



Rapport
de développement
durable 2012



Sommaire

| | |
|---|--------------|
| Gouvernance | p. 2 |
| Objectifs et plan d'actions | p. 4 |
| | |
| 1. Ressources humaines | |
| 1.1. Politique RH | p. 6 |
| 1.2. Gestion de l'emploi | p. 6 |
| 1.3. Rémunération | p. 7 |
| 1.4. Organisation du travail | p. 8 |
| 1.5. Diversité – Égalité | p. 8 |
| 1.6. Formation | p. 9 |
| 1.7. Relations sociales | p. 9 |
| 1.8. Santé – Sécurité | p. 9 |
| 1.9. Tableau indicateurs sociaux | p. 10 |
| | |
| 2. Environnement | |
| 2.1. Politique environnementale | p. 12 |
| 2.2. Méthode de collecte et de reporting | p. 12 |
| 2.3. Empreinte environnementale | p. 14 |
| 2.4. Qualité environnementale et certification | p. 15 |
| 2.5. Émissions de gaz à effet de serre | p. 16 |
| 2.6. Substances appauvrissant la couche d'ozone | p. 20 |
| 2.7. Biodiversité | p. 20 |
| 2.8. Tableau des indicateurs environnementaux | p. 21 |
| | |
| 3. Sociétal | |
| 3.1. Relations avec les parties prenantes | p. 22 |
| 3.2. Clients : satisfaction, bail vert | p. 23 |
| 3.3. Accessibilité handicapés | p. 26 |
| 3.4. Architecture et Culture | p. 26 |
| 3.5. Proximité aux transports en commun | p. 27 |
| 3.6. Achats responsables | p. 27 |
| 3.7. Démarche auprès des instances sectorielles | p. 28 |
| 3.8. Maitrise des risques sanitaires et sécurité | p. 28 |
| | |
| 4. Tableau de correspondance des référentiels de reporting | P. 30 |
| | |
| Attestation de présence et rapport d'assurance modérée | p. 38 |

Rapport de développement durable 2012

Le développement durable consiste à inscrire son action en prenant en compte les aspects environnementaux et sociaux du développement, dans le souci de la préservation des ressources naturelles et de leur pérennité pour les générations futures.

SFL, foncière créée en 1879 et qui fut à l'origine aménageur et développeur urbain, est un acteur spontané et naturel du développement durable. Mais sa démarche va bien au-delà du simple constat de durabilité de ses premières interventions.

Aujourd'hui, SFL a l'ambition d'être un acteur de référence du développement durable et d'y apporter sa vision propre dans ses domaines de compétence, tout en s'inscrivant dans les référentiels RSE (ISO 26000, Grenelle II) et initiatives sectorielles (GRI/CRESS, EPRA), et ce, au-delà des effets de mode et d'annonce.

Ainsi que nous l'exposons dans ce rapport, nous avons mis en place une démarche ambitieuse assortie d'objectifs précis por-

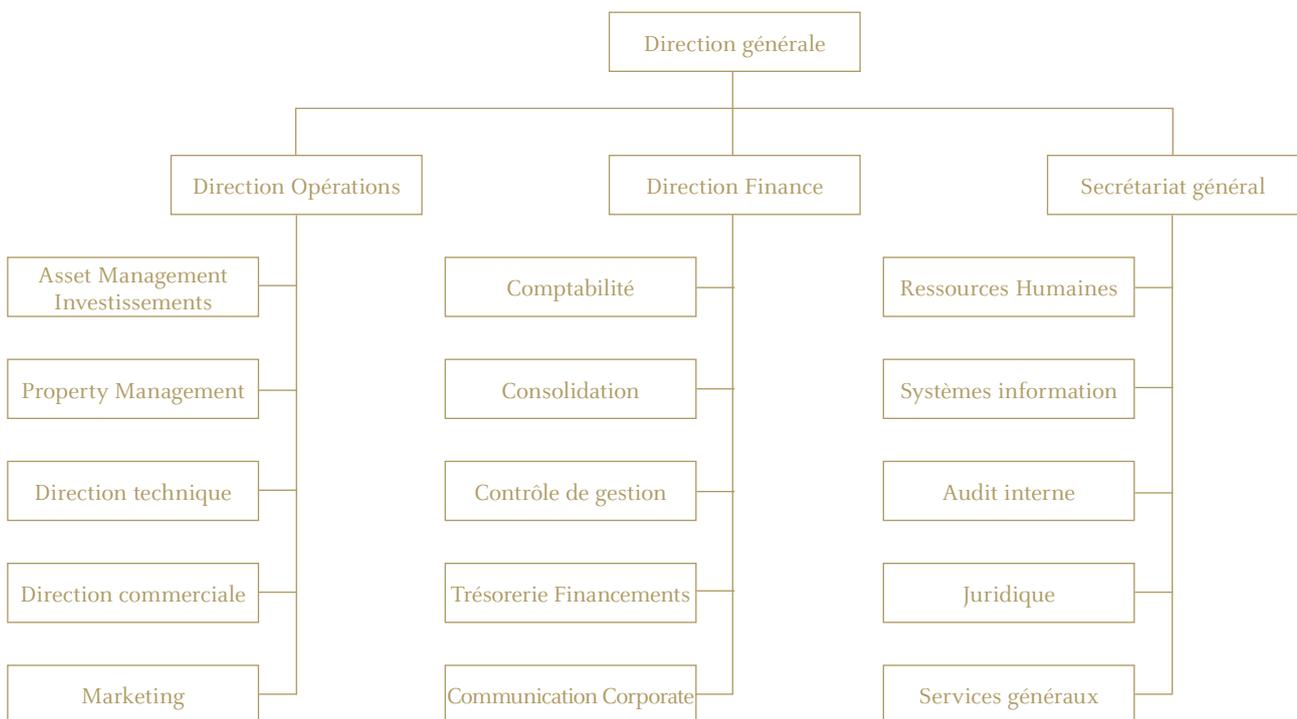
tant sur les points majeurs et pertinents du développement durable : réduction des émissions des gaz à effet de serre, bilan carbone des immeubles, certification des immeubles en exploitation et des projets en développement, réduction des consommations d'eau et gestion des déchets, diversité, égalité professionnelle et formation des salariés, accessibilité de nos immeubles aux personnes handicapées, enquête de satisfaction de nos clients utilisateurs, soin particulier porté aux aspect architecturaux et culturels de nos réalisations... pour ne citer que les plus importants.

Une première évaluation de nos actions est présentée dans ce document ainsi que la démarche de progression que nous mettrons en œuvre dans les années à venir.

SFL, depuis 2011, date de son premier rapport développement durable, veut ainsi faire la démonstration de l'impact fort qu'elle peut avoir en tant que leader de l'immobilier tertiaire « prime » parisien sur l'amélioration de notre cadre de vie et la préservation de toutes nos ressources.

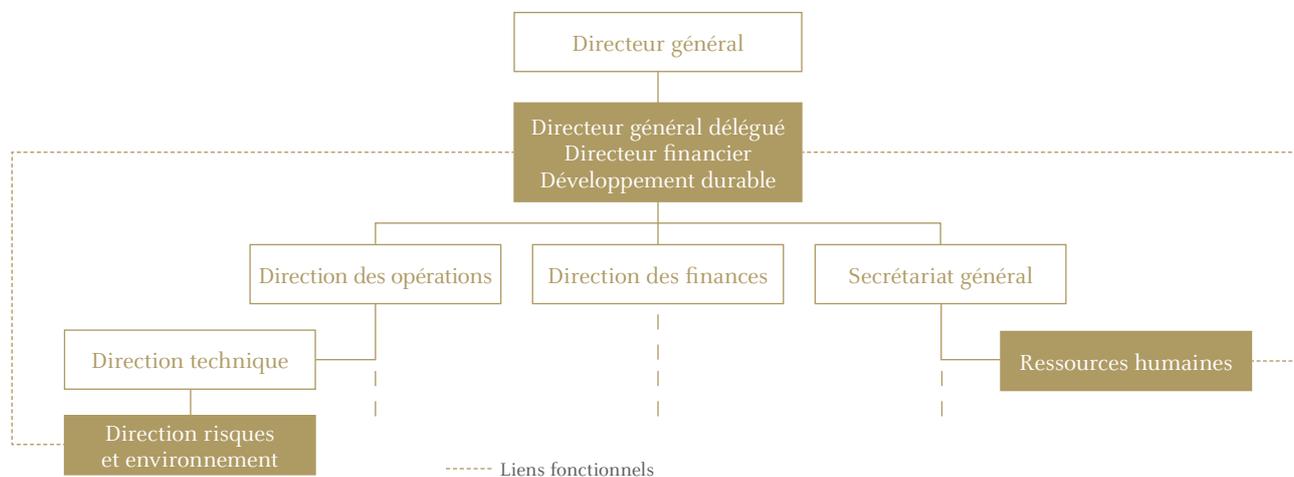
Gouvernance et fonctionnement interne

Repensée en 2011, l'organisation interne de SFL est structurée autour de trois pôles de compétences :



Une équipe support dédiée au développement durable et à la réalisation des objectifs que nous nous sommes assignés a été rattachée directement à la Direction générale.

