

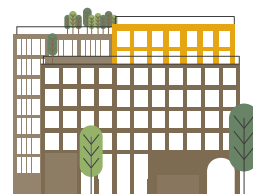
— 2025 —



**BELLEFOND**  
Paris



**BORD'EAU VILLAGE**  
Bordeaux



**MILLÉSIME**  
Issy-les-Moulineaux

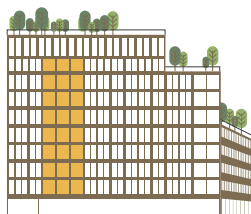
---

# RAPPORT INTÉGRÉ

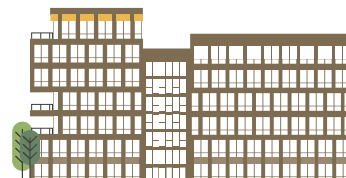
---



Aubervilliers



**RIVAGE**  
Puteaux



**EVASYON**  
Lyon



SOCIÉTÉ  
DE LA  
TOUR EIFFEL

# Sommaire

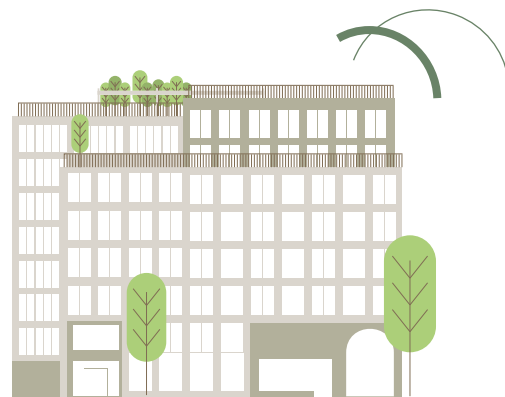
- 2 Message de Bruno Cavagné, Président du Conseil d'Administration
- 4 Entretien avec Christel Zordan, Directrice Générale
- 8 Notre Conseil d'Administration
- 9 Notre gouvernance
- 10 Regards sur l'année 2025
- 12 2025 en mots et en chiffres

## 1 ACCÉLÉRER LE DÉPLOIEMENT DE NOTRE FEUILLE DE ROUTE

- 16 L'avancement de notre feuille de route stratégique
- 18 Accélérer la transformation de notre patrimoine
- 20 Viser un haut niveau de certification de nos actifs
- 22 Attirer, satisfaire et fidéliser nos locataires

## 3 AMPLIFIER LA MAÎTRISE DE NOS IMPACTS

- 46 Notre modèle de création de valeur
- 48 Notre pilotage financier
- 50 Notre démarche RSE
- 51 Le modèle des ODD
- 52 Nos avancées environnementales
- 56 Notre dynamique en Ressources humaines



## 2 ACCENTUER LA TRANSFORMATION DE NOTRE PATRIMOINE

- 28 La carte de nos actifs
- 30 Nos réalisations : l'heure de la concrétisation
- 36 Notre chaîne de valeur
- 37 À l'écoute de nos parties prenantes
- 38 Nos métiers vus par nos équipes

# AVANCER AVEC DÉTERMINATION ET VIGILANCE

À l'écoute des enjeux sociétaux et urbains de long terme, la Société de la Tour Eiffel poursuit l'exécution de sa feuille de route stratégique en vue de mieux adapter son patrimoine aux usages des locataires et aux évolutions de marché.

Nous avons réalisé, entre fin 2024 et début 2026, une avancée structurante dans le rééquilibrage de notre portefeuille avec la finalisation de la première phase des projets de développement engagés sur des classes d'actifs et des localisations diversifiées. Ils démontrent notre ouverture vers d'autres produits, tels que les hôtels d'activités, le coliving et les logements.

Cette dynamique de transformation s'accompagne du maintien de notre haute exigence portant sur la qualité environnementale de notre patrimoine et sur nos pratiques de responsabilité sociétale.

Forts de la confiance de notre actionnaire de référence et de l'engagement de nos équipes, nous préparons la deuxième phase de nos projets de développement, qui nous permettra de mener à bien l'exécution de notre feuille de route jusqu'à son terme.

**523 000 m<sup>2</sup>**

SURFACE TOTALE  
DE NOTRE PATRIMOINE

**1,6 Md€**

VALEUR DE NOTRE  
PATRIMOINE

**411**

BAUX

Profil & chiffres clés

« Une feuille de route confortée et une belle avancée avec la finalisation de la première phase de développement. »

**Bruno Cavagné**

Président du Conseil d'Administration

**2025 a été une année charnière pour la Société de la Tour Eiffel**, avec la réalisation, le 17 janvier, d'une augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription (DPS) des actionnaires, d'un montant de 598,8 M€. Le groupe SMABTP, en tant qu'actionnaire majoritaire, a soutenu financièrement cette opération, validée en Conseil d'Administration et en Assemblée Générale. Sa participation est ainsi passée de 52,3% à 93,8%.





## Des effets positifs à court et à long terme

Sur un marché immobilier restant difficile et incertain, l'augmentation de capital a eu des effets positifs tant à court qu'à long terme. Elle a immédiatement permis à notre Foncière de disposer d'un fonds de roulement net consolidé suffisant. La Société de la Tour Eiffel a ainsi couvert ses échéances de remboursement, réduit le tirage de ses lignes de trésorerie et allégé ses coûts de financement. Surtout, elle a pu passer l'échéance de ses covenants bancaires. De manière plus structurelle, l'augmentation de capital a donné à l'entreprise, grâce au renforcement des fonds propres qui pérennise sa santé financière, les moyens de poursuivre le déploiement de sa feuille de route vers la transformation durable de son patrimoine.

## La finalisation de la première phase des projets de développement

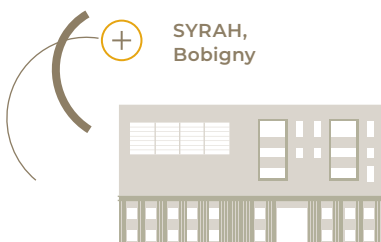
Cette opération témoigne de la confiance du Conseil d'Administration dans la stratégie pilotée par la Direction Générale, avec le soutien sans faille du Comité exécutif et l'engagement entier des équipes. Nous sommes convaincus que l'entreprise saura mener à bien l'exécution de sa feuille de route jusqu'à son terme. La finalisation, entre fin 2024 et début 2026, de la première phase des projets de développement

engagés sur des classes d'actifs et des localisations diversifiées marque à ce titre une avancée structurante en termes de rééquilibrage du portefeuille. Nous saluons notamment la concrétisation de l'ouverture vers d'autres produits : le coliving sur EvasYon, les logements sur Manufacture, deux actifs lyonnais, et les hôtels d'activités sur Nanturra, à Nanterre, et Syrah, à Bobigny.

Ces actifs aux fondamentaux solides, en termes de localisation et de qualité comme de performance environnementale, répondent pleinement aux attentes du marché. Grâce à leurs atouts intrinsèques et à la forte culture d'engagement des équipes, dont je salue l'investissement, la rigueur et la détermination, la dynamique de commercialisation enregistre un niveau très satisfaisant. Elle est en ligne avec nos anticipations de commercialisation, avec un taux de 82% des surfaces disponibles déjà louées et 6,5 M€ de baux sécurisés.

## Une dynamique engagée

À l'aube du lancement de la deuxième phase des projets de développement, tous les membres du Conseil d'Administration et de ses comités spécialisés sont entièrement mobilisés pour poursuivre le déploiement de la feuille de route, avec l'ambition constante de recréer les conditions de consolidation pérenne de notre Foncière.



### Répartition de l'actionnariat au 31 décembre 2025



93,8%

Groupe SMABTP

3,7%

1,4% MH Puccini

0,9% Suravenir

0,7% La Mutuelle générale

0,7% AG Finance

2,6%

Flottant

## Entretien avec notre Directrice Générale



« Adapter notre portefeuille, c'est anticiper les usages de demain, répondre aux enjeux des territoires et agir avec exigence environnementale. »

**Christel Zordan**

Directrice Générale



**Sur un marché immobilier demeurant atone, comment l'activité de la Société de la Tour Eiffel a-t-elle évolué en 2025 ?**

**Christel Zordan** : Effectivement, le retour à un environnement économique porteur pour l'immobilier n'est malheureusement pas d'actualité. 2025 a été, de nouveau, une année difficile, marquée par un attentisme persistant pesant sur l'activité des acteurs immobiliers. La Société de la Tour Eiffel a fait preuve d'une belle résilience face à ces vents adverses grâce à l'augmentation de capital de 598,8 M€ réalisée en janvier 2025. Elle nous a permis de renforcer notre structure financière, en couvrant nos échéances de remboursement à court terme et en réduisant le tirage de nos lignes de trésorerie. Nous avons ainsi pu rééquilibrer notre bilan, ce qui était une condition essentielle à la poursuite du déploiement de notre feuille de route. Cette opération a été soutenue financièrement par notre actionnaire majoritaire, le groupe SMABTP, qui a porté sa participation de 52,3% à 93,8%. Cela démontre sa confiance tant dans la pertinence de notre stratégie que dans nos capacités à mener à bien sa mise en œuvre pour renouer avec une croissance pérenne.

**Comment ajustez-vous le déploiement de la feuille de route à ce marché passif ?**

**C.Z.** : Nous gardons le cap fixé en février 2022, celui de la transformation durable de notre patrimoine. Notre feuille de route a été pensée en réponse à des enjeux structurels – sociétaux et urbains – de long terme et non à des données conjoncturelles. Nous poursuivons donc la diversification typologique et géographique de nos actifs, conformément à nos deux premières priorités : réduire la part de l'immobilier de bureau aux deux tiers, en nous développant vers plus de diversité d'usages, et conforter notre maillage territorial, en visant un tiers de nos actifs dans les grandes métropoles françaises dans lesquelles nous sommes déjà implantés : Lyon, Aix-en-Provence, Bordeaux, Lille et Nantes. Bien évidemment, du fait du marché de l'investissement encore sclérosé avec lequel il nous faut composer, nous ajustons la mise en œuvre de cette feuille de route. Même si nous avons finalisé au premier semestre la cession d'un immeuble à Orvault, près de Nantes, en ligne avec sa valeur d'expertise, nous avons ralenti les arbitrages d'immeubles moins nécessaires du fait du renforcement de ●○○

●○○ nos fonds propres. Par voie de conséquence, comme nous travaillons à argent constant, nous n'avons pas réalisé cette année d'acquisitions, d'autant que nous n'avons pas identifié sur le marché d'opportunités correspondant à nos besoins spécifiques. Nous nous consacrons donc pleinement à nos projets de développement et de redéveloppement, en parallèle du travail de commercialisation sur le patrimoine existant.

### **Concernant ces projets, vous aurez livré au 1<sup>er</sup> trimestre 2026 plusieurs actifs emblématiques de la feuille de route.**

**C.Z. :** Effectivement, sur quinze mois, entre fin 2024 et début 2026, nous aurons livré cinq actifs emblématiques de la première phase de nos développements : l'immeuble mixte EvasYon à Lyon, les immeubles de bureaux Jade à Aix-en-Provence et Rivage à Puteaux ainsi que nos deux hôtels d'activités, Nanturra à Nanterre et Syrah à Bobigny. Ils représentent 11,0 M€ de loyers potentiels, dont 4,0 M€ sécurisés par des baux signés. Nous aurons aussi réceptionné nos deux projets acquis en VEFA, Millésime, à Issy-les-Moulineaux, et Manufacture, à Lyon. L'ensemble de ces actifs reflètent notre stratégie de création de valeur, de diversification et d'exigence environnementale.

### **Justement, la haute qualité environnementale est la troisième priorité de votre feuille de route. Vous visez un taux de certification d'au moins 80 % de votre patrimoine immobilier. Cet objectif est-il atteint en 2025 ?**

**C.Z. :** La qualité environnementale est une véritable marque de fabrique pour notre Foncière. Nous sommes tous très investis pour la maintenir voire l'améliorer, ce qui s'avère difficile pour deux raisons : nous partons d'un niveau déjà très élevé et les exigences des labels sont constamment revues à la hausse. Grâce aux efforts sans faille des équipes, nous réalisons un taux de certification de 85% sur l'ensemble de notre patrimoine, et de 100% pour nos actifs en développement. Nous démontrons ainsi concrètement notre volonté d'allier performance économique et responsabilité durable.

### **Comment l'activité locative se comporte-t-elle ?**

**C.Z. :** Elle s'inscrit dans une dynamique positive. Nous avons signé plus de 18 M€ de baux nouveaux et en renouvellement. C'est bien plus que les années précédentes puisque nous étions sur 12 M€ en 2024 et 14 M€ en 2023. Cette hausse récompense le travail des équipes. Grâce à la capacité d'anticipation des collaborateurs et des collaboratrices du Portfolio Management, nous sommes passés d'une culture tournée vers la réactivité à une culture fondée sur la proactivité, avec l'objectif de toujours mieux satisfaire et fidéliser nos locataires. Les équipes se sont aussi investies à 100% dans la commercialisation des projets en développement. Avec des résultats concrets à la clé. EvasYon est totalement sécurisé avec la signature, pour la partie coliving, d'un bail en état futur d'achèvement (BEFA) avec Bikube, un opérateur spécialisé, et pour la partie bureaux, d'un bail avec Sopra Steria. Jade est aussi loué à 100%. Nous enregistrons également de belles signatures sur des actifs déjà en portefeuille, notamment sur Eiffel O<sup>2</sup> à Montrouge, à Paris Bastille, à Paris Enghien et sur Kibori à Nantes. Toutefois, si la commercialisation des projets de développement lancés en 2022 et 2023 se déroule bien, les loyers ne prendront effet que courant 2026. Or, du fait des cessions des actifs intervenues depuis 2022, nous avons perdu des loyers. Nous devons donc composer avec un décalage de revenus accru par les mesures d'accompagnement prises sur nos actifs en portefeuille lorsque nous resignons avec les locataires en place. Notre taux d'occupation financier (EPRA) ne reflète donc pas encore la dynamique à l'œuvre.

### **Quel est votre regard sur les résultats financiers de la Société de la Tour Eiffel ?**

**C.Z. :** Nous pouvons compter sur les fondamentaux solides que sont la stabilisation de nos frais de structure, fruit de notre gestion rigoureuse, et l'implication de nos équipes, aussi expertes qu'engagées. Nous tirons également les bénéfices de l'augmentation de capital, qui nous donne la capacité de nous concentrer sur les enjeux opérationnels fondamentaux tout en restant sereins sur notre équilibre bilanciel. ●○○

« Notre mobilisation autour de la commercialisation de notre portefeuille et des projets en développement reste entière. »

●○○ Nous avons ainsi ramené le ratio LTV sous la barre des 25 %, à 23,4 % exactement, contre 44,5 % fin 2024. Si les ratios financiers sont bons, la vacance n'en continue pas moins de peser sur notre résultat d'exploitation. Nous devons donc maintenir nos efforts sur le portefeuille existant. Les signatures enregistrées cette année vont heureusement se concrétiser par des loyers en 2026 et encore davantage en 2027, une fois passée la période de franchises.

### Quels sont vos principaux objectifs et chantiers pour 2026 et 2027 ?

C.Z. : J'ai deux priorités complémentaires. La première est de maintenir nos efforts pour améliorer notre taux d'occupation. La deuxième est de préparer et de lancer, le mieux possible, la deuxième phase de nos projets de développement, qui va être portée par des projets de transformation d'immeubles de bureaux en actifs mixtes, notamment à Aubervilliers. Dans un contexte qui demeure incertain, du fait des échéances électorales, ces projets contribueront à la transformation de notre portefeuille sur des classes d'actifs et des localisations mieux adaptées aux usages des locataires comme aux enjeux urbains et sociétaux, avec toujours de hautes exigences environnementales. Nous espérons aussi reprendre notre plan de cessions d'immeubles non stratégiques dès que le marché nous permettra de le faire dans des conditions favorables. Nous pouvons compter sur deux atouts précieux : la confiance de notre actionnaire de référence et l'engagement des équipes, pleinement investies pour faire vivre notre modèle intégré, internalisé et agile.



## Conseil d'Administration

**16 MEMBRES**  
(DONT 2 CENSEURS)

Il définit la stratégie et est responsable du contrôle interne.  
Il est assisté par 4 comités spécialisés consultatifs.

### COMITÉ DES INVESTISSEMENTS

**5 MEMBRES**

Il examine les transactions concernant les actifs et analyse les prises de participation, les investissements, les cessions et les développements.

### COMITÉ D'AUDIT

**3 MEMBRES**

Il joue un rôle essentiel dans l'élaboration de l'information comptable et financière.

### COMITÉ DE NOMINATION ET DES RÉMUNÉRATIONS

**3 MEMBRES**

Il propose et contrôle la politique de rémunération des mandataires sociaux.

### COMITÉ ENVIRONNEMENTAL, SOCIAL ET DE GOUVERNANCE

**4 MEMBRES**

Il soutient, pilote et oriente la politique de RSE et est responsable de l'information sur ces enjeux.

