiliser aux évolutions ESG et réglementaires impactant l'environnement opérationnel et stratégique de la Société <p>Champ d'application : fonctions à risques</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Direction Ressources Humaines • Département Juridique • Direction RSE • Direction Générale • Direction Technique 	<p>Horizon : déjà en place (2025)</p> <p>Progrès réalisés : déjà en place (2025)</p>

Politique(s) associée(s)	IROs concernés	Actions d'adaptation	Ressources	Horizon temporel et progrès réalisés
	<ul style="list-style-type: none"> • IRO 35 • IRO 37 	<p>Thème : veille réglementaire ESG</p> <p>Action :</p> <ul style="list-style-type: none"> • diffusion interne d'une veille réglementaire trimestrielle, synthétisant les principales évolutions en matière de politiques RSE et de réglementations applicables au secteur immobilier, à destination des collaborateurs et parties prenantes internes <p>Champ d'application : salariés, Comité ESG</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Direction RSE 	<p>Horizon : déjà en place (2025)</p> <p>Progrès réalisés : amélioration du contenu, réorganisation du format pour renforcer la clarté et lisibilité en 2025</p>
Affaires publiques	<ul style="list-style-type: none"> • IRO 36 • IRO 37 	<p>Thème : participation et contributions financières de la Société à des associations de représentation</p> <p>Action :</p> <ul style="list-style-type: none"> • participation active par la Direction RSE à des ateliers et séminaires organisés par des associations œuvrant pour la promotion des enjeux ESG • contribution financière aux associations œuvrant pour la promotion des enjeux ESG <p>Champ d'application : Associations</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Direction Générale • Direction RSE 	<p>Horizon : déjà en place (2025)</p> <p>Progrès réalisés : identification des sujets prioritaires à promouvoir dans les instances sectorielles en 2025</p>

5.1.4.1.E 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 un mécanisme clair pour identifier, signaler et examiner les comportements inappropriés ou contraires à l'éthique. Ce mécanisme est accessible 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. Le cas échéant, les signalements reçus sont analysés afin d'être présentés sous la forme d'un rapport à la Direction Générale et aux instances de gouvernance. En 2025, aucun signalement n'a été reçu ni par la Déontologue externe en charge du canal de signalement indépendant, ni par les référents internes.

Politiques en matière de conduite des affaires et de protection des lanceurs d'alerte

La Société adhère aux principes de la Convention des Nations Unies contre la corruption. Sa **Charte éthique**, document socle en matière de lutte contre la corruption et les pots-de-vin, est régulièrement mise à jour et diffusée à l'ensemble des collaborateurs. Cette diffusion s'appuie sur un travail conjoint entre les Départements des Ressources Humaines, Juridique et RSE.

Les formations obligatoires sont animées par un prestataire externe spécialisé dans les questions de politique en matière de conduite des affaires. Elles ciblent l'intégralité des collaborateurs de la société et sont organisées à une fréquence trisannuelle. Ces sessions visent à renforcer la vigilance des équipes face aux situations à risque.

En matière de protection des lanceurs d'alerte, bien que non légalement soumise aux obligations de la Loi Sapin II, la Société s'y conforme volontairement et applique également les dispositions de la Directive (UE) 2019/1937. Une **Procédure de recueil des signalements** a été formalisée, permettant aux lanceurs d'alerte de transmettre leurs signalements de manière anonyme via une plateforme sécurisée. L'identité des lanceurs d'alerte est strictement protégée, sauf en cas d'obligation légale. Elle n'est communiquée qu'à la déontologue externe, qui peut, à leur demande, garantir leur anonymat vis-à-vis de la Société. Un accompagnement psychologique et juridique leur est également proposé. Toute représaille avérée fait l'objet de sanctions

immédiates, conformément à la politique interne et à la législation en vigueur. Les canaux de signalement sont présentés dans les espaces communs des locaux physiques de la Société et sont également accessibles sur son site institutionnel, afin d'informer tant les collaborateurs que les parties prenantes externes. Ces dispositifs sont détaillés dans le livret d'accueil, que chaque nouvel arrivant doit signer.

Le Conseil d'Administration et ses comités, notamment le Comité ESG, supervisent la mise en œuvre des politiques liées à la conduite des affaires. Ils sont informés des signalements éthiques, des résultats des audits internes et des actions correctives engagées lors d'une session dédiée. Ainsi, le Comité ESG aborde spécifiquement les sujets de gouvernance et de culture d'entreprise au moins une fois par an, lors des sessions dédiées. Des sessions d'information peuvent également être organisées pour partager ces éléments avec les Comités d'Audit et ESG du Conseil d'Administration, qui valident les orientations stratégiques en matière de culture d'entreprise. En février 2025, un Comité ESG intégrant la Présidente du Comité d'audit a abordé de tels sujets.

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 sur les incidents de conduite des affaires, y compris les cas de corruption et de pots-de-vin. Ces enquêtes sont menées par les Départements RH et Juridique, et peuvent bénéficier du soutien de la Déontologue externe.

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 couvrant l'ensemble des effectifs sont organisées tous les trois 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 au travers d'une formation spécifique sur les sujets d'éthique et de déontologie. En 2025, 22 % des employés ont bénéficié d'une formation sur les sujets d'éthique et de déontologie.

De plus, chaque nouvel arrivant est tenu de prendre connaissance et de signer un livret d'accueil contenant la Charte éthique et des informations sur la Politique de lanceur d'alerte de la Société.

La Direction Générale et les managers jouent un rôle actif dans la promotion de notre culture d'entreprise, notamment via leur participation obligatoire sur une fréquence trisannuelle à des sessions de sensibilisation ou des ateliers sur l'éthique et la conformité, et servent de modèles en matière de conduite responsable.

Les Directions et Fonctions à Risques bénéficient d'une formation et d'une sensibilisation mensuelles lors du comité exécutif. Au cours de ces sessions, elles sont informées des dernières opportunités, ainsi que des risques réglementaires et ESG propres au secteur immobilier. Ces notes d'information, animées par la direction RSE, ont pour objectif de renforcer la compréhension des enjeux de durabilité et d'intégrer ces aspects dans la prise de décision stratégique.

Une veille réglementaire est également réalisée de manière trimestrielle sur les évolutions en matière ESG et d'éthique, afin de renforcer la connaissance des évolutions législatives et réglementaires, d'anticiper les impacts sur la stratégie et les opérations. Cette veille est diffusée par la Direction RSE, présentée au Comité ESG et relayée en interne à l'ensemble des collaborateurs.

Fonctions à risque

En 2025, la Société a formalisé l'identification des postes au sein de l'organisation les plus exposés aux risques de corruption et de versement de pots-de-vin. Ces fonctions bénéficient d'un encadrement renforcé et de formations spécifiques pour prévenir et gérer ces risques de manière proactive. Ces postes sont définis comme ceux relevant de la direction ou du management, et exerçant une influence sur les parties prenantes externes. Les fonctions à risque identifiées par le Comité RSE et validées par la Direction Générale sont les suivantes :

- **Membres du Comité exécutif + 2** (Directeur Technique et Responsable RH, SG & IT)
- **Équipe Asset Management** : Asset Managers et Directrice de Centre (exclusion des alternants et stagiaires)
- **Direction Technique et Qualité** : Responsables techniques (exclusion des alternants, stagiaires et adjointes)
- **Direction du Développement et des Investissements** : Ensemble des équipes (exclusion des alternants et stagiaires)

5.1.4.1.F 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 privée dédiée qui permet une ouverture simultanée des offres à la fin du délai imparti. Chaque appel d'offres est accompagné d'un rapport d'analyse rédigé le cas échéant par l'équipe responsable de l'appel d'offres, permettant une sélection objective des entreprises partenaires. Les rapports sont présentés dans le cadre de réunions d'équipes pour les directions concernées et ponctuellement à la Direction Générale.

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 Conseil d'Administration 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. Elles sont obligatoires pour tous salariés ayant déjà reçu une formation ou non. 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 tous les trois ans. 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.
- En 2025, une partie des collaborateurs a bénéficié d'une formation abordant la corruption, l'éthique et la déontologie (se référer au tableau ci-après).

DÉTAIL SUR LES FORMATIONS ANTI-CORRUPTION ORGANISÉES PAR LA SOCIÉTÉ DE LA TOUR EIFFEL (DONNÉES 2025) :

	Collaborateurs (incl. alternants)	Fonctions à risque (excl. Mandataire sociale)
NOMBRE D'EMPLOYÉS COUVERTS		
Total	11/29	5/22
Taux de formation (%)	21 %	23 %
Total des personnes recevant une formation		51
MÉTHODE DE DIFFUSION ET DURÉE		
Total des heures par catégorie	21	17,5
Formation en salle (moyenne par catégorie d'employé)	3,5	3,5
Formation en salle (total cumulé)		38,5
FRÉQUENCE		
Fréquence à laquelle la formation est requise pour l'ensemble des salariés	Tous les trois ans (fréquence définie par la Société et révisable)	
SUJETS ABORDÉS		
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 une Déontologue (également identifiée comme « référente éthique externe »), prestataire indépendante de l'entreprise et distincte de la chaîne de management, afin de garantir l'impartialité et de fournir un accompagnement approprié.

Les résultats des enquêtes sont systématiquement transmis à la Direction juridique ainsi qu'à la Direction des Ressources Humaines, par la Déontologue, sous la forme d'un rapport écrit, confidentiel et structuré. Ce rapport détaille les faits constatés, les conclusions de l'enquête et les recommandations éventuelles de mesures correctives ou disciplinaires. Les remontées sont effectuées de manière trimestrielle, ou immédiatement en cas de situation critique nécessitant une action rapide. La Direction Générale est systématiquement informée de toute alerte remontée via les mécanismes de signalement en vigueur.

Communication des politiques

La Société communique annuellement par mail interne sa 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. En 2025, l'ensemble des collaborateurs ont été sollicités pour signer la dernière version de la Charte, avec une vérification assurée par le département Ressources Humaines. La Société a également diffusé une note de sensibilisation dédiée au sujet de la corruption, de ses différentes formes et de sa prévention à l'ensemble des salariés.

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. En 2025, une formation sur l'éthique et la déontologie a permis d'aborder les sujets de corruption avec environ un quart des salariés, (pour plus d'informations, se référer au tableau dédié).

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 2025.

5.1.4.1.6 Cas avérés de corruption ou de versements avérés de pots-de-vin [G1-4]

La Société de la Tour Eiffel réaffirme son engagement en faveur d'une conduite des affaires intègre et transparente, conformément aux exigences réglementaires et aux meilleures pratiques en matière de lutte contre la corruption. Dans le cadre de sa politique de tolérance zéro à l'égard des pratiques corruptrices, la Société met en œuvre des dispositifs rigoureux de prévention, de détection et de correction des risques liés à la corruption et aux pots-de-vin.

- **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 l'exercice 2025.
- **Mesures correctives et préventives** : 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 ainsi qu'une note de sensibilisation sur la corruption communiquée à tous les employés sur une base biannuel par mail interne.
- **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. À l'inverse, aucun signalement externe n'a été reçu sur les canaux de signalement mis à disposition.

5.1.4.1.H 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 financières. La Société procède à une répartition précise entre les ressources financières allouées aux instances locales et aux associations professionnelles versus les dons à vocation philanthropique afin de garantir une clarté maximale sur ses engagements. Cet engagement se manifeste notamment par son adhésion à diverses associations, détaillées dans la section 5.2.3 Informations complémentaires relatives aux sujets sociaux.

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. En effet, nos activités de représentation sont encadrées par notre Charte éthique et le Code de déontologie des SIIC (voir sections 4.1.8 Déontologie et 4.1.9 Adoption du Code de déontologie des SIIC – Charte éthique interne).

Sous la supervision directe de la Directrice Générale, la Société 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 2025, la Société n'est pas inscrite au Registre de la HATVP et n'est représentée par aucune entité inscrite au Registre de transparence de l'Union européenne. En accord avec sa politique Affaires Publiques, la Société de la Tour Eiffel s'interdit toute forme de contribution politique, qu'elle soit monétaire ou en nature.

L'approche de la Société en matière de lobbying est cohérente avec sa stratégie RSE et les sujets identifiés comme étant matériels, ce 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. Aucun des salariés ou mandataires social n'a exercé de fonctions publiques durant les deux dernières années.

Participations et contributions financières de la société à des associations de représentation

Le soutien financier apporté par la Société de la Tour Eiffel à des associations engagées dans la promotion des enjeux et politiques ESG s'inscrit dans une démarche stratégique visant à amplifier l'impact positif de ses actions en matière de durabilité. En accompagnant ces acteurs clés, la Société contribue activement à la diffusion des bonnes pratiques et à l'accélération des transitions environnementales, sociales et de gouvernance au sein de son écosystème professionnel.

Enjeux politiques	Associations et actions associées	Montant cotisation
Immobilier durable	OID ⁽¹⁾ : La Société de la Tour Eiffel est membre fondateur de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID). Sa Directrice RSE & Innovation, Odile Batsère, en assure par ailleurs la Présidence. La Société cotise à l'OID, participe activement aux réunions membres, aux groupes de travail ainsi qu'aux baromètres publiés par l'observatoire. Association indépendante, l'OID a pour but d'accélérer la transition écologique du secteur de l'immobilier en France et à l'international.	OID - 9 910 €
Veille réglementaire		
Urbanisme et aménagement du territoire		
Construction et maintenance	Composée de plus d'une centaine d'adhérents et partenaires parmi lesquels les leaders de l'immobilier, l'OID constitue la référence pour toute la chaîne de valeur du secteur, et promeut l'intelligence collective pour résoudre les problématiques environnementales, sociales et sociétales de l'immobilier. L'OID produit des ressources et outils au service de l'intérêt collectif. En réunissant professionnels privés et publics sur l'ensemble de la chaîne de valeur, l'OID se donne pour ambition de promouvoir le développement durable et l'innovation.	
Financements et investissements		
Égalité femmes-hommes		
Dialogue avec les administrations nationales et locales	FEI ⁽²⁾ : 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.	FEI - 34 642 €
	Middlenext ⁽³⁾ : 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.	
	AICN ⁽⁴⁾ : 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.	
	APROMA ⁽⁵⁾ : 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, de <i>data</i> et d'IA. Elle collabore également avec d'autres membres pour promouvoir l'innovation et l'efficacité énergétique dans les bâtiments.	Middlenext - 8 350 €
	Observatoire de la Charte de la Parité de l'Immobilier ⁽⁶⁾ : 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.	
	United Nations Women Empowerment Principles (UNWEP) ⁽⁷⁾ : Dans le prolongement de son engagement sectoriel en lien avec la Charte de la Parité de l'Immobilier, la Société adhère aux United Nations Women Principles. Les UNWEP constituent un ensemble de principes offrant des orientations aux entreprises sur la manière de promouvoir l'égalité des sexes et l'autonomisation des femmes au travail, sur le marché et au sein de la communauté. Établis par ONU Femmes et le Pacte mondial des Nations Unies, les WEP s'appuient sur les normes internationales du travail et des droits humains et reposent sur la reconnaissance du rôle et de la responsabilité des entreprises en matière d'égalité des sexes et d'autonomisation des femmes.	AICN - Membre via FEI APROMA - 2 500 € N/A N/A

(1) Voir <https://o-immobilierdurable.fr/>(2) Voir <https://feimmo.fr/actions/>(3) Voir <https://www.middlenext.com/spip.php?rubrique14>(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/>(7) Voir <https://www.weps.org/company/societe-de-la-tour-eiffel>

5.1.4.1.1 Cibles et résultats liés à la gouvernance

Bien que la Société n'ait pas encore défini d'objectifs quantitatifs en matière de lobbying responsable (IROs 36 et 37). Cela s'explique par le fait que ses actions d'influence sont principalement menées de manière indirecte, au sein d'organisations professionnelles et d'initiatives collectives. Dans ce cadre, il est à ce stade difficile de fixer des objectifs chiffrés propres à la Société. La démarche de la Foncière s'inscrit dans une approche stratégique et collaborative visant à saisir les opportunités matérielles identifiées. Concrètement, cette approche se traduit par :

- Une participation active aux initiatives sectorielles sur les enjeux ESG, notamment à travers des contributions aux consultations publiques, des partenariats avec des acteurs clés du secteur (ex. : associations professionnelles, think tanks), et l'adhésion à des chartes et cadres de référence (ex. : principes de transparence du lobbying).
 - **Objectif** : Influencer les réglementations et les pratiques du secteur, en alignement avec les attentes des parties prenantes et les enjeux de durabilité.
- Un dialogue structuré avec les autorités locales pour co-construire des projets de redéveloppement urbain durable, intégrant des critères ESG (ex. : mixité sociale, efficacité énergétique, résilience climatique).
 - **Résultat** : Ces échanges permettent d'anticiper les évolutions réglementaires, de renforcer la création de valeur partagée avec les territoires, et de positionner la Société comme un acteur engagé dans la transition des villes.

Cette démarche reflète une volonté claire d'intégrer les enjeux de lobbying et de développement urbain dans la stratégie globale, en phase avec les opportunités matérielles identifiées dans le cadre de la double matérialité.

La Société de la Tour Eiffel a identifié la prévention de la corruption et la promotion d'une culture éthique comme des enjeux matériels clés dans sa stratégie RSE. Les cibles fixées visent à renforcer la transparence, la conformité réglementaire et

l'engagement des collaborateurs, tout en réduisant les risques juridiques, opérationnels et réputationnels. Elles s'appuient sur les exigences de la Loi Sapin II, ainsi que les bonnes pratiques sectorielles promues par Middlednext.

La Société a fixé comme objectif un minimum de 3 séances annuelles pour le Comité ESG, afin d'assurer un pilotage rigoureux des enjeux de gouvernance et de corruption, en lien avec sa politique RSE et les attentes réglementaires (CSRD et Loi Sapin II). Ce comité, composé de membres de la Direction Générale, de l'équipe RSE et du Conseil d'Administration, couvre l'ensemble des activités du groupe, avec une fréquence effectivement dépassée en 2024 et 2025 (5 séances/an). Les décisions sont traçables via des comptes-rendus validés par le Conseil d'Administration, et les parties prenantes internes (CSE, auditeurs) sont consultées pour ajuster les priorités. Ces parties prenantes internes sont associées à la définition, au suivi et à l'évolution de ces cibles, afin d'assurer leur pertinence opérationnelle et leur appropriation à tous les niveaux de l'organisation. Parallèlement, le nombre de Comités ESG reflète l'intégration transversale de ces enjeux dans les instances de gouvernance, avec un suivi annuel de leur efficacité. Ces cibles, alignées sur les bonnes pratiques de l'AMF et Middlednext, garantissent une surveillance continue des risques et une amélioration progressive des pratiques.