Gouvernance et fonctionnement interne pour le développement durable



La Direction risques et environnement s'assure que les procédures et actions liées à la stratégie de développement durable arrêtée par la Direction générale sont en place auprès des équipes opérationnelles et en évalue en continu les impacts.

Parmi les moyens de suivi et d'évaluation figurent notamment un groupe de travail interne dédié à la mise en place d'une politique idoine au niveau de l'activité quotidienne de SFL, notamment sur les éco-gestes, la politique d'achat responsables, et la gestion des déchets.

Ce groupe de travail rapporte au Directeur général délégué en charge du développement durable pour faire valider les propositions élaborées.

Une « GreenLetter » officialisant les actions menées et les solutions mises en place au siège pour réduire son empreinte environnementale est diffusée régulièrement aux collaborateurs et reste disponible en permanence sur l'intranet de la SFL. Cette lettre aborde également l'aspect civique de l'environnement au sens large ce qui permet d'appuyer la compréhension des enjeux de SFL dans son cœur de métier.

Par ailleurs, la Direction risques et environnement anime une réunion plénière interne afin d'informer l'ensemble des services opérationnels et transverses de toutes les démarches entreprises par SFL en matière de développement durable.

À l'extérieur, SFL inscrit sa démarche de développement durable à travers son adhésion à la Fédération des sociétés immobilières (FSIF), où elle participe au Comité opérationnel du Grenelle de l'environnement.

Objectifs et plan d'actions

Le développement durable étant une démarche de progression, nous avons structuré notre action selon un plan précis portant sur les enjeux et le calendrier d'avancement suivant :

| | Objectifs | Périmètre | Objectif délais | Avancement au 31/12/12 |
|---|---|---|---------------------------|------------------------|
| Gouvernance | | | | |
| Organisation et fonctionnement | - Structurer et formaliser l'organisation | Siège SFL | 2012 | 100 % |
| Charte de déontologie et informatique | - Renforcer les chartes opérantes | Siège SFL | 2013 | 50 % |
| Enjeux sociaux | | | | |
| Diversité - Égalité professionnelle | - Respect de l'égalité homme/femme - Maintien de l'emploi des seniors - Engagement en faveur des personnes en situation de handicap | Siège SFL | Permanent | |
| Formation - Gestion des compétences | - Anticiper les évolutions du marché afin d'améliorer le professionnalisme des collaborateurs - Former et informer les équipes opérationnelles dans le cadre de réunions régulières sur la stratégie et les enjeux DD et sur les nouvelles réglementations | Siège SFL | Permanent | |
| Enjeux environnementaux | | | | |
| Les consommations d'énergie | - Monitoring trimestriel des consommations - Réduire de 15 % la consommation d'énergie du parc - Récupérer les consommations des locataires | 100 % des immeubles du scope | Permanent 2014 | 80 % |
| | - Monitoring trimestriel des consommations - Réduire de 15 % la consommation d'énergie du siège SFL | Siège SFL | Permanent 2014 | 0 % |
| La consommation d'eau | - Monitoring mensuel des consommations - Récupérer les consommations des locataires - Réduire de 10 % la consommation d'eau | 100 % des immeubles du scope | Permanent 2013 | 100 % |
| | - Monitoring mensuel des consommations - Réduire de 10 % la consommation d'eau | Siège SFL | permanent 2013 | 8 % |
| Gestion des déchets | - Mise en place de tri sélectif - Améliorer la quantification des déchets générés par l'exploitation des actifs | 100 % des immeubles du scope | 2012 2013 | 78 % 10 % |
| | - Immeuble en restructuration, établir le bilan carbone de chaque restructuration - Établir le bilan carbone de l'ensemble des actifs sous gestion - Établir le bilan carbone du siège | Tout immeuble à restructurer 100 % des immeubles du scope Siège SFL | Permanent 2012 2012 | 100 % 100 % |
| La certification des immeubles en exploitation | - Engager une démarche de certification des immeubles en exploitation suivant le référentiel <i>Breeam in use</i> (Asset et Management) | 100% des immeubles du scope | 2013 | 42 % |
| | - Engager une démarche de certification des immeubles qui ne sont pas sous gestion (monolocataires) suivant le référentiel <i>Breeam in use</i> (Asset) | 6 immeubles du patrimoine | 2013 | 0 % |
| La certification des immeubles en restructuration | - Mise en place de démarche de certification environnementale sur tout actif en restructuration | 100 % des restructurations | Permanent | |

| | Objectifs | Périmètre | Objectif délais | Avancement au 31/12/12 |
|--|---|--|-------------------------------|-------------------------------|
| Biodiversité | - Mettre en place des contrats d'exploitation des espaces verts intégrant des clauses permettant de limiter l'impact sur la biodiversité. Zérophyto. - Démarche de labellisation des espace verts « Ecojardin » | Immeubles du scope avec espaces verts | 2013 2014 | 0 % 0 % |
| Consommation de papier | - Améliorer la part de papier recyclé à hauteur de 50 % de la quantité globale - Diminuer la quantité de papier utilisé par personne de 20 % | Siège SFL | 2013 | 6 % 0 % |
| Les éco-gestes/ éco-comportements/ éco-constructions | - Sensibiliser les salariés SFL par la transmission de la Greenletter SFL (2 par trimestre) | Siège SFL | Permanent | |
| Enjeux sociétaux | | | | |
| Baux verts | - Signer exclusivement des baux verts quelle que soit la surface - Verdir les baux existants à échéance juillet 2013 | 100 % du patrimoine Baux existants > 2 000 m ² | Permanent juillet 2013 | 100 % 0 % |
| Intégrer nos clients dans notre démarche | - Mettre en place des comités verts pour l'ensemble du patrimoine | 100 % du patrimoine | 2013 | 15 % |
| Enquête clients | - Interroger annuellement nos clients pour améliorer le taux de réponses par site | 100 % du patrimoine | permanent | |
| Accessibilité de nos immeubles aux PMR | - Auditer nos immeubles - Améliorer l'accessibilité de nos immeubles | 100 % des immeubles du scope | 2012 2014 | 100 % |
| Accessibilité de nos immeubles aux autres handicapes | - Auditer nos immeubles - Améliorer l'accessibilité de nos immeubles aux autres handicapes | 100 % des immeubles du scope | 2012 2013 | 100 % 20 % |
| Achats responsables | - Généraliser la politique d'achat responsable en interne - Généraliser la politique d'achat responsable en intégrant des obligations dans les contrats d'exploitations des immeubles - Renforcer la politique d'achat responsable en intégrant des obligations dans les marchés de travaux | Siège SFL 100 % des immeubles du scope 100 % des restructurations | 2013 2013 2013 | 10 % 100 % 50 % |
| Les contrats d'exploitation | - Intégrer dans tous nouveaux contrats d'exploitation de nos sites des clauses imposant une obligation de baisse des consommations d'énergie quantifiées | 100 % des immeubles du scope | 2013 | 50 % |

1. Ressources humaines

1.1 Politique ressources humaines

Adapter les ressources humaines aux besoins de la Société, promouvoir les valeurs de la nouvelle culture d'entreprise fondée sur la création de valeur, la responsabilisation, l'excellence professionnelle, la performance individuelle et collective, associer les collaborateurs à la mise en œuvre de la stratégie de SFL, tels sont les objectifs qui ont conduit à développer la politique RH autour de trois axes majeurs en 2012 :

- la consolidation de la structure opérationnelle mise en place en 2011 ;
- le développement d'une politique de rémunération participative et incitative ;
- le développement des compétences et la poursuite de l'investissement formation.

Positionnant la valorisation des actifs et la satisfaction des clients/utilisateurs au cœur de sa mission générale, la Direction des opérations, constituée des métiers du property, de l'asset et des fonctions commerciales, techniques et marketing, concentre plus de 55 % de l'effectif total.

Elle intervient sur l'ensemble des activités opérationnelles de la Société :

- gestion des baux et suivi des relations avec les clients/utilisateurs du patrimoine ;
- élaboration et mise en œuvre de la stratégie de valorisation des actifs ;
- pilotage des opérations d'acquisition et de cession ;
- identification des prospects et négociation des conditions locatives ;
- coordination des travaux de maintenance et des opérations de développement en qualité de maître d'ouvrage ;
- élaboration et mise en œuvre de la politique de développement durable ;
- veille réglementaire en matière de sécurité et d'environnement.