### CARTOGRAPHIE DES COMPÉTENCES

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



### PRINCIPAUX TRAVAUX MENÉS

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

**81%**

de taux de présence des administrateurs (censeurs compris)

**50%**

de femmes au Conseil d'Administration (hors censeurs)

**50%**

d'administrateurs indépendants (hors censeurs)

## Direction Générale

**1 DIRECTRICE GÉNÉRALE**

Elle conçoit et pilote la stratégie.

## Comité Exécutif

**6 MEMBRES**

Il met en œuvre la stratégie dans chaque Direction.



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



**JACQUES CHANUT**  
Administrateur



**SMABTP**  
représentée par  
Pierre Esparbes  
Administrateur



**SMAVIE BTP**  
représentée par  
Agnès Auberty  
Administratrice



**SMA SA**  
représentée par  
Fabienne Tiercelin  
Administratrice



**IMPERIO ASSURANCES  
ET CAPITALISATION**  
représentée par  
Marie-Georges Dubost  
Administratrice



**PATRICK BERNASCONI**  
Administrateur



**MH PUCCINI**  
représentée par  
Philippe Borde  
Administrateur



**SURAVENIR**  
représentée par  
Alexa Sempiana  
Administratrice



**AG REAL ESTATE**  
représentée par  
Serge Fautré  
Administrateur



**LA MUTUELLE GÉNÉRALE**  
représentée par  
Matthieu Esposito  
Administrateur



**BIBIANE DE CAZENOVE**  
Présidente  
du Comité d'audit  
Administratrice



**MARIE WIEDMER  
BROUDER**  
Présidente du Comité  
des investissements  
Administratrice



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



**PHILIPPE DESURMONT**  
Censeur



**MAXENCE HECQUARD**  
Censeur

# 2025, VUE PAR NOTRE ÉQUIPE DE DIRECTION



**Christel Zordan**  
Directrice Générale

**Les quinze derniers mois ont été une période essentielle pour nous.** Ils ont été marqués par l'aboutissement des projets de la première phase de la feuille de route. Grâce à l'engagement sans faille des équipes, ils sont presque tous livrés et la commercialisation est bien avancée. Nous préparons activement la deuxième phase, avec de nouveaux projets en vue de poursuivre la transformation de notre patrimoine et de retrouver le chemin d'une croissance pérenne et rentable.



**Frank Lutz**  
Directeur Financier

**Grâce à l'augmentation de capital réalisée début 2025 avec le soutien du groupe SMABTP, nous avons pu renforcer notre structure financière.** Notre niveau de frais financiers est désormais maîtrisé. Dans l'attente de l'achèvement de la commercialisation d'actifs emblématiques de notre feuille de route, qui nous permettra d'accroître notre résultat d'exploitation, nous restons sur une ligne de crête. Nous maintenons donc un pilotage rigoureux et une gestion prudente des risques, en nous appuyant sur la confiance de nos partenaires bancaires de long terme.



**Odile Batsère**  
Directrice ESG et Innovation

**Le contexte politique et économique est grave, mais j'ai fait un constat qui éveille mon optimisme :** les acteurs de l'immobilier, ceux qui sont vraiment engagés, ont compris que leur pérennité dépendait de leur capacité à s'adapter aux conséquences des risques climatiques, environnementaux, sociétaux et géopolitiques. Ils poursuivent donc, encouragés par les banques et assureurs, leurs investissements favorables au climat et à la biodiversité en dépit du recul des critères ESG des deux côtés de l'Atlantique.





**Nicolas Ingueneau**  
**Directeur Investissement**  
**et Développement**

**Neuf millions de mètres carrés de bureaux sont aujourd'hui inoccupés en France, dont deux millions en vacance structurelle.**

Il est essentiel que les collectivités locales prennent davantage conscience de la nécessité de faire évoluer ces immeubles vers d'autres usages répondant aux besoins du marché. Hôtels d'activités, résidences étudiantes, logements : les configurations sont multiples. Pleinement mobilisée sur ces sujets, la Société de la Tour Eiffel est déjà en discussion avec de nombreux élus pour relever ensemble les enjeux de transformation et de revalorisation d'actifs dont les usages doivent aujourd'hui évoluer.



**Anne Gillet-Feillon**  
**Directrice du Portfolio Management**

**Avec un niveau record de signatures de baux, nouveaux et en renouvellement, nous réalisons en 2025 notre meilleure performance depuis cinq ans.** Nous dépassons même 2021, pourtant marquée par une activité d'une intensité inédite, du fait du rattrapage post-Covid. Cette belle dynamique commerciale, d'autant plus remarquable que le marché reste morose, souligne la qualité de nos réalisations, qui répondent aux attentes du marché, et récompense les efforts constants des équipes.



**Khadija Jaafar**  
**Directrice Juridique**

**2025 a été une année à la fois intense et satisfaisante.** Intense car nous avons dû faire preuve d'ingéniosité pour gérer plusieurs départs de locataires liés au durcissement du contexte économique, avec des négociations complexes à mener. Satisfaisante car nous commençons à récolter les fruits de l'engagement des équipes, constant depuis le lancement de la feuille de route. Notre performance collective se traduit dans le niveau record de signatures de baux. Dans un environnement toujours difficile, notre travail a payé !

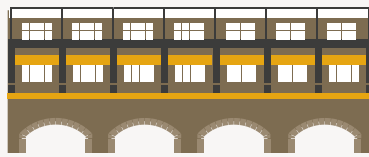


Sur un marché demeurant difficile, en particulier pour l'immobilier de bureau, la Société de la Tour Eiffel a livré en 2025 une première phase de projets emblématiques de la diversification de son patrimoine. Elle renoue également avec un rééquilibrage de son bilan tout en enregistrant une activité dynamique.

LA PREUVE PAR 10 ↓

1,6 Md€

Valeur de notre patrimoine  
au 31 décembre 2025.



23,4%

Ratio d'endettement LTV  
(dette nette / valeur du  
patrimoine hors droits).

Il enregistre une nette  
amélioration par rapport  
à fin 2024 (44,5%).



**RECORD**

Avec 18,2 millions d'euros  
de signatures de baux  
nouveaux ou renouvelés,  
contre 12 millions en 2024,  
nous réalisons en 2025  
la meilleure de nos cinq  
dernières années.

**DIVERSIFICATION**

La diversification typologique et  
géographique constituent, avec l'engagement  
environnemental, les trois priorités de la feuille de  
route de notre Foncière. Les projets livrés en 2024  
et 2025 concrétisent cette stratégie.





**98,08%**

**C'est la part de nos salariés ayant suivi au moins une formation en 2025, contre 93% en 2024.**

Cet excellent niveau démontre notre engagement dans l'accompagnement et la montée en compétences de nos équipes.

**74,7 M€**

**Montant des revenus locatifs bruts, en baisse de 4,4% à périmètre constant.**

## ÉCOUTE

**Elle s'inscrit au cœur de la relation de proximité tissée avec nos locataires.**

Elle nous permet de nous adapter en permanence à leurs besoins et attentes, notamment au travers d'une offre de services différenciante sur tous nos actifs.

**86%**

**Taux de satisfaction de nos locataires.**

En hausse de 6 points par rapport à 2024 (80%), ce taux traduit notre démarche d'amélioration permanente de la qualité de service, portée par des offres à forte valeur ajoutée répondant de manière personnalisée aux besoins de chaque locataire.



**85%**

**Part des actifs de notre patrimoine faisant l'objet d'une certification.**

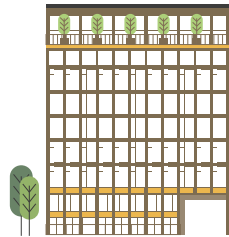
Dépassant l'objectif de 80% fixé par notre feuille de route, ce taux illustre la démarche d'amélioration permanente de la qualité de notre patrimoine.



## PARITÉ

**Notre index Egapro s'établit à 84/100,**

reflétant les progrès accomplis en matière d'égalité salariale et de progression professionnelle entre femmes et hommes.



**RIVAGE**  
Puteaux

# ACCÉLÉRER LE DÉPLOIEMENT DE NOTRE FEUILLE DE ROUTE

Dans un environnement économique toujours adverse, nous avançons résolument en ligne avec les trois priorités de notre feuille de route : diversification typologique, rééquilibrage géographique et maintien de notre haut niveau de labellisation environnementale. Pour préparer l'avenir, nous prenons appui sur des atouts distinctifs fondant la singularité de notre modèle.

**En démontrant détermination  
et écoute.**

**NOTRE CAP**

Trois axes structurants

**MIXITÉ D'USAGES**

Accroître la diversification de nos classes d'actifs en sortant du « tout bureau »

**NOS OBJECTIFS****33 %**

de part de nos actifs hors bureaux

**NOTRE ÉTAT DES LIEUX  
FIN 2021****19 %**

de nos actifs hors bureaux

**NOS PRINCIPALES  
RÉALISATIONS  
EN 2025****+ de 210 M€**

de cessions depuis 2022

**134 M€**

de développements depuis 2022

**Investissements dans de nouvelles  
typologies d'actifs :**

- De la logistique urbaine du dernier kilomètre, avec les hôtels d'activités à étages portés par notre marque LILK (Nanturra à Nanterre, Syrah à Bobigny)
- Des actifs mixtes avec du résidentiel géré, des commerces et des logements (EvasYon et Manufacture à Lyon)
- Le lancement d'opérations innovantes de recyclage urbain notamment à Aubervilliers

**25 %**

hors bureaux

Activité : **11,9 %**Commerce : **0,2 %**Mixte : **11,1 %**Résidentiel : **1,1 %**Terrain : **0,9 %****NOTRE  
AVANCEMENT  
FIN 2025**

## MAILLAGE TERRITORIAL

Renforcer notre présence dans les métropoles régionales dans lesquelles nous sommes déjà implantés

**33 %**  
de part de nos actifs en régions

**24 %**  
de nos actifs en régions

- Concentration sur des actifs bénéficiant de fondamentaux solides : 5 projets – EvasYon (Lyon), Rivage (Puteaux), Jade (Aix-en-Provence), Nanturra (Nanterre) et Syrah (Bobigny) – représentant 11 M€ de loyers potentiels
- Recentrage des VEFA sur des localisations de qualité : Millésime (Issy-les-Moulineaux), Manufacture (Lyon)
- Renforcement des équipes Investissement et Développement
- Renforcement de notre présence dans les grandes métropoles régionales avec lesquelles nous avons tissé des liens pérennes : Lyon (EvasYon, Manufacture), Aix-en-Provence (Jade, Carmin)

**25 %**  
de part des actifs en régions

## EXCELLENCE ENVIRONNEMENTALE

Tendre vers plus de qualité en particulier environnementale pour construire la ville durable de demain tout en réduisant notre empreinte carbone

Le maintien d'au moins **80 %** d'immeubles certifiés alors que les exigences des labels se renforcent constamment

**80 %**  
de nos immeubles certifiés

- Poursuite de la réduction de l'empreinte environnementale de nos actifs et de leur résilience face au changement climatique
- Suivi énergétique rigoureux et pilotage d'actions de réduction des consommations énergétiques communes et privatives avec nos locataires par un plan de sobriété
- Déploiement systématique d'une démarche d'économie circulaire, en construction et en exploitation
- Pérennisation de la valeur de nos actifs par des travaux et des mesures d'adaptation
- Déploiement d'une stratégie de préservation de la biodiversité et de réduction des impacts de nos activités
- Ligne de crédit responsable de 90 M€ sur sept ans indexée sur trois critères ESG

**85 %**  
des actifs de notre patrimoine font l'objet d'une certification

**100 %**  
de nos projets de développement ont obtenu les plus hauts niveaux de certification

Entre fin 2024 et début 2026, plusieurs actifs emblématiques de notre feuille de route ont été livrés. Traduisant notre stratégie de mixité d'usages et de rééquilibrage territorial, ils démontrent notre volonté de mieux adapter notre patrimoine aux évolutions du marché immobilier.

**RETOUR SUR LES PROJETS LIVRÉS ET CEUX À VENIR** ↓

Depuis février 2022, nous mettons en œuvre notre feuille de route visant à mieux répondre aux enjeux sociétaux et urbains de long terme. Nous avons finalisé cinq projets de développement sur des actifs emblématiques de notre stratégie de création de valeur. Ils représentent 38 654 m<sup>2</sup> de surface et 11 millions d'euros de loyers potentiels, dont 4 millions sécurisés par des baux signés.

#### Accroître la diversité d'usages

Malgré un contexte de marché difficile, nous avons ramené la part des bureaux de 81% de notre patrimoine en 2021 à 75% en 2025. Nous proposons, outre le bureau, une palette d'usages diversifiés, allant des hôtels d'activités aux commerces, en passant par du résidentiel géré et des actifs mixtes. Nous avons notamment finalisé deux hôtels d'activités LILK, Nanturra à Nanterre et Syrah à Bobigny, et deux actifs mixtes à Lyon, EvasYon et la VEFA Manufacture, un ensemble réversible en logements.

#### Renforcer notre maillage territorial

Nous poursuivons simultanément le renforcement de notre présence en régions, en ciblant un tiers de nos actifs dans les grandes métropoles, telles que Lyon, avec EvasYon et Manufacture, et Aix-en-Provence, avec notre immeuble de bureaux Jade. Si le Grand Paris concentre encore deux tiers de notre patrimoine, le rééquilibrage territorial avance année après année.

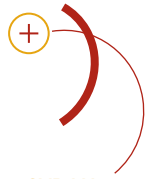
#### Mener la commercialisation à un rythme soutenu

La commercialisation de nos projets de développement atteint un niveau très satisfaisant, en avance sur les plans initiaux. Les premiers actifs livrés sont ainsi largement sécurisés. EvasYon est entièrement loué, avec la signature pour la partie coliving d'un bail avec Bikube, filiale de VINCI Immobilier, et pour la partie bureaux d'un bail avec Sopra Steria, un acteur majeur de la Tech en Europe.

« La deuxième phase de notre feuille de route, lancée en 2026, se place sous le signe de l'agilité et de l'adaptation aux évolutions des marchés. Elle repose sur trois axes stratégiques complémentaires. Le premier concerne notre patrimoine, avec l'accélération de la reconversion d'immeubles de bureaux vers des actifs intégrant des mixités d'usages ou de nouveaux usages (résidence gérée, locaux d'activités, *life science*, etc.). Le deuxième vise à renforcer notre diversification, à travers le développement, sur nos réserves foncières, de résidences étudiantes, de projets mixtes et d'opérations menées en partenariat, à l'image d'iXcampus Paris-Saclay. Enfin, nous prévoyons la reprise des cessions dès que les conditions de marché le permettront, dans une logique de gestion active de notre portefeuille. »



**NICOLAS INGUENEAU**  
Directeur Investissement  
et Développement



**SYRAH,  
Bobigny**

Notre immeuble de bureaux Jade est également loué à 100%. L'hôtel d'activités Nanturra est sécurisé à 54%. Livrés début 2026, notre immeuble de bureaux Rivage à Puteaux et notre deuxième hôtel d'activités, Syrah à Bobigny, sont en cours de commercialisation. Nos deux projets en VEFA s'inscrivent aussi en adéquation avec la stratégie de transformation de notre patrimoine. À Issy-les-Moulineaux, Millésime accueille le nouveau siège social du promoteur Les Nouveaux Constructeurs. Quant à l'ensemble immobilier mixte et réversible Manufacture, au cœur de la Part-Dieu à Lyon, sa livraison a eu lieu fin 2025.

### Préparer la deuxième phase de la feuille de route

En dépit d'un contexte attentiste, nous préparons la deuxième phase de notre feuille de route. Les futurs projets de développement seront axés sur la transformation des immeubles de bureaux, notamment à Aubervilliers, Bagneux, Paris-Saclay et Saint-Quentin-en-Yvelines. À Aubervilliers, l'ancienne usine de fabrication des parfums L.T. Piver fera l'objet d'une mutation importante sur près de 22 000 m<sup>2</sup> pour s'intégrer à cette ville en pleine transformation. Sur le plateau de Saclay, la Société de la Tour Eiffel vient de s'allier avec iXcampus, l'opérateur de campus technologiques dédiés à la *deeptech*, pour lancer iXcampus Paris-Saclay (voir encadré ci-dessous).



#### SACLAY

### Le campus européen de référence en nanotechnologies

Situé au cœur d'un écosystème académique et industriel, le campus sera implanté sur le Parc Eiffel Paris-Saclay. Il se déploiera sur 18 000 m<sup>2</sup> avec une première phase de 4 000 m<sup>2</sup> visant à accompagner les besoins croissants des acteurs de la *deeptech*. En partenariat avec des acteurs académiques et scientifiques du domaine, iXcampus Paris-Saclay vise à devenir le point d'ancrage européen du passage à l'échelle industrielle des nanotechnologies. Ce campus illustre la convergence entre immobilier d'innovation et souveraineté industrielle tout en traduisant notre volonté d'élargir nos domaines d'intervention à de nouvelles typologies d'actifs.