Pour renforcer sa culture d'intégrité, la Société vise 100 % de salariés formés à la prévention de la corruption tous les 3 ans (objectif atteint en 2023, en cours de consolidation pour 2026) et 100 % de signatures de la Charte éthique. Ces cibles, mesurées s'appliquent à l'ensemble des collaborateurs. Les formations, obligatoires et traçables, reposent sur des modules alignés avec la Loi Sapin II et les principes de l'AFA, tandis que la Charte éthique, signée électroniquement, formalise l'engagement individuel. Les parties prenantes (CSE, Administrateurs, collaborateurs) sont associées à la conception et au déploiement de ces dispositifs, assurant leur pertinence et leur appropriation. Les résultats permettent à la Société d'identifier des pistes d'amélioration, notamment concernant le contenu et le rythme des formations sur la corruption.

Indicateurs clés

Cibles liées à la gouvernance	IROs concernés	Objectif	31/12/2025	31/12/2024
Nombre de séances du Comité ESG, émanation du Conseil d'Administration tenues	IROs 33	≥ 3 / an	5	4
Nombre de Comités RSE, impliquant la Direction Générale	IROs 33	≥ 10 / an	13	11
% des salariés ayant reçu une formation à propos de la corruption		100 % tous les 3 ans	22 %	N.A. - Formation tri-annuelle ⁽¹⁾
% des fonctions à risque formé à propos de la corruption	IROs 33, 34, 38, 39, 40	100 % tous les 3 ans	23 %	N.A. ⁽¹⁾
% des salariés présents au 31/12/2025 ayant signé la Charte éthique	IROs 33, 34, 38, 39, 40	100 %	100 %	Non-suivi

(1) Résultat 2023 : 100 %. Fonctions à risque définies lors de l'exercice 2025, chiffre non disponible pour les années 2023 et 2024.

5.1.5. RAPPORT DE CERTIFICATION DES INFORMATIONS EN MATIÈRE DE DURABILITÉ ET DE CONTRÔLE DES EXIGENCES DE PUBLICATION DES INFORMATIONS PRÉVUES À L'ARTICLE 8 DU RÈGLEMENT (UE) 2020/852 DE LA SOCIÉTÉ DE LA TOUR EIFFEL

Exercice clos le 31 décembre 2025

À l'Assemblée Générale des Actionnaires,

Le présent rapport est émis en notre qualité de commissaire aux comptes de la Société de la Tour Eiffel. Il porte sur les informations en matière de durabilité et les informations prévues à l'article 8 du règlement (UE) 2020/852, relatives à l'exercice clos le 31 décembre 2025, incluses dans la section « Rapport de durabilité » du rapport sur la gestion du groupe.

Nos travaux, qui portent sur ces informations, ont été réalisés dans un contexte évolutif caractérisé par des incertitudes sur l'interprétation des textes et le développement de pratiques de place.

En application de l'article L. 233-28-4 du code de commerce, la Société de la Tour Eiffel a inclus les informations précitées au sein d'une section distincte du rapport sur la gestion du groupe.

Ces informations permettent de comprendre les impacts de l'activité de la Société de la Tour Eiffel sur les enjeux de durabilité, ainsi que la manière dont ces enjeux influent sur l'évolution des affaires, des résultats et de la situation du groupe consolidé. Les enjeux de durabilité comprennent les enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernement d'entreprise.

En application du II de l'article L. 821-54 du code précité, notre mission consiste à mettre en œuvre les travaux nécessaires à l'émission d'un avis, exprimant une assurance limitée, portant sur :

- la conformité aux exigences découlant des normes d'information en matière de durabilité adoptées par la Commission européenne en vertu de l'article 29 ter de la directive (UE) 2013/34 du Parlement européen et du Conseil du 26 juin 2013, telle que modifiée par la directive (UE) 2022/2464 du Parlement européen et du Conseil du 14 décembre 2022 (ci-après ESRS pour *European Sustainability Reporting Standards*) du processus mis en œuvre par la Société de la Tour Eiffel pour déterminer les informations publiées, qui incluent, lorsque l'entité y est soumise, l'obligation de consultation du comité social et économique prévue au sixième alinéa de l'article L. 2312-17 du code du travail ;
- la conformité des informations en matière de durabilité incluses dans le rapport sur la gestion du groupe avec les dispositions de l'article L. 233-28-4 du code de commerce, y compris avec les ESRS ; et
- le respect des exigences de publication des informations prévues à l'article 8 du règlement (UE) 2020/852.

L'exercice de cette mission est réalisé en conformité avec les règles déontologiques, y compris d'indépendance, et les règles de qualité prescrites par le code de commerce.

Il est également régi par les lignes directrices de la Haute Autorité de l'Audit « Mission de certification des informations en matière de durabilité et de contrôle des exigences de publication des informations prévues à l'article 8 du règlement (UE) 2020/852 ».

Dans les trois parties distinctes du rapport qui suivent, nous présentons, pour chacun des axes de notre mission, la nature des vérifications que nous avons opérées, les conclusions que nous en avons tirées, et, à l'appui de ces conclusions, les éléments qui ont fait l'objet, de notre part, d'une attention particulière et les diligences que nous avons mises en œuvre au titre de ces éléments. Nous attirons votre attention sur le fait que nous n'exprimons pas de conclusion sur ces éléments pris isolément et qu'il convient de considérer que les diligences explicitées s'inscrivent dans le contexte global de la formation des conclusions émises sur chacun des trois axes de notre mission.

Enfin, lorsqu'il nous semble nécessaire d'attirer votre attention sur une ou plusieurs informations en matière de durabilité fournies par la Société de la Tour Eiffel dans le rapport sur la gestion du groupe, nous formulons un paragraphe d'observations.

Limites de notre mission

Notre mission ayant pour objectif d'exprimer une assurance limitée, la nature (choix des techniques de contrôle) des travaux, leur étendue (amplitude), et leur durée, sont moindres que ceux nécessaires à l'obtention d'une assurance raisonnable.

Cette mission ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de la Société de la Tour Eiffel, notamment à porter une appréciation, qui dépasserait la conformité aux prescriptions d'information des ESRS sur la pertinence des choix opérés par la Société de la Tour Eiffel en termes de plans d'action, de cibles, de politiques, d'analyses de scénarios et de plans de transition.

En outre, s'agissant des informations prospectives, qui présentent par nature un caractère incertain, leurs réalisations futures différeront parfois de manière significative des informations prospectives présentées dans le rapport sur la gestion du groupe.

Notre mission permet cependant d'exprimer des conclusions concernant le processus de détermination des informations en matière de durabilité publiées, les informations elles-mêmes, et les informations publiées en application de l'article 8 du règlement (UE) 2020/852, quant à l'absence d'identification ou, au contraire, l'identification, d'erreurs, omissions ou incohérences d'une importance telle qu'elles seraient susceptibles d'influencer les décisions que pourraient prendre les lecteurs des informations objet de nos vérifications.

Notre mission ne porte pas sur les éventuelles données comparatives.

Les informations en matière de durabilité et les informations prévues à l'article 8 du règlement (UE) n° 2020/852 peuvent être sujettes à une incertitude inhérente à l'état des connaissances scientifiques et à la qualité des données externes utilisées. Certaines informations sont sensibles aux choix méthodologiques, hypothèses et/ou estimations retenus pour leur établissement et présentés dans le rapport sur la gestion du groupe.

Conformité aux exigences découlant des normes ESRS du processus mis en œuvre par la Société de la Tour Eiffel pour déterminer les informations publiées

Nature des vérifications opérées

Nos travaux ont consisté à vérifier que :

- le processus défini et mis en œuvre par la Société de la Tour Eiffel lui a permis, conformément aux ESRS, d'identifier et d'évaluer ses impacts, risques et opportunités liés aux enjeux de durabilité, et d'identifier ceux de ces impacts, risques et opportunités matériels qui ont conduit à la publication des informations en matière de durabilité dans le rapport sur la gestion du groupe, et
- les informations fournies sur ce processus sont également conformes aux ESRS.

Conclusion des vérifications opérées

Sur la base des vérifications que nous avons opérées, nous n'avons pas relevé d'erreurs, omissions ou incohérences importantes concernant la conformité du processus mis en œuvre par la Société de la Tour Eiffel avec les ESRS.

Éléments qui ont fait l'objet d'une attention particulière

Nous vous présentons ci-après les éléments ayant fait l'objet d'une attention particulière de notre part concernant la conformité aux ESRS du processus mis en œuvre par la Société de la Tour Eiffel pour déterminer les informations publiées.

Les informations relatives à l'identification des parties prenantes et des impacts, risques et opportunités ainsi qu'à l'évaluation de la matérialité d'impact et à la matérialité financière sont présentées en note 5.1.1.3.C – Description des processus d'identification et d'évaluation des impacts, risques et opportunités matériels de la section « Rapport de durabilité » du rapport sur la gestion du groupe.

- Concernant l'identification des parties prenantes
Nous avons pris connaissance de l'analyse réalisée par l'entité pour identifier les parties prenantes pertinentes pour ses activités propres et au sein de sa chaîne de valeur.
Nous nous sommes entretenus avec la direction RSE et avons inspecté la documentation disponible en vue d'apprécier la cohérence des parties prenantes identifiées par la Société de la Tour Eiffel avec la nature de ses activités et son implantation géographique, en tenant compte de ses relations d'affaires et de sa chaîne de valeur.
- Concernant l'identification des Impacts, Risques et Opportunités (« IRO »)
Nous avons pris connaissance du processus mis en œuvre par la Société de la Tour Eiffel concernant l'identification des impacts (négatifs ou positifs), risques et opportunités (« IRO »), réels ou potentiels, en lien avec les enjeux de durabilité mentionnés dans le paragraphe AR 16 des « Exigences d'application » de la norme ESRS 1.
Nous avons apprécié la cohérence des impacts, risques et opportunités réels et potentiels identifiés par la Société de la Tour Eiffel avec les analyses sectorielles disponibles et avec notre connaissance du groupe.
- Concernant l'évaluation de la matérialité d'impact et de la matérialité financière
Nous avons pris connaissance, par entretien avec la direction RSE et inspection de la documentation disponible, du processus d'évaluation de la matérialité d'impact et de la matérialité financière mis en œuvre par la Société de la Tour Eiffel et apprécié sa conformité au regard des critères définis par ESRS 1.
Nous avons notamment apprécié la façon dont la Société de la Tour Eiffel a établi et appliqué les critères de matérialité de l'information définis par la norme ESRS 1 pour déterminer les informations matérielles publiées.

Conformité des informations en matière de durabilité incluses dans la section « Rapport de durabilité » du rapport sur la gestion du groupe avec les dispositions de l'article L. 233-28-4 du code de commerce, y compris avec les ESRS

Nature des vérifications opérées

Nos travaux ont consisté à vérifier que, conformément aux prescriptions légales et réglementaires, y compris aux ESRS :

- les renseignements fournis permettent de comprendre les modalités de préparation et de gouvernance des informations en matière de durabilité incluses dans la section « Rapport de durabilité » du rapport sur la gestion du groupe, y compris les modalités de détermination des informations relatives à la chaîne de valeur et les exemptions de divulgation retenues ;
- la présentation de ces informations en garantissant la lisibilité et la compréhensibilité ;
- le périmètre retenu par la Société de la Tour Eiffel relativement à ces informations est approprié ; et
- sur la base d'une sélection, fondée sur notre analyse des risques de non-conformité des informations fournies et des attentes de leurs utilisateurs, que ces informations ne présentent pas d'erreurs, omissions, incohérences importantes, c'est-à-dire susceptibles d'influencer le jugement ou les décisions des utilisateurs de ces informations.

Conclusion des vérifications opérées

Sur la base des vérifications que nous avons opérées, nous n'avons pas relevé d'erreurs, omissions, incohérences importantes concernant la conformité des informations en matière de durabilité incluses dans la section « Rapport de durabilité » du rapport sur la gestion du groupe avec les dispositions de l'article L. 233-28-4 du code de commerce, y compris avec les ESRS.

Éléments qui ont fait l'objet d'une attention particulière

- Informations fournies en application de la norme environnementale ESRS E1
Les informations publiées au titre du changement climatique (ESRS E1) sont incluses dans la note 5.1.2.1 de la section « Rapport de durabilité » du rapport sur la gestion du groupe.
Nous vous présentons ci-après les éléments ayant fait l'objet d'une attention particulière de notre part concernant la conformité aux ESRS de ces informations.

Sur la base des entretiens menés avec les Directions RSE, Portfolio Management et Investissements et Développements nous avons apprécié si la description des politiques, actions et cibles mises en place par l'entité couvre les domaines suivants : atténuation du changement climatique, adaptation au changement climatique, énergie.

- En ce qui concerne les informations publiées au titre du bilan d'émission gaz à effet de serre :
 - Nous avons pris connaissance du protocole d'établissement de l'inventaire des émissions de gaz à effet de serre utilisé par la Société de la Tour Eiffel pour établir le bilan d'émissions de gaz à effet de serre et apprécié ses modalités d'application, sur une sélection de catégories d'émissions et de sites, sur le scope 1 et le scope 2 ;

- Concernant les émissions relatives au scope 3, nous avons apprécié le processus de collecte d'informations ;
- Sur une sélection de catégories d'émission, nous avons apprécié le caractère approprié des facteurs d'émission utilisés ainsi que les hypothèses de calcul et d'extrapolation concernant les estimations auxquelles la Société de la Tour Eiffel a eu recours ;
- Pour les données physiques (telles que la consommation d'énergie), nous avons rapproché, sur la base de sondages, les données sous-jacentes servant à l'élaboration du bilan d'émissions de gaz à effet de serre avec les pièces justificatives.

Respect des exigences de publication des informations prévues à l'article 8 du règlement (UE) 2020/852

Nature des vérifications opérées

Nos travaux ont consisté à vérifier le processus mis en œuvre par la Société de la Tour Eiffel pour déterminer le caractère éligible et aligné des activités des entités comprises dans la consolidation.

Ils ont également consisté à vérifier les informations publiées en application de l'article 8 du règlement (UE) 2020/852, ce qui implique la vérification :

- de la conformité aux règles de présentation de ces informations qui en garantissent la lisibilité et la compréhensibilité ;
- sur la base d'une sélection, de l'absence d'erreurs, omissions, incohérences importantes dans les informations fournies, c'est-à-dire susceptibles d'influencer le jugement ou les décisions des utilisateurs de ces informations.

Conclusion des vérifications opérées

Sur la base des vérifications que nous avons opérées, nous n'avons pas relevé d'erreurs, omissions, incohérences importantes concernant le respect des exigences de l'article 8 du règlement (UE) 2020/852.

Éléments qui ont fait l'objet d'une attention particulière

- Concernant le caractère aligné des activités éligibles
 - Une information concernant l'alignement des activités est présentée en note 5.1.2.5 – Taxinomie européenne de la section « Rapport de durabilité » du rapport sur la gestion du groupe. Dans le cadre de nos vérifications, nous avons notamment :
 - mené des entretiens avec la direction RSE afin de prendre connaissance du processus mis en place par la Société de la Tour Eiffel ;
 - analysé, par sondage, les éléments sur lesquels la direction a fondé son jugement lorsqu'elle a apprécié si les activités économiques éligibles répondaient aux conditions cumulatives issues du Référentiel Taxonomie nécessaires pour être qualifiées d'alignées.

Paris-La-Défense, le 27 février 2026

Le commissaire aux comptes

DELOITTE & ASSOCIÉS

Emmanuel Proudhon

Catherine Saire

5.2. ESG : INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES DE LA SOCIÉTÉ DE LA TOUR EIFFEL

5.2.1. TABLEAU DE BORD ESG

Cette seconde partie, conséquence directe de la normalisation du reporting de durabilité, devrait nous permettre de vous présenter des éléments complémentaires, témoins de l'engagement ESG mature et déterminé qui caractérise la Société de la Tour Eiffel et qui vient nourrir la feuille de route.

Pour permettre une meilleure comparabilité des résultats, les indicateurs 2024 ont été recalculés afin que le périmètre pris en compte correspond aux mêmes critères de calcul que ceux de 2025, notamment la prise en compte de l'ensemble du périmètre (exploitation, développement ou l'ensemble du patrimoine).

Indicateurs	Variation	KPI	Périmètre	Objectif	Résultats 2024	Résultats 2025
ENVIRONNEMENT						
Énergie						
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	- 11 %	- 12 %
Consommations énergétiques en kWhEF/m ²	↘	•	Exploitation	Réduire systématiquement les consommations énergétiques d'une année sur l'autre :	112 kWhEF/m ² (périmètre courant)	111,6 kWhEF/m ² (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 dans les 5 dernières années	↘		Exploitation	80 % en 2030	45 %	38 %
% des actifs (<i>en valeur d'actifs</i>) équipé d'une GTB/GTC	↗		Exploitation	100 % en 2030	71 %	79 %
% 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	15 %	26 %
Atténuation						
Émissions de GES - par unité de surface (<i>kgeq CO₂/m²</i>)	↘	•	Exploitation	Réduire systématiquement les émissions de GES liées à l'énergie d'une année sur l'autre	9 kgeq CO ₂ /m ² courant ; 8,1 kgeq CO ₂ /m ² constant	8,5 kgeq CO ₂ /m ² courant
Empreinte carbone périmètre corporate - par ETP (<i>tCO₂/ETP</i>)	↗		Corporate	< 15 tCO ₂ éq/ETP/an en 2030	18,9 tCO ₂ e/ETP	18,7 tCO ₂ e/ETP
% des actifs (<i>en valeur d'actifs</i>) disposant d'un espace de stockage pour les vélos	↗		Exploitation	80 % en 2030	58 %	67 %
% des actifs (<i>en valeur d'actifs</i>) disposant de bornes de recharge pour véhicules électriques	↘		Exploitation	80 % en 2030	60 %	70 %

Indicateurs	Variation	KPI	Périmètre	Objectif	Résultats 2024	Résultats 2025
Adaptation						
% des actifs (<i>en valeur d'actifs</i>) ayant fait l'objet d'une étude d'adaptation	↗	●	Exploitation	80 % en 2030	64 %	91 %
% des actifs (<i>en valeur d'actifs</i>) faisant l'objet d'un plan d'action PPA adaptation	↘		Exploitation	80 % en 2030	69 %	36 %
Gestion de l'eau						
Évolution de l'intensité surfacique de consommation d'eau	↗	●	Exploitation	Réduire systématiquement les consommations d'eau (<i>en m³/m²</i>) d'une année à l'autre	0,17 m ³ /m ² courant et constant	0,20 m ³ /m ² courant et constant
% des actifs (<i>en nombre</i>) disposant d'un système de récupération des eaux pluviales	↘		Exploitation	80 % en 2030	14 %	10 %
Biodiversité						
% des actifs (<i>en valeur d'actifs</i>) éligibles bénéficiant d'un label visant la promotion de la biodiversité ⁽¹⁾	↗		Exploitation	80 % en 2030	49 %	54 %
% des actifs (<i>en valeur d'actifs</i>) ayant bénéficié d'un calcul CBS	↘	●	Exploitation	Indicateur de suivi : 100 %	100 %	91 %
Économie circulaire						
% des actifs (<i>en valeur d'actifs</i>) concernés par le reporting des déchets	↗	●	Exploitation	80 % en 2030	76 %	95 %
% de chantiers TCE sur lesquels une démarche d'économie circulaire a eu lieu	↘		Chantiers	80 % en 2030	49 %	48 %
Certifications						
% des actifs (<i>en valeur d'actifs</i>) bénéficiant d'une certification environnementale	↗	●	Exploitation	Indicateur de suivi : 80 %	83 %	85 %
% 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 % ⁽²⁾
SOCIAL						
Santé & sécurité des locataires						
% des réserves levées des contrôles réglementaires effectués (<i>taux de levée/clôture</i>)	↗	●	Exploitation	Indicateur de suivi : 90 %	94 %	95 %
Condition de travail						
Turnover (<i>Taux de rotation volontaire</i>)	↘	●	Corporate	Indicateur de suivi : 0 %	6 %	3,5 %
Confort & bien-être des locataires						
% de satisfaction des locataires interrogés	↗	●	Exploitation Alternativement Grand Paris / Régions	Indicateur de suivi : 80 %	Grand Paris : 80 %	86 %
Accessibilité aux PMR						
% de surface accessible PMR	→	●	Exploitation	90 % en 2030	85 %	85 %

(1) Évolution du critère d'éligibilité pour la labélisation biodiversité entre 2024 et 2025. La valeur 2024 est revue pour se conformer au critère CBS défini.