La Direction financière regroupe une vingtaine de collaborateurs en charge de l'élaboration des comptes sociaux et consolidés, du contrôle de gestion, de la mise en place et de l'optimisation des financements et de la communication corporate.

Enfin, le Secrétariat général supervise l'ensemble des activités fonctionnelles constituées du juridique, des ressources humaines, des systèmes d'information, de l'audit interne et des services généraux.

1.2 Gestion de l'emploi

Compte tenu des mouvements enregistrés au cours de l'exercice écoulé, l'effectif du groupe SFL s'établit au 31 décembre 2012 à 81 collaborateurs et se révèle relativement stable par rapport à celui constaté au 31 décembre 2011 qui était de 83 salariés : 3 embauches et 4 départs (hors fins de contrat intervenues au dernier jour de l'exercice) ont ainsi été enregistrés au cours de la période étant rappelé qu'un collaborateur inscrit à l'effectif fin 2011 a quitté la société le 31 décembre 2011.

L'effectif de la Société est majoritairement féminin (63 %) et relève principalement de l'encadrement (les cadres représentent les deux tiers de l'effectif total).

L'ancienneté moyenne s'établit à 11 ans, l'âge moyen à 45 ans étant précisé que 55 % des collaborateurs sont âgés de 45 ans et plus.

80 des 81 collaborateurs inscrits au 31 décembre 2012 sont titulaires d'un CDI, l'unique CDD conclu au cours de l'année 2012 s'inscrivant dans le cadre de la professionnalisation (dispositif accessible aux jeunes âgés de 16 à 25 ans ou aux demandeurs d'emploi âgés de 26 ans et plus alternant des périodes d'enseignement général, technologique et professionnel et des périodes de travail en entreprise).

La Société a par ailleurs eu recours en moyenne en 2012 aux services de 3 salariés extérieurs dans le cadre de l'externalisation de ses prestations d'accueil/standard téléphonique et de maintenance de son parc informatique.

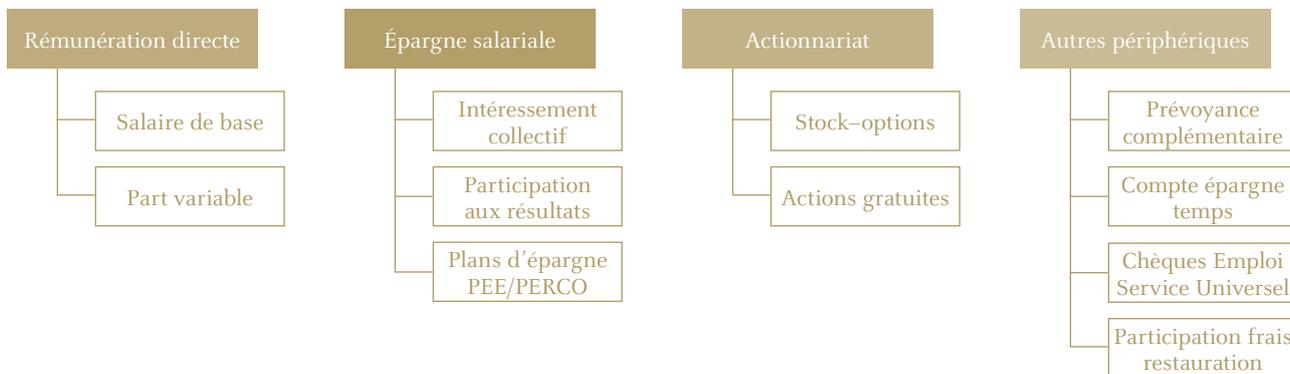
Aucun plan de réduction d'effectifs et/ou de sauvegarde de l'emploi n'a été mis en œuvre au sein du groupe SFL au cours de l'exercice écoulé.

1.3 Politique de rémunération

Au sein du modèle de gestion des ressources humaines, la rémunération remplit deux fonctions distinctes :

- une fonction de rétribution et de reconnaissance,
- une fonction d'incitation et de motivation.

La prise en compte de cette double fonction explique le choix des différents instruments de rémunération mis en œuvre au sein de SFL :



Qu'ils soient collectifs ou individuels, immédiats ou différés, le pilotage de ces différents dispositifs a pour objectif de garantir pour SFL :

- la cohérence de son système de rémunération interne avec la stratégie générale de l'entreprise ;
- le maintien de l'équité interne ;
- la compétitivité externe ;
- la maîtrise de l'évolution de sa masse salariale.

L'adoption d'un système de rémunération basé à la fois sur les compétences (salaire fixe) et la performance (part variable) renforce par ailleurs la culture de gestion participative et contribue au développement de l'entreprise en récompensant l'ensemble des collaborateurs dont les contributions ont été les plus significatives.

Dans ce cadre, les révisions de salaires annuelles ont conduit en 2012 à privilégier une mesure d'augmentation individuelle des salaires fixes dans une enveloppe globale de l'ordre de 2 %.

Coordonnées par la Direction des ressources humaines, celles-ci ont donné lieu à un examen des éventuels écarts constatés d'une année sur l'autre au regard :

- d'un niveau de responsabilités comparable (à fonction identique ou distincte) ;
- des principes d'égalité salariale hommes/femmes ;
- des données salariales du marché (enquêtes de rémunération nationales ou sectorielles).

Placée au cœur du dispositif de reconnaissance des performances et de l'engagement de chacun, la rémunération variable s'appuie quant à elle sur l'évaluation annuelle des performances et sur le niveau de réalisation des objectifs qui ont été fixés à chacun des collaborateurs de la Société.

La détermination de ces objectifs individuels s'inscrit elle-même dans une démarche de progrès et de réalisations quantitatives et/ou qualitatives, le poids de la part variable variant de 6 % à 25 % de la rémunération de base – hors Comité de direction – selon les niveaux de responsabilités dont sont investis les collaborateurs de l'entreprise.

En février 2012, un plan d'attribution d'actions gratuites de performance a été mis en œuvre au bénéfice de l'ensemble des collaborateurs de la Société. Ce projet traduit ainsi la volonté de SFL d'associer l'ensemble des collaborateurs à son développement, à la mise en œuvre de sa stratégie et à la réalisation de ses performances futures en complément des dispositifs existants de participation aux résultats et d'intéressement collectif. Dans ce cadre, 49 481 actions ont ainsi été attribuées aux mandataires sociaux et salariés de SFL, le nombre d'actions définitivement acquises par chacun des bénéficiaires étant fonction de l'évolution, par rapport à un échantillon de foncières sur une période de trois ans, de l'actif net réévalué de la Société sur une base consolidée (normes EPRA) par action.

Enfin, soucieuse de favoriser la constitution et le développement d'une épargne retraite au bénéfice de ses collaborateurs, la Société a mis en place en 2012 une passerelle entre le compte épargne temps (CET) et le PERCO permettant la monétisation des jours de congés et l'optimisation de l'épargne ainsi constituée sans effort financier à des conditions avantageuses sur le plan social et fiscal. L'introduction de ce nouveau mode d'alimentation du PERCO a également conduit à élargir la gamme de supports d'investissement proposés dans le cadre de ce plan d'épargne retraite, laquelle se compose désormais de cinq fonds communs de placement d'entreprise (FCPE) adaptés à chaque profil d'épargnant :

- deux fonds actions,
- un fonds diversifié,
- un fonds monétaire,
- un fonds obligataire.

En 2012, 50 collaborateurs ont choisi d'adhérer au PERCO et ont ainsi bénéficié d'un abondement moyen de 2 790 euros par bénéficiaire.

Les droits résultant des accords de participation aux résultats et d'intéressement collectif au titre de l'année 2012 se sont quant à eux établis à un montant global de 232 780 euros. Sur les cinq dernières années, ces droits représentent en moyenne 10,5 % de la masse salariale versée au cours de la période.

1.4 Organisation du travail

L'organisation du temps de travail au sein du groupe SFL s'inscrit dans le cadre légal et réglementaire de l'annualisation sous la forme de jours de réduction du temps de travail (RTT) octroyés en sus des congés légaux et conventionnels, conformément aux dispositions de l'accord d'entreprise du 1^{er} juillet 1999 et de ses avenants successifs.

La répartition de l'effectif – hors gardiens concierges – par temps de travail est la suivante au 31 décembre 2012 :

| | Femmes | Hommes | Total |
|---------------|--------|--------|-------|
| Temps complet | 42 | 29 | 71 |
| Temps partiel | 8 | | 8 |

Les 8 contrats temps partiel recensés au sein de l'entreprise correspondent à du temps partiel « choisi » par opposition au temps partiel « subi » (mis en œuvre par l'employeur pour des raisons d'organisation et de fonctionnement de service) : toutes les demandes de temps partiel formulées par les salariés en vue de permettre une meilleure articulation entre vie personnelle et vie professionnelle ont ainsi été satisfaites.