La performance environnementale est le troisième pilier de notre feuille de route stratégique. Nous visons le maintien d'un taux de certification d'au moins 80 % des actifs de notre patrimoine dans un contexte où le niveau d'exigence des labels s'accroît constamment.

**GRÂCE À L'IMPLICATION DE NOS ÉQUIPES,  
NOUS ATTEIGNONS 85 % DE CERTIFICATIONS EN 2025 ↓**

La qualité environnementale s'inscrit au cœur de la stratégie de la Société de la Tour Eiffel. C'est pourquoi, lors du lancement de la feuille de route, en février 2022, 80 % de nos actifs étaient déjà certifiés. Pour accroître la résilience de notre patrimoine face au changement climatique, nous avons fait du maintien de ce taux déjà très élevé l'un de nos trois piliers. Un objectif d'autant plus ambitieux que la réglementation renforce en permanence les exigences des certifications.

#### Améliorer la performance de nos actifs dans la durée

En 2025, 85 % de notre patrimoine est certifié dans les deux labels généralistes HQE <sup>(1)</sup> Bâtiment Durable ou BREEAM <sup>(2)</sup>, construction et/ou exploitation, ce qui nous place parmi les meilleures foncières du marché. L'objectif de 80 % est dépassé grâce à nos engagements sur tous les fronts environnementaux : atténuation, adaptation, ressources, biodiversité, ainsi que, bien entendu, sur les enjeux sociétaux, assurant de ce fait la résilience sans cesse accrue de notre patrimoine. La connaissance fine de nos actifs, immeuble par immeuble, nous permet

de piloter nos consommations dans une logique d'amélioration continue de la performance environnementale. L'atteinte d'objectifs précis de réduction de nos consommations d'énergie à périmètre constant, en complément des résultats obtenus depuis 10 ans, est d'ailleurs l'un des trois critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) auxquels notre ligne de crédit responsable signée avec le Crédit Agricole d'Île-de-France est indexée.

#### 100 % des actifs en développement certifiés à un niveau Excellent

Cette ligne de crédit est également indexée à un taux de certification de 100 % pour nos actifs en développement. De nouveau atteint pour 2025, ce taux contribue à l'amélioration de la qualité environnementale globale de notre patrimoine d'année en année et donc à sa résilience.

#### Conjuguer certifications et labels

Pour ces actifs, nous associons aux plus hauts niveaux de certification HQE Bâtiment Durable ou BREEAM des labels complémentaires plus spécifiques. Ainsi, notre immeuble réversible ●○○

« Pour accroître la qualité intrinsèque de notre patrimoine, nous activons plusieurs leviers dont la certification de la très grande majorité de nos actifs et l'obtention des plus hauts niveaux de certification pour nos immeubles en développement. Ainsi, la part des immeubles certifiés construction a augmenté de 50% en 5 ans atteignant 45% en 2025. Pour ces derniers, nous complétons notre approche par des labels plus ciblés, notamment pour la qualité de vie au travail avec Ready to OsmoZ et l'exemplarité en matière d'empreinte carbone avec BBKA. Répondant à nos exigences et à celles de nos locataires, ces labels nous permettent d'améliorer nos pratiques notamment en matière de réemploi, comme nous y encourage le label BBKA. »



**ODILE BATSÈRE**  
Directrice ESG et Innovation

## Deux actifs certifiés « Ready to OsmoZ »

Délivré par Certivéa, le label OsmoZ valorise le bien-être des usagers et met le bâtiment au service de ses utilisateurs finaux. Il cible les actifs tertiaires, en particulier les espaces de bureaux. Certivéa propose également une labellisation intermédiaire « Ready to OsmoZ », valable de la fin de la phase de conception à la livraison du bâtiment. Deux premiers actifs de la Société de la Tour Eiffel l'ont obtenue en 2025 : Manufacture à Lyon et Rivage à Puteaux.



●○○ Manufacture, situé à Lyon, est HQE Bâtiment Durable niveau « Excellent », BBC Effinergie 2017, E+C-, BBCA, et Wiredscore<sup>(3)</sup> Silver, BBC<sup>(4)</sup> Effinergie 2017 pour les bureaux et NF Habitat pour les logements. Autre exemple, Rivage à Puteaux, se distingue par une démarche de performance environnementale exemplaire, conjuguant certifications et labels (voir encadré ci-dessous). Ces deux immeubles, Manufacture et Rivage, sont aussi les tout premiers de notre portefeuille à obtenir la certification « Ready to OsmoZ » (voir encadré ci-dessus), ciblée sur la qualité de vie au travail. Un levier d'attractivité fort pour nos locataires.

## Deux hôtels d'activités également certifiés

Nos actifs de logistique urbaine nouvelle génération, portés par notre marque LILK (Light Industrial, Last Kilometer), se caractérisent également par l'excellence environnementale. Les hôtels d'activités à étages Nanturra à Nanterre et Syrah à Bobigny sont ainsi tous deux certifiés BREEAM Excellent.

<sup>1</sup> HQE : Haute qualité environnementale.

<sup>2</sup> BREEAM : Building Research Establishment Environmental Assessment Method.

<sup>3</sup> Le label Wiredscore est une référence en matière de connectivité Internet et de couverture mobile. Il permet de distinguer un bâtiment à haute qualité digitale dans un contexte de transition numérique globalisé.

<sup>4</sup> Le label BBC (Bâtiment basse consommation) désigne les bâtiments à basse

consommation d'énergie, qui respectent des normes strictes pour réduire les émissions de gaz à effet de serre et les factures énergétiques.

<sup>5</sup> Le label E+C- (Énergie positive et réduction carbone) vise à promouvoir la construction de bâtiments décarbonés et performants.

<sup>6</sup> Répondant aux objectifs de la transition, ce règlement européen définit les critères permettant de qualifier un bâtiment d'« investissement durable ».



RIVAGE,  
Puteaux



📍 PUTEAUX

### Rivage, l'exemplarité environnementale

Outre l'ambition architecturale, Rivage vise l'exemplarité environnementale. Il atteint le niveau Excellent dans les deux labels généralistes HQE Bâtiment Durable et BREEAM. Une approche complétée par l'obtention de labels plus ciblés : Énergie positive et réduction carbone<sup>(5)</sup> E2C1, Wiredscore niveau Gold, pour évaluer l'infrastructure numérique et la connectivité, et « Ready to OsmoZ », pour le bien-être des usagers. Il a aussi obtenu le label Bâtiment biosourcé niveau 3 et le label Bâtiment bas carbone (BBCA) qui quantifient et valorisent la baisse de son empreinte carbone sur l'ensemble de son cycle de vie. Rivage est aussi aligné à la taxinomie exploitation (7.7)<sup>(6)</sup>.



En 2025, la Société de la Tour Eiffel a enregistré le plus haut niveau de signatures de baux des cinq dernières années, dépassant le niveau record de 2021. Cette commercialisation dynamique s'accompagne d'un très bon taux de recouvrement des loyers.

### TOUR D'HORIZON D'UNE ANNÉE RICHE EN AVANCÉES ET EN PROJETS ↓

Sur un marché immobilier toujours morose, nous réalisons en 2025 une performance exceptionnelle, avec 18,2 millions d'euros de signatures de baux nouveaux ou en renouvellement, contre 12 millions en 2024. Il s'agit de la meilleure de nos cinq dernières années. Nous dépassons même le record de 2021, année de rattrapage post-Covid.

#### Piloter la commercialisation de nos actifs en développement...

Cette dynamique commerciale s'est traduite à la fois sur les actifs en développement, désormais livrés, et sur les immeubles en exploitation. Le bail avec Sopra Steria pour l'intégralité de l'immeuble de bureaux de notre programme mixte EvasYon constitue une signature marquante sur un marché lyonnais en net ralentissement. Situé à Aix-en-Provence, au cœur du Parc du Golf, un parc tertiaire de 57 000 m<sup>2</sup> dont nous détenons près de 37 000 m<sup>2</sup>, notre immeuble Jade est également loué à 100% à quatre locataires. Du côté de nos hôtels d'activités LILK, Nanturra à Nanterre est déjà loué à 54% auprès de quatre locataires, ce qui confirme que nos produits de logistique urbaine du dernier kilomètre répondent aux attentes du marché.

#### ... et de nos immeubles en exploitation

Grâce à l'engagement des équipes, nos actifs en portefeuille affichent également une belle performance. À Nantes, Kibori a été reloué en un temps record après le départ de notre locataire (voir encadré page ci-contre). Au sein du Parc Eiffel Nanterre-Seine, dont nous sommes propriétaires de 78 998 m<sup>2</sup>, nous accompagnons nos quelque 100 locataires, principalement des petites et moyennes entreprises, afin d'adapter les surfaces de bureaux à leurs fluctuations d'activité, à la hausse ou à la baisse. Enfin, sur le Campus Eiffel Massy, le taux d'occupation, tombé de 100% à 84% en début d'année, est revenu à 100% en quelques mois, grâce à une démarche d'écoute et d'adaptation aux besoins de nos clients/locataires (voir encadré page 25).

#### Dépasser le paradoxe du taux d'occupation

Malgré cette commercialisation dynamique, notre taux d'occupation ne s'améliore pas encore suffisamment en 2025. La cause est double. Tout d'abord, il y a un décalage dans le temps. En effet, certains baux ne prennent effet que ●○○



« Au sein du Portfolio Management, je demande à chacun de gérer les actifs de son portefeuille comme s'ils faisaient partie de son patrimoine personnel. J'ai la chance de pouvoir m'appuyer sur des équipes proactives, curieuses, vigilantes et remarquablement engagées. Notre organisation intégrée donne à chaque talent l'opportunité de faire grandir ses compétences tout en donnant le meilleur de lui-même au service de notre collectif. »



**ANNE GILLET-FEILLON**  
Directrice du Portfolio Management

« À la Direction juridique, nous travaillons en binômes avec les directions opérationnelles et contribuons à l'exécution de la feuille de route. Nous ne sommes pas en coulisses mais bien aux avant-postes, au contact des locataires ! Chaque juriste suit un portefeuille d'actifs, de la finalisation de la négociation commerciale, avec les Asset Managers, aux échanges quotidiens avec l'équipe de la gestion locative sur le recouvrement. Cela permet à chacune d'avoir une vision historique et complète de ses actifs mais également d'exercer ses compétences sur une grande diversité d'usages. Cette polyvalence développe nos expertises, nos réflexes et notre vision d'ensemble au service de nos collègues et de nos locataires. Et cerise sur le gâteau : elle rend notre travail passionnant. »

**KHADIJA JAAFAR**  
Directrice Juridique



●○○ courant 2026, notamment pour EvasYon, et notre immeuble Rivage, qui représente 5,4 millions d'euros de loyers potentiels, livré au 1<sup>er</sup> T 2026, est en commercialisation. Ensuite, nous avons six actifs en vacance stratégique avec un fort potentiel de transformation, qui représentent 6,8% du taux d'occupation financier EPRA. Des discussions sont en cours avec les mairies pour redévelopper ces immeubles de bureaux vers d'autres usages correspondant mieux aux besoins du marché. Or, ces échanges demandent du temps avant de déboucher sur des projets concrets. Ce sera le cas à Aubervilliers d'ici fin 2026 avec un projet enthousiasmant, vitrine de la deuxième phase de la feuille de route.

### Continuer à mettre l'accent sur les services

Nous faisons de notre offre de services un axe de différenciation majeur sur tous nos actifs, y compris les parcs d'activités. Restaurant d'entreprise réinventé dans le Linéa à Puteaux, salle de sport et frigos connectés sur ●○○



KIBORI NANTES

« Lorsque notre locataire a quitté l'immeuble Kibori fin 2024, le marché de bureaux nantais était en sous-offre et les nombreux atouts de notre actif ont très rapidement suscité un fort intérêt de la part des prospects : une localisation stratégique au cœur de la zone Euronantes Gare, un immeuble à taille humaine et une qualité architecturale différenciante, portée par une construction en bois-béton. Nous avons fait le choix d'une configuration multilocataire permettant de diluer le risque locatif. Ce contexte favorable devait toutefois s'accompagner de travaux importants en réparation d'un sinistre. Ces opérations ont été menées en étroite collaboration avec Vincent Picard, à la Direction technique, ainsi qu'avec notre Direction juridique. Un travail de pédagogie a été indispensable pour rassurer nos futurs locataires, tant sur la qualité d'exécution des travaux que sur le respect strict du calendrier. En parallèle, le hall de l'immeuble a également été rénové afin d'accueillir nos locataires dans les meilleures conditions. L'ensemble de nos engagements a été tenu et les locataires ont pu emménager comme prévu en septembre 2025. Aujourd'hui, Kibori affiche un taux d'occupation de 95% et a par ailleurs contribué à augmenter la valeur « prime » sur ce secteur. Nos locataires sont très satisfaits et la réversion est positive. Cette réussite constitue un véritable succès collectif ».

**LAURA AFANE**  
Responsable Asset Management





« L'année 2025 a été très soutenue pour l'équipe de la gestion locative et comptable et la mobilisation ne fléchit pas ! Pour que le déploiement de la solution Soneka soit un plein succès, nous avons procédé à une vérification approfondie de notre base de données Even et identifié les informations complémentaires à collecter pour l'enrichir. Outre de rendre obligatoires certains champs de saisie en vue d'assurer la complétude des données, nous faisons depuis janvier 2026 des tests avec notre partenaire en vue de récupérer les informations utiles dans nos quelque 400 baux grâce à l'intelligence artificielle. Indépendamment de ces projets, nous restons concentrés sur notre approche proactive des difficultés financières de nos locataires. Nous veillons à les identifier le plus en amont possible pour mettre en place une solution au cas par cas en étroite relation avec les équipes juridiques. »



**OLIVIER PONCÉ**  
Directeur  
Gestion Locative

●○○ le Parc Eiffel Nanterre-Seine, station de gonflage dans le Parc Eiffel Paris-Saclay, services de covoiturage sur le Parc du Golf d'Aix-en-Provence, espace de coworking au sein de la Tour LillEurope et de Bord'eau Village, salle de sport dans le Majolique à Sèvres, espace barista et skybar sur Rivage à Puteaux sont quelques-unes des nombreuses prestations proposées à nos locataires. Les espaces extérieurs ne sont pas en reste avec, par exemple, l'inauguration fin 2025 d'un parcours éco-ludique esthétique, fonctionnel et pédagogique, à Bord'eau Village.

### Veiller au recouvrement de nos loyers

Outre la dynamique commerciale, nous pouvons nous appuyer sur un excellent taux de recouvrement des loyers de 98%. Un atout historique de notre Foncière que nous entretenons grâce à nos liens de proximité avec nos locataires. En cas de retard de paiement, nous prenons systématiquement contact par téléphone pour trouver, avec le locataire concerné, une solution personnalisée adaptée à ses besoins, telle que le passage au paiement mensuel, la mise en place d'un échancier calé sur ses rentrées de trésorerie ou encore l'autorisation de sous-louer une partie de ses locaux pour alléger ses charges.


**CAMPUS EIFFEL**  **MASSY**

« Composé de trois bâtiments tertiaires et d'un immeuble de services comprenant cafétéria, *business center*, restauration inter-entreprises et *rooftop*, notre Campus Eiffel Massy a été livré en 2019. Beaucoup de locataires ayant des baux de six ans, 2025 était une année charnière. Dès début 2024, je me suis appuyé sur la relation de proximité tissée avec eux pour anticiper cette échéance en prenant le pouls des intentions de chacun. Ce temps d'avance m'a permis d'avoir, dès la mi-année, une vision complète des mouvements à prévoir. Des départs étaient prévus pour un peu plus de 2 000 m<sup>2</sup> sur les 12 000 m<sup>2</sup> que compte le parc, ce qui aurait amené à un taux d'occupation de 84%. Grâce à ce travail d'anticipation, nous avons pu à la fois gérer au mieux les sorties de nos locataires et engager très en amont la commercialisation des surfaces libérées. Toutes ont trouvé preneur et nous avons maintenu un taux d'occupation de 100%. Écoute, vigilance et proactivité sont constitutifs de l'ADN de la Société de la Tour Eiffel. »



### Réussir la bascule vers l'outil Soneka

En plus de cette activité opérationnelle intense, 2025 a été marquée par l'implémentation de Soneka, notre nouvelle solution intégrée pour l'Asset Management. Mise en place au Portfolio Management entre janvier et mai 2025, grâce à un travail en mode projet et à une mobilisation soutenue de l'équipe autour d'Anne Gillet-Feillon, Directrice du Portfolio Management, et de Cyrille Berthet, Directeur de l'Innovation Digitale, chef de projet, cette solution centralise et fiabilise les données de tous nos baux sur nos actifs en exploitation. Levier d'aide à la décision, elle nous permet de générer des *business plans* sur cinq ans. Le déploiement se poursuit en 2026, en particulier sur les actifs en développement. Une montée en puissance source de gains de temps et d'efficacité.



**VINCENT LEROY**  
Asset Manager

« Au sein du Portfolio Management, la Direction technique et qualité travaille au quotidien tant avec les Asset Managers qu'avec la Direction de la gestion locative et comptable, dans le cadre de sa mission d'exploitant du patrimoine.