(2) 86 % en incluant les actifs résidentiels.

Indicateurs	Variation	KPI	Périmètre	Objectif	Résultats 2024	Résultats 2025
Développement du capital humain						
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	L'ensemble des fournisseurs dont le volume d'affaires cumulé avec l'entreprise au cours de l'exercice N est ≥ à 50 000 € HT	195	287
Index EGAPRO	→		Corporate	Indicateur de suivi : > 94	84	84
% annuel de la masse salariale consacrée à la formation	↗	•	Corporate	Indicateur de suivi : 3 %	3,29 %	4,03 %
% de salariés formés annuellement sur la thématique du développement durable/ ESG	↗	•	Corporate	Indicateur de suivi : 100 %	89 %	98 %
GOVERNANCE						
Gouvernance RSE intégrée						
Nombre de Comités ESG (émanant du CA) tenus	↗	•	Corporate	Indicateur de suivi : 3/an	4	5
Nombre de Comités RSE internes impliquant la Direction Générale	↗		Corporate	Indicateur de suivi : 10/an	11	13

Nouveau Performance Performance Performance

Dans le cadre de la mise en conformité avec la CSRD, la Société de la Tour Eiffel a fait le choix de maintenir la publication d'informations extra-financières relatives à des thèmes ne ressortant pas comme étant matériels au sein de l'analyse de la double matérialité prescrite par les normes ESRS. Ces informations demeurent néanmoins pertinentes pour nos parties prenantes et sont détaillées dans les sections ci-dessous.

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 les 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**, recouvrant les sujets de l'urgence climatique, environnementale et la décarbonation des activités immobilières, la préservation des ressources ou encore les atteintes à la flore et à la faune. La démarche de la Société, engagée depuis plus de dix ans sur ces sujets s'appuie d'une part sur sa fine connaissance de ses actifs et de la data associée, et d'autre part sur sa dynamique environnementale croissante, en lien avec l'axe stratégique de réduction de son empreinte. Deux éléments clés dans la réussite de cette démarche sont la qualité de la donnée collectée et la poursuite de certifications environnementales, 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,
- la mise à disposition des locataires d'un logiciel de suivi et de pilotage des consommations énergétiques – Aegeon,
- 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,
- la réalisation d'audits adaptation suivis de plans de mise en œuvre d'actions renforçant la résilience de ses actifs,
- la sobriété foncière et le déploiement de labels visant la préservation de la biodiversité, faune et flore, sur les actifs éligibles,
- la signature de la Charte adaptation de l'OID dès son lancement en octobre 2025.

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 : Nanturra, livré fin 2024 et Bobigny-Syrah en cours de construction) pour profiter de l'embellie continue du e-commerce (voir Section 5.1.2.3.E Actions et ressources liées à la biodiversité et aux écosystèmes [E4-3]).

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.

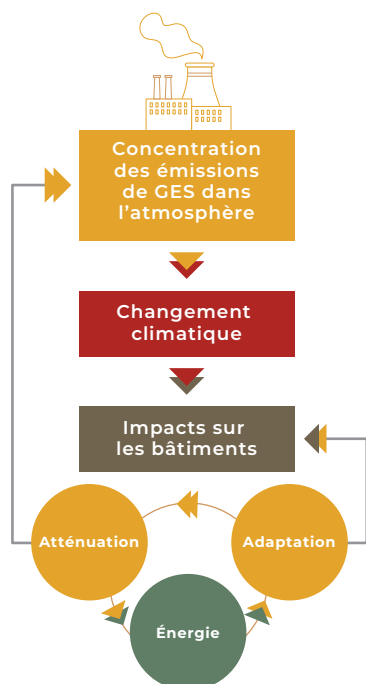
La Société s'efforce de promouvoir la diversité et l'éthique des affaires, cherchant à construire et développer des relations à long terme avec toutes ses parties prenantes. Elle a notamment mis en place une Charte des achats responsables et des relations fournisseurs pour mieux embarquer sa chaîne de valeur.

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.

5.2.2. INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES RELATIVES AUX SUJETS ENVIRONNEMENTAUX

5.2.2.1. Actions complémentaires déployées par la Société de la Tour Eiffel sur les sujets environnementaux

La Société de la Tour Eiffel intègre une approche systémique dans sa gestion des enjeux environnementaux, en articulant des politiques interdépendantes pour une vision globale et cohérente. Cette démarche permet d'aborder les sujets liés à son activité, y compris ceux non identifiés comme matériels, avec la même rigueur et la même ambition. Le suivi d'indicateurs spécifiques, alignés sur les attentes des parties prenantes, renforce la transparence et la responsabilité environnementale de l'entreprise. En transformant les défis en leviers de performance, cette approche reflète l'engagement continu de la Société de la Tour Eiffel à concilier création de valeur et respect des limites planétaires, tout en répondant aux exigences croissantes en matière de durabilité.



Gestion de la qualité de l'eau

Bien que non identifié comme étant matériel pour la Société de la Tour Eiffel, la prévention et la réduction de la pollution de l'eau font partie des actions mises en place, notamment compte tenu du lien entre pollution et biodiversité. Ce sous-sujet est abordé dans la section 5.1.2.3.E Actions et ressources liées à la biodiversité et aux écosystèmes. [E4-3]

Participation au partage et adoption de meilleures pratiques dans le secteur

Identification, partage et mise en place des meilleures pratiques permettant de faire face aux coûts croissants liés aux mesures d'atténuation, via :

- la participation aux groupes de travail et webinaires de l'OID ;
- la contribution aux baromètres de l'OID : BPE et BIR ;
- la participation au Booster des Énergies Renouvelables et de Récupération ;
- la participation au Booster du Réemploi ;
- l'adhésion aux ateliers Unissons ;
- la participation à des groupes de travail thématiques divers (FEI, etc.) ;
- la participation aux réunions de 2025 le Booster des EnR&R et le booster du Réemploi ;
- l'intégration des Groupes de Travail Énergie-Carbone et BPE de l'Observatoire de l'Immobilier Durable ;
- les échanges et partage des points saillants avec la Direction Générale et avec les Directions Technique et Qualité et Développement et Investissement ;
- l'intégration des mesures pertinentes dans la stratégie et plan d'actions de la Société.

5.2.2.2. Niveaux des certifications environnementales obtenues

Niveaux de certifications environnementales obtenues sur le patrimoine

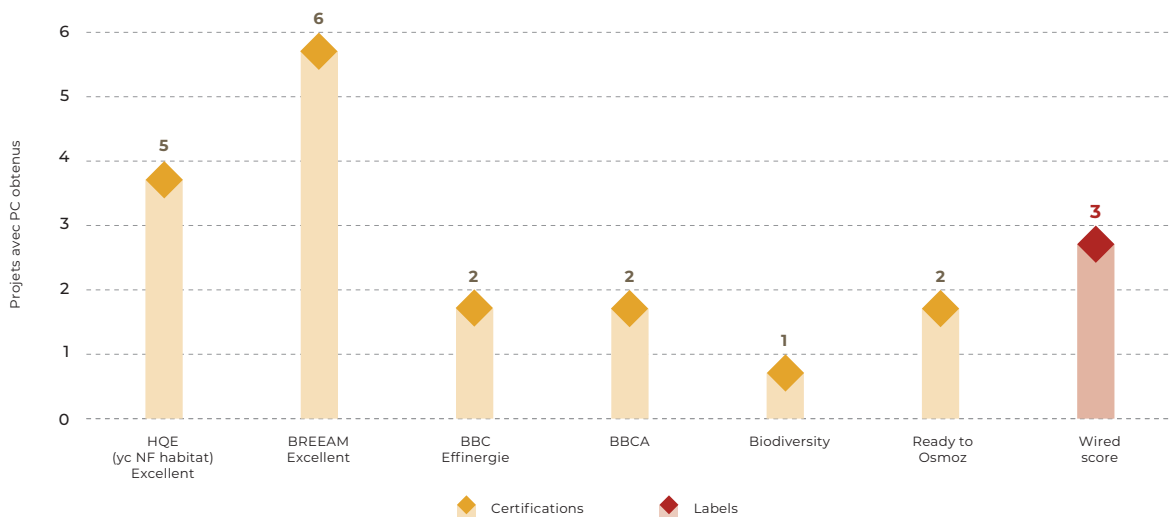
Pour l'ensemble des actifs immobiliers de la Société de la Tour Eiffel au 31 décembre 2025

	Construction		Exploitation			
	BREEAM	HQE	BREEAM-In-use		HQE Exploitation	
			Part 1 Asset	Part 2 Building Management	Axe gestion du bâtiment	Axe gestion durable
Pass	-	-	6 %	14 %	-	-
Good	11 %	-	28 %	27 %	-	-
Very good	7 %	-	31 %	13 %	-	-
Excellent	6 %	-	2 %	0 %	-	-
Très performant	-	11 %	-	-	-	-
Excellent	-	11 %	-	-	-	-
Exceptionnel	-	4 %	-	-	-	-

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 2025



5.2.2.3. Cartographie des risques et opportunités selon les exigences de la *Task-Force on Climate Disclosures* (TCFD)

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. Ce tableau complète l'analyse présentée en section 5.1.1.3.D Incidences, risques et opportunités importants et leur lien avec la stratégie et le modèle économique [ESRS 2 SMB-3].

THÈME	Intitulé du risque	Catégorie TCFD du risque	Description du risque	Indicateur(s) associé(s)	Opportunités
ENVIRONNEMENT	Énergie	Risque de transition : 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.	Consommations énergétiques en kWhEF/m ² des actifs en exploitation	<p>Stratégie d'atténuation :</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Connaissance fine des consommations de différents fluides et usages sur le patrimoine, essentielle pour la maîtrise des consommations : <ul style="list-style-type: none"> ▪ exigence de complétude et de précision de la donnée ● Performance des bâtiments : <ul style="list-style-type: none"> ▪ développement des énergies renouvelables (panneaux solaires, géothermie) ▪ études pour installation 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 ▪ étude de l'efficacité énergétique & de l'intensité d'usage du parc et des pratiques de maintenance ● Sobriété dans la consommation : <ul style="list-style-type: none"> ▪ communication d'un plan de sobriété aux locataires <p>Ces mesures permettent à la fois de suivre les mesures nécessaires par rapport aux équipements peu performants et de réduire les coûts liés aux énergies, ce 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>

THÈME

Intitulé du risque	Catégorie TCFD du risque	Description du risque	Indicateur(s) associé(s)	Opportunités
Gestion des ressources entrantes	Risques de transition : Risques politique et juridique, de réputation et de marché	<p>Une stratégie de gestion des ressources entrantes insuffisante 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.</p> <p>Sans une démarche d'économie circulaire, les impacts environnementaux de la chaîne de valeur amont – empreinte carbone, pollutions, atteintes à la biodiversité – s'intensifient et entraîneraient un non-alignement avec les critères de la Taxinomie européenne. Ceci constitue un risque de transition, pouvant exposer l'entreprise à des sanctions, nuire à sa réputation et affaiblir sa compétitivité.</p>	<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>	<ul style="list-style-type: none"> Réduction de la consommation de matières premières et donc de l'empreinte carbone de l'achat de biens et services, via 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, par exemple via l'utilisation de matériaux recyclés ou issus du réemploi. Augmenter l'utilisation de matériaux innovants (éco-conception) ou biosourcés, renforcer la compétitivité en répondant aux attentes croissantes des investisseurs et des locataires pour des actifs immobiliers responsables. <p>L'intégration de l'économie circulaire dans la stratégie de gestion de ressources entrantes permet ainsi 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>
Gestion des déchets	Risque de transition : Risques politique et juridique, de réputation et de marché	<p>Une mauvaise gestion des déchets au niveau des actifs, notamment dans un cadre réglementaire de plus en plus exigeant (Loi AGEC, obligation de diagnostic ressources, etc.), peut impacter l'image de la Société et devenir même un risque réglementaire pouvant entraîner des pénalités pour non-conformités.</p> <p>Le secteur du bâtiment est concerné par la gestion de déchets dangereux tels que l'amiante, des solvants et des matériaux contaminés par ceux-ci. Cela entraîne un risque de non-alignement aux critères DNSH figés dans la Taxinomie européenne, et de limiter la valorisation des déchets en phase de développement.</p>	% des actifs (<i>en valeur</i>) immobiliers en exploitation concernés par le tri et le reporting des déchets	<ul style="list-style-type: none"> Suivi des déchets avec reporting : la Société formalise le suivi des déchets en exploitation via une prestation d'agrégation de données sur la collecte et les méthodes de traitement pour les différents types de déchets. Augmenter le réemploi de matériaux : s'impliquer dans des démarches innovantes pour soutenir le développement de cette filière. Cela passe par : <ul style="list-style-type: none"> la multiplication des diagnostics ressources en amont des chantiers, favorisant la réutilisation, le réemploi et le recyclage des matériaux dans le cahier de charges, 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 <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>

ENVIRONNEMENT (SUITE)

THÈME	Intitulé du risque	Catégorie TCFD du risque	Description du risque	Indicateur(s) associé(s)	Opportunités
ENVIRONNEMENT (SUITE)	Adaptation	Risques physiques liés au climat	<p>Le changement climatique présente un risque physique et structurel pour les bâtiments, pouvant entraîner une limitation ou arrêt de l'activité dans le bâtiment. Ce risque se traduit dans une perte d'exploitation ainsi qu'une dépréciation de la valeur de l'actif.</p> <p>Les aléas identifiés sont décrits dans la section 5.1.2.1.A Description des processus permettant d'identifier et l'évaluer les incidences, risques et opportunités importants liés au changement climatique (augmentation de l'intensité des vagues de chaleur, des inondations ou la sécheresse qui impacterait potentiellement les fondations en cas de présence d'argile).</p>	% (en valeur) d'actifs ayant fait l'objet d'un audit adaptation	<p>Mises en place d'actions suite aux audits d'adaptation, réalisés pour l'ensemble du périmètre, de manière progressive depuis 2021.</p> <p>Stratégie d'adaptation propre à la gestion :</p> <ul style="list-style-type: none"> ● diagnostic de vulnérabilité des actifs <i>via</i> des audits d'adaptation ; ● amélioration de la résilience des actifs par la mise en place d'actions préconisées par les audits. <p>Stratégie d'adaptation propre au développement :</p> <ul style="list-style-type: none"> ● conception d'actifs plus résilients grâce à la réalisation d'études d'adaptation en phase projet ; ● bilan de désartificialisations de parcelles et de végétalisation de toitures. <p>Ces stratégies ont pour ambition de générer des économies significatives grâce à l'évitement ou la limitation de l'impact des risques climatiques, mais aussi à 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>
	Biodiversité	Risque de transition : Risques de réputation	<p>La construction et la gestion des bâtiments induisent des impacts négatifs sur les écosystèmes environnants. En effet, 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.</p> <p>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 (absorption de 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.</p>	<p>% (en valeur) d'actifs bénéficiant d'un label visant la promotion de la biodiversité</p> <p>% (en valeur) d'actifs ayant bénéficié d'un calcul CBS</p>	<p>Stratégie d'amélioration d'impact vis-à-vis de la biodiversité dès la phase de conception et continue durant l'exploitation :</p> <ul style="list-style-type: none"> ● écologue missionnée sur les opérations ; ● réduction de l'artificialisation (parcelles désartificialisées) ; ● limitation des nuisances ; ● sensibilisation. <p>Elle contribue au confort utilisateur <i>via</i> la notion de biophilie, et la réduction de l'effet îlot de chaleur autour des bâtiments, et peut constituer un avantage préférentiel vis-à-vis des concurrents.</p>

THÈME	Intitulé du risque	Catégorie TCFD du risque	Description du risque	Indicateur(s) associé(s)	Opportunités
	Carbone	Risque de transition : Risques de réputation	<p>Le secteur du bâtiment fait partie des principaux émetteurs de GES en Europe, tant en phase de développement (empreinte carbone importante des matériaux de construction), qu'en phase d'exploitation, en raison du mix énergétique des actifs.</p> <p>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.</p>	<p>Émissions de GES en $kqeqCO_2/m^2$</p> <p>Empreinte carbone périmètre corporate (tCO_2eq/ETP)</p>	<p>Les actions mises en place intègrent notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> • améliorer le mix et la performance énergétique des actifs via des contrats d'électricité verte, l'électrification progressive du parc et le suivi des préconisations des audits énergétiques réalisés ; • la sensibilisation des différents métiers de la Société aux enjeux d'atténuation ; • l'augmentation des pratiques de réemploi ; • la prise en compte de critères bas carbone dans le choix des fournisseurs.
	Gestion de l'eau	Risque de transition : Risques de réputation	<p>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.</p> <p>La consommation d'eau peut être amplifiée par des fuites ou des équipements inefficaces, aggravant le gaspillage de la ressource. Par ailleurs, il existe également un risque de détérioration de la qualité de l'eau en raison des polluants issus de l'activité immobilière (développement ou exploitation) et des éventuels processus des occupants.</p> <p>Le dérèglement climatique accroît ces défis, faisant peser des risques concrets sur les actifs de la Société de la Tour Eiffel :</p> <ul style="list-style-type: none"> • pénuries d'eau et sécheresses pouvant causer des mouvements de terrain (RGA) ; • inondations susceptibles d'endommager les bâtiments. 	<p>Intensité surfacique de consommation de l'eau des actifs immobiliers en exploitation (m^3/m^2)</p>	<p>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.</p> <p>Cette politique mène à des actions concrètes telles que :</p> <ul style="list-style-type: none"> • l'installation de dispositifs d'identification et contrôle rapide des fuites d'eau ; • le suivi de télérelève est déployé progressivement sur le parc ; • équipements hydro-économiques déployés dans l'ensemble du parc.
ENVIRONNEMENT (SUITE)	Mobilité douce	Risque de transition : Risques de réputation	<p>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.</p>	<p>% des actifs en exploitation <i>(en valeur)</i> disposant d'un espace de stockage pour les vélos</p> <p>% des actifs en exploitation <i>(en valeur)</i> disposant de bornes de recharge pour véhicules électriques</p>	<p>Le déploiement d'une stratégie de mobilité douce va au-delà de la 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.</p> <p>Ce dispositif renforce l'attractivité des actifs immobiliers, offrant un avantage concurrentiel, tout en favorisant une meilleure intégration aux dynamiques locales et territoriales.</p>
	Confort et bien-être des locataires	Risque de transition : Risques de marché et de réputation	<p>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.</p> <p>Des locaux inadaptés aux nouvelles attentes du marché du travail peuvent ainsi impacter négativement la valeur des actifs immobiliers.</p>	<p>% de satisfaction des locataires</p>	<p>Des initiatives créatrices de lien social, telles que la mise en valeur des espaces verts et l'installation de potagers, sont mises en place.</p> <p>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.</p>

THÈME	Intitulé du risque	Catégorie TCFD du risque	Description du risque	Indicateur(s) associé(s)	Opportunités
	SOCIAL	Achats responsables	Risque de transition : 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
Santé et sécurité des collaborateurs		Risque de transition : 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.
Accessibilité aux PMR		Risque de transition : 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 réduite au niveau du territoire.
Santé et sécurité des locataires		Risque de transition : 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.
Impact territorial		Risque de transition : 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.
Qualité de vie au travail		Risque de transition : 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.
Développement du capital humain		Risque de transition : 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 la connaissance 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.