L'absentéisme constaté au cours de l'année 2012 peut être apprécié sur la base des données reproduites dans les indicateurs sociaux, lesquels sont mentionnés en page 52 du présent rapport.

1.5 Diversité – Égalité professionnelle

Égalité hommes/femmes

Dans le cadre d'un accord d'entreprise conclu le 16 décembre 2011, SFL a réaffirmé son attachement au respect du principe de non-discrimination entre les femmes et les hommes et confirmé son engagement en faveur de la promotion de l'égalité professionnelle.

Cet accord sur l'égalité professionnelle entre les hommes et les femmes dont l'exercice 2012 constituait la première année d'application a été conçu dans un double objectif :

- garantir l'égalité professionnelle dans le recrutement,
- assurer une évolution professionnelle identique aux femmes et aux hommes de l'entreprise grâce à la formation professionnelle.

À cet effet, les cabinets de recrutement habituellement sollicités par SFL ont été informés de l'existence de cet accord et de la nécessité d'en respecter les dispositions en matière de sélection et d'identification des candidats (neutralité de la terminologie des offres d'emploi, obligation de recours systématique à la mention H/F, limitation des exigences de disponibilité aux seuls postes qui l'exigent réellement...).

De même, l'élaboration du plan de formation de l'année 2012 s'est attachée à garantir un taux d'accès des femmes à la formation professionnelle au moins égal à celui des hommes.

Ainsi, au cours de l'année 2012 :

- les deux recrutements réalisés sous CDI ont concerné un homme et une femme,
- 37 femmes et 14 hommes ont suivi au moins une action de formation, soit respectivement 73 % de l'effectif féminin et 47 % de l'effectif masculin enregistré au 31 décembre 2012.

En outre, les responsables opérationnels sont sensibilisés chaque année à la nécessité de respecter le principe d'égalité salariale lors de l'affectation des augmentations, telles que convenues dans le cadre de la négociation annuelle obligatoire.

À ce titre, les partenaires de la négociation annuelle obligatoire engagée au titre de l'année 2012 ont constaté le respect du principe d'égalité professionnelle entre les hommes et les femmes en matière de conditions d'accès à l'emploi, de formation professionnelle et de promotion.

Maintien de l'emploi des seniors

Au 31 décembre 2012, le nombre de collaborateurs âgés de 55 ans et plus s'établit à 13, soit 16 % de l'effectif total, lequel représente un taux d'emploi sensiblement supérieur à l'objectif prévu par l'accord en faveur de l'emploi des seniors conclu au sein de la branche en décembre 2009 (8 à 12 % des effectifs).

Handicap

Dans le cadre de sa politique de soutien à l'insertion professionnelle des travailleurs handicapés, le groupe SFL affecte chaque année une part significative de sa taxe d'apprentissage au bénéfice de l'Association pour l'insertion sociale et professionnelle des personnes handicapées (ADAPT). En 2012, le montant de ce versement s'est établi à 6 260 euros.

Par ailleurs, SFL a participé, en tant qu'entreprise engagée, à l'organisation de la sixième édition de la Semaine pour l'emploi des personnes handicapées qui s'est tenue du 12 au 18 novembre 2012 sous l'égide de l'ADAPT.

Enfin, compte tenu de la stabilité de ses effectifs et de son faible volume de recrutements, la contribution versée par le groupe SFL en 2012 à l'Association de gestion du fonds pour l'insertion professionnelle des travailleurs handicapés (AGEFIPH) aux fins de satisfaire l'obligation d'emploi de travailleurs handicapés s'est élevée à un montant de 55 140 euros.

1.6 Formation – Gestion des compétences

En 2012, la Société a consacré 2,50 % de sa masse salariale à la formation professionnelle dans le cadre d'actions destinées à promouvoir l'acquisition et/ou le développement des compétences de ses collaborateurs.

Les orientations de la formation professionnelle telles que retenues pour l'année 2012 s'inscrivent dans le souci :

- de créer et de garantir les conditions d'accès à la formation continue de l'ensemble des salariés de la Société ;
- d'anticiper les évolutions (techniques, juridiques, environnementales...) du marché afin d'améliorer le professionnalisme des collaborateurs et de leur permettre d'exercer dans les meilleures conditions d'efficacité les missions qui leur sont confiées.

Dans ce cadre, plus de 1 300 heures de formation ont été dispensées au profit de 51 collaborateurs dans le cadre de stages essentiellement orientés dans les domaines de la gestion d'actifs, de la gestion financière, du droit, du management, de la bureautique et des langues.

1.7 Relations sociales

Les instances représentatives du personnel au sein de SFL se composent d'une Délégation unique du personnel et d'un Comité d'hygiène, de sécurité et des conditions de travail dont les membres sont régulièrement informés et consultés sur les projets intéressants, notamment l'organisation et l'activité de l'entreprise.

En complément des sujets habituels relevant de sa compétence générale, le Comité d'entreprise a ainsi été consulté, en 2012, sur les projets de mise en œuvre d'un plan d'attribution d'actions gratuites et d'aménagement du dispositif d'épargne salariale. Concernant l'information et la consultation des instances représentatives du personnel, SFL se conforme aux obligations réglementaires applicables en la matière.

Bilan des accords collectifs

En 2012, quatre accords d'entreprise ont été conclus qui portent tous sur le dispositif d'épargne salariale et qui ont conduit à en modifier certaines dispositions (règlements PEE, PERCO, CET et accord de participation).

Au 31 décembre 2012, le statut collectif de SFL se compose des accords suivants en complément des dispositions issues des conventions collectives de l'immobilier et des gardiens, concierges et employés d'immeubles :

- accord d'entreprise du 1^{er} juillet 1999 et ses avenants successifs ;
- accord de participation groupe SFL du 20 juin 2002 et ses avenants du 5 avril 2003, du 13 avril 2005, du 27 septembre 2005, du 2 avril 2007, du 29 février 2008 et du 4 mai 2012 ;
- contrat d'intéressement groupe SFL du 30 juin 2011 ;
- Plan épargne entreprise (PEE) du 30 septembre 2002 et ses avenants du 21 septembre 2004, du 29 novembre 2004, du 2 avril 2007 et du 4 mai 2012 ;
- Plan d'épargne pour la retraite collectif (PERCO) du 31 janvier 2005 et ses avenants du 21 décembre 2006, du 2 avril 2007, du 12 décembre 2007 et du 3 juillet 2012 ;
- accord sur l'égalité professionnelle entre les hommes et les femmes du 16 décembre 2011.

Au titre de l'exercice 2012, aucun nouvel accord en matière de santé et de sécurité au travail n'a été signé.

1.8 Santé – Sécurité

Le CHSCT, dont la composition a été renouvelée en 2011, contribue, dans le cadre de sa mission générale, à la protection de la santé et de la sécurité des collaborateurs de la Société et à l'amélioration de leurs conditions de travail.

Au cours de l'année 2012, il a été procédé, en coordination avec l'APAVE, à la mise à jour du document unique d'évaluation des risques professionnels dont l'objet est d'identifier les dangers pour la santé et la sécurité, et les mesures de prévention existantes, à améliorer ou à mettre en place destinées à supprimer ou à réduire chacun de ces risques. Plus de 70 % des situations potentiellement dangereuses recensées dans le cadre de cette étude ont été considérées comme présentant un niveau de risque faible à raison de mesures de prévention déjà existantes ou simplement à améliorer. Présentées au CHSCT en fin d'exercice, les recommandations contenues dans le document unique ont été intégrées dans le programme de prévention des risques professionnels pour l'année 2013.

Par ailleurs, comme chaque année, les collaborateurs chargés de coordonner les opérations d'évacuation en cas d'incendie ont suivi, en 2012, un enseignement théorique et pratique sur la lutte contre le feu.

1.9 Tableaux des indicateurs sociaux

Les données sociales publiées dans le cadre du présent reporting s'inscrivent dans le cadre réglementaire relatif à la responsabilité sociale et environnementale des entreprises.