Nous travaillons aussi en interface avec toutes les Directions de notre Foncière en vue de préserver l'attractivité de nos actifs et de pérenniser leur performance. Nous préparons la mise en exploitation des actifs avec la Direction investissement et développement, avec laquelle notre relation est maintenant mature. Nous intervenons en qualité de conseil interne, pour ensemble valider que les projets à construire respectent les standards d'exploitation de la Société de la Tour Eiffel. Nous travaillons également avec la Direction ESG dans une logique de coconstruction en vue de transformer les contraintes réglementaires en opportunités, comme avec le décret BACS, par exemple, s'inscrivant avant

tout comme un outil d'amélioration de la performance énergétique, exigence devenue majeure pour les locataires. Nous avons mené ensemble des tests d'adaptation aux risques climatiques sur les sites pilotes de Toulouse – Amarantes, Orsay – Parc Eiffel Paris-Saclay, Parc Eiffel Nanterre-Seine – Navarque et Issy Les Moulineaux – Weiden, par la mise en place d'un plan d'actions inscrit au plan pluriannuel de travaux. Nous allons désormais étendre cette démarche à d'autres actifs de notre patrimoine, en nous appuyant sur l'outil Bat-ADAPT de l'OID (voir page 53). Grâce à notre expertise opérationnelle, nous validons la faisabilité des mesures proposées par cet outil puis priorisons les actions à mettre en œuvre. »



**HERVÉ PAGNON**  
Directeur Technique et Qualité



**BELLEFOND**  
Paris

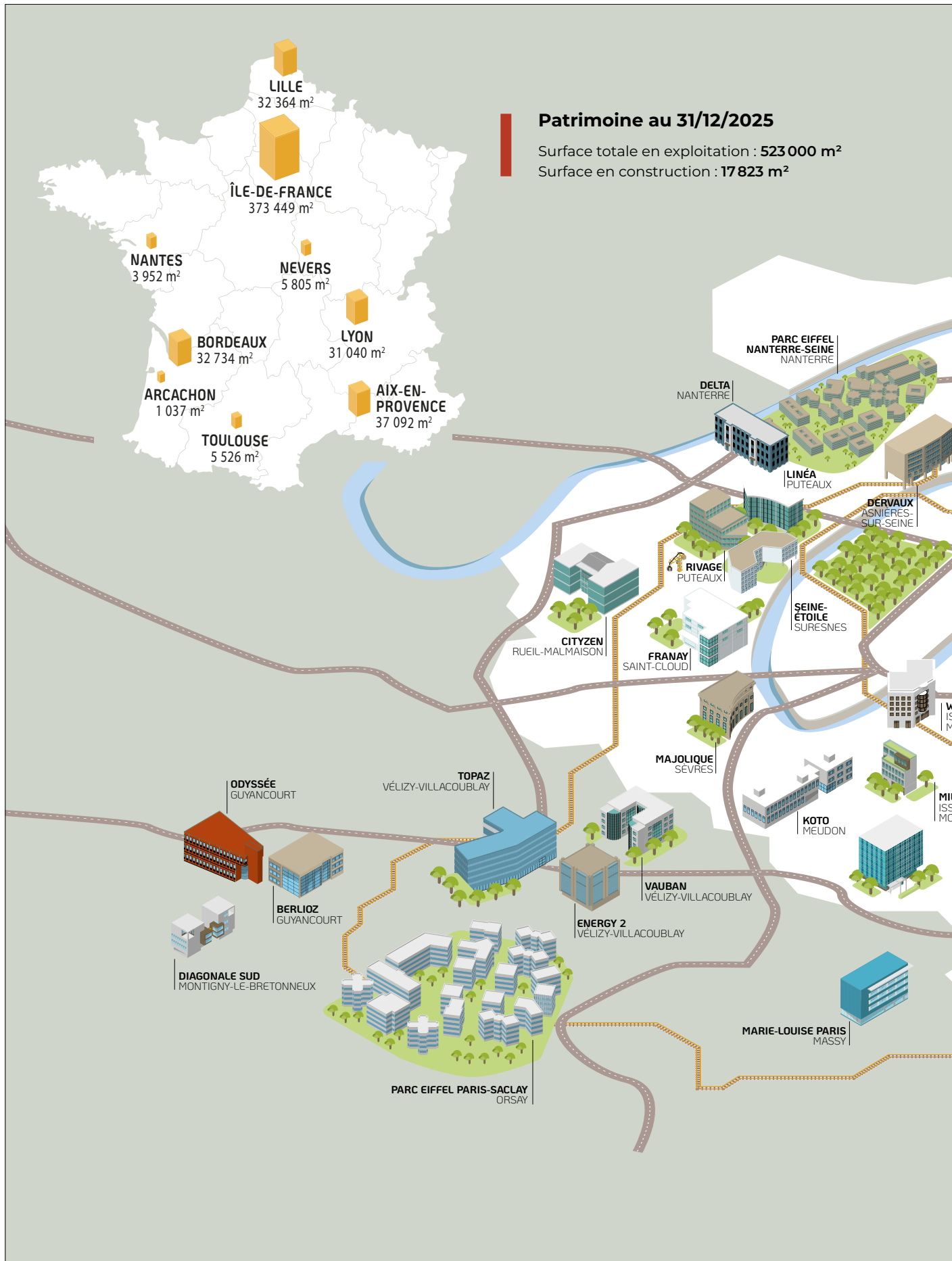


# ACCENTUER LA TRANSFORMATION DE NOTRE PATRIMOINE

Sur un marché immobilier contraint et attentiste, nous poursuivons activement l'adaptation de notre patrimoine, concrétisée par la finalisation de plusieurs projets emblématiques de développement en 2025-2026. Pour répondre aux enjeux urbains, environnementaux et sociétaux, nous pouvons compter sur la mobilisation de nos équipes, au cœur des territoires comme auprès de nos locataires.

**En alliant expertise  
et engagement.**

La carte de nos actifs





De fin 2024 à début 2026, nous avons livré, en quinze mois, plusieurs actifs emblématiques de notre feuille de route, par leur typologie comme par la qualité de leurs certifications. La commercialisation avance à un rythme soutenu, portée par l'adéquation de ces réalisations aux enjeux des territoires et aux attentes des locataires.

COUPS DE PROJECTEUR ↓



EVASYON LYON

**Le renouveau urbain en action**

Parfaitement intégré au tissu local, EvasYon a donné naissance à un programme novateur, exemplaire sur le plan environnemental et centré sur la mixité des usages. Il comprend une résidence de coliving, opérée par Bikube, filiale de VINCI Immobilier, de 146 logements sur 5400 m<sup>2</sup> et un immeuble de bureaux de 5238 m<sup>2</sup>, complétés par 560 m<sup>2</sup> de balcons, terrasses et *rooftop*, intégralement loué à Sopra Steria, acteur européen majeur de la Tech. Cet espace propose des bureaux lumineux, des terrasses privatives, un cœur d'îlot végétalisé et l'accès aux services de la résidence Bikube, à la croisée du résidentiel et de l'hôtellerie.

« Cette nouvelle implantation au cœur de Lyon reflète notre volonté de proposer à nos équipes un cadre de travail moderne, flexible et respectueux de l'environnement, tout en nous rapprochant de nos clients. »

**GÉRARD TOUATI**  
Directeur Immobilier de Sopra Steria



## Quand la productivité rencontre le bien-être

Composé de deux bâtiments développant 4195 m<sup>2</sup> terrasses incluses, Jade s'inscrit dans l'environnement verdoyant du Parc du Golf à Aix-en-Provence. Conçu pour répondre aux nouveaux standards tertiaires, l'ensemble privilégie des plateaux lumineux, ouverts et facilement aménageables, prolongés par des terrasses accessibles favorisant les usages collaboratifs. Son implantation dans un parc tertiaire labellisé EcoJardin ainsi que la richesse des services proposés (restauration, covoiturage, espaces extérieurs aménagés, chemins piétonniers) renforcent son attractivité locative. Certifié BREEAM Excellent et aligné à la taxinomie européenne, l'actif affiche une performance environnementale en ligne avec les attentes des grands utilisateurs. Entièrement loué, Jade confirme la pertinence de son positionnement sur le marché aixois.



« En tant qu'entreprise responsable, et filiale d'un groupe, qui a fait de la durabilité une composante de sa raison d'être, la sobriété énergétique de Jade a été un critère de choix décisif pour nous. La certification BREEAM Excellent, soutenue par une gestion énergétique avancée (GTB / panneaux photovoltaïques / systèmes d'éclairage optimisés), des matériaux à valeur environnementale (moquette recyclée) et des infrastructures prévoyant l'installation de bornes de recharge électriques témoignent de cette haute exigence environnementale. »

**GUILLAUME LIMBOURG**  
Directeur Général de Quality Insurance  
Services, locataire





« Nanturra est desservi par une rampe hors gel à double sens avec une pente de moins de 7%, permettant un accès fluide aux niveaux supérieurs, été comme hiver. Cette rampe offre une accessibilité optimisée tout en utilisant la verticalité, ce qui permet de lutter contre l'artificialisation des sols. »

**VINCENT LEROY**  
Asset Manager



NANTURRA NANTERRE

### La logistique urbaine de dernière génération

Premier actif développé sous la marque LILK (Light Industrial, Last Kilometer), Nanturra propose plus de 5400 m<sup>2</sup> divisibles au sein du Parc Eiffel Nanterre-Seine, à proximité immédiate de l'A86. Cet hôtel d'activités à étages répond aux contraintes foncières urbaines en optimisant l'usage du terrain grâce à une organisation verticale performante. L'actif se compose de neuf lots de 300 à 1300 m<sup>2</sup>, adaptés à une diversité d'activités industrielles et/ou de stockage aux portes de Paris. Les surfaces bénéficient de hauteurs libres jusqu'à 6 mètres et d'une charge au sol de 3 t/m<sup>2</sup>. Les niveaux supérieurs sont accessibles par une rampe hors gel à double sens, avec une pente inférieure à 7%, permettant l'accès à des porteurs allant jusqu'à 10 tonnes jusqu'au R+2. Certifié BREEAM Excellent, Nanturra intègre des solutions énergétiques performantes en phase avec les exigences des utilisateurs. En cours de commercialisation, l'actif est déjà loué à 54%, confirmant l'intérêt du marché pour des produits logistiques urbains nouvelle génération.

## L'alliance de l'accessibilité et de la durabilité

Deuxième actif développé sous la marque LILK, Syrah totalise près de 8 000 m<sup>2</sup> au sein du parc d'activités des Vignes à Bobigny, bénéficiant d'une accessibilité stratégique via l'A86, la N3 et la D115. L'hôtel d'activités à étages propose 10 lots répartis sur un rez-de-jardin de 600 m<sup>2</sup> idéal pour tout besoin de visibilité, un rez-de-chaussée de plain-pied de 4 000 m<sup>2</sup> divisibles ainsi qu'un premier niveau de 3 000 m<sup>2</sup> accessible par une rampe hors gel. Cette dernière permet l'accès de porteurs jusqu'à 19 tonnes, sans limite de hauteur. Pensé pour accueillir des activités diversifiées, Syrah propose des portes à quais et de plain-pied, des hauteurs libres supérieures à 6 mètres ainsi que des charges au sol élevées, répondant aux standards des utilisateurs logistiques et industriels urbains. Certifié BREEAM Excellent et intégrant des solutions énergétiques performantes (chauffage par géothermie sur sondes, panneaux photovoltaïques, matériaux biosourcés, bornes de recharge pour véhicules électriques), il a été livré début 2026 et est en cours de commercialisation.



« La toiture terrasse de notre hôtel d'activités Syrah a été spécialement aménagée. Elle accueillera, sur 1 700 m<sup>2</sup>, un projet d'agriculture urbaine avec un verger, des arbres fruitiers et des vignes. Elle sera mise à la disposition des utilisateurs, des associations et des collectivités locales. »



**RÉMI LESAGE**  
Chargé d'Opérations  
Senior





RIVAGE  
 PUTEAUX

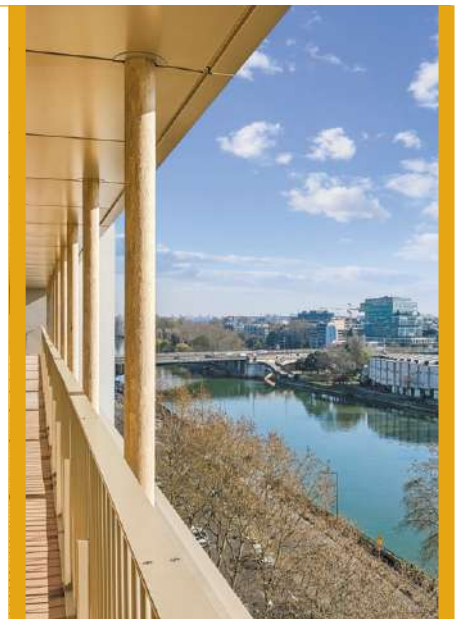
## L'immeuble de bureaux nouvelle génération

Idéalement situé sur les quais de Seine, à deux pas de la Défense, cet immeuble Code du Travail est conçu dans une structure mixte bois-béton. Il propose une surface de 9850 m<sup>2</sup> répartis sur huit étages et une mezzanine. Il intègre une large palette de services : un espace barista en rez-de-chaussée, un skybar avec vue panoramique en double hauteur dans les étages supérieurs ainsi qu'un *business center* et un espace bien-être en option. Il dispose également de 144 places de parking, dont une trentaine équipée de bornes de recharge pour véhicules électriques. Largement lumineux et ouvert sur l'extérieur, avec son jardin, sa venelle et ses terrasses accessibles, il a obtenu les plus hauts labels de certification : BBCA, OsmoZ, Bâtiment biosourcé niveau 3, BREEAM Excellent, HQE Excellent, Wiredscore Gold et E+C-niveau E2C1. Livraison au premier trimestre 2026.

« Rivage a été pensé pour tirer pleinement parti de sa situation en bord de Seine, offrant aux futurs utilisateurs une forte visibilité depuis les quais et le pont de Neuilly, ainsi qu'une véritable expérience immersive grâce à sa large façade côté fleuve. Sa localisation lui offre une excellente accessibilité en transports en commun et en voiture depuis les quais, tout en bénéficiant des aménagements récents en faveur des mobilités douces, permettant de relier aisément la Défense, Paris et Neuilly. »



**LAURA AFANE**  
 Responsable Asset Management



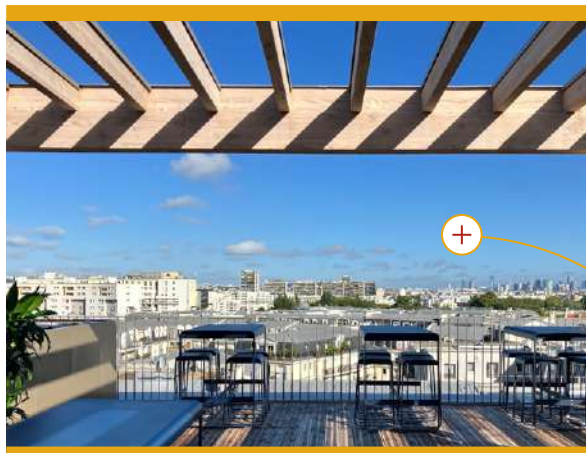
## Un cadre urbain mixte et réversible à la Part-Dieu

L'immeuble Manufacture, acquis en VEFA, mêle 2 080 m<sup>2</sup> de bureaux réversibles en logements, 1 300 m<sup>2</sup> de logements répartis en 19 appartements et 625 m<sup>2</sup> de commerces, dont un restaurant. Un haut niveau de certifications – HQE Excellent, Ready to OsmoZ, Wiredscore Silver, BBC Effinergie 2017 – reflète sa performance environnementale élevée. À deux pas de la gare de Lyon-Part-Dieu et de la future plateforme multimodale, Manufacture est un programme haut de gamme au cœur d'un environnement dynamique, parfaitement connecté et pensé pour la mixité.



« L'architecture est réversible et respectueuse de l'environnement. Elle permet la transformation future des bureaux en logements, minimisant l'empreinte carbone de ces évolutions. Les espaces verts sont au cœur du projet avec un jardin ouvert sur rue, des toitures végétalisées et des plantations sur les terrasses et les *rooftops*, contribuant à la renaturation du quartier. »

**HENRI SARTORIUS**  
Directeur Adjoint  
Investissement



« Notre objectif était de créer un environnement où les collaborateurs ont plaisir à venir travailler. Pour cela, le bâtiment multiplie les zones d'échange, avec des escaliers ouverts et des bulles acoustiques, et le dernier étage a été transformé en un vaste espace de convivialité, avec une cafétéria et des salles de réunion. »

**STÉPHANE LE MOEL**  
Directeur Délégué Immobilier d'entreprise  
des Nouveaux Constructeurs, locataire

## Un immeuble durable intégré à son environnement

Acquis en VEFA au cœur d'un quartier recherché, cet immeuble est le nouveau siège social du promoteur Les Nouveaux Constructeurs, dans le cadre d'un bail à long terme. Il a fait l'objet d'une démolition reconstruction. Il offre 4 500 m<sup>2</sup> de bureaux ultra-fonctionnels et modulaires ainsi que des terrasses extérieures à chaque étage, dont un *rooftop* offrant une vue panoramique sur la ville et sur les vignes d'Issy-les-Moulineaux.