THÈME	Intitulé du risque	Catégorie TCFD du risque	Description du risque	Indicateur(s) associé(s)	Opportunités
GOUVERNANCE	Gouvernance RSE intégrée	Risque de transition : 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.
	Corruption et conflit d'intérêts (collaborateurs)	Risque de transition : 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 via des formations dispensées, ce qui permet également de prévenir des risques futurs via la mobilisation de tous les effectifs de la Société de la Tour Eiffel sur le sujet.
	Corruption et conflit d'intérêts (Conseil d'Administration et Direction Générale)	Risque de transition : Risques politique et juridique	Au sein des organes d'administration et de direction, la corruption et les conflits d'intérêts 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.
	Évasion fiscale	Risque de transition : Risques politique et juridique	Risque d'évasion fiscale		N/A
	Respect des Droits de l'Homme – Éthique	Risque de transition : 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.

5.2.2.4. Analyse de la criticité en lien avec la biodiversité du patrimoine (étude sur portefeuille en date du 31/12/2023)

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 ⁽¹⁾ 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 offre une vue d'ensemble des enjeux de préservation de la biodiversité et définit une valeur de criticité à partir de laquelle pourront être classées les actions, dans le plan de transition prévu en 2026,

suivant les défis de conservation, d'amélioration et/ou de reconquête de la biodiversité identifiés 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 ⁽²⁾. 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
CBS	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
État de la biodiversité	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		
Espaces protégés et réglementés	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
Espèces d'intérêt communautaire	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
Composition du paysage	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
Configuration du paysage	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
Indicateur de pression	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
Défis	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 ».

Zoom sur l'outil BIODI-Bat ⁽³⁾ :

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).



(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.

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

5.2.2.5. Informations additionnelles en lien avec les émissions de GES de la Société

- **Pour le périmètre corporate :**
 - Objectifs : Empreinte carbone inférieure – infos additionnelles à **15 tCO₂eq/ETP/an en 2030** :
 - Résultat 2025 : 18,7 tCO₂eq/ETP
 - Résultat 2024 : 18,9 tCO₂eq/ETP
- **% des trajets professionnels effectués en avion (en km) – info additionnelle :**
 - Résultat 2025 : 0 %
 - Résultat 2024 : 0 %

Plan de décarbonation

Dans l'attente de son plan de transition, la Société de la Tour Eiffel initie une démarche de décarbonation pour identifier les leviers d'action prioritaires et préparer leur déploiement. Cette approche permet d'anticiper les exigences réglementaires et d'engager dès maintenant les premières étapes vers une réduction structurée de son empreinte carbone.

Politiques organisationnelles :

Les politiques organisationnelles visent :

- l'intégration des enjeux ESG dans les processus décisionnels par l'entremise des Comités ESG et Comités RSE ;
- la formation des différentes parties prenantes, notamment des décisionnaires, aux risques liés au changement climatique et aux enjeux de l'adaptation ;
- 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 ;
- l'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) ;
- la signature de la Charte d'Adaptation de l'OID ;
- l'exploitation des données disponibles sur son patrimoine, ses caractéristiques techniques et la gestion pour affiner dès 2026 l'analyse de la vulnérabilité des actifs ;
- le déploiement d'une politique de certification environnementale ;

Politique opérationnelles :

La mise en œuvre de ces politiques se traduit par :

- la mesure de l'empreinte carbone de l'entreprise pour acquérir une bonne connaissance des leviers d'action. En ce sens, la Société de la Tour Eiffel calcule depuis plusieurs années son bilan carbone (détaillé dans la section 5.1.2.1.H Émissions brutes de GES des scopes 1, 2, 3 et émissions totales de GES[EI-6]) afin d'identifier les principaux postes d'émissions et de définir des trajectoires de réduction de ses impacts ;
- 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) ;
- l'implication des mainteneurs dans l'analyse de la performance du bâtiment via leur accès à la plateforme AEGEON, du conseil en Energy Management de la Foncière ;
- la mise en place de plans de réduction ou d'évitement des consommations par site ;

- la mise en place progressive 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 ;
- l'élaboration des plans d'urgence en cas de risque avéré, incendie, inondation, tempête, pour les bâtiments exposés ;
- la réalisation d'études de faisabilité d'autoconsommation d'énergie solaire ou de approvisionnement en énergie géothermale ;
- 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 ;
- la participation à des initiatives telles que les Booster du Réemploi et Booster des EnR&R et la Charte Sobriété.

Axes du Plan de décarbonation de la Société

En attendant la définition d'une trajectoire carbone en 2026, la Société avance dans le déploiement des actions de décarbonation identifiées ci-dessous :

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 Décret Tertiaire (DEET), Sustainable Finance Disclosure Regulation (SFDR), Taxinomie au Comité ESG et/ou au Conseil d'Administration.
Il est prévu de faire à nouveau appel à Middlednext pour assurer une formation des administrateurs en 2026.
2. Formation des salariés de la Foncière : le Plan Atténuation prévoit de poursuivre la formation des salariés de la Société en programmant des interventions sur les sujets pertinents selon les métiers. Au niveau du Comité exécutif, des interventions par la Direction RSE permettent d'aborder les sujets matériels pour l'entreprise sous un format pédagogique, via des présentations qui synthétisent le contexte, les enjeux et les actions prévues.
En 2024 un plan de formation 2024/2025 structuré sur les sujets ESG a été mis en œuvre, bénéficiant ainsi à 89 % des collaborateurs. Il a été renouvelé en 2025 permettant ainsi d'atteindre 96 % des collaborateurs (hors stagiaires et alternants) formés aux enjeux ESG.
3. Primes RSE : dans le cadre du Plan Atténuation, des objectifs progressifs de performance RSE ont été prévus pour l'ensemble des salariés 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 5.2.3.4 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. 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.
9. Trajectoires énergie et carbone : en 2023 la Société de la Tour Eiffel a réalisé un travail d'analyse de son portefeuille immobilier via le *Carbon Risk Real Estate Monitor* (CRREM) et la *Science Based Target Initiative* (SBTi), en retenant le scénario de réchauffement climatique potentiel +1,5 °C. Cette première analyse n'a pas abouti à la formalisation d'une trajectoire de transition mais ont permis d'identifier les sujets sur lesquels une meilleure maîtrise des données était nécessaire pour pouvoir définir et piloter efficacement une trajectoire de réduction des émissions. Mi-2025, la Foncière a lancé les travaux avec la société Carbone 4 pour définir une trajectoire et objectifs de décarbonation. Sa publication est prévue pour l'exercice 2026.

Locataires

1. Accompagnement des locataires :
 Bien que les consommations des parties privatives représentent 11 % des émissions de gaz à effets de serre (GES) 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-Énergie 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.
 Depuis 2025, les locataires ont accès à la plateforme AEGEON, leur permettant de suivre leurs consommations privatives. Selon les données collectées en décembre 2025, une majorité des locataires ont signé des mandats de collecte et ont reçu leurs accès à AEGEON.
2. Engagement des locataires dans une démarche bas-carbone : Afin d'engager et de mieux accompagner les locataires dans une démarche bas carbone, le Plan de d'atténuation prévoit dès 2026 l'insertion de clauses dans les nouveaux baux, y compris les renouvellements de bail, concernant :
 - des objectifs de réduction des consommations,
 - l'obligation d'avoir recours à l'économie circulaire en cas de travaux d'aménagement partiellement ou totalement financés par le bailleur ;

Il est également prévu d'intégrer dans le bail type, dès 2026 :

- 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.

La Société fera un suivi de la mise en place de ces clauses dans les baux dont le renouvellement est attendu à partir de 2026 afin de figer des objectifs annuels sur ce sujet.

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 projets de Développement représentaient 62 % des EGES totales de la Société en 2025, notamment en raison de la haute émissivité des matériaux de construction (voir la section 5.1.1.1.B *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 totale,
 - développer les Énergies Renouvelables sur les nouveaux projets, y compris la géothermie,
 - protéger et promouvoir la biodiversité sur les nouveaux projets,
 - développer l'économie circulaire sur les nouveaux projets.
- Opérations sur le périmètre Exploitation – CapEx et Rénovations lourdes :
 - favoriser l'économie circulaire en privilégiant l'approvisionnement de matériaux de seconde main lors de la consultation des fournisseurs,
 - déployer les ACV sur 100 % des rénovations.
- Ensemble des opérations « travaux » (tous périmètres) :
 - développer un programme d'actions visant les objectifs de la Taxinomie européenne,
 - après étude globale du patrimoine, développer les Énergies Renouvelables sur les actifs en exploitation éligibles (selon les conclusions d'une faisabilité technico-économique),
 - 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,
 - impliquer les prestataires de travaux dans la mise en place de meilleures pratiques concernant la consommation d'énergie pendant les travaux.^[EB1]

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

Les cibles quantitatives et les indicateurs de suivi de ces objectifs sont présentées dans la section 5.1.2.1.F Cibles liées à l'atténuation du changement climatique et à l'adaptation à celui-ci.

Exploitation

Engagement sur une trajectoire Dispositif Éco-Énergie 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 (Conseil en Energy Management) tel que décrit dans la section 5.1.2.1.G Consommation d'énergie et mix énergétique.

Grâce à ce travail de partenariat initié il y a 5 ans, les objectifs suivants ont pu être atteints, sur l'ensemble des sites détenus par la Société :

- Plus de 90 % des sites ont des synoptiques (plans de comptage) vérifiés et actualisés ;
- 100 % des consommations des parties communes sont reportées.

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

- le *commissionning*⁽¹⁾ : 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 ;

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.

Objectif zéro combustible fossile

Les émissions de gaz à effet de serre (GES) 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 GES en période d'exploitation. L'amélioration de ce mix énergétique s'opère :

- par le développement des énergies renouvelables pour l'autoconsommation ;
- 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.

Gestion des fluides frigorigènes

Beaucoup de fluides frigorigènes ont un fort PRG (Pouvoir de Réchauffement Global). Si le volume des fuites est souvent faible, leur impact est non négligeable. Le suivi des émissions réelles dues aux fuites des fluides frigorigènes est complexe en raison de la difficulté de détection des fuites.

La Société réalise des contrôles annuels sur chaque équipement utilisant ces fluides dans les actifs multilocataires, et demande aux occupants monolocataires de réaliser ces contrôles sur les actifs qu'ils occupent et de communiquer les résultats. Ces contrôles permettent de savoir s'il y a eu des fuites et d'estimer leur volume, ainsi que de prévoir les éventuelles mesures de maintenance corrective nécessaires. 100 % des principaux mainteneurs ont déjà été formés à la gestion de telles fuites, pour qu'elles puissent être détectées et corrigées. Afin d'améliorer la précision du calcul des fuites de fluide frigorigène, une démarche de collecte des CERFA de recharge en fluides frigorigènes a été engagée auprès des mainteneurs, ainsi que des interlocuteurs pour les actifs monolocataires.

Mainteneurs multitechniques

Les mainteneurs multitechniques, en charge de la gestion et du bon fonctionnement des équipements techniques des sites, exercent une influence sur près de 40 % des GES en exploitation (énergie – fluides – OpEx). Des contrats dits multitechniques sont en place pour plus de 90 % des sites, hors sites monolocataires.

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

- à court terme, l'ajout dans les contrats de maintenance des objectifs de réduction (consommations & fuites frigorigènes) avec incitation financière associée ;
- à moyen terme, mise en place de contrats de performance énergétique sur les monolocataires ou de clauses de performance énergétique au sein des contrats d'immeubles multilocataires ;

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.

Ces deux mesures permettent de maintenir, voire améliorer la performance énergétique des bâtiments.

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 un levier d'action non négligeable. De plus, elle permet d'impliquer tous les salariés dans la démarche de réduction carbone de l'entreprise en rendant concret l'impact.

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 :

- minimiser les déplacements en avion ;
- décarboner la flotte de véhicules : depuis 2024, 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 2025 : 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 : Environ 60 % des salariés en 2025 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 %.

Réduction des émissions du siège

La Société agit sur deux leviers : les émissions de GES liées 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 °C en hiver et 26 °C +/- 1,5 °C en été.

(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 CO₂.

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.

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.

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 5.1.2.4 Utilisation des ressources et économie circulaire (E5).

5.2.2.6. Focus sur les actions en lien avec la circularité mises en place par la Société

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 m³ 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 ⁽¹⁾ 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.

5.2.2.7. Volumes de déchets de la Société – Périmètre Corporate (Siège social)

Type de valorisation	Code	Description
Valorisation matière	R3	Recyclage organique
	R4	Recyclage métallique
	R5	Recyclage inorganique
Valorisation énergie	R1	Utilisable comme combustible
	R12	Échangé pour valorisation
	R13	Stockage hors site avant valorisation
Enfouissement	D5	Centre d'Enfouissement Technique (CET)
	D1	Remblaiement
	D13	Regroupement avant élimination

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

	2025	2024
TONNAGE TOTAL	0,84	2,50
Tonnes de déchets valorisés	0,84	1,65
Déchets non dangereux	0,84	1,65
• Dont valorisation matière	0,84	1,59
• Dont valorisation énergie	0	0,46
Déchets dangereux	0	0
• Dont valorisation matière	0	0
• Dont valorisation énergie	0	0
TONNES DE DÉCHETS ENFOUIS	0	0
Déchets non dangereux	0	0
Déchets dangereux	0	0

5.2.3. INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES RELATIVES AUX SUJETS SOCIAUX



5.2.3.1. Intérêts et points de vue des parties intéressées [ESRS 2 SBM-2] – Communautés touchées

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 ces 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 5.1.1.3.A 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 5.1.1.3.B Intérêts et points de vue des parties intéressés.

5.2.3.2. 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.

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

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.

5.2.3.4. 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
Les évolutions sociétales : modes de travail & mobilités	<ul style="list-style-type: none"> ● 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.
La transformation territoriale et la mixité	<ul style="list-style-type: none"> ● 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. ● 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. ● 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. ● École d'Ingénieur de la Ville de Paris : Conférence « Comprendre et appliquer l'ESG dans la réversibilité immobilière ». ● 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.
La transition écologique et la biodiversité	<ul style="list-style-type: none"> ● 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"> ▪ 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 & Innovation, qui a occupé historiquement le poste de trésorière au sein de l'association en a été nommée Présidente depuis octobre 2023. ▪ Le Collège des Directeurs du Développement Durable (C3D), afin de promouvoir des pratiques plus responsables au sein des entreprises. ▪ 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). ▪ 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.
La nouvelle donne économique et financière	<ul style="list-style-type: none"> ● 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.
La révolution digitale et logistique	<ul style="list-style-type: none"> ● 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.

UN EXEMPLE D'INTÉGRATION 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 5 000 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.

5.2.3.5. 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.

5.2.3.6. 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]- Communautés touchées

Indicateur clé	Objectif	2025	2024
Budget alloué aux associations (en milliers d'euros)	150 K€	180 K€ dont 165 K€ de cotisations aux associations sectorielles et 15 K€ de dons	232 K€ dont 162 K€ de cotisations aux associations sectorielles et 70 K€ de dons

5.2.3.7. Suivi des contrôles réglementaires et des levées de réserve

	Objectif récurrent	31/12/2025	31/12/2024
% de contrôles réglementaires et obligatoires ⁽¹⁾	100 %	100 %	100 %
% des réserves levées des contrôles réglementaires effectués	90 %	95 %	94 %

(1) Une réserve a été levée lorsque que l'ensemble des mesures correctives ont été mises en place pour permettre la conformité avec l'attente réglementaire concernée. Les contrôles réglementaires permettent d'identifier les réserves à lever et faire le suivi sur l'avancement de ces levées le cas échéant. La Société est accompagnée par deux prestataires externes pour assurer ces contrôles.

Dans le cadre de son système de management de la qualité, la Société de la Tour Eiffel suit attentivement les contrôles réglementaires effectués sur son portefeuille ainsi que la complétion de la levée sur ces réserves. Les objectifs en lien avec les contrôles réglementaires effectués et le suivi des réserves levées ⁽¹⁾ illustrent une aspiration à assurer la sécurité des occupants, visiteurs et prestataires opérant sur site. De plus, ils minimisent les risques de litiges réputationnels ou réglementaires liés à un manque de transparence ou à des informations incorrectes, protégeant ainsi l'image de l'entreprise et la confiance des parties prenantes (investisseurs, locataires). La définition de ces objectifs s'appuie sur les attentes exprimées par ces parties prenantes lors d'échanges réguliers (comités environnementaux et questionnaires de satisfaction) et les priorités internes définies par la Foncière, intégrées dans les processus de pilotage et d'amélioration continue.