Au-delà de leur caractère obligatoire, ces informations reflètent le souci de transparence de SFL et sa volonté de décrire objectivement, au moyen notamment des indicateurs ci-après publiés, ses actions les plus pertinentes qui témoignent de son engagement continu en matière de responsabilité sociale et environnementale.

| GRI 3.1 | | Intitulé | Périmètre | 2010 | 2011 | 2012 |
|---|-----|---|--------------------------|----------|----------|----------|
| Social /emploi, relations sociales et travail décent | | | | | | |
| Emploi | | | | | | |
| BASE | LA1 | Répartition de l'effectif total par type de contrat (CDD/CDI), sexe, catégorie, tranche d'âge et zone géographique | Effectif total | 85 | 83 | 81 ✓ |
| | | | CDI | 84 | 83 | 80 ✓ |
| | | | CDD | 1 | 0 | 1 ✓ |
| | | | Hommes | 32 | 32 | 30 ✓ |
| | | | Femmes | 53 | 51 | 51 ✓ |
| | | | Cadres | 52 | 53 | 54 ✓ |
| | | | Maîtrise | 15 | 14 | 13 ✓ |
| | | | Employés | 18 | 16 | 14 ✓ |
| | | | < 45 | 39 | 37 | 36 ✓ |
| | | | > ou= à 45 ans | 46 | 46 | 45 ✓ |
| | | | Paris | 85 | 83 | 81 ✓ |
| | | | Autres | 0 | 0 | 0 ✓ |
| BASE | LA2 | Répartition du nombre d'embauches par type de contrat, sexe, catégorie, tranche d'âge | Embauches | | | |
| | | | CDI | 3 | 4 | 2 ✓ |
| | | | CDD | 2 | 0 | 1 ✓ |
| | | | Hommes | 4 | 2 | 2 ✓ |
| | | | Femmes | 1 | 2 | 1 ✓ |
| | | | Cadres | 4 | 3 | 3 ✓ |
| | | | Maîtrise | 0 | 0 | 0 ✓ |
| | | | Employés | 1 | 1 | 0 ✓ |
| | | | < 45 | 4 | 4 | 3 ✓ |
| | | | > ou= à 45 ans | 1 | 0 | 0 ✓ |
| | | Nombre de licenciements par motif | Motif personnel | 0 | 2 | 3 ✓ |
| | | | Motif économique | 0 | 0 | 0 ✓ |
| SUP | LA3 | Prestations versées aux salariés à temps plein qui ne sont pas versées aux intérimaires, ni aux salariés en contrat à durée déterminée, ni aux salariés à temps partiel, par activité majeure | En milliers d'euros brut | 7 258,48 | 6 757,90 | 6 493,88 |
| Relations entre la direction et les salariés | | | | | | |
| BASE | LA4 | Pourcentage de salariés couverts par une convention collective | Groupe SFL | 100 % | 100 % | 100 % |
| Santé et sécurité au travail | | | | | | |
| BASE | LA7 | Nombre d'accidents de travail avec arrêt déclarés et reconnus | | ND | ND | 0 ✓ |
| | | Nombre d'accidents de trajet avec arrêt déclarés et reconnus | | ND | ND | 1 ✓ |
| | | Nombre de jours de travail perdus suite à l'accident de travail | | ND | ND | 0 ✓ |
| | | Nombre de jours de travail perdus suite à l'accident de trajet | | ND | ND | 13 ✓ |
| | | Taux de fréquence | Groupe SFL | 7,29 | 7,37 | 7,37 ✓ |
| | | Taux de gravité | | 0,58 | 0,79 | 0,09 ✓ |
| | | Nombre de maladies professionnelles déclarées et reconnues | | 0 | 0 | 0 ✓ |
| | | Absentéisme | | | | |
| | | Maladie (en jours ouvrés) | | 620 | 541 | 983 |
| | | Maternité (en jours ouvrés) | | 87 | 79 | 256 |
| | | Enfant malade (en jours ouvrés) | | 30 | 27 | 30 |
| | | Événements familiaux (en jours ouvrés) | | 31 | 28 | 49 |

| GRI 3.1 | | Intitulé | Périmètre | 2010 | 2011 | 2012 | |
|---------------------------------------|------|--|----------------|------------|----------------|----------------|----------------|
| Formation et éducation | | | | | | | |
| BASE | LA10 | Nombre total d'heures de formation | En heure | Groupe SFL | 2 700 | 1 394 | 1 337 ✓ |
| SUP | LA12 | Pourcentage de salariés bénéficiant d'entretiens d'évaluation et d'évolution de carrière périodique, par sexe | Homme Femme | Groupe SFL | 100 % 100 % | 100 % 100 % | 100 % 100 % |
| Social / Société | | | | | | | |
| Communauté locale | | | | | | | |
| BASE | SO1 | Pourcentage des activités menées en interaction avec les communautés locales, dont l'impact sur les communautés locales est soumis à évaluation et qui sont assorties de programmes d'amélioration | | Groupe SFL | 0 | 0 | 0 |
| BASE | SO9 | Activités ayant des impacts positifs et négatifs significatifs réels ou potentiels sur les communautés locales | | | 0 | 0 | 0 |
| Politiques publiques | | | | | | | |
| SUP | SO6 | Total des contributions versées en nature et en espèces aux partis politiques, hommes politiques et institutions connexes, par pays | | Groupe SFL | 0 | 0 | 0 |
| Comportement anticoncurrentiel | | | | | | | |
| SUP | SO7 | Nombre total d'actions en justice pour comportement anticoncurrentiel, infractions aux lois antitrust et pratiques monopolistiques ; résultats de ces actions | | Groupe SFL | 0 | 0 | 0 |
| Respect des textes | | | | | | | |
| BASE | SO8 | Montant des amendes significatives et nombre total de sanctions non financières pour non respect des lois et des réglementations | | Groupe SFL | 0 | 0 | 0 |
| Respect de la vie privée | | | | | | | |
| SUP | PR8 | Nombre total de plaintes fondées pour atteinte à la vie privée et de perte de données relatives aux clients | | Groupe SFL | 0 | 0 | 0 |

■ Présent dans les thématiques du Grenelle II.

✓ Vérifié par Deloitte.

ND Non disponible.

2. Environnement

2.1 Politique environnementale

Fort de son patrimoine exclusivement parisien, très accessible en transports en commun, garant d'un bilan carbone performant, SFL dont le siège est également à Paris dans le 8^e, développe une politique axée sur une conviction forte : **offrir aujourd'hui les immeubles dotés de la plus faible empreinte environnementale du marché, c'est s'inscrire dans une volonté de garantir une qualité de vie pour les générations actuelles et futures.**

La politique environnementale de SFL se décline sur plusieurs axes :

- continuer à améliorer progressivement la performance environnementale des actifs au fil du temps, en s'appuyant sur l'excellence du parc actuel et sur un suivi des indicateurs ;
- doter ses opérations de développement et de grosses rénovations d'un niveau d'exigence très élevé en termes de certification environnementale et de bilan carbone induit ;
- introduire des critères de risque du changement climatique dans les activités d'investissement (processus d'acquisition).

SFL a pu confirmer en 2012 la pertinence et l'excellence de la performance carbone globale de son offre produit garantissant une empreinte carbone globale par poste de travail qui est l'une des plus performantes au monde.

Afin de conforter cette ambition, SFL réinvente en permanence ses actifs afin d'apporter une réponse aux attentes de prospects en termes de RSE et de leurs propres obligations vis-à-vis du Grenelle II, mais aussi des référentiels internationaux.

Pour cela, SFL pense ses actifs en perspective de restructuration pour :

- qu'ils bénéficient d'une faible empreinte carbone et permettent de proposer aux clients les meilleurs standards du marché en la matière ;
- qu'ils répondent aux objectifs exigés pour des bâtiments à basse consommation d'énergie et qu'ils soient en anticipation des réglementations thermiques ;
- que les lieux de travail proposés répondent aux obligations et aux enjeux des référentiels internationaux définis par le Grenelle II, le *Global reporting Initiative* (GRI/CRESS) et les recommandations de l'European Public Real estate Association (EPRA) ;
- qu'ils s'inscrivent dans une durabilité technique et énergétique ;
- qu'ils réintègrent de la biodiversité en cœur de ville ;
- qu'ils limitent l'utilisation des ressources épuisables ;
- qu'ils puissent permettre la gestion du tri des déchets.

Afin de confirmer cette ambition, SFL présente systématiquement ses actifs aux certifications les plus représentatives que ce soit pour les restructurations (HQE®, BREEAM et LEED) ou pour l'exploitation (HQE® Exploitation, BREEAM In Use). Pour accompagner cette démarche, SFL sensibilise et forme ses collaborateurs, afin de continuer à faire évoluer les consciences et les compétences.

Sur le plan du partenariat clients, SFL associe progressivement ces derniers aux démarches de progrès et instaure des bases de travail communes (baux verts et annexes environnementales, intégration dans leur stratégie de réduction des émissions de gaz à effet de serre, sensibilisation aux éco-gestes...).

L'objectif de ces échanges est de partager avec l'ensemble des parties prenantes l'excellence de cette stratégie, qui place le parc immobilier de SFL au meilleur niveau de performance européen en matière d'usage des immeubles par ses clients occupants.

Afin de mener à bien cette politique, SFL a sélectionné en 2011, les enjeux en matière de développement durable sur lesquels elle allait être vigilante. En 2012, elle a déployé sa stratégie et les outils lui permettant de suivre les indicateurs pertinents sélectionnés et ainsi réduire son empreinte environnementale.