La Société de la Tour Eiffel, en tant que foncière intégrée, a fait le choix d'un modèle internalisé, qui constitue sa marque de fabrique. Elle mobilise en interne les compétences nécessaires pour gérer efficacement sa chaîne de valeur immobilière, de l'amont vers l'aval.

**DÉCRYPTAGE ↓**

**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 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**

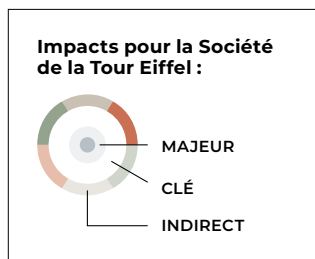
La Société anticipe la fin de vie de ses bâtiments pour réduire son impact.



**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.

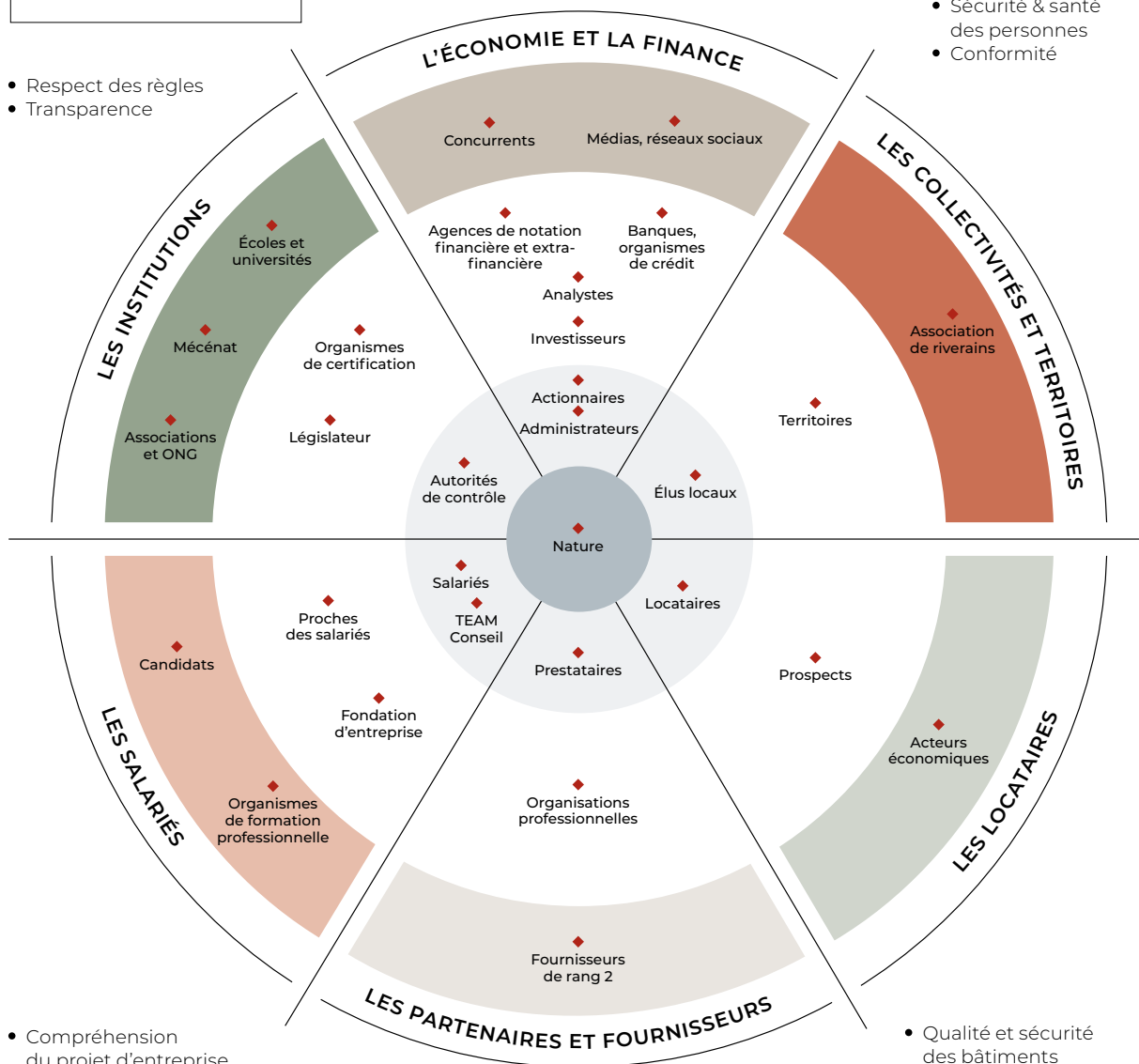
L'écoute de ses parties prenantes s'inscrit au cœur des pratiques de la Société de la Tour Eiffel. Elle lui permet de répondre aux enjeux sociétaux et urbains de long terme.



- Transparence & éthique
- Performance financière & extra-financière
- Pérennité & croissance

- Intérêt général
- Économie circulaire
- Sécurité & santé des personnes
- Conformité

- Respect des règles
- Transparence



- Compréhension du projet d'entreprise
- Respect des valeurs de l'entreprise
- Partage de la valeur
- Formation professionnelle
- Protection sociale
- Mobilisation autour de la responsabilité sociétale des entreprises

- Relations commerciales équitables
- Implication dans l'écosystème

- Qualité et sécurité des bâtiments
- Service clients
- Implication dans la responsabilité sociétale des entreprises

À l'écoute de nos parties prenantes

Accroissement de la qualité de notre portefeuille, innovation active en lien avec les nouveaux usages, dialogue constant avec les locataires, pratiques novatrices en matière de performance énergétique et de biodiversité, nos équipes font vivre notre modèle chaque jour.

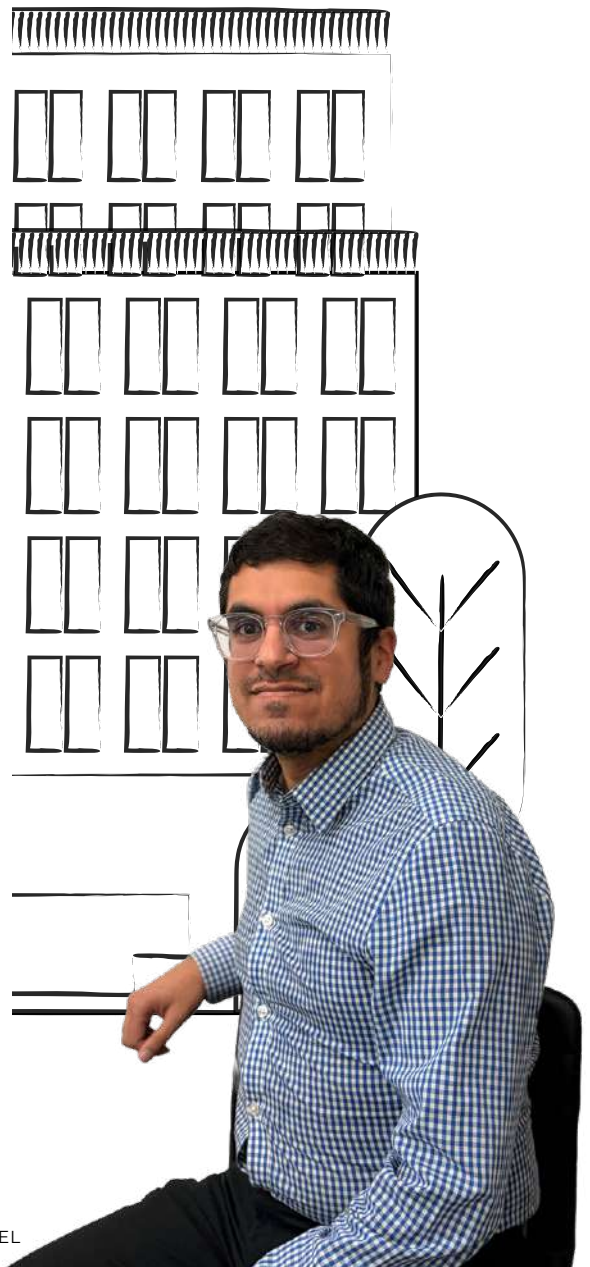
**NEUF D'ENTRE EUX PARTAGENT LEUR REGARD SUR LEUR MÉTIER ↓**

### Shemir Goulamaly Dandjee Gestionnaire Locatif et Comptable

« Je suis arrivé dans l'entreprise en janvier 2024. Comme mon parcours s'était jusque-là déroulé en cabinets comptables et au sein d'une ONG, j'ai découvert le monde de l'entreprise et les métiers de l'immobilier en même temps. Une immersion doublement passionnante ! Je m'occupe du Parc Eiffel Nanterre-Seine, de l'immeuble Odyssee à Guyancourt et de nos deux nouveaux actifs lyonnais. J'échange régulièrement avec les collègues qui suivent aussi ces actifs, les Asset Managers, les responsables techniques et les juristes. J'évolue avec beaucoup de plaisir et d'intérêt dans cette organisation transverse tournée vers la coopération. Cette année, j'ai visité plusieurs de "mes" actifs. C'était la deuxième fois pour notre parc de Nanterre et j'ai revu le Nanturra, finalisé. À Lyon, j'ai vu "en vrai" EvasYon et Manufacture. Au-delà de m'aider à mieux comprendre leurs spécificités, ces visites sont des moments forts pour moi. La qualité de nos réalisations renforce mon engagement ! »



La visite de "mes" actifs est un souvenir marquant pour moi.





**Nous sommes montés sur le podium au Championnat de France des économies d'énergies.**

## Cyrinne Benazzouz Responsable Technique Junior

**« À l'issue de mon alternance, j'ai été recrutée au sein de la Direction technique et qualité.**

Depuis trois ans, aucune de mes journées ne se ressemble, et c'est justement ce qui me plaît dans mon métier. À la Société de la Tour Eiffel, nous partageons une même exigence en matière de performance environnementale. J'ai proposé de présenter l'immeuble Cityzen, situé à Rueil-Malmaison, au Championnat de France des économies d'énergie. Mes responsables ont soutenu cette initiative et m'ont encouragée à porter le projet. J'ai travaillé en étroite collaboration avec nos locataires et le mainteneur afin d'identifier des pistes d'amélioration. Grâce à l'optimisation de la gestion des températures et à l'ajustement des horaires de fonctionnement, nous avons réussi à réduire la consommation d'énergie de 24,8% en un an. Cette performance nous a permis d'obtenir la 2<sup>e</sup> place du Championnat dans la catégorie des bureaux de 5 000 à 10 000 m<sup>2</sup>. J'ai été très fière de représenter l'équipe lors de la remise des prix. Cette distinction montre qu'en mobilisant l'ensemble des acteurs d'un bâtiment – gestionnaires, locataires et mainteneurs – il est possible de faire évoluer concrètement les pratiques.

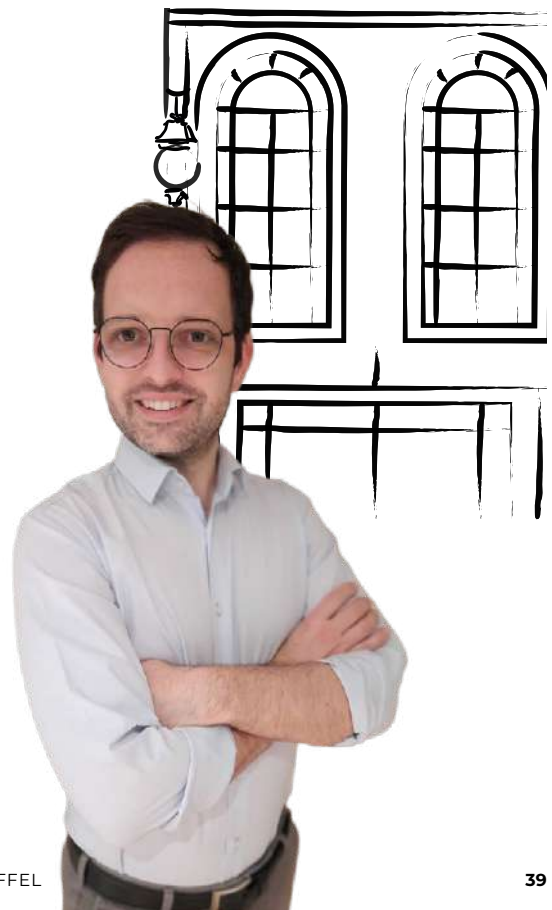
## Vincent Picard Directeur Technique Adjoint

**« Faire partie de la Direction technique et qualité, c'est apporter à chacune des parties prenantes la bonne solution au bon moment tout en respectant les contraintes réglementaires.**

Nous faisons preuve d'une agilité constante. En plus de mes missions quotidiennes, j'ai piloté plusieurs grands chantiers cette année. Celui de notre immeuble Kibori, à Nantes, est un parfait exemple de cette agilité. Nous devons organiser de gros travaux, sur six mois, en réparation d'un sinistre généralisé de fissuration des chapes de plancher, tout en menant en parallèle les actions attendues auprès des experts d'assurance. L'objectif était de pouvoir maintenir la dynamique de la commercialisation, en s'engageant sur un délai de mise à disposition, sans pour autant perturber la gestion du dossier d'expertise. Grâce à de belles synergies avec mes collègues Asset Manager et juriste, nous avons relevé le défi. Nous prenons à bras le corps les enjeux structurants. Notre terrain de jeu est passionnant ! »



**Nous faisons preuve d'une agilité constante sur un terrain de jeu passionnant.**



## Mélanie Dos Santos Freitas

### Assistante de direction

« **Assistante auprès de Christel, notre Directrice Générale, j'exerce un rôle transverse dans un environnement stimulant et bienveillant.**

Recrutée il y a deux ans et demi, j'ai découvert en même temps le métier d'assistante de direction et l'univers d'une foncière. Je suis très heureuse que Christel m'ait donné la chance de faire mes preuves. En étroite relation avec elle et tous mes collègues, je m'adapte aux pratiques de chacun afin de travailler le mieux possible ensemble. Organisée, curieuse et ouverte, j'apprends en permanence et je vis des expériences enrichissantes et même inattendues ! Ainsi, peu après mon arrivée, j'ai participé à la visite des ateliers des artistes du collectif Poush sur notre site d'Aubervilliers. Début 2025, j'ai passé une journée au vert dans une pépinière associative pour la bonne cause, dans le cadre de notre programme de bénévolat d'entreprise. Un nouveau temps fort pour moi, sur le plan individuel, car je suis attachée aux valeurs d'engagement et d'entraide, mais aussi collectif, car j'ai pu le partager avec trois collègues. »

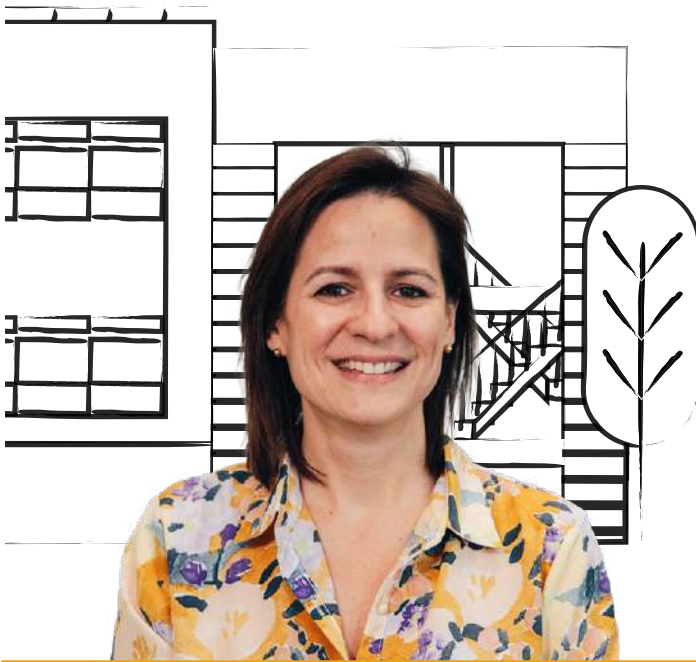


En étroite relation avec la Direction Générale et tous mes collègues, je m'adapte aux pratiques de chacun afin de travailler le mieux possible ensemble.





Ce séminaire interne nous a permis de nous retrouver et de resserrer nos liens.



## Stéphanie Philippe

### Responsable Communication & Marketing

« J'apprécie la diversité de mes missions, allant du marketing à la communication corporate en passant par les réseaux sociaux et la communication interne.