5.2.3.8. Politiques et métriques de santé et de sécurité [S1-14] – Effectifs propres

Santé et sécurité

L'entreprise s'efforce de garantir un environnement de travail où la santé et la sécurité des employés sont prioritaires. La Société de la Tour Eiffel a mis en place un système de management dédié à l'hygiène, la santé et la sécurité (HSS), structuré autour des principes de la norme ISO 45001. Ce cadre permet d'identifier, d'évaluer et de maîtriser les risques professionnels, tout en favorisant l'amélioration continue des conditions de travail. Dans cette démarche, le Document Unique d'Évaluation des Risques Professionnels (DUERP) fait l'objet d'une revue annuelle par Bureau Veritas, garantissant ainsi une évaluation indépendante et rigoureuse des actions mises en œuvre. Cette approche proactive renforce notre engagement en faveur de la prévention des risques et du bien-être des collaborateurs, en alignement avec les exigences réglementaires et les meilleures pratiques sectorielles.

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

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

Santé et sécurité	2025	2024
Nombre de décès	0	0
Nombre d'accident du travail	0	0
Taux d'accident de travail	0	0
Nombre de décès dus à un accident de travail	0	0
Nombre de cas de maladie professionnelle	0	0
Nombre de décès dus à un problème de santé lié au travail	0	0
% de salariés couverts par un système de gestion de la santé et sécurité	100 %	100 %

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 2025.

5.2.3.9. 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 (sans aucun jour de carence, pris en charge par l'entreprise) ;
- chômage à partir du moment où le travailleur commence à travailler pour l'entreprise ;
- accident du travail et handicap acquis ;
- congé parental au delà des dispositions légales (et politique télétravail offrant des accommodements spécifiques aux salariées enceintes ou ayant accouché récemment) ;
- départ à la retraite (mieux préparé avec la mise à disposition d'un accompagnement spécifique).

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

	2025	2024
Part des collaborateurs opérant sous un régime de protection sociale	100 %	100 %

5.2.3.10. Personnes handicapées [S1-12]

Personnes handicapées	2025	2024
Part des salariés en situation de handicap	0 %	0 %

5.2.4. INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES RELATIVES AUX SUJETS DE GOUVERNANCE ET DE CONDUITE DES AFFAIRES

5.2.4.1. 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.

5.2.4.2. 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 :

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

Malgré les incertitudes liées aux simplifications annoncées dans le cadre des directives dites Omnibus, la Société de la Tour Eiffel aspire à se conformer aux standards ESRS, incluant les exigences liées à la Taxinomie. Ainsi, son rapport de durabilité présente (en section 5.1.2.5 Taxinomie européenne) :

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

Bien que la Société ne soit plus soumise à la CSRD depuis la révision des seuils par *Stop the Clock*, elle maintient une démarche d'amélioration continue et de conformité volontaire. La veille réglementaire a permis d'intégrer ces exigences dans le processus de réalisation du rapport, comme en témoigne le rapport des auditeurs de durabilité nommés lors de l'Assemblée générale de 2025 ⁽¹⁾ (section 5.1.5 Rapport de certification des informations en matière de durabilité et de contrôle des exigences de publication des informations prévues à l'article 8 du règlement (UE) 2020/852 de la Société de la Tour Eiffel).

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 °C 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 assujetti (bâtiments abritant une activité tertiaire de plus de 1 000 m²) ; 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^{er} janvier 2025 d'équiper d'un système d'autonomisation 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^{er} janvier 2025 pour les sites équipés de systèmes d'une puissance supérieure à 290 kW,
- d'ici le 1^{er} 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 ;

(1) Voir Résolution 16 – https://societetoureiffel.com/wp-content/uploads/2025/04/20250429-STE-AG-Resultat_du_scrutin.pdf

- **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 réglementation thermique globale** – L'arrêté du 13 juin 2008 relatif à la performance énergétique des bâtiments résidentiels et tertiaires existants, de surface supérieure à 1 000 m² dont la date d'achèvement est postérieure au 1^{er} janvier 1948, définit les exigences réglementaires applicables et le niveau de performance à atteindre pour la RT « globale » lorsqu'ils font l'objet de travaux de rénovation dont le coût des travaux « thermique » décidés par le maître d'ouvrage est supérieur à 25 % de la valeur hors foncier du bâtiment. Lorsqu'il est soumis à la RT globale, le maître d'ouvrage doit réaliser, avant le dépôt du permis de construire, une étude de faisabilité technique et économique des diverses solutions d'approvisionnement en énergie du bâtiment. Par ailleurs, il doit respecter différentes exigences relatives à la performance thermique du bâtiment rénové ;
- **La réglementation thermique par élément** – La réglementation thermique par éléments s'applique lors de la rénovation des bâtiments existants, définissant des exigences minimales de performance énergétique pour chaque élément remplacé ou installé. L'objectif principal de la RT par éléments est de garantir que chaque intervention sur le bâtiment contribue à une amélioration significative de sa performance énergétique. Cela permet de cibler les points faibles du bâtiment et d'optimiser les rénovations en fonction des besoins spécifiques de chaque 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^{er} 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^{er} octobre 2022, pris en application de l'article 236 de la loi CLIMAT, rend obligatoire à compter du 1^{er} 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 ») ;
- **La loi AGECE**, adoptée le 10 février 2020, vise à lutter contre le gaspillage et à promouvoir l'économie circulaire en France. Elle a pour objectif de transformer le modèle économique linéaire en un modèle circulaire, en limitant les déchets et en préservant les ressources naturelles, la biodiversité et le climat. La loi comprend environ 130 articles qui abordent diverses formes de gaspillage et imposent des obligations aux entreprises et aux collectivités ;
- **La loi sur la pollution lumineuse** vise à protéger l'environnement et à réduire les nuisances causées par l'éclairage artificiel. Les réglementations en place obligent les collectivités et les entreprises à adopter des pratiques d'éclairage responsables pour minimiser l'impact sur la biodiversité et l'énergie. Pour plus de détails, vous pouvez consulter les articles spécifiques du Code de l'environnement et les arrêtés associés.
- **La loi sur les fluides frigorigènes**, également connue sous le nom de réglementation F-Gaz, vise à réduire l'impact des gaz fluorés sur le réchauffement climatique. En imposant des interdictions sur l'utilisation de certains fluides frigorigènes jusqu'en 2030 pour réduire les émissions de gaz à effet de serre.

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.

5.2.4.3. 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 est intégrée aux contrats de maintenance et travaux afin de diffuser et promouvoir les bonnes pratiques. Sur la base des résultats de l'enquête des fournisseurs de 2025, plus de 70 % des fournisseurs interrogés et ayant répondu à l'enquête sont conscients de son existence. 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 2025, 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 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 sur le territoire. 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.

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 5.2.2.4 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.



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 ⁽¹⁾ en 2025, se classant ainsi parmi les 1 % des entreprises les plus performantes évaluées.

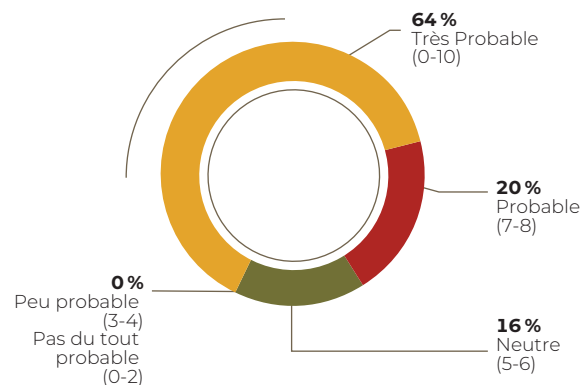
La notation EcoVadis permet à une entreprise d'obtenir une évaluation globale de sa performance RSE (Responsabilité Sociale des Entreprises) et de celle de ses fournisseurs. Cette notation peut être utilisée comme un outil de gestion de la chaîne d'approvisionnement durable. Une entreprise engagée dans 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 ? »



	2025	2024
% d'actifs couverts par des contrats multitechniques (en valeur)	84 %	89 %
% de contrats multitechniques (en valeur) ayant une clause environnementale ⁽¹⁾	84 %	88 %
Nombre de prestataires ayant été interrogés sur leurs pratiques ESG ⁽²⁾	287	195

(1) Indicateur calculé sur la base de la valeur des actifs couverts par un contrat multi-technique.

(2) 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.

En 2025, 100 % des chantiers de la Société de la Tour Eiffel ont fait l'objet de contrôles réguliers sous la forme d'audit de la part des CSPS (Coordonnateur de sécurité et de protection de la santé) mandatés pour la vérification du respect des normes de santé et sécurité, de légalité du statut des travailleurs et du droit social. Plus de détail sur ce sujet est disponible aux sections relatives aux travailleurs de la chaîne de valeur [ESRS S2] à savoir 5.1.3.2.F Actions concernant les incidences négatives 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].

En 2026, la Société prévoit l'organisation d'une formation traitant les thématiques des achats responsables et de la chaîne de valeur pour l'ensemble des salariés.

Par ailleurs, elle va déployer ses meilleurs efforts pour couvrir l'ensemble de ses fournisseurs stratégiques avec la signature de sa Charte Achats Responsables (soit en annexe, soit via une clause dédiée). Un indicateur de suivi sera formalisé à cet effet.

La Société n'est pas soumise aux réglementations française et européenne sur le droit de vigilance, mais elle déploie volontairement des mécanismes de diligence raisonnable recensés en section 5.1.1.2.D Diligence raisonnable [ESRS 2 GOV-4].

5.2.4.4. 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 2025, 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.

(1) Fiche entreprise de la Société de la Tour Eiffel disponible ici : urlr.me/gWzpyR

5.2.4.5. Cybersécurité

Consciente de l'évolution constante de la menace numérique, la Société de la Tour Eiffel place la cybersécurité au sommet de ses priorités stratégiques. En intégrant les risques informatiques au cœur de son dispositif global de gestion des risques (ERM), l'entreprise adopte une posture proactive plutôt que réactive. Ceci est également illustré par le fait que la Société dispose d'une police d'assurance dédiée aux risques cyber couvrant les risques informatiques, les intrusions systèmes, le détournement de fonds et les pertes liées à des incidents d'exploitation.

Notre cadre opérationnel s'aligne rigoureusement sur les normes ISO 27000, un gage d'excellence et d'interopérabilité à l'échelle

internationale, dont la vérification est assurée par les prestataires accompagnant la Société sur les sujets informatiques. Cette démarche structurée s'appuie sur un double pilier : l'humain et la technique.

D'une part, l'acculturation de nos équipes atteint un niveau d'engagement satisfaisant avec **92 %** des collaborateurs déjà formés aux réflexes de cybersécurité et de cyber-vigilance sur l'exercice 2025. D'autre part, la résilience de nos infrastructures est mise à l'épreuve par des tests d'intrusion réguliers, garantissant une remédiation agile de nos vulnérabilités. Plus qu'une suite de protocoles, c'est une véritable culture de la responsabilité partagée qui infuse désormais l'ensemble de nos métiers.

5.2.5. TABLEAUX EPRA

5.2.5.1 Synthèse des consommations

Indicateurs Énergie

Répartition des actifs par typologie	Bureaux	Activités	Commerces	Résidentiel géré (ég. Hôtels)	Mixtes***	Total
Nombre d'actifs	42	13	1	3	4	63

Méthodologie d'estimation

Le périmètre d'estimation couvre désormais l'intégralité des actifs consolidés sur l'exercice de reporting.

Patrimoine	Code EPRA	GRI Standard et CRESO indicator code	Unité	Périmètre	Nombre d'actifs courant 2025	2024		2025	
						Périmètre courant *	Périmètre constant **	Périmètre courant *	Périmètre constant **
Périmètre « Bailleurs »									
Volume									
Consommation d'énergie totale			MWh _{EF}	Bureaux	42	20 504	20 366	19 991	19 911
				Commerces	1	525	525	551	551
				Activité / Logistique	13	3 626	3 626	4 149	4 149
				Hôtels	1	0	0	0	0
				Mixtes ***	3	638	589	728	556
				TOTAL	63	25 293	25 106	25 419	25 167
Dont fossile (gaz et fioul)	Fuels-Abs & Fuels-LfL	302-1	MWh _{EF}	Bureaux	42	38 464	38 158	36 735	36 561
				Commerces	1	907	907	910	910
				Activité / Logistique	13	5755	5755	6555	6555
				Hôtels	1	0	0	0	0
				Mixtes ***	3	1001	887	1239	843
				TOTAL	63	46 128	45 708	45 438	44 869
Dont fossile (gaz et fioul)			MWh _{EF}	Bureaux	4	2 180	2 172	2 104	2 095
				Commerces	1	231	231	275	275
				Activité / Logistique	7	1 989	1 989	2 298	2 298
				Hôtels	0	0	0	0	0
				Mixtes ***	2	359	359	335	335
				TOTAL	14	4 758	4 749	5 012	5 003

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 2025	2024		2025	
						Périmètre courant *	Périmètre constant **	Périmètre courant *	Périmètre constant **
Dont électricité	Elec-Abs & Elec-LfL	302-1	MWh _{EF}	Bureaux	42	15 011	14 881	14 258	14 186
				Commerces	1	294	294	276	276
				Activité / Logistique	13	1 638	1 638	1 851	1 851
				Hôtels	1	0	0	0	0
				Mixtes ***	3	279	230	393	221
				TOTAL	63	17 222	17 043	16 777	16 534
Dont réseau urbain (chaleur OU froid)	DH&C-Abs & DH&C-LfL	302-1	MWh _{EF}	Bureaux	8	0	0	0	0
				Commerces	0	0	0	0	0
				Activité / Logistique	0	0	0	0	0
				Hôtels	0	0	0	0	0
				Mixtes ***	0	3 313	3 313	3 630	3 630
				TOTAL	8	3 313	3 313	3 629	3 629
Ratios									
Par m ²	Energy-Int	CREI	kWh _{EF} /m ²	Bureaux	42	55,02	58,35	53,92	57,04
				Commerces	1	90,40	90,40	94,90	94,90
				Activité / Logistique	13	49,29	49,29	56,40	56,40
				Hôtels	1	0,00	0,00	0,00	0,00
				Mixtes ***	3	9,17	11,40	10,75	10,77
				TOTAL	63	48,24	52,12	48,71	52,24
Par ETP	Energy-Int	CREI	kWh _{EF} /ETP	Bureaux	42	825,34	875,21	808,79	855,65
				Commerces	1	4 520,13	4 520,13	4 744,99	4 744,99
				Activité / Logistique	13	3 697,06	3 697,06	4 229,91	4 229,91
				Hôtels	1	0,00	0,00	0,00	0,00
				Mixtes ***	3	234,32	291,31	274,70	275,09
				TOTAL	63	1 216,01	1 340,23	1 228,34	1 343,48
Par m ²	Energy-Int	CREI	kWh _{EF} /m ²	Bureaux	42	103,22	109,32	99,08	104,75
				Commerces	1	156,27	156,27	156,69	156,69
				Activité / Logistique	13	78,23	78,23	89,11	89,11
				Hôtels	1	0,00	0,00	0,00	0,00
				Mixtes ***	3	14,39	17,19	18,30	16,33
				TOTAL	63	87,98	94,89	87,07	93,14

* 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 constant 2024 reporté : 501 171 m² sur un périmètre total de 527 877 m².

Total de la superficie du périmètre courant 2024 reporté : 501 171 m² sur un périmètre total de 527 877 m².

Total de la superficie du périmètre courant 2025 reporté : 521 829 m².

Total de la superficie du périmètre constant 2025 reporté : 481 713 m².

Total ETP 2023 : 1 ETP/15 m² – Total ETP 2024 : 1 ETP/15 m². Pour 2023 et 2024, les ratio ETP/m² pour les bureaux avait été choisi pour l'ensemble des bâtiments.

Total ETP 2025 : 1 ETP/15 m² (bureaux) – 1 ETP/50 m² (commerces) – 1 ETP/75 m² (activité/logistique) – 1 ETP/15 m² (résidentiel).

Pourcentage de couverture des données du périmètre « bailleurs » : 100 %.

Pourcentage de données fiabilisées 2024 : 100 % / Pourcentage de données estimées 2024 : 19 %.

Pourcentage de données fiabilisées 2025 : 100 % / Pourcentage de données estimées 2025 : 16 %.

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 2025, une nouvelle méthodologie d'estimation des données a été mise en place : pour plus d'information sur cette méthodologie, se référer au paragraphe « Estimations en cas d'absence totale ou partielle de données » dans la section 5.1.1.1.B Publication d'informations relatives à des circonstances particulières.

Patrimoine	Code EPRA	GRI Standard et CRES indicator code	Unité	Périmètre	Nombre d'actifs courant 2025	2024		2025		
						Périmètre courant *	Périmètre constant **	Périmètre courant *	Périmètre constant **	
Périmètre « Preneurs »										
Volume										
Consommation d'énergie totale			MWh _{EF}	Bureaux	42	22 573	20 138	23 136	21 239	
				Commerces	1	331	331	274	274	
				Activité / Logistique	13	3 768	3 768	3 835	3 835	
				Hôtels	1	378	253	721	280	
				Mixtes ***	3	5 624	4 561	4 881	3 806	
				TOTAL	63	32 675	29 051	32 847	29 434	
				MWh _{EP}	Bureaux	42	51 317	46 318	52 211	48 036
					Commerces	1	761	761	629	629
					Activité / Logistique	13	8 667	8 667	8 821	8 821
					Hôtels	1	870	581	1 658	643
Mixtes ***	3	12 820	10 380		11 116	8 643				
TOTAL	63	74 435	66 707		74 435	66 773				
Dont fossile (gaz et fioul)	Fuels-Abs & Fuels-LfL	302-1	MWh _{EF}	Bureaux	1	328	0	627	627	
				Commerces	0	0	0	0	0	
				Activité / Logistique	0	0	0	0	0	
				Hôtels	0	0	0	0	0	
				Mixtes ***	0	89	86	86	86	
				TOTAL	1	417	86	712	712	
Dont électricité	Elec-Abs & Elec-LfL	302-1	MWh _{EF}	Bureaux	42	22 146	20 138	22 399	20 613	
				Commerces	1	331	331	274	274	
				Activité / Logistique	13	3 768	3 768	3 835	3 835	
				Hôtels	1	378	253	721	280	
				Mixtes ***	3	5 535	4 476	4 796	3 721	
				TOTAL	63	32 158	28 966	32 024	28 722	
Dont réseau urbain	DH&C-Abs & DH&C-LfL	302-1	MWh _{EF}	Bureaux	1	100	0	110	0	
				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	
				TOTAL	1	100	0	110	0	

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 2025	2024		2025	
						Périmètre courant *	Périmètre constant **	Périmètre courant *	Périmètre constant **
Ratios									
Par m ²	Energy-Int	CREI	kWh _{EF} /m ²	Bureaux	42	60,58	57,69	62,40	60,85
				Commerces	1	56,96	56,96	47,13	47,13
				Activité / Logistique	13	51,23	51,23	52,14	52,14
				Hôtels	1	139,85	151,46	180,42	167,66
				Mixtes ***	3	80,83	88,35	72,10	73,73
				TOTAL	63	62,32	60,31	62,95	61,10
Par ETP	Energy-Int	CREI	kWh _{EF} /ETP	Bureaux	42	908,64	865,42	936,00	912,74
				Commerces	1	2 848,12	2 848,12	2 356,72	2 356,72
				Activité / Logistique	13	3 842,09	3 842,09	3 910,24	3 910,24
				Hôtels	1	2 097,81	2 271,95	2 706,35	2 514,97
				Mixtes ***	3	2 065,58	2 257,59	1 842,39	1 883,96
				TOTAL	63	1 570,90	1 550,86	1 587,27	1 571,31
Par m ²	Energy-Int	CREI	kWh _{EF} /m ²	Bureaux	42	137,71	132,70	140,82	137,62
				Commerces	1	131,01	131,01	108,41	108,41
				Activité / Logistique	13	117,82	117,82	119,91	119,91
				Hôtels	1	321,66	348,36	414,97	385,63
				Mixtes ***	3	184,26	201,04	164,19	167,42
				TOTAL	63	141,97	138,48	142,64	138,62

* 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 2024 reporté : 501 171 m² sur un périmètre total de 527 877m².