Par ailleurs, en 2012, SFL n'a pas provisionné, ni fait appel à des garanties pour risques en matière d'environnement.

2.2 Méthode de collecte, mode de calcul et reporting

Pour appréhender les consommations de nos immeubles en énergie, en eau et en déchets, nous avons élaboré une méthode de reporting en interne.

Cette procédure permet de formaliser le processus de collecte, de définir les contributeurs et la méthode de contrôle.

Elle définit également les référentiels appliqués qui sont notamment la loi du 12 juillet 2010 « Grenelle II » et son article 225, le GRI 3.1 et son supplément CRESS ainsi que les recommandations de l'EPRA.

Elle permet aussi de définir le périmètre des immeubles qui sont analysés.

2.2.1 La période de reporting

L'audit couvre l'année calendaire et l'analyse vis-à-vis des années antérieures porte sur trois exercices (2010 à 2012).

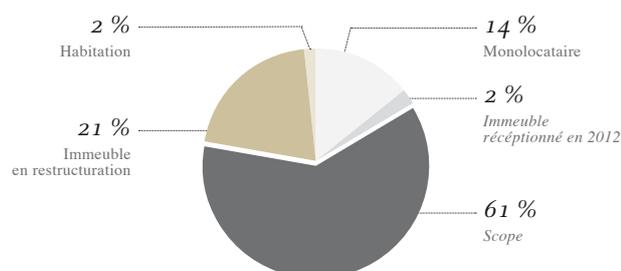
Pour le siège de SFL, la période de comparaison ne démarre qu'en 2011, celui-ci ayant déménagé cette année-là.

2.2.2 Le scope

Le patrimoine de SFL est constitué de 19 immeubles totalisant 383 000 m² utiles non pondérés.

Les immeubles du patrimoine concernés par notre reporting interne (9) appelé « Scope » sont des immeubles en multilocataires et qui ont un taux d'occupation significatif (plus de 60 %).

Répartition du patrimoine SFL (en surface)



Le scope exclut les immeubles monolocataires, en libération de surface pour reconstruction, en reconstruction et les surfaces d'habitation.

Les immeubles du scope sont :

- 1. « 176 Charles-de-Gaulle » à Neuilly-sur-Seine,
- 2. « 96 Léna » Paris 75016,
- 3. Îlot « Édouard VII » Paris 75009,
- 4. « 112 Wagram » Paris 75017,
- 5. « Rives de Seine » Paris 75012,
- 6. « LDE/LDA », 151 rue Saint-Honoré Paris 75001,
- 7. « 103 Grenelle » Paris 75007,
- 8. « Cézanne Saint-Honoré » Paris 75008,
- 9. « Washington Plaza » Paris 75008.

Le scope totalise une surface (hors logement), représentant 61 % de la surface totale du patrimoine SFL toutes activités confondues (logements, commerces, bureaux).

2.2.3 Évolution du périmètre du scope (inclusion, exclusion)

Le périmètre des immeubles concernés par nos audits peut évoluer à la hausse :

- acquisitions,
- immeubles restructurés, réceptionnés et occupés au minimum à 60 %.

Et à la baisse :

- vente,
- immeuble en cours de libération et dont le taux d'occupation est en dessous des 60 %,
- immeuble sur le point d'être restructuré ou en cours de reconstruction.

2.2.4 Surface de référence des immeubles du scope et taux d'occupation

Les surfaces de références utilisées pour le calcul des intensités énergétiques sont les surfaces utiles non pondérées des immeubles en mètre carré.

Le taux d'occupation est communiqué en fin d'année calendaire et se veut le reflet de l'occupation réelle lissée de l'actif sur l'année passée.

2.2.5 Énergies

La collecte des informations permettant la consolidation immeuble par immeuble et ensuite à l'échelle du scope est issue :

- des relevés des compteurs,
- de la consolidation des factures hors taxes des concessionnaires hors abonnement.

Lorsque la consommation totale de l'actif n'est pas connue et notamment concernant les parties privatives, nous reconstruisons la consommation énergétique totale de ce dernier en prenant en considération une consommation énergétique en fonction de la typologie des terminaux de climatisation du locataire.

Ces ratios différents d'un immeuble à un autre qui permettent d'être au plus près de la réalité ont été élaborés en partenariat avec un bureau d'étude énergéticien d'expérience.

La consommation d'énergie du preneur peut être exclusivement liée à la bureautique, la production de chaud et de froid des parties privatives étant issues des parties communes (« 176 Charles-de-Gaulle » à Neuilly-sur-Seine).

Au fur et à mesure de la récupération des consommations privatives de nos clients, nous substituerons ces valeurs réelles aux valeurs théoriques.

Cependant, il est difficile de comparer l'intensité énergétique en valeur absolue d'une année sur l'autre étant donné que la surface de référence du scope évolue ainsi que sa part d'occupation. Nous nous sommes donc attachés à comparer ces valeurs par rapport à un périmètre constant qui est celui de 2010 (7 immeubles) et de communiquer les intensités énergétiques du Scope 2012 (9 immeubles).

2.2.6 Consommation d'eau

La méthode appliquée pour la consommation d'eau du scope est plus rationnelle. En effet, tous nos actifs sont desservis par un seul point d'eau.

La collecte se fait :

- soit par relevé des compteurs,
- soit par consolidation des factures.

2.2.7 Les déchets

Les pesées des déchets communiquées sont issues des bordereaux de suivi de déchets (BSD) des sites et pour le siège SFL sur une pesée journalière.

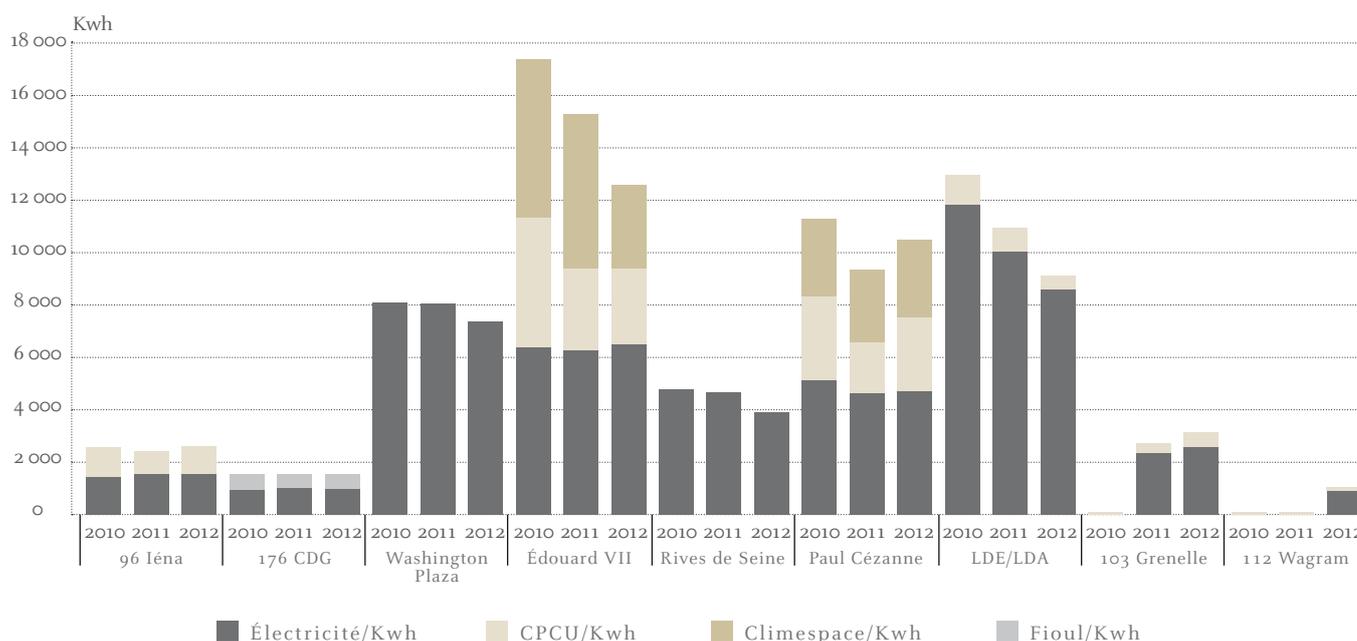
2.3 Empreinte environnementale de SFL

2.3.1 Consommations énergétiques

L'analyse des intensités énergétiques toutes énergies confondues démontre à périmètre constant que l'inflexion des consommations est d'environ 12 %, comparaison entre les années 2010 et 2012.

À noter que 2010 a été une année particulièrement froide contrairement à 2012 qui était plutôt dans les normales saisonnières.

Relevé des consommations énergétiques du scope sur les exercices 2010/2011/2012



2.3.2 Gestion de l'eau

L'eau au cœur des préoccupations de SFL

La France a la chance d'être un territoire où l'eau est très présente et pèse peu économiquement parlant. Ce serait avoir une vision très étriquée que de ne pas mettre cette ressource épuisable au cœur de nos enjeux.