En neuf ans dans l'entreprise, la routine ne s'est jamais installée ! Je tiens à connaître finement nos actifs pour les valoriser au mieux lors d'événements de communication. J'ai notamment organisé, en juin 2025, l'inauguration de notre immeuble Jade au cœur du Parc du Golf, à Aix-en-Provence. J'accorde aussi une grande attention à la communication interne, que je renforce année après année. Les 2 et 3 avril 2025, j'ai organisé notre séminaire, le premier depuis de nombreuses années. À travers des ateliers collaboratifs, nous avons travaillé sur l'appropriation de nos valeurs – Proximité, Agilité, Engagement – en définissant des comportements et en faisant émerger des bonnes pratiques puisées dans tous les périmètres de l'entreprise. Ce temps fort, organisé au Château de Mareil-le-Guyon, a aussi été l'occasion de se retrouver dans un cadre différent et de renforcer les liens entre collaborateurs. »

## Antoine de Vial

### Directeur Financier Adjoint

« À la Direction financière, même si nos objectifs sont clairs, nous avons une forte latitude sur les modalités de mise en œuvre. Frank Lutz, Directeur Financier, et moi-même échangeons en permanence pour enrichir nos travaux respectifs. Cette dynamique s'inscrit plus largement dans une collaboration régulière avec les autres Directions. Ainsi, lors de l'activation dans nos comptes de Nanturra, à Nanterre, nous avons veillé, avec Constance Varennes, Directrice Adjointe du Développement, à ce que la décomposition par composants de ce premier actif LILK reflète au plus près la réalité du terrain. En 2025, j'ai aussi été intégré à l'équipe projet dédiée à la bascule vers Soneka, notre nouvelle solution pour l'Asset Management. L'approche transverse s'est révélée très efficace. Fin 2025, nous avons initié un nouveau groupe projet dédié au chantier de la facture électronique, en associant nos collègues du Portfolio Management. Nous faisons de cette exigence réglementaire une opportunité pour améliorer nos process, avec à la clé des gains d'efficacité. C'est très motivant ! »



Nous voulons faire du passage obligatoire à la facturation électronique une opportunité pour gagner en efficacité.



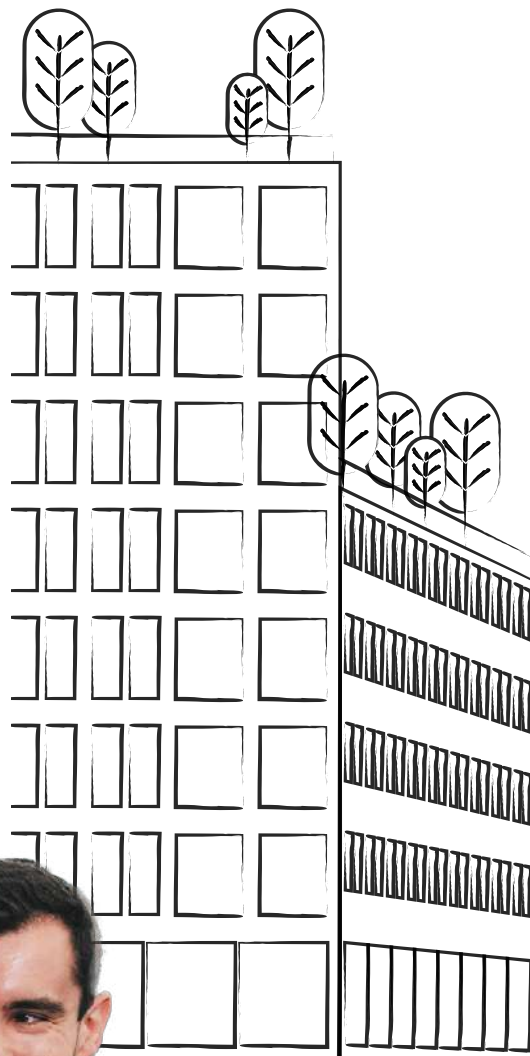
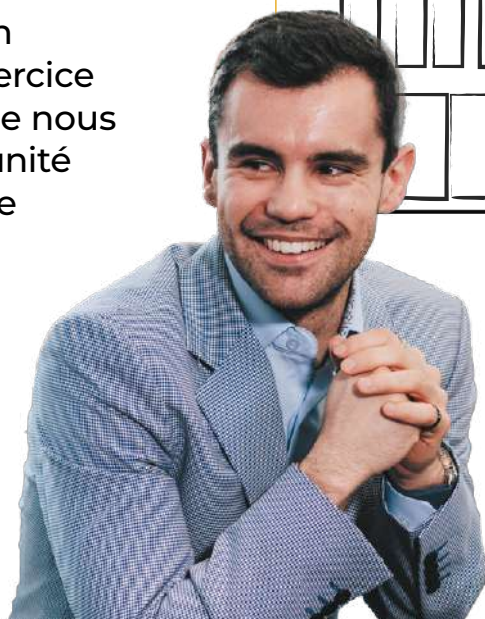
**Pierre-Olivier  
Teissier-Clément**  
Responsable RSE

« Ce qui me motive le plus ? Contribuer à avoir un impact positif. La préparation de notre premier rapport CSRD, qui m'a beaucoup mobilisé depuis mon arrivée en février 2025, va dans ce sens.

Au-delà du reporting, cet exercice nous donne l'opportunité d'accélérer notre transformation sur des sujets aussi majeurs que la biodiversité et l'eau. Le niveau de vérification des données ESG s'est aligné avec les exigences appliquées aux comptes. Après avoir avancé sur des sujets de fond tels que la déclaration de double matérialité, les audits ont eu lieu en septembre avec chaque Direction, suivis par des audits sur site en octobre. Rivage, à Puteaux, a été le premier projet de construction audité selon la CSRD. J'ai aussi pu m'impliquer sur le sujet de l'engagement sociétal des salariés, qui me tient à cœur. Pour l'accroître, il faut le faciliter ! C'est pour cela que nous avons renforcé nos liens avec la plateforme Komeet. 20 % des collègues ont participé à une initiative associative, via la journée de bénévolat sponsorisée par la Société. En 2026, nous visons une amélioration de ce chiffre.

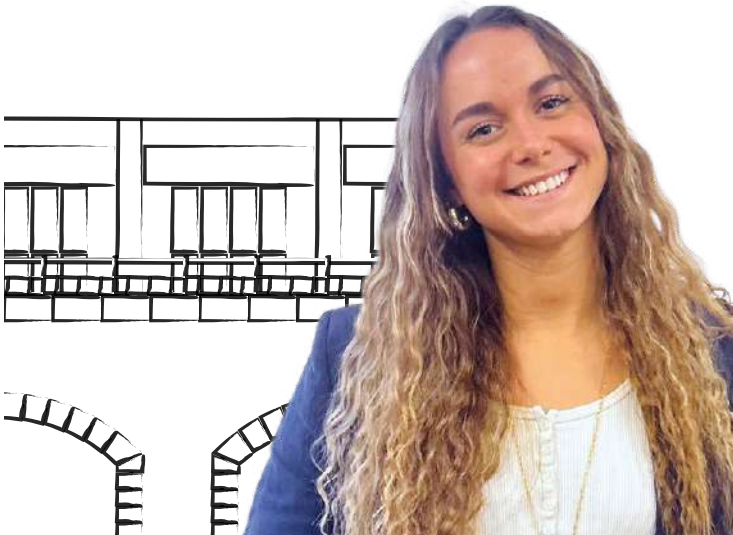


La CSRD va bien au-delà d'un exercice de reporting, elle nous donne l'opportunité d'accélérer notre transformation.



“

En alternance à Bord'eau Village, ma mission est de faire vivre cette destination unique au travers de temps forts et de les promouvoir sur nos réseaux de communication.



## Rose Nivelles

Assistante Communication  
& Marketing en alternance

« **Mon moteur ? Mener de multiples projets. Après une licence en sciences et techniques des activités physiques et sportives (STAPS), j'ai rejoint le programme Grande école de l'Inseec.** En alternance à Bord'eau Village depuis un an et demi, ma mission est d'animer, de faire vivre cette destination unique au travers de temps forts et de les promouvoir sur nos réseaux de communication. En 2025, en appui de la Directrice du Centre, Magali Cerdan, j'ai contribué à organiser un double événement pour célébrer le cinquième anniversaire de Bord'eau Village, mais aussi pour inaugurer le nouveau parcours éco-ludique. La préparation a été intense pour notre petite équipe mais tout s'est bien passé le jour J et la satisfaction des invités a été notre plus belle récompense. Magali me transmet maintenant de nouvelles compétences de gestion et de commercialisation. En apprenant tous les jours à ses côtés, j'aime de plus en plus cet univers passionnant. »

## Violaine Arnould

Responsable Asset Management

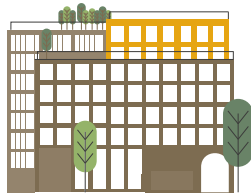
« **Je pilote chaque actif avec une vision à 360°, de la commercialisation, en travaillant sur la programmation servicielle, à la gestion locative stratégique, en alliant création de valeur et optimisation de la performance financière.**

Dans ce but, j'allie une compréhension fine des attentes des locataires, une expertise approfondie de chaque immeuble ainsi qu'une connaissance accrue du marché. Notre immeuble EvasYon illustre cette approche globale. Malgré ses atouts intrinsèques forts – accessibilité, luminosité, végétalisation –, il été conçu avant la crise sanitaire. J'ai donc veillé à l'adapter aux nouveaux usages pour gagner en attractivité. Lors de la commercialisation, j'ai fait preuve d'écoute, d'ingéniosité et de réactivité pour répondre au mieux aux besoins de Sopra Steria, en lui proposant une expérience utilisateur inspirée de l'hôtellerie. Nous entrons dans la phase de gestion et je reste chaque jour aux avant-postes de la relation. Au-delà d'être séduit par un immeuble, un preneur recherche une relation de confiance avec son bailleur, empreinte de proximité, de présence et de réactivité. C'est le rôle de l'Asset Manager. »



“

Au-delà d'être séduit par un immeuble, un preneur recherche une relation de confiance avec son bailleur. L'Asset Manager y veille chaque jour.



**MILLÉSIME**  
Issy-les-Moulineaux

# AMPLIFIER LA MAÎTRISE DE NOS IMPACTS

---

À la faveur de l'augmentation de capital finalisée en janvier 2025, nous avons rééquilibré notre structure financière. Nous disposons désormais des moyens nécessaires pour restaurer notre solidité financière, maintenir nos exigences environnementales et préserver la qualité de vie au travail de nos équipes. Pour pérenniser notre modèle de création de valeur durable, nous pilotons avec soin l'ensemble de nos impacts.

**En conjuguant ambition et vigilance.**

## 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) : 74,7 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 m<sup>2</sup>
- 54% énergies renouvelables (contrat-cadre EDF) pour le périmètre bailleur



### Patrimoine immobilier

- Montant : 1,6 Md€
- Surface totale : 522 999 m<sup>2</sup> (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

- 1800 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/m<sup>2</sup>** (moyenne OID : 126 kWhep/m<sup>2</sup>)
- Calcul du Biotope Surfaccique sur **91 %** des actifs
- **85 %** du patrimoine certifié et 100% des immeubles livrés certifiés
- **91 %** des actifs ont fait l'objet d'un 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

L'augmentation de capital finalisée début 2025 nous a permis de faire face à nos échéances à court terme en renforçant notre structure financière. Si nous avons amélioré nos ratios, nous maintenons une approche prudente des risques durant toute la phase de repositionnement du patrimoine avec notamment la montée en puissance de la location des actifs récemment livrés.

**UN PILOTAGE SERRÉ EN VUE DE RECRÉER LES CONDITIONS D'UNE CROISSANCE PÉRENNE ↓**

### Augmentation de capital : une structure financière renforcée

L'augmentation de capital de 598,8 millions d'euros a permis à la Société de la Tour Eiffel de renforcer son bilan et de respecter ses covenants bancaires. Grâce aux fonds obtenus, nous avons pu réduire notre endettement bancaire et placer le solde dès le début de l'année auprès de nos banques partenaires afin de profiter de taux de placements encore relativement élevés.

### Ratios LTV et ICR : améliorations enregistrées

Grâce à cette augmentation de capital, nous avons amélioré notre ratio LTV (dette nette/valeur du patrimoine hors droit), ramené à 23,4% fin 2025 contre 44,5% fin 2024. Notre LTV EPRA (ratio d'endettement), est, quant à lui, de 30,8%. Notre ratio de couverture des charges financières ICR (excédent brut d'exploitation/frais financiers) s'élève à 3 fois. Un niveau supérieur au minimum de 2 fois, fixé par les covenants

bancaires en cours, qui reste toutefois à suivre de près. Nous avons ainsi réduit le tirage de nos lignes de trésorerie RCF et SLL, passant de 160 millions d'euros à zéro dès le début d'année. Deux remboursements ont aussi été effectués en 2025. Le premier, en juin, portait sur notre émission de titres subordonnés à durée indéterminée (TSDI) de 180 millions d'euros. Le second, en juillet, concernait l'EuroPP 2015 de 200 millions d'euros. Par ailleurs, nous avons décidé de ne pas renouveler à court terme le RCF de 100 M€, arrivé à échéance en juillet 2025 afin de réduire les charges liées à la commission de non-utilisation, ce qui a aussi contribué à l'amélioration de notre ratio ICR.

### Frais financiers : niveau contenu

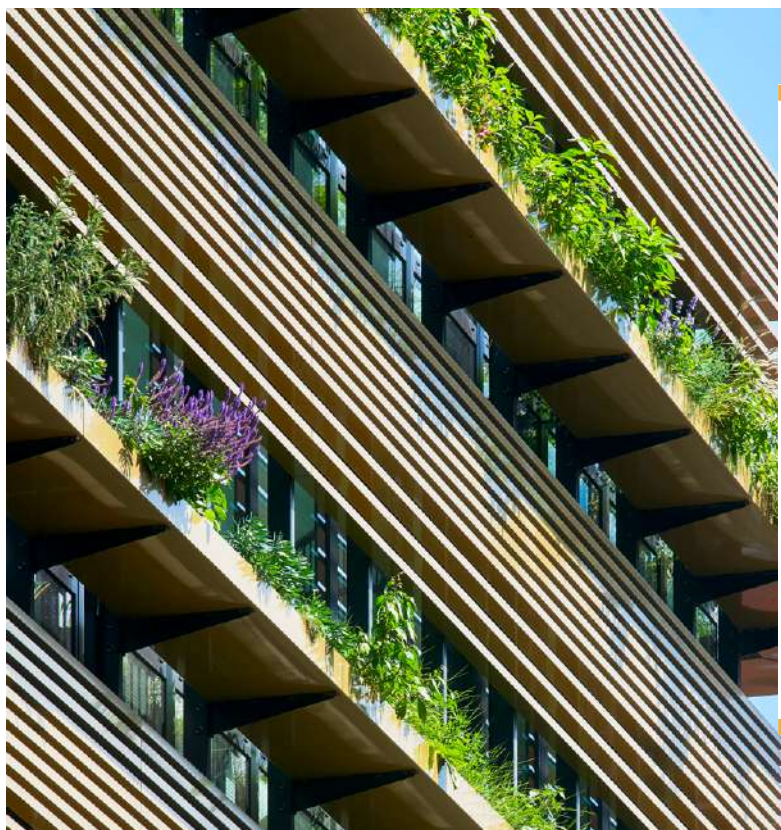
Jusqu'à fin 2024, la Société de la Tour Eiffel bénéficiait d'un instrument de couverture de taux figeant l'Euribor 3 mois à - 0,5%, générant 20 millions de produits financiers en 2024. La réduction des frais rendue possible par la levée de fonds, la baisse de l'Euribor et les ●○○



« Nous avons toujours pu compter sur la fidélité de notre actionnaire de référence, le groupe SMABTP. Présent à nos côtés depuis 2014, il a soutenu notre augmentation de capital. En nous donnant les moyens de poursuivre notre feuille de route, cette opération nous a permis de contenir fortement nos coûts financiers et de respecter nos covenants. Nous nous appuyons aussi sur les relations de transparence et de confiance nouées avec nos banquiers, qui sont pour nous des partenaires de long terme. »

**FRANK LUTZ,**  
Directeur Financier





## Une politique financière alignée avec nos engagements ESG

La Société de la Tour Eiffel a signé en 2024 avec un partenaire bancaire de longue date, le Crédit Agricole d'Île-de-France, un financement indexé sur trois critères de performance environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG). Son montant est de 90 millions d'euros sur sept ans. Nous échangeons par ailleurs actuellement avec l'ensemble de nos partenaires financiers en vue de transformer la ligne de 330 millions d'euros, qui arrive à échéance en octobre 2026 en une deuxième ligne de financement responsable, probablement adossée aux mêmes critères ESG. Des actions qui traduisent notre volonté d'avancer ensemble vers l'immobilier responsable.

●○○ opérations de placement de trésorerie conjointes nous ont permis de compenser quasi intégralement l'impact de la fin de cette couverture exceptionnelle. Nous avons ainsi contenu nos frais financiers à une hausse nette de 1,3 million d'euros. Avec un ratio LTV parmi les plus faibles du secteur, nos frais financiers sont désormais maîtrisés.