Total de la superficie du périmètre courant 2024 reporté : 501 171 m² sur un périmètre total de 527 877m².

Total de la superficie du périmètre courant 2025 reporté : 521 829 m².

Total de la superficie du périmètre constant 2025 reporté : 481 713 m².

Total ETP 2023 : 1 ETP/15 m² – Total ETP 2024 : 1 ETP/15 m². Pour 2023 et 2024, les ratio ETP/m² pour les bureaux avait été choisi pour l'ensemble des bâtiments.

Total ETP 2025 : 1 ETP/15 m² (bureaux) – 1 ETP/50 m² (commerces) – 1 ETP/75 m² (activité/logistique) – 1 ETP/15 m² (résidentiel).

Pourcentage de couverture des données du périmètre « preneurs » : 100 %.

Pourcentage de données fiabilisées 2025 : 100 % / Pourcentage de données estimées 2025 : 1,56 %.

Pourcentage de données fiabilisées 2024 : 100 % / Pourcentage de données estimées 2024 : 1,64 %.

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 2025, une nouvelle méthodologie d'estimation des données a été mise en place : pour plus d'information sur cette méthodologie, se référer au paragraphe « Estimations en cas d'absence totale ou partielle de données » dans la section 5.1.1.B Publication d'informations relatives à des circonstances particulières.

Patrimoine	Code EPRA	GRI Standard et CRESO indicator code	Unité	Périmètre	Nombre d'actifs courant 2025	2024		2025		
						Périmètre courant *	Périmètre constant **	Périmètre courant *	Périmètre constant **	
Périmètre « Bailleurs » & « Preneurs »										
Volume										
Consommation d'énergie totale			MWh _{EF}	Bureaux	42	43 078	40 505	43 127	41 151	
				Commerces	1	856	856	825	825	
				Activité / Logistique	13	7 395	7 395	7 984	7 984	
				Hôtels	1	378	253	721	280	
				Mixtes ***	3	6 262	5 150	5 609	4 362	
				TOTAL	63	57 968	54 157	58 266	54 601	
				MWh _{EP}	Bureaux	42	89 781	84 476	88 946	84 597
					Commerces	1	1 668	1 668	1 539	1 539
					Activité / Logistique	13	14 423	14 423	15 376	15 376
					Hôtels	1	870	581	1 658	643
Mixtes ***	3	13 821	11 267		12 354	9 486				
TOTAL	63	120 562	112 415		119 873	111 642				
Dont fossile (gaz et fioul)	Fuels-Abs & Fuels-LfL	302-1	MWh _{EF}	Bureaux	5	2 508	2 172	2 730	2 722	
				Commerces	1	231	231	275	275	
				Activité / Logistique	7	1 989	1 989	2 298	2 298	
				Hôtels	0	0	0	0	0	
				Mixtes ***	2	447	444	420	420	
				TOTAL	15	5 175	4 835	5 724	5 715	
Dont électricité	Elec-Abs & Elec-LfL	302-1	MWh _{EF}	Bureaux	42	37 157	35 020	36 656	34 799	
				Commerces	1	625	625	550	550	
				Activité / Logistique	13	5 406	5 406	5 686	5 686	
				Hôtels	1	378	253	721	280	
				Mixtes ***	3	5 814	4 705	5 189	3 942	
				TOTAL	63	49 380	46 009	48 802	45 256	
Dont réseau urbain	DH&C-Abs & DH&C-LfL	302-1	MWh _{EF}	Bureaux	9	3 413	3 313	3 740	3 630	
				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	
				TOTAL	9	3 413	3 313	3 740	3 630	

Se référer à la page suivante pour la signification des astérisques.

Patrimoine	Code EPRA	GRI Standard et CRESID indicator code	Unité	Périmètre	Nombre d'actifs courant 2025	2024		2025	
						Périmètre courant *	Périmètre constant **	Périmètre courant *	Périmètre constant **
Ratios									
Par m ²	Energy-Int	CREI	kWh _{EF} /m ²	Bureaux	42	115,60	116,04	116,32	117,89
				Commerces	1	147,36	147,36	142,03	142,03
				Activité / Logistique	13	100,52	100,52	108,54	108,54
				Hôtels	1	139,85	151,46	180,42	167,66
				Mixtes ***	3	90,00	99,75	82,85	84,49
				TOTAL	63	110,56	112,43	111,66	113,35
Par ETP	Energy-Int	CREI	kWh _{EF} /ETP	Bureaux	42	1 733,98	1 740,64	1 744,79	1 768,40
				Commerces	1	7 368,24	7 368,24	7 101,70	7 101,70
				Activité / Logistique	13	7 539,14	7 539,14	8 140,15	8 140,15
				Hôtels	1	2 097,81	2 271,95	2 706,35	2 514,97
				Mixtes ***	3	2 299,90	2 548,90	2 117,09	2 159,04
				TOTAL	63	2 786,91	2 891,09	2 815,62	2 914,78
Par m ²	Energy-Int	CREI	kWh _{EF} /m ²	Bureaux	42	240,93	242,02	239,90	242,37
				Commerces	1	287,29	287,29	265,09	265,09
				Activité / Logistique	13	196,06	196,06	209,02	209,02
				Hôtels	1	321,66	348,36	414,97	385,63
				Mixtes ***	3	198,65	218,23	182,48	183,74
				TOTAL	63	229,95	233,36	229,72	231,76

* 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 constant 2024 reporté : 501 171 m² sur un périmètre total de 527 877m².

Total de la superficie du périmètre courant 2024 reporté : 501 171 m² sur un périmètre total de 527 877m².

Total de la superficie du périmètre courant 2025 reporté : 521 829 m².

Total de la superficie du périmètre constant 2025 reporté : 481 713 m².

Total ETP 2023 : 1 ETP/15 m² – Total ETP 2024 : 1 ETP/15 m². Pour 2023 et 2024, les ratio ETP/m² pour les bureaux avait été choisi pour l'ensemble des bâtiments.

Total ETP 2025 : 1 ETP/15 m² (bureaux) – 1 ETP/50 m² (commerces) – 1 ETP/75 m² (activité/logistique) – 1 ETP/15 m² (résidentiel).

Pourcentage de couverture des données du périmètre « bailleurs & preneurs » : 100 %.

Pourcentage de données fiabilisées 2025 : 100 % / Pourcentage de données estimées 2025 : 28 %.

Pourcentage de données fiabilisées 2024 : 100 % / Pourcentage de données estimées 2024 : 18 %.

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 2025, une nouvelle méthodologie d'estimation des données a été mise en place : pour plus d'information sur cette méthodologie, se référer au paragraphe « Estimations en cas d'absence totale ou partielle de données » dans la section 5.1.1.B Publication d'informations relatives à des circonstances particulières.

Corporate	Code EPRA	GRI Standard et CRESID indicator code	Unité	2024	2025
Périmètre « Corporate »					
Volume					
Consommation d'énergie totale			MWh _{EF}	129	158
			MWh _{EP}	297	362
Dont fossile (gaz et fioul)	Fuels-Abs & Fuels-LfL	302-1	MWh _{EF}	0	0
Dont électricité	Elec-Abs & Elec-LfL	302-1	MWh _{EF}	129	158
Dont réseau urbain (chaleur OU froid)	DH&C-Abs & DH&C-LfL	302-1	MWh _{EF}	0	0
Ratios					
Par m ²	Energy-Int	CREI	kWh _{EF} /m ²	95,51	116,39
Par ETP	Energy-Int	CREI	kWh _{EF} /ETP	4 298	5 238
Par m ²	Energy-Int	CREI	kWh _{EP} /m ²	219,67	267,71

Le périmètre corporate correspond aux bureaux occupés (siège) par la Société de la Tour Eiffel (« own offices »).

Total de la superficie du périmètre Corporate 2025 : 1 354 m².

Total de la superficie du périmètre Corporate 2024 : 1 354 m².

Pourcentage de couverture des données du périmètre « corporate » : 100 %.

Pourcentage de données fiabilisées 2024 : 100 % / Pourcentage de données estimées 2024 : 18 %.

Pourcentage de données fiabilisées 2025 : 100 % / Pourcentage de données estimées 2025 : 20 %.

Patrimoine – Bailleurs & preneurs	Code EPRA	GRI Standard et CRESO indicator code	Unité	Périmètre	Nombre d'actifs courant 2025	2024		2025	
						Périmètre courant *	Périmètre constant **	Périmètre courant *	Périmètre constant **
Énergies renouvelables									
Volume									
Consommation totale d'énergies renouvelables			MWh _{EF}	Bureaux	25	1744	1698	1963	1920
				Commerces	1	0	0	0	0
				Activité / Logistique	11	0	0	0	0
				Hôtels	0	0	0	0	0
				Mixtes ***	4	0	0	40	0
				TOTAL	41	1 744	1 698	2 003	1 920
Dont électricité issue de sources renouvelables			MWh _{EF}	Bureaux	16	144	144	129	129
				Commerces	1	0	0	0	0
				Activité / Logistique	11	0	0	0	0
				Hôtels	0	0	0	0	0
				Mixtes ***	4	0	0	40	0
				TOTAL	32	144	144	169	129
Dont réseau urbain issu de sources renouvelables			MWh _{EF}	Bureaux	15	1 600	1 554	1 834	1 792
				Commerces	1	0	0	0	0
				Activité / Logistique	11	0	0	0	0
				Hôtels	0	0	0	0	0
				Mixtes ***	3	0	0	0	0
				Total	30	1 600	1 554	1 834	1 792
Ratios									
% de la consommation totale			%	Bureaux	11	4,05 %	4,19 %	4,55 %	4,67 %
				Commerces	0	0 %	0 %	0 %	0 %
				Activité / Logistique	0	0 %	0 %	0 %	0 %
				Hôtels	0	0 %	0 %	0 %	0 %
				Mixtes ***	1	0 %	0 %	0 %	0 %
				TOTAL	12	3,01 %	3,14 %	3,44 %	3,52 %
% de la consommation en électricité			%	Bureaux	4	0,39 %	0,41 %	0,35 %	0,37 %
				Commerces	0	0 %	0 %	0 %	0 %
				Activité / Logistique	0	0 %	0 %	0 %	0 %
				Hôtels	0	0 %	0 %	0 %	0 %
				Mixtes ***	1	0 %	0 %	0,77 %	0 %
				TOTAL	5	0,29 %	0,31 %	0,35 %	0,28 %
% de la consommation des réseaux urbains			%	Bureaux	8	47 %	47 %	49 %	49 %
				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 %
				TOTAL	8	47 %	47 %	49 %	49 %

* 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 » : 100 %.

Pourcentage de données fiabilisées 2025 : 100 % / Pourcentage de données estimées 2025 : 10 %.

Pourcentage de données fiabilisées 2024 : 100 % / Pourcentage de données estimées 2024 : 63 %.

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 2025, une nouvelle méthodologie d'estimation des données a été mise en place : pour plus d'information sur cette méthodologie, se référer au paragraphe « Estimations en cas d'absence totale ou partielle de données » dans la section 5.1.1.B Publication d'informations relatives à des circonstances particulières.

5.2.5.2. Indicateurs Émissions de gaz à effet de serre (GHG Protocol)

Répartition des actifs par typologie	Bureaux	Activités	Commerces	Résidentiel géré (éq. Hôtels)	Mixtes ***	Total
Nombre d'actifs	42	13	1	3	4	63

Méthodologie d'estimation

Le périmètre d'estimation couvre désormais l'intégralité des actifs consolidés sur l'exercice de reporting. Voir section 5.1.1.B Publication d'informations relatives à des circonstances particulières [ESRS 2 BP-2] pour plus d'informations.

Patrimoine	Code EPRA de la mesure de performance	Référence GRI G4 – Construction & Real Estate – EPRA	Unité	Périmètre	Nombre d'actifs courant 2025	2024		2025	
						Périmètre courant *	Périmètre constant **	Périmètre courant *	Périmètre constant **
Périmètre « Bailleurs »									
Volume									
ÉMISSIONS TOTALES LIÉES À L'ÉNERGIE		TEQCO₂	TOTAL	63	2 668	2 654	2 718	2 700	
Dont directes	GHG-Dir-Abs	305-1	teqCO ₂	Bureaux	4	495	493	478	476
				Commerces	1	52	52	62	62
				Activité / Logistique	7	451	451	522	522
				Résidentiel	0	0	0	0	0
				Mixtes ***	2	81	81	76	76
				TOTAL	14	1 080	1 078	1 138	1 136
Dont indirectes (location-based)	GHG-Indirect-Abs	305-2	teqCO ₂	Bureaux	42	1 446	1 438	1 419	1 414
				Commerces	1	19	19	18	18
				Activité / Logistique	13	105	105	118	118
				Hôtels	1	0	0	0	0
				Mixtes ***	3	18	15	25	14
				TOTAL	63	1 588	1 576	1 580	1 564
Ratios									
Émissions totales liées à l'énergie par m ²	GHG-Int	CRE3	kgeqCO ₂ /m ²	Bureaux	42	5,21	5,53	5,12	5,41
				Commerces	1	12,26	12,26	13,80	13,80
				Activité / Logistique	13	7,56	7,56	8,70	8,70
				Hôtels	1	0,00	0,00	0,00	0,00
				Mixtes ***	3	1,43	1,86	1,49	1,75
				TOTAL	63	5,09	5,51	5,21	5,61
Émissions totales liées à l'énergie par ETP	GHG-Int	CRE3	kgeqCO ₂ /ETP	Bureaux	42	78,13	82,98	76,73	81,22
				Commerces	1	613,12	613,12	689,76	689,76
				Activité / Logistique	13	567,08	567,08	652,62	652,62
				Hôtels	1	0,00	0,00	0,00	0,00
				Mixtes ***	3	36,47	47,59	38,18	44,62
				TOTAL	63	128,26	141,70	131,34	144,16

* 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 2024 reporté : 501 171 m² sur un périmètre total de 527 877 m².

Total de la superficie du périmètre courant 2024 reporté : 501 171 m² sur un périmètre total de 527 877 m².

Total de la superficie du périmètre courant 2025 reporté : 521 829 m².

Total de la superficie du périmètre constant 2025 reporté : 481 713 m².

Total ETP 2023 : 1 ETP/15 m² – Total ETP 2024 : 1 ETP/15 m². Pour 2023 et 2024, le ratio ETP/m² pour les bureaux avait été choisi pour l'ensemble des bâtiments.

Total ETP 2025 : 1 ETP/15 m² (bureaux) – 1 ETP/50 m² (commerces) – 1 ETP/75 m² (activité/logistique) – 1 ETP/15 m² (résidentiel).

Pourcentage de couverture des données du périmètre « bailleurs » : 100 %.

Pourcentage de données fiabilisées 2024 : 100 % / Pourcentage de données estimées 2024 : 19 %.

Pourcentage de données fiabilisées 2025 : 100 % / Pourcentage de données estimées 2025 : 16 %.

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 2025, une nouvelle méthodologie d'estimation des données a été mise en place : pour plus d'information sur cette méthodologie, se référer au paragraphe « Estimations en cas d'absence totale ou partielle de données » dans la section 5.1.1.B Publication d'informations relatives à des circonstances particulières.

Patrimoine	Code EPRA de la mesure de performance	Référence GRI G4 – Construction & Real Estate – EPRA	Unité	Périmètre	Nombre d'actifs courant 2025	2024		2025		
						Périmètre courant *	Périmètre constant **	Périmètre courant *	Périmètre constant **	
Périmètre « Preneurs »										
Volume										
ÉMISSIONS TOTALES LIÉES À L'ÉNERGIE				TEQCO₂	PRENEURS TOTAL	63	2 168	1 873	2 227	2 000
Dont directes	GHG-Dir-Abs	305-1	teqCO ₂	Bureaux	4	75	0	142	142	
				Commerces	1	0	0	0	0	
				Activité / Logistique	7	0	0	0	0	
				Hôtels	0	0	0	0	0	
				Mixtes ***	2	20	19	19	19	
				TOTAL	14	95	19	162	162	
Dont indirectes (location-based)	GHG-Indirect-Abs	305-2	teqCO ₂	Bureaux	42	1 432	1 289	1 450	1 319	
				Commerces	1	21	21	18	18	
				Activité / Logistique	13	241	241	245	245	
				Hôtels	1	24	16	46	18	
				Mixtes ***	3	354	286	307	238	
				TOTAL	63	2 073	1 854	2 066	1 838	
Ratios										
Émissions totales liées à l'énergie par m ²	GHG-Int	CRE3	kgeqCO ₂ /m ²	Bureaux	42	4,04	3,69	4,29	4,19	
				Commerces	1	3,65	3,65	3,02	3,02	
				Activité / Logistique	13	3,28	3,28	3,34	3,34	
				Hôtels	1	8,95	9,69	11,55	10,73	
				Mixtes ***	3	5,38	5,92	4,82	4,99	
				TOTAL	63	4,13	3,89	4,27	4,15	
Émissions totales liées à l'énergie par ETP	GHG-Int	CRE3	kgeqCO ₂ /ETP	Bureaux	42	60,66	55,39	64,41	62,80	
				Commerces	1	182,28	182,28	150,83	150,83	
				Activité / Logistique	13	245,89	245,89	250,26	250,26	
				Hôtels	1	134,26	145,40	173,21	160,96	
				Mixtes ***	3	137,51	151,39	123,18	127,48	
				TOTAL	63	104,22	100,00	107,64	106,76	

* 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 2024 reporté : 501 171 m² sur un périmètre total de 527 877 m².

Total de la superficie du périmètre courant 2024 reporté : 501 171 m² sur un périmètre total de 527 877 m².

Total de la superficie du périmètre courant 2025 reporté : 521 829 m² sur un périmètre total de 554 108 m².