Les immeubles de SFL sont exclusivement alimentés par le réseau d'eau de ville. Cette eau est produite à partir d'eaux souterraines et d'eaux de rivières, rendues potables avant d'être acheminées jusqu'aux points d'eau de chaque utilisateur, aucune installation de SFL ne prélève d'eau dans des sources dites sensibles.

En 2011, SFL s'était engagée à réduire de 10 % la consommation d'eau de son scope à échéance 2013. Objectif dépassé.

Sa démarche proactive a permis de mettre en place des solutions techniques sur l'ensemble des points d'eau des parties communes et des parties privatives vacantes.

Pas moins de 1100 points d'eau sur les 9 immeubles du scope ont été traités sur l'exercice 2012.

En 2012, le scope d'immeubles analysés est de 9, l'intensité énergétique consolidée est de l'ordre de 277 kWh/m²/an toutes énergies confondues.

Après analyse des bilans énergétiques réalisés sur le « Scope », nous engagerons le déploiement des solutions techniques suivant un planning s'étalant jusqu'en 2014.

Cet engagement permet de maintenir l'amélioration des consommations du parc immobilier SFL avec un objectif de - 15 % d'énergie finale économisée à échéance 2014.

Ces équipements permettent depuis leur installation d'économiser en moyenne 28,5 % de consommation d'eau.

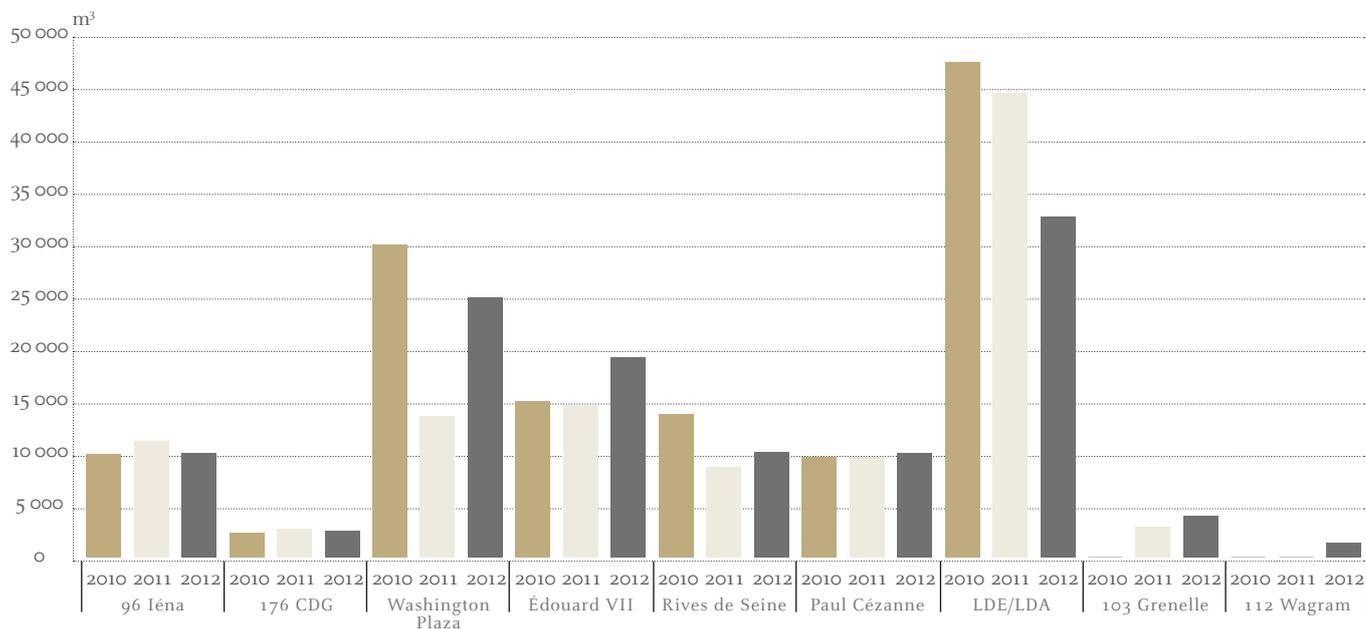
Dans le cadre des restructurations d'actif, SFL impose les meilleures pratiques mondiales en termes de consommation d'eau en appliquant les obligations LEED.

Les opérations « In/Out » à Boulogne-Billancourt et « Cardinal » à Paris bénéficient d'une récupération des eaux de pluie qui seront stockées sur le site et réutilisées pour l'arrosage des espaces verts de la parcelle. La récupération d'eau sur les immeubles en restructuration « In/Out » et « Cardinal » représentera 88 000 litres. La récupération d'eau a deux bénéfices, elle participe à la baisse de la consommation d'eau potable et réduit les coûts de traitement primaire avant distribution sur le réseau.

Parallèlement, SFL suit mensuellement cet indicateur de consommation de ses actifs sous gestion et ce depuis 2010 lui permettant de réagir rapidement sur un dépassement anormal.

En ce qui concerne le siège SFL, l'ensemble des points d'eau et WC ont été équipés de la même manière que ses actifs, cette action permet d'envisager une baisse de ses consommations d'eau de l'ordre de 23,5 % en 2013.

Relevé des consommations d'eau du scope sur les exercices 2010/2011/2012



2.3.3 Réduire les déchets

Sur le scope

SFL avait pris le parti en 2011 de déployer en 2012 le tri sélectif sur l'ensemble des actifs du scope.

80 % des immeubles du scope ont été équipés en 2012 et l'objectif de 100 % sera atteint en 2013.

Une grande partie de nos locataires ont intégré cette vision en mettant en place à la source le tri de leurs déchets dans le cadre de leur activité.

La masse totale de déchets par type et par mode d'élimination est une information encore souvent inconnue. Pour 2013, SFL va renforcer le suivi de cet indicateur afin d'avoir une vision précise du tonnage site par site de la part de déchets banals et de déchets recyclés.

Au siège de SFL

Nombre d'actions ont été mises en place pour réduire et pour trier les déchets générés par son activité :

Tri sélectif

Chaque poste de travail et chaque salle de réunion sont équipés d'un réceptacle à deux compartiments permettant de trier le papier afin de pouvoir le revaloriser par une filière de recyclage.

Le tri sélectif a permis en 2012 de recycler 100 % des déchets papier, soit plus de 3 tonnes. Cette valeur découlant des pesées journalières des déchets papier produits.

Le ratio par personne est d'environ 40 kg. L'objectif est de diminuer notre part de déchet de 10 % en 2013.

■ Les piles

Un bac de récupération des piles usagées a été mis à disposition au sein des locaux de la SFL afin de les collecter et les réinjecter dans le cursus du recyclage. Ce dispositif a permis de collecter, en 2012, 22 kg de piles.

■ Les cartouches d'encre

Un bac de collecte des cartouches d'encre usagées a été installé au sein des locaux de la SFL. Celui-ci concerne les consommables liés aux impressions : cartouches usagées d'imprimantes individuelles, cartouches de copieurs, et bacs à encre usagée également présents dans les copieurs.

■ Les DEEE (Déchets électriques et équipements électroniques)

La collecte des DEEE chez SFL concerne la valorisation des téléphones portables ou caleuses hors d'usage, et tout matériel électronique usagé ou défectueux. Notre parc informatique étant en leasing, il n'y a pas de récupération possible. Dorénavant, les vieux appareils seront donc collectés puis démantelés par un éco-organisme agréé et dédié à la valorisation des DEEE, Ecologic-France. Ce dispositif a permis de collecter 220 kg de DEEE en 2012.

2.4 Qualité environnementale, certification et labellisation des actifs

SFL a mis en œuvre une démarche dont l'objectif est de certifier 100 % des immeubles de son patrimoine en 2013.

2.4.1 Immeubles en exploitation

Le référentiel de certification des immeubles en exploitation retenu est le *Breeam In Use*, référentiel unanimement reconnu.

SFL a fait certifier son premier immeuble en 2009, l'actif « 103 Grenelle », suivant le référentiel HQE® Exploitation.

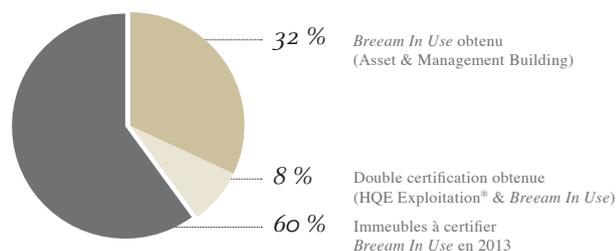
En phase avec notre stratégie de certifier l'ensemble de nos immeubles en exploitation, cet actif a été certifié *Breeam In Use* en 2012.