### Perspectives 2026 : poursuite du pilotage serré...

Malgré le renforcement de notre structure financière, la situation demeure fragile en 2026. Dans une approche de gestion proactive des risques, nous avons négocié avec nos partenaires bancaires un amendement des covenants, qui nous permet de bénéficier de souplesses au 30 juin et au 31 décembre 2026. Pour maintenir notre cap, nous préparons désormais les échéances du second semestre. Elles portent sur le refinancement de 330 millions d'euros auprès des banques et sur la prorogation de la ligne de crédit mise à notre disposition par notre actionnaire de référence, le groupe SMABTP, non tirée, de 350 millions d'euros. Les discussions avec nos partenaires sont en cours.

### ... et maintien des efforts de commercialisation

Notre priorité est d'améliorer l'excédent brut d'exploitation (EBE). En réalisant notre meilleure année commerciale depuis 2020, avec plus de 18 millions de signatures de baux, nous avons quasiment réussi à maintenir notre base locative dans un marché complexe. Compte tenu du décalage dans les prises à bail, certaines opérations seront seulement prises en compte dans le taux d'occupation 2026. Nos équipes sont mobilisées pour louer les derniers actifs de la première phase des investissements de notre feuille de route, en particulier l'immeuble de bureaux Rivage, à Puteaux, et l'hôtel d'activités LILK, Syrah, à Bobigny, livrés au premier trimestre 2026. La montée en puissance se poursuit.

### La sortie du régime SIIC

Lors de l'augmentation de capital, réalisée en janvier 2025, le dépassement des seuils de 60% du capital et des droits de vote franchis par notre actionnaire majoritaire, le groupe SMABTP, a entraîné une suspension du régime des sociétés d'investissement immobilier cotées (SIIC). La Société de la Tour Eiffel est définitivement sortie de ce régime le 31 décembre 2025.

La Société de la Tour Eiffel adopte une démarche de responsabilité sociale et environnementale ambitieuse et intégrée, articulée autour de quatre piliers structurants. Elle s'engage activement dans la décarbonation de ses activités en favorisant les énergies renouvelables et en optimisant sa consommation énergétique. Elle adapte ses actifs aux défis climatiques et préserve la biodiversité grâce à des pratiques durables et circulaires. Enfin, elle intègre pleinement les enjeux sociétaux en investissant dans la formation et en promouvant la mixité, illustrant ainsi son engagement pour un avenir plus durable et inclusif.

## Notre levier d'action : la sobriété

### Nos quatre piliers structurants

1



#### La décarbonation de notre activité

**10 %**

de baisse de nos consommations énergétiques sur le périmètre maîtrisé par rapport à 2024

**26 %**

de nos actifs disposent d'une production locale d'énergies renouvelables

2



#### L'adaptation aux dérèglements climatiques

**85 %**

de nos actifs sont certifiés ou en cours de certification

**91 %**

de nos actifs ont bénéficié d'une étude d'adaptation

3



#### La préservation des ressources et de la biodiversité

**48 %**

des chantiers (exploitation) ont eu recours à l'économie circulaire ou à des matériaux biosourcés

**54 %**

de nos actifs éligibles sont labellisés EcoJardin ou Biodiversity

4



#### L'intégration des enjeux sociaux

**4,03 %**

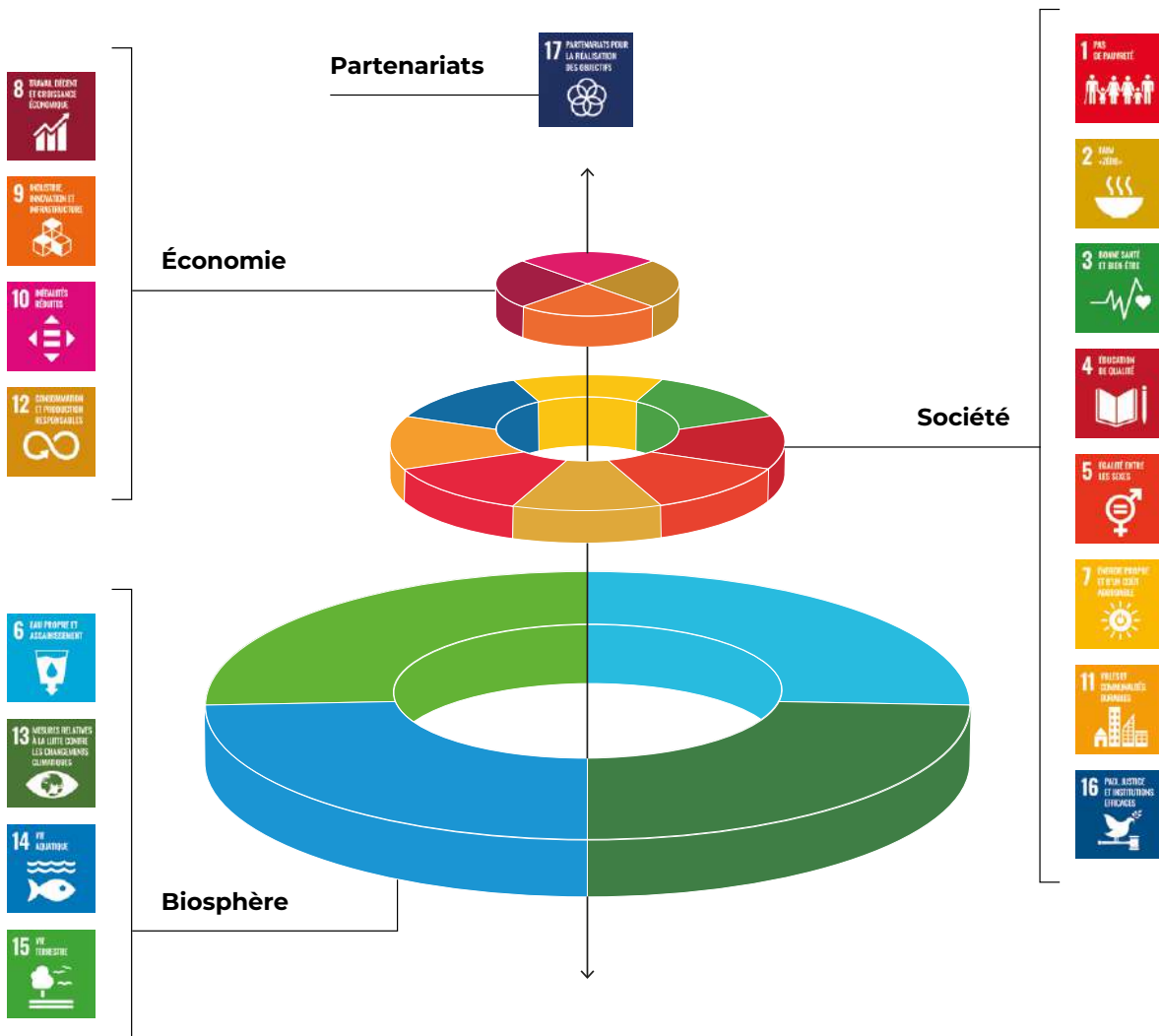
de la masse salariale est consacrée à la formation

**67 %**

des membres du Comité exécutif sont des femmes

Pour mieux illustrer l'interconnexion des Objectifs de développement durable (ODD) définis par les Nations unies, le Centre de résilience de Stockholm a conçu le modèle de la « pièce montée » (Wedding Cake).

Celui-ci met en évidence l'équilibre essentiel entre les enjeux environnementaux, sociaux et économiques, soulignant que la prospérité économique repose sur une société inclusive et que cette dernière dépend elle-même d'une biosphère saine.



### Le modèle se structure en quatre niveaux imbriqués :

- **La biosphère** : la base, représentant les ODD liés à la préservation de l'environnement (eau propre, climat, biodiversité...).
- **La société** : le niveau intermédiaire, englobant les ODD relatifs aux besoins humains fondamentaux (santé, éducation, égalité...).
- **L'économie** : le sommet, regroupant les ODD liés à la production et à la consommation responsables, l'innovation et la croissance durable.
- **Les partenariats** : symbolisés par la cerise sur le gâteau, illustrant que la collaboration est essentielle pour atteindre ces objectifs.



On ne pourra pas construire une économie forte sur une planète morte.

ODILE BATSÈRE

Le modèle des ODD

En cohérence avec notre démarche RSE, nous nous mobilisons sur l'ensemble de nos piliers structurants. Sur les volets environnementaux, nous enregistrons en 2025 de belles réalisations portant sur la décarbonation de notre activité, l'adaptation aux dérèglements climatiques ainsi que la préservation des ressources et de la biodiversité.

UNE DÉMARCHE RÉCOMPENSÉE PAR DE NOMBREUSES DISTINCTIONS ↓



## Nos avancées environnementales

### Décarbonation de notre activité : trajectoire poursuivie

En 2025, nous continuons à réduire nos consommations électriques et à accroître la place de l'économie circulaire. Nous avons également amorcé des actions de suppression des énergies fossiles au sein de notre patrimoine afin de réduire les émissions de gaz à effet de serre associées et plus pénalisantes. Le recrutement d'une responsable performance environnementale, Isabel Alfonzo Rios, arrivée en avril 2025, soutient l'amélioration de la connaissance du profil environnemental de nos actifs. Accompagnée par notre partenaire, le cabinet de conseil Carbone 4, elle est chargée d'établir le plan de transition et les trajectoires

carbone des immeubles. Ce plan sera finalisé d'ici fin 2026. L'ambition est également d'internaliser le calcul de notre bilan carbone.

### Adaptation au dérèglement climatique : amplifier nos actions

En signant la Charte d'engagement à l'adaptation du secteur immobilier au changement climatique lancée conjointement par l'Observatoire de l'immobilier durable et le Plan bâtiment durable en octobre 2025 (voir encadré ci-contre), la Société de la Tour Eiffel place l'adaptation à son plus haut niveau de décision. Nous avons également déployé sur quatre actifs pilotes la nouvelle version de l'outil d'adaptation des bâtiments au changement ●○○

## La Société de la Tour Eiffel signe la Charte d'engagement à l'adaptation du secteur immobilier de l'OID

L'Observatoire de l'immobilier durable (OID) et le Plan bâtiment durable (PBD) ont lancé le 13 octobre 2025 la Charte d'engagement à l'adaptation du secteur immobilier au changement climatique. Fruit de plusieurs années de travaux, cette initiative inédite répond à l'urgence d'adapter le parc immobilier aux impacts du changement climatique. Elle accompagne les acteurs immobiliers dans la mise en œuvre d'actions visant à anticiper les risques climatiques et à renforcer la résilience des bâtiments, des organisations et de la filière. 19 grands acteurs du secteur, dont la Société de la Tour Eiffel, l'ont signée, prouvant ainsi l'importance du sujet et leur capacité à se mobiliser en l'absence de réglementations contraignantes.

●○○ climatique Bat-ADAPT de l'OID, sortie cette année, en prenant en charge l'analyse des résultats en interne. Cet outil permet, grâce à une visualisation cartographique, de déterminer les risques climatiques auxquels est soumis un actif immobilier, du fait de sa localisation et/ou de son exposition, et de cibler les actions prioritaires à mettre en place pour réduire sa vulnérabilité face à des aléas tels que les chaleurs, les sécheresses et les inondations. En 2025, toutes les équipes de la Société de la Tour Eiffel ont été formées à l'adaptation dans le cadre de leur parcours de formation dispensé par PROPLINK portant sur les enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) appliqués aux métiers de l'immobilier. La Direction ESG & Innovation a coanimé ces ateliers afin d'ancrer les contenus abordés dans les réalités opérationnelles de notre Foncière, en présentant notamment aux équipes l'outil Bat-ADAPT et la Charte d'engagement à l'adaptation du secteur immobilier au changement climatique.

### Préservation des ressources et de la biodiversité : priorité à l'eau

La conscience collective sur les problématiques liées à l'eau a beaucoup progressé. Trop, trop peu ou de qualité incertaine, elle retient toute notre attention car elle est vitale au sens propre du terme, l'être humain ne pouvant survivre à trois jours sans eau. Contrairement à l'énergie ●○○



« Depuis plusieurs années, la Société de la Tour Eiffel réalise son bilan carbone et, depuis 2025, nous avons lancé l'élaboration de notre plan de transition ainsi que les trajectoires carbone pour chacun de nos actifs. Pour impliquer tous les collaborateurs, notre démarche allie réalisme et transversalité : chaque action est évaluée avec les équipes concernées, en s'appuyant sur les mesures déjà mises en place, notamment celles liées à la conformité réglementaire, comme le Décret tertiaire ou BACS. Après avoir finalisé notre trajectoire carbone globale début 2026, nous déployons désormais une approche ciblée, actif par actif, en commençant par deux sites pilotes, dont Bord'eau Village. En parallèle, je pilote la mise à jour de l'analyse des risques et vulnérabilités climatiques de notre patrimoine, en utilisant la nouvelle version de Bat-ADAPT pour évaluer quatre actifs pilotes. Les actions d'adaptation seront ensuite priorisées, selon une clé stratégique combinant risques physiques et qualité environnementale des actifs, avant d'être généralisées à l'ensemble du patrimoine. »

**ISABEL ALFONZO RIOS**  
Responsable  
de la Performance  
Environnementale





### Notre première CSRD est publiée

La Société de la Tour Eiffel publiait depuis de nombreuses années sa Déclaration de performance extra-financière (DPEF) de manière totalement volontaire. Depuis 2022, nous publions aussi, toujours à notre initiative, les informations nécessaires au calcul des indicateurs obligatoires d'incidences négatives sur l'environnement dans le cadre de la SFDR<sup>(4)</sup>. Animés par une ambition de transparence totale, nous avons publié notre première CSRD en 2026 sur l'exercice 2025.

●○○ qui donne lieu à l'émission de factures régulières, la consommation d'eau n'est parfois comptabilisée que sur 13, 18 ou 20 mois, rendant ainsi sa mesure inadéquate pour un exercice de reporting annuel. Il est toutefois indispensable de mieux maîtriser notre usage de cette ressource puisque sans eau, aucune construction, aucune biodiversité, aucune vie n'est possible. 2025 a été marquée par des avancées significatives visant à mieux mesurer, suivre et piloter les consommations d'eau de nos actifs. Des disjoncteurs d'eau intelligents sont systématiquement installés sur nos immeubles en développement et en exploitation. En cas de consommation inhabituelle, une détection automatique des fuites déclenche le disjoncteur qui coupe l'alimentation d'eau. Un système de télérelevage, en cours de déploiement depuis trois ans, nous permet aussi de suivre en temps réel les consommations pour valider l'efficacité de nos actions.

### Placer la biodiversité au cœur de nos actifs et de notre stratégie

Nous intégrons les enjeux de biodiversité dans la conception et la gestion de nos actifs. 100% de nos parcs sont labellisés EcoJardin<sup>(1)</sup> ou BiodiverCity<sup>(2)</sup>. Notre programme EvasYon, qui s'accompagne d'une désartificialisation à hauteur de 28%, a ainsi obtenu le label BiodiverCity. Pour nos projets de développement, nous faisons appel à un écologue et/ou à ●○○

## Une année record de distinctions pour notre démarche ESG

Nouvelle distinction pour notre Foncière aux EPRA Awards 2025, avec le maintien d'un Trophée sBPR Award<sup>(5)</sup> Gold pour la qualité de notre reporting extra-financier. L'agence de notation ESG Éthifinance nous a, quant à elle, décerné le niveau Platine, avec une note de 92 (+ 6 points par rapport à 2024). Le Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB)<sup>(6)</sup> nous a, pour sa part, attribué quatre étoiles vertes (Green Star) sur cinq avec un score de 88/100 (+ 3 points par rapport à 2024). Enfin, notre démarche a aussi été récompensée par la plateforme de référence pour les chaînes d'approvisionnement EcoVadis, avec la médaille Platine. Cette reconnaissance nous place parmi les 1% des entreprises les plus performantes en matière de RSE.



●○○ un paysagiste afin d'intégrer les enjeux de biodiversité en amont. Pour aller plus loin, nous nous préparons à certifier notre politique biodiversité dans la norme ISO 17298. Publié en octobre 2025, ce premier référentiel international dédié à la biodiversité nous aide à maîtriser notre impact sur la nature et nos dépendances vis-à-vis de celle-ci.

### Réaliser notre première CSRD

En matière de reporting extra-financier, la Société a choisi d'anticiper les exigences réglementaires en publiant volontairement, dès 2025, sa première CSRD (*Corporate Sustainability Reporting Directive*). Bien que non soumis à cette obligation, nous avons accéléré la transformation de notre DPEF en un reporting de durabilité conforme aux normes européennes (ESRS), marquant ainsi une étape clé dans notre engagement. Dès 2024, notre DPEF s'inspirait déjà des standards ESRS, reflétant notre volonté de nous aligner sur les meilleures pratiques. Cette année, nous franchissons un cap supplémentaire en adoptant, de manière volontaire, un reporting pleinement conforme à la CSRD. Cette initiative témoigne de notre maturité et de notre engagement actif en faveur d'une économie durable et responsable. Pour nous, la CSRD n'est pas une contrainte mais une opportunité collective de faire face aux enjeux climatiques et à l'érosion de la biodiversité. Elle nous invite à reconnaître la finitude des ressources et à intégrer des indicateurs essentiels pour adapter notre modèle d'affaires, en mesurant et en réduisant l'impact de nos activités sur l'environnement. Une démarche qui, loin d'être subie, devient un levier de transformation positive pour toutes les équipes.