Total de la superficie du périmètre constant 2025 reporté : 485 576 m² sur un périmètre total de 554 108 m².

Pourcentage de couverture des données du périmètre « preneurs » : 100 %.

Pourcentage de données fiabilisées 2025 : 100 % / Pourcentage de données estimées 2025 : 1,56 %.

Pourcentage de données fiabilisées 2024 : 100 % / Pourcentage de données estimées 2024 : 1,64 %.

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 2025, une nouvelle méthodologie d'estimation des données a été mise en place : pour plus d'information sur cette méthodologie, se référer au paragraphe « Estimations en cas d'absence totale ou partielle de données » dans la section 5.1.1.1.B Publication d'informations relatives à des circonstances particulières.

Patrimoine	Code EPRA de la mesure de performance	Référence GRI G4 – Construction & Real Estate – EPRA	Unité	Périmètre	Nombre d'actifs courant 2025	2024		2025	
						Périmètre courant *	Périmètre constant **	Périmètre courant *	Périmètre constant **
Périmètre « Bailleurs & Preneurs »									
Volume									
ÉMISSIONS TOTALES LIÉES À L'ÉNERGIE DU PATRIMOINE				TEQCO₂	BAILLEURS & PRENEURS TOTAL	4 836	4 528	4 945	4 700
Dont directes	GHG-Dir-Abs	305-1	teqCO ₂	Bureaux	4	569	493	620	618
				Commerces	1	52	52	62	62
				Activité / Logistique	7	451	451	522	522
				Hôtels	0	0	0	0	0
				Mixtes ***	2	102	101	95	95
				TOTAL	14	1 175	1 098	1 300	1 298
Dont indirectes (location-based)	GHG-Indirect-Abs	305-2	teqCO ₂	Bureaux	42	2 879	2 727	2 868	2 733
				Commerces	1	40	40	35	35
				Activité / Logistique	13	346	346	364	364
				Hôtels	1	24	16	46	18
				Mixtes ***	3	372	301	332	252
				TOTAL	63	3 661	3 430	3 646	3 402
Ratios									
Émissions totales liées à l'énergie par m ²	GHG-Int	CRE3	kgeqCO ₂ /m ²	Bureaux	42	4,04	9,22	9,41	9,60
				Commerces	1	3,65	15,91	16,81	16,81
				Activité / Logistique	13	3,28	10,84	12,04	12,04
				Hôtels	1	8,95	9,69	11,55	10,73
				Mixtes ***	3	5,38	7,79	6,31	6,73
				TOTAL	63	4,13	9,40	9,48	9,76
Émissions totales liées à l'énergie par ETP	GHG-Int	CRE3	kgeqCO ₂ /m ²	Bureaux	42	60,66	138,36	141,14	144,03
				Commerces	1	182,28	795,40	840,59	840,59
				Activité / Logistique	13	245,89	812,97	902,88	902,88
				Hôtels	1	134,26	145,40	173,21	160,96
				Mixtes ***	3	137,51	198,98	161,36	172,09
				TOTAL	63	104,22	241,70	238,98	250,92

* 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 2024 reporté : 501 171 m² sur un périmètre total de 527 877 m².

Total de la superficie du périmètre courant 2024 reporté : 501 171 m² sur un périmètre total de 527 877 m².

Total de la superficie du périmètre courant 2025 reporté : 521 829 m² sur un périmètre total de 554 108 m².

Total de la superficie du périmètre constant 2025 reporté : 485 576 m² sur un périmètre total de 554 108 m².

Total ETP 2024 : 1 ETP/15 m². - Total ETP 2025 : 1 ETP/15 m².

Pourcentage de couverture des données du périmètre « bailleurs & preneurs » : 100 %.

Pourcentage de couverture des données du périmètre « bailleurs & preneurs » : 100 %.

Pourcentage de données fiabilisées 2025 : 100 % / Pourcentage de données estimées 2025 : 10 %.

Pourcentage de données fiabilisées 2024 : 100 % / Pourcentage de données estimées 2024 : 63 %.

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 2025, une nouvelle méthodologie d'estimation des données a été mise en place : pour plus d'information sur cette méthodologie, se référer au paragraphe « Estimations en cas d'absence totale ou partielle de données » dans la section 5.1.1.B Publication d'informations relatives à des circonstances particulières.

Corporate	Code EPRA de la mesure de performance	Référence GRI G4 – Construction & Real Estate – EPRA	Unité	2024	2025
Périmètre « Corporate »					
Volume					
Émissions totales liées à l'énergie du patrimoine			teqCO ₂	8	10
Dont directes	GHG-Dir-Abs	305-1	teqCO ₂	-	-
Dont indirectes (location-based)	GHG-Indirect-Abs	305-2	teqCO ₂	8	10
Ratios					
Émissions totales liées à l'énergie par m ²	GHG-Int	CRE3	kgeqCO ₂ /m ²	6,11	7,45
Émissions totales liées à l'énergie par ETP	GHG-Int	CRE3	kgeqCO ₂ /ETP	275	335

Total de la superficie du périmètre Corporate 2025 : 1 354 m².
 Total de la superficie du périmètre Corporate 2024 : 1 354 m².
 Pourcentage de couverture des données du périmètre « corporate » : 100 %.
 Pourcentage de données fiabilisées 2024 : 100 % / Pourcentage de données estimées 2024 : 18 %.
 Pourcentage de données fiabilisées 2025 : 100 % / Pourcentage de données estimées 2025 : 20 %.

5.2.5.3. Indicateurs Eau

Répartition des actifs par typologie	Bureaux	Activités	Commerces	Résidentiel géré	Mixtes ***
Nombre d'actifs	42	13	1	3	4

Concernant l'eau, aucun actif ne fait l'objet d'exclusion dans l'agrégation des performances. En revanche, une méthodologie d'estimation similaire à celle appliquée sur nos indicateurs en Énergie est en cours de déploiement sur l'ensemble de nos synoptiques en eau par actif. L'objectif étant de pouvoir être en mesure de qualifier : la qualité de la maîtrise de nos synoptiques (nombre de points et leurs usages) et la qualité de la donnée afférente (complétude).

Patrimoine – Périmètre « Bailleurs » & « Preneurs »	Code EPRA	GRI Standard et CRESO indicator code	Unité	Périmètre	Nombre d'actifs courant 2024	2024		2025	
						Périmètre courant *	Périmètre constant **	Périmètre courant *	Périmètre constant **
Eau									
Volume									
Consommation totale	Water-Abs & Water-LfL	303-1	m ³	Bureaux	42	78 321	72 407	75 586	71 889
				Commerces	1	2 830	2 830	2 099	2 099
				Activité / Logistique	13	11 392	11 392	11 003	11 003
				Hôtels	1	4 655	4 655	5 837	5 837
				Mixtes ***	3	14 238	8 193	9 965	9 691
				TOTAL	63	111 435	99 477	104 489	100 519
Dont % issue des réseaux de villes			%						
Ratios									
Par m ²	Water-Int		m ³ /m ²	Bureaux	42	0,21	0,21	0,20	0,21
				Commerces	1	0,49	0,49	0,36	0,36
				Activité / Logistique	13	0,15	0,15	0,15	0,15
				Hôtels	1	1,72	2,79	1,46	3,50
				Mixtes ***	3	0,20	0,16	0,15	0,19
				TOTAL	63	0,213	0,207	0,200	0,209
Par ETP	Water-Int		m ³ /ETP	Bureaux	42	3,15	3,11	3,06	3,09
				Commerces	1	24,37	24,37	18,08	18,08
				Activité / Logistique	13	11,61	11,61	11,22	11,22
				Hôtels	1	25,81	41,85	21,92	52,48
				Mixtes ***	3	5,23	4,06	3,76	4,80
				TOTAL	63	5,35	5,31	5,05	5,36

*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 » : 100 %.
 Pourcentage de données fiabilisées 2025 : 100 % / Pourcentage de données estimées 2025 : 0 %.
 Pourcentage de données fiabilisées 2024 : 100 % / Pourcentage de données estimées 2024 : 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 CRES D indicator code	Unité	2024	2025
EAU					
Volume					
Consommation totale	Water-Abs & Water-LfL	303-1	m ³	527	520
Dont % issue des réseaux de villes			%	100 %	100 %
Ratios					
Par m ²	Water-Int		m ³ /m ²	0,39	0,38
Par ETP	Water-Int	CRE2	m ³ /ETP	17,5	17,3

Le périmètre corporate correspond aux bureaux occupés (siège) par la Société de la Tour Eiffel (« own offices »).

Total de la superficie du périmètre Corporate 2025 : 1 354 m².

Total de la superficie du périmètre Corporate 2024 : 1 354 m².

Pourcentage de couverture des données du périmètre « bailleurs & preneurs » : 100 %.

Pourcentage de données fiabilisées 2025 : 100 % / Pourcentage de données estimées 2025 : 0 %.

Pourcentage de données fiabilisées 2024 : 100 % / Pourcentage de données estimées 2024 : 0 %.

5.2.5.4. 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	42	13	1	3	4
Actifs reportables déchets	41	12	1	3	4

Méthodologie d'estimation

Il y a dans le patrimoine 2 actifs non reportés du point de vue des déchets car identifiés comme étant livré lors de l'année de reporting 2025.

Patrimoine – Périmètre « Bailleurs » & « Preneurs »	Code EPRA	GRI Standard et CRESO indicator code	Unité	Périmètre	Nombre d'actifs courant 2025	2024		2025	
						Périmètre courant *	Périmètre constant **	Périmètre courant *	Périmètre constant **
Déchets									
Volume									
Tonnage total	Waste-Abs & Waste-LfL	306-2	tonnes	Bureaux	47	711,58	654,03	743,99	0,00
				Activités	11	152,99	124,41	286,27	0,00
				Commerces	1	12,60	12,60	24,67	0,00
				Résidentiel géré	-	0,00	0,00	0,00	0,00
				Mixtes ***	5	414,96	407,32	127,77	0,00
				TOTAL	64	1 292,13	1 198,37	1 182,69	0,00
Tonnes de déchets valorisés	Waste-Abs & Waste-LfL	306-2	tonnes	Bureaux	44	368,48	339,36	425,68	0,00
				Activités	11	127,65	103,85	188,67	0,00
				Commerces	1	1,63	1,63	6,62	0,00
				Résidentiel géré	-	0,00	0,00	0,00	0,00
				Mixtes ***	5	350,79	349,33	78,08	0,00
				TOTAL	61	848,55	794,17	699,05	0,00
Déchets non dangereux	Waste-Abs & Waste-LfL	306-2	tonnes	Bureaux	47	711,30	653,75	743,43	0,00
				Activités	11	152,51	124,02	286,22	0,00
				Commerces	1	12,56	12,56	24,67	0,00
				Résidentiel géré	-	0,00	0,00	0,00	0,00
				Mixtes ***	5	414,95	407,32	127,76	0,00
				TOTAL	64	1 291,33	1 197,66	1 182,07	0,00
Dont valorisation matière	Waste-Abs & Waste-LfL	306-2	tonnes	Bureaux	43	164,90	143,94	226,81	0,00
				Activités	10	19,43	15,80	78,33	0,00
				Commerces	1	1,60	1,60	6,62	0,00
				Résidentiel géré	-	0,00	0,00	0,00	0,00
				Mixtes ***	5	77,58	76,12	14,32	0,00
				TOTAL	59	263,51	237,46	326,08	0,00
Dont valorisation énergie	Waste-Abs & Waste-LfL	306-2	tonnes	Bureaux	21	203,33	195,17	198,43	0,00
				Activités	10	107,74	87,66	110,29	0,00
				Commerces	-	0,00	0,00	0,00	0,00
				Résidentiel géré	-	0,00	0,00	0,00	0,00
				Mixtes ***	2	273,21	273,21	63,76	0,00
				TOTAL	33	584,28	556,03	372,47	0,00
Déchets dangereux	Waste-Abs & Waste-LfL	306-2	tonnes	Bureaux	40	0,28	0,28	0,56	0,00
				Activités	9	0,48	0,39	0,05	0,00
				Commerces	1	0,04	0,04	0,00	0,00
				Résidentiel géré	-	0,00	0,00	0,00	0,00
				Mixtes ***	4	0,01	0,00	0,01	0,00
				TOTAL	54	0,80	0,71	0,62	0,00

Patrimoine – Périmètre « Bailleurs » & « Preneurs »	Code EPRA	GRI Standard et CRESO indicator code	Unité	Périmètre	Nombre d'actifs courant 2025	2024		2025	
						Périmètre courant *	Périmètre constant **	Périmètre courant *	Périmètre constant **
Dont valorisation matière	Waste-Abs & Waste-LfL	306-2	tonnes	Bureaux	9	0,11	0,11	0,28	0,00
				Activités	-	0,31	0,26	0,00	0,00
				Commerces	-	0,03	0,03	0,00	0,00
				Résidentiel géré	-	0,00	0,00	0,00	0,00
				Mixtes ***	1	0,00	0,00	0,00	0,00
				TOTAL	10	0,45	0,39	0,28	0,00
Dont valorisation énergie	Waste-Abs & Waste-LfL	306-2	tonnes	Bureaux	18	0,14	0,14	0,16	0,00
				Activités	9	0,17	0,13	0,05	0,00
				Commerces	-	0,00	0,00	0,00	0,00
				Résidentiel géré	-	0,00	0,00	0,00	0,00
				Mixtes ***	1	0,00	0,00	0,00	0,00
				TOTAL	28	0,31	0,28	0,21	0,00
Tonnes de déchets enfouis	Waste-Abs & Waste-LfL	306-2	tonnes	Bureaux	47	343,10	314,67	318,31	0,00
				Activités	11	25,34	20,56	97,59	0,00
				Commerces	1	10,98	10,98	18,05	0,00
				Résidentiel géré	-	0,00	0,00	0,00	0,00
				Mixtes ***	5	64,17	57,99	49,69	0,00
				TOTAL	64	443,58	404,20	483,64	0,00
Déchets non dangereux	Waste-Abs & Waste-LfL	306-2	tonnes	Bureaux	46	343,07	314,64	318,18	0,00
				Activités	11	25,34	20,56	97,59	0,00
				Commerces	1	10,96	10,96	18,05	0,00
				Résidentiel géré	-	0,00	0,00	0,00	0,00
				Mixtes ***	5	64,17	57,99	49,69	0,00
				TOTAL	63	443,54	404,16	483,51	0,00
Déchets dangereux	Waste-Abs & Waste-LfL	306-2	tonnes	Bureaux	24	0,03	0,03	0,13	0,00
				Activités	1	0,00	0,00	0,00	0,00
				Commerces	1	0,01	0,01	0,00	0,00
				Résidentiel géré	-	0,00	0,00	0,00	0,00
				Mixtes ***	3	0,00	0,00	0,00	0,00
				TOTAL	29	0,05	0,05	0,13	0,00

* 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 » : 100 %.

Pourcentage de données vérifiées et fiabilisées 2025 : 55 % / Pourcentage de données estimées 2025 : 45 %.

Pourcentage de données vérifiées et fiabilisées 2024 : 56 % / Pourcentage de données estimées 2024 : 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.

Pour plus d'information sur cette méthodologie de calcul est d'estimation des tonnes de déchets produits, se référer au paragraphe « Estimations en cas d'absence totale ou partielle de données » dans la section 5.1.1.1.B Publication d'informations relatives à des circonstances particulières.

Périmètre « Corporate »	Code EPRA	GRI Standard et CRES indicator code	Unité	2024	2025
DÉCHETS					
Volume					
Tonnage total	Waste-Abs & Waste-LfL	306-2	tonnes	2,50	0,84
Tonnes de déchets valorisés	Waste-Abs & Waste-LfL	306-2	tonnes	1,65	0,84
Déchets non dangereux :	Waste-Abs & Waste-LfL	306-2	tonnes	1,65	0,84
Dont valorisation matière	Waste-Abs & Waste-LfL	306-2	tonnes	1,59	0,84
Dont valorisation énergie	Waste-Abs & Waste-LfL	306-2	tonnes	0,46	0,00
Déchets dangereux :	Waste-Abs & Waste-LfL	306-2	tonnes	0	0,00
Dont valorisation matière	Waste-Abs & Waste-LfL	306-2	tonnes	0	0,00
Dont valorisation énergie	Waste-Abs & Waste-LfL	306-2	tonnes	0	0,00
Tonnes de déchets enfouis	Waste-Abs & Waste-LfL	306-2	tonnes	0	0,00
Déchets non dangereux :	Waste-Abs & Waste-LfL	306-2	tonnes	0	0,00
Déchets dangereux :	Waste-Abs & Waste-LfL	306-2	tonnes	0	0,00
Ratios					
kg par ETP			kg/ETP	52	18,22

Le périmètre corporate correspond aux bureaux occupés (siège) par la Société de la Tour Eiffel (« own offices »).

Total de la superficie corporate 2024 : 1 354 m².

Total de la superficie corporate 2023 : 1 354 m².

Total ETP 2024 : 48. - Total ETP 2025 : 45.

Pourcentage de couverture des données du périmètre « corporate » : 100 %.

Pourcentage de données fiables 2025 : 81 % / Pourcentage de données estimées 2025 : 19 %.

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.

5.2.5.5. Social

Thématique	Indicateur	Code EPRA	GRI Standard et CRES D	Unité	2024	2025
Salariés						
Effectifs	Effectif annuel moyen des collaborateurs		405-1	ETP	48	48
	femmes				56 %	54 %
	hommes				44 %	46 %
	Tranche d'âge des collaborateurs permanents					
	- de 30 ans				10 %	8 %
	entre 30 et 50 ans				62 %	68 %
	+ de 50 ans				28 %	25 %
	Âge moyen des collaborateurs	Diversity-Emp			43	43
	Effectif non permanent (<i>stage, alternance, apprentis, CDD, etc.</i>)			ETP	7	10
	Part de cadres				91 %	92 %
	part de femmes parmi les cadres				52 %	54 %
	Part des collaborateurs opérant sous un accord collectif				100 %	100 %
	Part de collaborateurs en situation de handicap				0 %	0 %
Mouvements d'effectifs	Nouveaux recrutements : salariés permanents		401-1	nombre	8	7
	Nouveaux recrutements : salariés non permanents				11	9
	Départs : salariés permanents (démissions, licenciement, retraites, décès)	Emp-Turnover		nombre	6	2
	dont volontaires (démissions uniquement)			nombre	3	2
	Turnover volontaire (démissions uniquement)				6 %	4 %
	Turnover (licenciements, retraite ou décès)				6 %	6 %
Rémunération	Masse salariale totale (<i>en milliers d'euros</i>)			k€	5 729 €	6 672 €
	Ratio salaire Homme / Femme	Diversity-Emp	405-2		1,32	1,33
	Écart des salaires à poste égal entre Hommes et Femmes	-			5,70 %	11,20 %
Formation	Nombre moyen d'heures de formation par collaborateur		404-1	nombre	20,23	34,93
	Part de la masse salariale investie dans la formation				3,29 %	3,16 %
	Part des collaborateurs ayant bénéficié d'une formation sur les enjeux Environnementaux, Sociaux ou de Gouvernance	Emp-Training			89 %	96 %
Santé et sécurité	Taux d'absentéisme		403-2		3,79 %	3,62 %
	en raison d'accident de travail				0,03 %	0 %
	en raison de maladie professionnelle				0 %	0 %
	en raison de maladie	H&S-Emp			3,76 %	3,62 %
	Nombre de jours perdus				397	412
	Nombre de blessures				0	0
Carrière	Nombre de décès				0	0
	Part de collaborateurs ayant bénéficié d'un entretien professionnel annuel		404-3		100 %	80 %
	Nombre de collaboratrices de retour de congé maternité	Emp-Dev		nombre	0	0
Part des collaboratrices ayant bénéficié d'un entretien de retour de congé maternité				N.A.	N.A.	