<sup>1</sup> Le label EcoJardin atteste de la gestion responsable des espaces verts.

<sup>2</sup> Le label BiodiverCity est un outil d'évaluation et de valorisation de la prise en compte de la biodiversité pour les projets immobiliers.

<sup>3</sup> La directive CSRD prévoit la création de normes européennes de reporting de durabilité détaillées, dites normes ESRS (European Sustainability Reporting Standards), visant à encadrer et à harmoniser les publications des entreprises.

<sup>4</sup> Le règlement européen Sustainable Finance Disclosure Regulation (SFDR) vise à promouvoir la durabilité dans le secteur de la finance au sein de l'Union européenne.

<sup>5</sup> Le sBPR Award de l'Association européenne des sociétés immobilières cotées en bourse (EPRA) récompense les entreprises immobilières présentant les meilleurs rapports de durabilité en Europe.

<sup>6</sup> Le Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) est l'organisme de référence mondial pour l'évaluation comparative de la durabilité des actifs immobiliers.

2025 a été placée sous le double signe de la transversalité et de la cohésion. Des formations proposées à tous les salariés, la consolidation du collectif managérial, l'ouverture aux jeunes talents, la qualité de vie au travail et l'engagement associatif reflètent l'intégration des enjeux sociaux au cœur de nos actions, en cohérence avec le quatrième pilier de notre démarche RSE.

**DES ACTIONS MULTIPLES CENTRÉES SUR UNE PRIORITÉ UNIQUE : L'HUMAIN** ↓

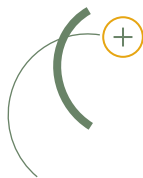
### Formation des salariés : accroître les compétences, consolider les liens

Organisé par la Direction Générale et les Directions financière, des Ressources humaines et de la RSE, le cycle de formation dédié aux enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) s'est poursuivi. Après six thématiques suivies en 2024, les formations ont été centrées cette année sur l'adaptation, l'éthique et la déontologie ainsi que la *data* bâtiminaire. Les sessions de formation dédiées à l'ancrage managérial se sont aussi poursuivies pour les managers intermédiaires. Ces derniers se sont retrouvés lors de six sessions interservices en vue de résoudre ensemble des cas concrets dans le cadre du management de leurs équipes. Autant d'occasions de renforcer ce collectif, aujourd'hui bien identifié en interne. Le programme se poursuit en 2026, avec des sessions dédiées à la posture managériale, à l'intelligence émotionnelle et au questionnement.

### Méthode DISC : améliorer la communication, faciliter la collaboration

La méthode DISC (voir encadré ci-contre) aide à mieux comprendre les différents styles de communication et les affinités des individus, à mieux se connaître et à améliorer la collaboration en équipe. Nous réalisons les DISC à trois niveaux : individuel, Direction et inter-directions. En 2024-2025, chaque salarié a réalisé son profil individuel, ce qui a permis de connaître son schéma de valeurs et ses préférences de collaboration. Des sessions d'échanges animées par un coach ont ensuite permis de faire émerger les profils collectifs : les DISC d'équipes visent à faciliter le travail au sein de chaque Direction et les DISC inter-équipes ont l'ambition d'améliorer la collaboration transverse. La dynamique se poursuit en 2026.

**BORD'EAU VILLAGE,**  
Bordeaux



« Les managers intermédiaires, dont je fais partie, ont continué toute l'année le parcours de formation dédié à l'ancrage managérial conçu et déployé par notre partenaire SeaBird. Ce parcours a contribué à consolider notre collectif. La collaboration au fil des sessions, qui nous a également aidés à mieux nous connaître, a favorisé le développement de réflexes d'entraide ainsi qu'un réel plaisir à travailler ensemble. »

**THOMAS ROUILLARD**  
Responsable Ressources  
humaines et Administratif





### Recrutement : accueillir les talents, les intégrer concrètement

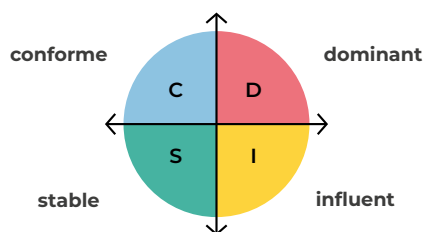
Outre quatre nouveaux salariés, la Société de la Tour Eiffel a accueilli cette année deux stagiaires et sept alternants pour les accompagner dans leur apprentissage d'un métier. Notre Foncière concourt au label Engagement Jeunes 2026 lancé par la plateforme du même nom pour souligner sa démarche volontaire d'insertion des jeunes talents. À son arrivée, chaque salarié ou alternant reçoit un livret d'accueil, mis en place cette année, et suit un parcours d'intégration. Des sessions de présentation de la Foncière sont régulièrement organisées au cours desquelles chaque Direction présente ses missions. Des sessions « Vis ma vie » seront lancées courant 2026 afin de permettre à chaque nouveau venu de découvrir le quotidien d'un autre service, le temps d'une demi-journée.

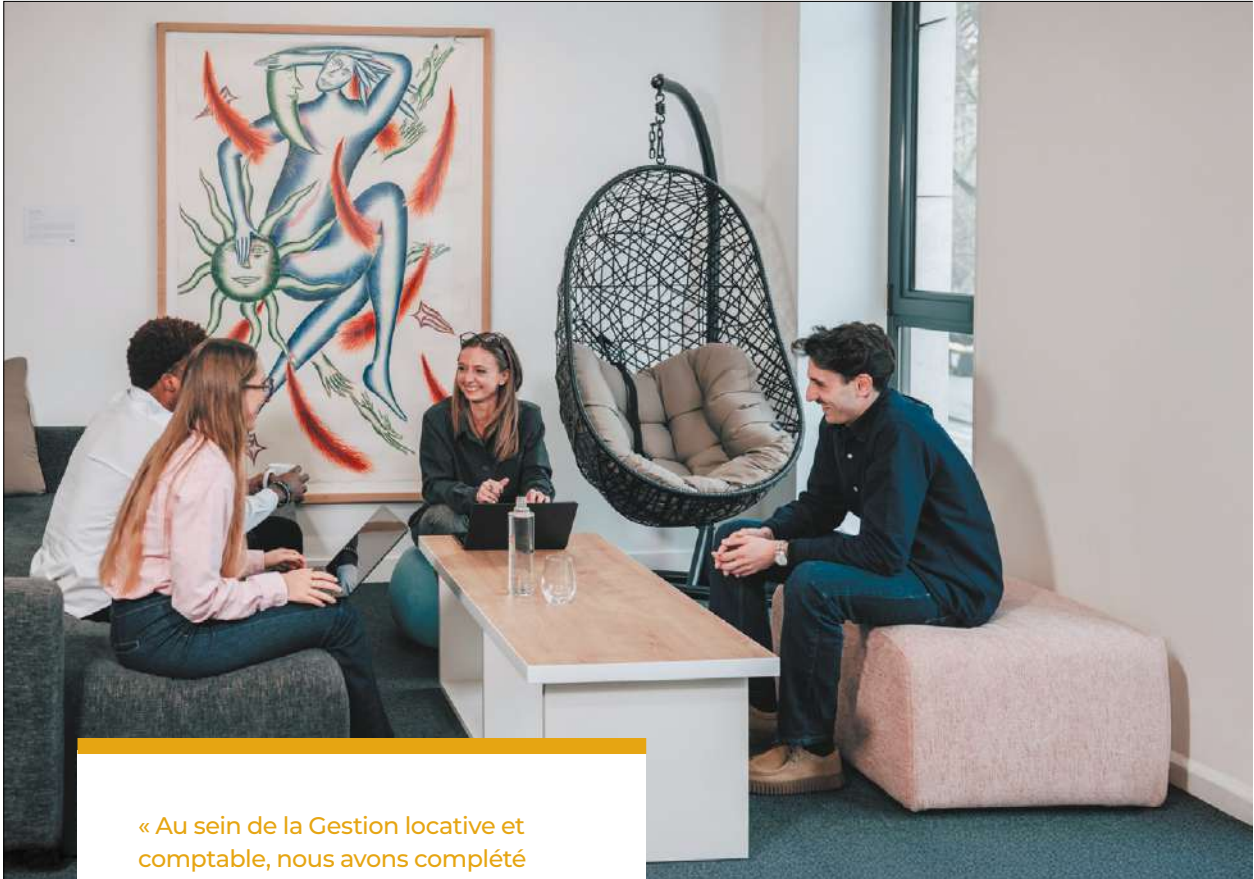
### Qualité de vie au travail : soigner le bien-être, faire preuve d'écoute

Engagés pour l'équilibre vie professionnelle-vie privée, nous avons mis en place un partenariat avec les salles de sport Sanctuary en vue de proposer aux équipes des cours collectifs dans six disciplines, parmi lesquelles le pilates et le yoga. Nous entendons aussi les soutenir face aux difficultés, en particulier la perte d'autonomie d'un proche. En 2025, les aidants sont entre 8 et 11 millions, dont 61% de salariés, selon France Travail. Cette responsabilité affecte souvent leur carrière et leur santé. C'est pourquoi nous avons lancé le 1<sup>er</sup> décembre 2025 un programme dédié aux proches aidants. Cette initiative vise à accompagner les salariés pour les soutenir sur le plan financier et les assister dans leurs démarches administratives, au travers notamment d'un accompagnement dédié.

#### La méthode DISC

Elle repose sur l'idée que chaque personne possède un mélange unique de traits comportementaux, regroupés en quatre profils principaux – la dominance, l'influence, la stabilité et la conformité –, représentés par une couleur (voir encadré page 58).





« Au sein de la Gestion locative et comptable, nous avons complété un questionnaire DISC. À partir de nos retours, notre partenaire 1 762 Consultants a généré nos profils individuels et fait émerger notre profil d'équipe. Les résultats nous ont été présentés lors de notre séminaire, début avril. Notre équipe regroupe une majorité de bleu, ancré dans le respect des règles et procédures, et vert, rattaché à la stabilité et à l'harmonie. Nous avons réalisé un profil inter-équipes avec nos collègues des RH et de la communication. Nous travaillons tous en relation les uns avec les autres, la démarche est très utile pour mieux appréhender le fonctionnement de chacun, dépasser les idées reçues et favoriser la compréhension mutuelle. C'est un nouveau pas afin de mieux se connaître, gagner en empathie et renforcer l'entente, qui sont de précieux leviers de qualité de vie au travail. »

**CHRISTINE PLARD**  
Directrice Adjointe  
de la Gestion comptable



### Engagement associatif : contribuer à des initiatives, faciliter les dons

Nous avons proposé à nos salariés de participer à des défis tels que « Challenge du Ruban Rose », à Bordeaux. Des Parisiens et Bordelais ont pris part à une course solidaire organisée avec Bord'eau Village, partenaire depuis huit ans du challenge afin de soutenir la lutte contre le cancer du sein. Ils se sont aussi mobilisés pour la course « Run for Climate », au bénéfice de la Fondation PARC, engagée pour la finance et le climat. Nous avons maintenu la journée de bénévolat offerte à chaque salarié. À l'initiative de Pierre-Olivier Teissier-Clément, notre responsable RSE, des sessions de bénévolat, en groupe, ont été proposées via la plateforme Komeet. Nous avons également renouvelé la possibilité de transformer son cadeau de fin d'année en don à l'association de son choix parmi les quatre référencées. 14% des salariés ont cette année opté pour le don, contre 10% en 2024. Enfin, nous avons renouvelé notre participation à *Duoday*, la Journée nationale pour l'inclusion des personnes en situation de handicap, en accueillant deux participantes, l'une auprès de notre Directrice Générale, Christel Zordan, et l'autre auprès de Sophie Larran-Vigneau, Asset Manager. L'occasion de leur faire découvrir nos métiers tout en changeant de regard sur le handicap.

« La Société de la Tour Eiffel se mobilise pour Octobre Rose aux côtés de Bord'eau Village, partenaire depuis huit ans. Après avoir participé à la course au Parc Monceau en 2024, j'ai proposé cette année à Thomas, notre responsable Ressources humaines, d'organiser une animation supplémentaire. Mon choix s'est porté sur un circuit type Hyrox, une discipline sportive qui suscite un fort engouement. J'ai organisé deux sessions au stade Paul Faber, proche de notre siège, en proposant un circuit adaptable à chacun afin de favoriser une large participation, quel que soit le niveau sportif de chacun. Au total, un tiers des collègues ont participé. Cela m'encourage à renouveler cette initiative, pour Octobre Rose mais aussi pour partager un moment sportif. En 2025, j'ai aussi participé à mon premier *Duoday* au cours duquel j'ai accueilli Abir, une architecte engagée dans une reconversion vers le métier d'Asset Manager. C'était très intéressant de confronter nos regards sur des projets de développement, et les échanges ont été particulièrement riches et stimulants. Je suis de nouveau partante pour la prochaine édition ! »

**SOPHIE LARRAN-VIGNEAU**  
Asset Manager



« Recrutée en janvier 2025, j'ai porté sur notre dispositif d'intégration le regard d'une nouvelle arrivante, ce qui m'a permis d'être force de proposition. J'ai réalisé un livret d'accueil remis à chaque nouveau venu. Il rassemble des informations professionnelles, pratiques et ludiques, avec les bonnes adresses proches du siège pour un déjeuner ou un *afterwork*. Il donne aussi des conseils pour réduire notre empreinte carbone. Les retours sont très positifs ! Nous allons mettre en place des sessions « Vis ma vie » d'ici juin 2026 visant à découvrir un autre service. Pour en définir les modalités, j'ai testé le dispositif en passant une journée à la Gestion locative et comptable, à l'Asset Management, au Marketing Communication et au service RSE.

En plus des nouveaux venus, nous allons ouvrir ces sessions aux salariés en poste sur la base du volontariat, afin de participer à l'organisation d'un événement, de visiter un actif ou de partager une réunion clé. C'est un formidable levier pour améliorer l'*onboarding* et pour renforcer la transversalité. Dans une entreprise intégrée telle que la nôtre, c'est un vrai plus. »

**CAMILLE RABY**  
Chargée de Ressources  
humaines en alternance



POUR EN SAVOIR +



SOCIÉTÉ  
DE LA  
TOUR EIFFEL

[societetoureiffel.com](http://societetoureiffel.com)



Le rapport  
intégré



Le document  
d'enregistrement  
universel



SUIVEZ-NOUS SUR LINKEDIN



FONDATION  
SOCIÉTÉ  
DE LA  
TOUR EIFFEL

LA FONDATION

[www.fondationsocietetoureiffel.org](http://www.fondationsocietetoureiffel.org)

### À PROPOS DE NOTRE RAPPORT INTÉGRÉ

Nous sommes très heureux d'avoir partagé avec vous l'édition 2025 du rapport intégré de la Société de la Tour Eiffel. En approfondissant cet exercice depuis six années consécutives, nous entendons rendre compte de la manière dont nous plaçons les enjeux urbains, environnementaux et sociétaux ainsi que les attentes et usages de nos locataires au cœur de nos réflexions et de nos actions.

Avec la finalisation de la première phase de nos projets de développement, 2025 marque une avancée majeure dans le rééquilibrage de notre patrimoine vers des usages diversifiés. Nous avons également poursuivi notre démarche environnementale en cohérence avec notre volonté de longue date de nous investir bien au-delà de notre activité immobilière. Avec une ambition constante : créer de la valeur durable au bénéfice de toutes nos parties prenantes.

## REMERCIEMENTS

**Christel Zordan**, Directrice Générale, remercie l'ensemble des collaborateurs et collaboratrices de la Société de la Tour Eiffel pour leur implication, ainsi que leur partage d'expérience dans ce Rapport Intégré. Elle adresse également ses remerciements à l'ensemble des partenaires et locataires pour leur confiance et leur engagement à ses côtés.

**Conception et réalisation** : Ruban Blanc.

**Photos et perspectives** : Franck Dunouau, Christophe Boulze, Freepik / onlyyouqj, G. Arroyo, Gettyimages / damircudic, Miysis Studio 3D, Paul Mayla Architecture et Associés, RSI Studio, Shootin, Société de la Tour Eiffel, Sophie Lyod, SweetDesign, Tailora, Vinci Immobilier, Yann Bouvier, Yann Lhuisset, Michel Denancé, Angelina Wagon, Welcome To The Jungle.

**Illustrations** : Yann Gautreau.





11-13, avenue de Friedland  
75008 Paris  
[www.societetoureiffel.com](http://www.societetoureiffel.com)