Thématique	Indicateur	Code EPRA	GRI Standard et CRES D	Unité	2024	2025
Membres du Conseil d'Administration						
Effectifs	Effectif annuel des membres du Conseil d'Administration		102-22	nombre	14	14
	femmes				50 %	50 %
	hommes				50 %	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 %	
Mouvements d'effectifs	Durée du mandat des membres du Conseil d'Administration			nombre d'années	3 ans	3 ans
Fonctionnement de la Gouvernance	Réunions annuelles du Conseil d'Administration			nombre	8	7
	Présence moyenne des administrateurs aux réunions du Conseil d'Administration				89 %	82 %
Rémunération	Ratio salaire Homme / Femme				1,06	0,98
Patrimoine						
		Code EPRA	GRI Standard et CRES D	Unité	2024	2025
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)	83 %	85 %
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.

5.2.6. RÉCOMPENSES



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

La Société de la Tour Eiffel a répondu au **GRESB** en 2025, comme elle le fait depuis 12 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 2025, 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.

PERFORMANCE

2023

Note :
87/100

5 étoiles ★★★★★

2024

Note :
85/100

4 étoiles ★★★★

2025

Note :
88/100

4 étoiles ★★★★

DÉVELOPPEMENT

2023

Note :
89/100

3 étoiles ★★★

2024

Note :
93/100

3 étoiles ★★★

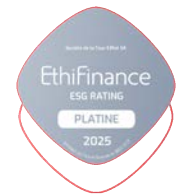
2025

Note :
92/100

3 étoiles ★★★

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.

Sur les données de l'année précédente ⁽¹⁾	En 2022	En 2023	En 2024
Governance	81/100	83/100	92/100
Social	84/100	74/100	80/100
Environment	62/100	69/100	70/100
External Stakeholders	73/100	73/100	100/100
Score (Rating)	85/100	86/100	92/100
Moyenne du benchmark national	53/100 (400 entreprises)	58/100 (356 entreprises)	63/100 (203 entreprises)
Moyenne du benchmark sectoriel de l'Immobilier	51/100 (95 entreprises)	51/100 (198 entreprises)	62/100 (26 entreprises)
	Platine dans sa catégorie parmi toutes les entreprises, plus haute distinction	Platine dans sa catégorie parmi toutes les entreprises, plus haute distinction	Platine dans sa catégorie parmi toutes les entreprises, plus haute distinction

(1) Les notes présentes dans le tableau diffèrent pour les années précédentes par rapport à la publication de l'exercice 2024 pour refléter les correctifs rétroactifs apportés aux scores suite à une révision méthodologique de l'agence de notation. Le nombre des entreprises dans les différents benchmarks n'a pas été mis à jour pour les années 2022 et 2023.

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 2025, et pour la Déclaration de Performance Extra-Financière (DPEF) 2024, la Société de la Tour Eiffel a reçu un « **EPRA Gold sBPR Awards** », le plus haut trophée attribué.



2023



2024



2025



Pour plus de détails sur la méthodologie EPRA, vous pouvez consulter : 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.

En janvier 2025, la Foncière a obtenu la médaille Platine ⁽¹⁾, 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.

(1) Fiche entreprise de la Société de la Tour Eiffel disponible ici : urlr.me/gWzpyR

5.2.7. 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 quatrième 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 31/12/2024	Résultats au 31/12/2025
I.A.1	Émissions de gaz à effet de serre directes (Scope 1) (tCO ₂ eq)	Émissions de gaz à effet de serre directes (Scope 1) (tCO ₂ eq)	3 044	1 788
I.A.1	Émissions de gaz à effet de serre directes (Scope 2) (tCO ₂ eq)	Émissions de gaz à effet de serre directes (Scope 2) (tCO ₂ eq)	1 774	1 096
I.A.1	Émissions de gaz à effet de serre directes (Scope 3) (tCO ₂ eq)	Émissions de gaz à effet de serre directes (Scope 3) (tCO ₂ eq)	21 141	28 099
I.A.1	Total émissions (tCO ₂ eq)	Total émissions (tCO ₂ eq)	25 959	30 983
I.A.2	Empreinte carbone	Total émissions (tCO ₂ eq)	25 959	30 983
I.A.3	Intensité des GES des entreprises bénéficiaires d'investissements	Intensité des GES de la Société de la Tour Eiffel (tCO ₂ eq/millions d'euros de CA)	328,55	414,91 (Location-based).
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 (en %)	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 (en %)	45 %	46 %
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 (en GWh/million d'euros de CA)	0,07	0,08
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	0	0
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 (en tonnes)	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 (track déchets : amiante) (en tonnes)	0,006 t déchets/M€ CA	0,0018 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 31/12/2024	Résultats au 31/12/2025
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	Présence 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	Oui	Oui
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 %)	24 %	13 %
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 31/12/2024	Résultats au 31/12/2025
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 %)	45 %	46 %
II.A.6	Quantité moyenne d'eau en m ³ 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 ³ /million d'euros de CA)	1,40	1,43
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

5.2.8. 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
Mesure de la performance environnementale			
Consommation d'électricité totale	Elec-Abs	302-1	5.1.2.1 ; 5.2.5.1
Consommation d'électricité totale en <i>like for like</i> (base comparable)	Elec-LfL	302-1	5.1.2.1 ; 5.2.5.1
Consommation de réseau de chaud et froid totale	DH&C-Abs	302-1	5.1.2.1 ; 5.2.5.1
Consommation de réseau de chaud et froid totale en <i>like for like</i> (base comparable)	DH&C-LfL	302-1	5.1.2.1 ; 5.2.5.1
Consommation totale de fuel	Fuels-Abs	302-1	5.1.2.1 ; 5.2.5.1
Consommation de fuel en <i>like for like</i> (base comparable)	Fuels-LfL	302-1	5.1.2.1 ; 5.2.5.1
Indicateur d'intensité énergétique des consommations des bâtiments	Energy-Int	CRE1	5.1.2.1 ; 5.2.5.1
Émissions directes totales de GES	GHG-Dir-Abs	305-1	5.1.2.1 ; 5.2.5.2
Émissions indirectes totales de GES	GHG-Indirect-Abs	305-2	5.1.2.1 ; 5.2.5.2
Indicateur d'intensité des émissions de GES liées à la consommation énergétique des bâtiments	GHG-Int	CRE3	5.1.2.1 ; 5.2.5.2
Consommation totale en eau	Water-Abs	303-1	5.1.2.2 ; 5.2.5.3
Consommation totale en eau en <i>like for like</i> (base comparable)	Water-LfL	303-1	5.1.2.2 ; 5.2.5.3
Indicateur d'intensité de consommation en eau des bâtiments	Water-Int	CRE2	5.1.2.2 ; 5.2.5.3
Poids total des déchets	Waste-Abs	306-2	5.1.2.4 ; 5.2.5.4
Poids total des déchets en <i>like for like</i> (base comparable)	Waste-LfL	306-2	5.1.2.4 ; 5.2.5.4
Nature et nombre des bâtiments certifiés	Cert-Tot	CRE8	5.1.2.1 ; 5.2.2.2
Mesure de la performance sociale			
Diversité des genres	Diversity-Emp	405-1	5.1.3.1 ; 5.2.5.5
Ratio par genre	Diversity-Pay	405-2	5.1.3.1 ; 5.2.5.5
Formation et développement des employés	Emp-Training	404-1	5.1.3.1 ; 5.2.5.5
Appréciation des performances des employés	Emp-Dev	404-3	5.1.3.1 ; 5.2.5.5
Nouvelle embauche et turn-over	Emp-Turnover	401-1	5.1.3.1 ; 5.2.5.5
Santé et sécurité des employés	H&S-Emp	403-2	5.1.3.1 ; 5.2.5.5
Évaluation de la santé et de la sécurité des <i>assets</i>	H&S-Asset	416-1	5.1.3.1 ; 5.2.5.5
Conformité sur la santé et la sécurité des <i>assets</i>	H&S-Comp	416-2	5.1.3.1 ; 5.2.5.5
Engagement dans la communauté, évaluation des impacts sociaux, programmes de développement	Comty-Eng	413-1	5.1.3.1 ; 5.2.5.5
Mesures de performance sur la gouvernance			
Composition du corps le plus haut de la gouvernance	Gov-Board	102-22	5.1.12
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'intérêts	Gov-Col	102-25	4.1.6

5.2.9. TABLE DE CORRESPONDANCE AVEC LES EXIGENCES DE LA TASK-FORCE ON CLIMATE-RELATED FINANCIAL DISCLOSURES

	Recommandation de la TCFD en matière de reporting	Source de l'information dans le document d'enregistrement universel 2025 de la Société de la Tour Eiffel
Gouvernance	a) Supervision par le comité de direction	5.1.1.2.C
	b) Rôle des équipes dirigeantes	5.1.1.2.C
Stratégie	a) Risques et opportunités relatifs au climat	5.1.2.1.B
	b) Impact des risques et opportunités relatifs au climat	5.1.2.1.E
	c) Résilience de la stratégie d'organisation	5.1.2.1.C
Gestion des risques	a) Processus d'identification et d'évaluation des risques relatifs au climat	5.1.2.1.C ; 5.1.2.1.E
	b) Processus de gestion des risques relatifs au climat	5.1.2.1.F
	c) Intégration dans la gestion des risques de l'organisation	5.1.2.1.B
Indicateurs et objectifs	a) Indicateurs utilisés pour l'évaluation des risques et opportunités au climat	5.1.2.1.G ; 5.1.2.1.H
	b) Émissions de gaz à effet de serre	5.1.2.1.I
	c) Objectifs	5.1.2.1.G

5.2.10. TABLE DE CORRESPONDANCE AVEC LES EXIGENCES DE LA TASK-FORCE ON NATURE-RELATED FINANCIAL DISCLOSURES

		Exigences de publication	Source de l'information dans le document d'enregistrement universel 2025 de la Société de la Tour Eiffel
Gouvernance	Divulguer la gouvernance des dépendances, impacts, risques et opportunités liés à la nature par l'organisation.	a) Décrire la supervision par le conseil d'administration des dépendances, impacts, risques et opportunités liés à la nature.	5.1.1.2.A ; 5.1.1.2.D
		b) Décrire la responsabilité de la direction dans la gestion des dépendances, impacts, risques et opportunités liés à la nature.	5.1.1.2.A
		c) Décrire les politiques, engagements et activités de l'organisation en matière de droits humains, et la supervision par le conseil d'administration et la direction, en particulier en ce qui concerne les peuples autochtones, les communautés locales et autres parties prenantes, dans le cadre de l'évaluation des dépendances, impacts, risques et opportunités liés à la nature.	5.1.2.3.D
Stratégie	Divulguer les effets des dépendances, impacts, risques et opportunités liés à la nature sur le modèle économique, la stratégie et la planification financière de l'organisation, là où ces informations sont matérielles.	a) Décrire les dépendances, impacts, risques et opportunités liés à la nature que l'organisation a identifiés à court, moyen et long terme.	5.1.2.3.B
		b) Décrire l'effet des dépendances, impacts, risques et opportunités liés à la nature sur le modèle économique, la chaîne de valeur, la stratégie et la planification financière de l'organisation, ainsi que toute analyse de transition en cours.	5.1.2.3.G
		c) Décrire la résilience de la stratégie de l'organisation face aux risques et opportunités liés à la nature, en tenant compte de différents scénarios.	5.1.2.3.E
		d) Publier les emplacements des actifs et/ou activités dans les opérations directes de l'organisation et, le cas échéant, dans la chaîne de valeur en amont et en aval, qui répondent aux critères de priorité en matière de dépendances, impacts, risques et opportunités liés à la nature.	5.1.2.3.F
Gestion des risques et des impacts	Décrire les processus utilisés par l'organisation pour identifier, évaluer, hiérarchiser et surveiller les dépendances, impacts, risques et opportunités liés à la nature.	a) (i). Décrire les processus de l'organisation pour identifier, évaluer, hiérarchiser et surveiller les dépendances, impacts, risques et opportunités liés à la nature dans sa stratégie et ses processus de gestion des risques.	5.1.2.3.C
		b) (ii). Décrire les processus de l'organisation pour identifier, évaluer, hiérarchiser et surveiller les dépendances, impacts, risques et opportunités liés à la nature dans ses opérations.	5.1.2.3.C
		c) Décrire comment les processus de gestion des risques de l'organisation sont intégrés pour identifier, évaluer, hiérarchiser et surveiller les dépendances, impacts, risques et opportunités liés à la nature.	5.1.2.3.D ; 5.1.2.3.E
		d) Décrire comment les processus d'identification, d'évaluation, de hiérarchisation et de surveillance des risques liés à la nature sont intégrés et informent la gestion globale des risques de l'organisation.	5.1.2.3.D ; 5.1.2.3.E
Métriques et cibles	Divulguer les métriques et cibles utilisées pour évaluer et gérer les dépendances, impacts, risques et opportunités matériels liés à la nature.	a) Publier les métriques utilisées par l'organisation pour évaluer et gérer les dépendances, risques, impacts et opportunités matériels liés à la nature en lien avec ses processus stratégiques et de gestion des risques.	5.1.2.3.F
		b) Publier les métriques utilisées par l'organisation pour évaluer et gérer les dépendances et impacts sur la nature.	5.1.2.3.F
		c) Décrire les cibles et objectifs utilisés par l'organisation pour gérer les dépendances, impacts, risques et opportunités liés à la nature, ainsi que la performance par rapport à ceux-ci.	5.1.2.3.F

5.2.11. FINANCEMENT RESPONSABLE

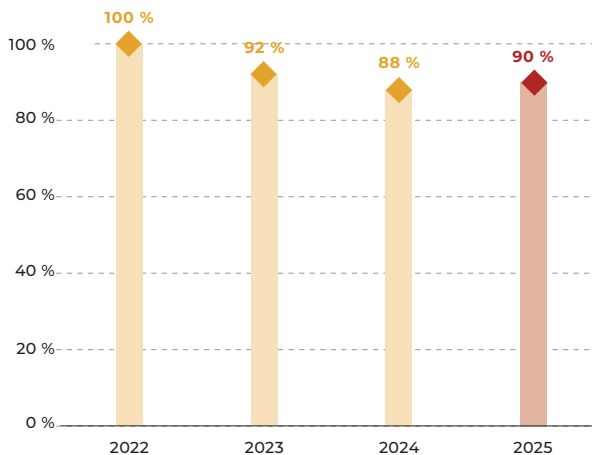
En avril 2024, Société de la Tour Eiffel a mis en place pour la première fois une ligne de crédit responsable de 90 M€, dont les conditions financières sont liées au respect de trois grands engagements ESG (environnementaux, sociaux et de gouvernance), à savoir :

- 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 2025, trois indicateurs sur les trois applicables sont respectés.

1. Consommation énergétique des actifs :

- 1.a La consommation énergétique des « Parties communes » a baissé de **9,9 %** par rapport à un objectif de 15 % entre 2022 et 2030. Cet indicateur est donc respecté.
- 1.b le niveau de consommations de **111,6 Kwhef/m²** est inférieur à la référence publiée dans le Baromètre de la Performance Énergétique de l'OID (126 Kwhef/m² – Bureaux). Cet indicateur est donc respecté.



2. Certifications environnementales brigüées sur les actifs en développement :

L'ensemble des actifs en développement en 2025 brigüent des certifications de niveau BREEAM Excellent (ou équivalent HQE) :

- les quatre projets éligibles livrés au cours de l'année ont tous reçu leurs certifications environnementales avec le niveau attendu ;
- l'indicateur est non applicable sur les deux projets en cours de développement, qui seront comptés lors de l'exercice de leur livraison.

Cet indicateur est respecté cette année avec 100 % des projets éligibles obtenant le niveau de certification attendu.

3. Formation aux enjeux ESG :

- 3.a Heure de formation cumulée : les heures de formation ont dépassé les 200 heures requises avec 378 heures dispensées sur l'année 2025. Cet indicateur est donc respecté.
- 3.b Pourcentage ayant eu au moins 4 heures de formation depuis 2023 : le niveau de participation a été de 98 % contre un minimum de 90 % attendu. Cet indicateur est donc bien respecté par rapport à l'objectif.

Indicateurs	Référence	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2030	
1. Consommation énergétique des actifs					
1.a Périmètre maîtrisé (Kwhef base 100)	Objectif	100 (2022)	≤ 99,0	≤ 97,50	≤ 85,0
	Réalisation	100	88 ⁽¹⁾	90	
1.b Périmètre élargi (Kwhef/m ²) inférieur à l'OID	Objectif	< 134 (2023)	< 130	< 126	
	Réalisation	120,6 (2023)	111,8	111,6 ⁽²⁾	
2. Certifications environnementales des actifs en construction ou en restructuration					
	Objectif	0	n.a	100 %	≥ 55 %
	Réalisation	0 (2023)	n.a	100 %	
3. Formation aux enjeux ESG					
3.a Total des heures de formation ESG non obligatoire et dispensée par un organisme reconnu après 2023	Objectif		≥ 100	≥ 200	≥ 700
	Réalisation	108 (2023)	286,5 ⁽³⁾	664 (dont 378 en 2025)	
3.b Pourcentage des collaborateurs ayant bénéficié d'au moins 4h de formation ESG non obligatoire et dispensée par un organisme reconnu après 2023	Objectif		≥ 90 %	≥ 90 %	≥ 90 %
	Réalisation	98 % (2023)	88 %	98 %	

(1) Chiffre publié en 2024 : 86. Recalcul de l'indicateur pour une application stricte des exigences contractuelles en lien avec les critères ESG de la ligne de crédit responsable.

(2) Le périmètre élargi à partir de 2025 est aligné sur l'ensemble des actifs intégrés au périmètre de consolidation des états financiers, en ligne avec les exigences de la CSRD.

(3) Chiffre publié en 2024 : 318,5 heures. La différence s'explique par le retraitement des salariés ayant quitté l'effectif entre le 31/12/2024 et le 31/12/2025.