C'est le premier immeuble au monde à bénéficier de cette double certification exploitation.

Le Louvre des Entreprises et des Antiquaires – ainsi que l'immeuble « Cézanne Saint-Honoré » ont également été certifiés *Breeam In Use* en 2012 bénéficiant également d'un bon classement.

| Immeubles SFL | Certification Exploitation <i>Breeam In Use</i> | |
|-------------------------------|---|---------------------|
| | Asset Rating | Building Management |
| 103 Grenelle Paris 75007 | Good avec 46,69 % | Good avec 42,70 % |
| LDE/LDA Paris 75001 | Good avec 45,29 % | Pass avec 31,70 % |
| Cézanne St-Honoré Paris 75008 | Good avec 45,19 % | Good avec 40,29 % |

État d'avancement Certification Exploitation - Scope 2012 (en surface)



2.4.2 Immeubles en restructuration

Les objectifs environnementaux de SFL sont définis dans un programme ajusté en permanence afin d'y inclure les dernières technologies et réglementations applicables en matière de construction.

Cette méthode permet d'obtenir une ou plusieurs certifications des restructurations à des niveaux élevés selon les référentiels suivants :

- HQE® Passeport Bâtiment durable niveau mini « excellent »,
- BREEAM niveau mini « Very Good »,
- LEED niveau « Gold ».

Détenteur de la première validation HQE® pour un immeuble « pierre de taille » en 2009 (« Immeuble 103 Grenelle » Paris 7^e), SFL s'affirme résolument en précurseur et poursuit sa démarche dans ce domaine.

L'hôtel « Mandarin Oriental », rue Saint-Honoré à Paris 8^e, a obtenu sa certification HQE® confirmée pour la phase « Réalisation » en 2012. Par ailleurs, ce projet a été site pilote du référentiel Certivéa pour la certification HQE® hôtellerie.

Le projet de restructuration lourde « In/Out » est le plus bel exemple de l'engagement de SFL dans le développement durable et dans sa stratégie de positionner ses actifs comme des références mondiales par l'application de référentiels mondiaux dès la phase « Programme ». Cette opération « In/Out » a en ligne de mire, la triple certification HQE® Passeport Bâtiment durable, BREEAM niveau « Very Good » et LEED niveau « Gold », avec une recherche du niveau « Platinum ». D'ores et déjà, « In/Out » a obtenu la certification HQE® et le passeport bâtiments durables de Certivéa à un niveau « exceptionnel », pour la phase « Programme et conception ». Il bénéficie également du label HPE niveau Effnergie Rénovation 2009 équivalent BBC.

D'autres opérations de restructuration majeures en cours d'étude, comme l'opération « Cardinal » à Paris (33 200 m²), s'inscrivent dans la même démarche de certifications multiples. Cet immeuble a obtenu en 2012 son certificat HQE® phase programme et est inscrit dans une démarche BREEAM niveau « Excellent » et LEED niveau « Gold ».

Au 31 décembre 2012, SFL détient six immeubles certifiés Construction :

- « 103 Grenelle » Paris 75007 Certifié HQE® phase programme, conception et construction ;
- « 92 Champs-Élysées » Paris 75008 certifié HQE® phase programme et conception ;
- « 112 Wagram » Paris 75017 certifié HQE® phase programme, conception et construction ;
- « 247 Saint-Honoré » Paris 75001 certifié HQE® phase programme, conception et construction ;
- « In/Out » Boulogne-Billancourt 92100 certifié HQE® phase programme et conception et démarche BREEAM et LEED construction ;
- « Cardinal » Paris 75002 certifié HQE® phase programme et conception et démarche BREEAM et LEED construction.

Les deux projets de développement majeurs de SFL, « In/Out » et « Cardinal », s'inscrivent dans une démarche de triple certifications.

2.5 Émissions de gaz à effet de serre (GES)

Consciente des enjeux énergétiques et climatiques, et souhaitant mettre en œuvre tous les moyens à sa disposition et l'ensemble de son organisation dans l'atteinte des objectifs français (- 38 % de consommation énergétique dans les bâtiments à horizon 2020, et atteinte du facteur 4 à horizon 2050 concernant les émissions de gaz à effet de serre) mais aussi pour affirmer son leadership européen et mondial en termes de bilan carbone de son patrimoine. La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ses effets constituent un défi majeur pour SFL. Une augmentation éventuelle du prix des ressources en eau et en énergie ou des primes d'assurance sont des effets potentiels à considérer à moyen terme dans la gestion de nos actifs. Bien que l'emplacement de ses actifs

tende à limiter l'éventualité de scénarios extrêmes, SFL s'engage par un système de gestion proactif des risques à améliorer l'efficacité énergétique et l'intensité carbone de ses actifs.

Ainsi, l'ambition de SFL est double :

- 1 – Compter ses émissions et communiquer vers l'ensemble des parties prenantes autour de l'empreinte carbone de SFL, de la méthode adoptée et des résultats obtenus, en toute transparence.
- 2 – Réduire son impact : démontrer la performance du patrimoine et la démarche de progrès pour garantir à ses clients la minimisation de l'impact environnemental et carbone des bureaux loués et la réduction des consommations énergétiques.

Dans ce but, SFL a déployé en 2012 une méthodologie de suivi de bilan carbone complet.

Ce bilan carbone, présenté dans ce rapport, a été établi en évaluant les émissions de gaz à effet de serre :

- du patrimoine, établies tant pour les parties communes que pour les parties privatives ;
- des projets en cours de développement, rénovation ou reconstruction ;
- de la « vie de bureau » (siège).

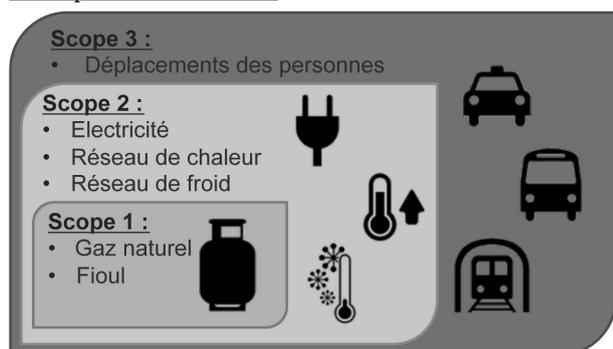
Ces trois postes d'émissions font l'objet d'un suivi global détaillé dans les parties suivantes.

2.5.1 Méthodologie mise en place par SFL

La lutte contre le changement climatique et l'intégration des enjeux énergétiques dans la stratégie de SFL est pris en compte dans le périmètre le plus large possible. Naturellement, pour les scopes 1 (GES indirects) et 2 (GES directs), il s'agit d'intégrer une démarche de suivi systématique des consommations énergétiques, tant pour les parties communes que pour les parties privatives.

SFL a également décidé d'inclure les déplacements des utilisateurs (scope 3) car l'utilisation des bâtiments ne peut se faire sans les trajets quotidiens des personnes qui y travaillent.

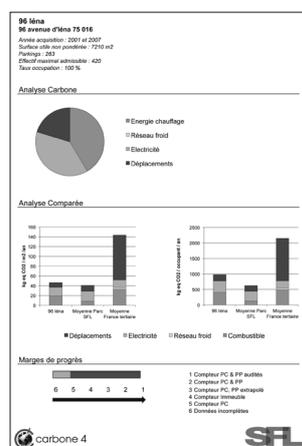
Découpage des émissions de gaz à effet de serre de l'exploitation d'un actif



SFL a mis en place, immeuble par immeuble, un programme d'analyse basé sur une méthodologie transparente, détaillée et structurée, visant à évaluer et à piloter l'amélioration des performances.

C'est par l'application de la méthode de l'Ademe V7.1 que SFL a analysé son empreinte carbone dans une vision patrimoniale.

SFL s'est dotée d'une « fiche d'identité carbone » pour chaque actif, permettant outre de connaître le niveau de qualité du suivi des informations nécessaires, de communiquer avec nos clients locataires autour de la performance de l'actif par rapport aux référentiels du marché.



Exemple de fiche d'identité d'un actif

La fiche présente la répartition des postes d'émissions, les quantités totales émises, les émissions comparées à la moyenne du parc et un indice de performance sur la connaissance des données.

Cette méthodologie est performante à trois titres :

- elle permet de mettre en évidence les pistes d'amélioration permettant à SFL de s'engager sur ses objectifs de réduction des consommations d'énergie. Pour compléter cette démarche, SFL a lancé une mission d'audit énergétique couvrant 100 % des immeubles du scope 2012 ;
- elle a permis de créer un référentiel interne afin d'identifier et d'appliquer les meilleures pratiques de réduction des consommations ;
- cette démarche est par ailleurs immédiatement applicable aux immeubles entrant dans le patrimoine géré par SFL.

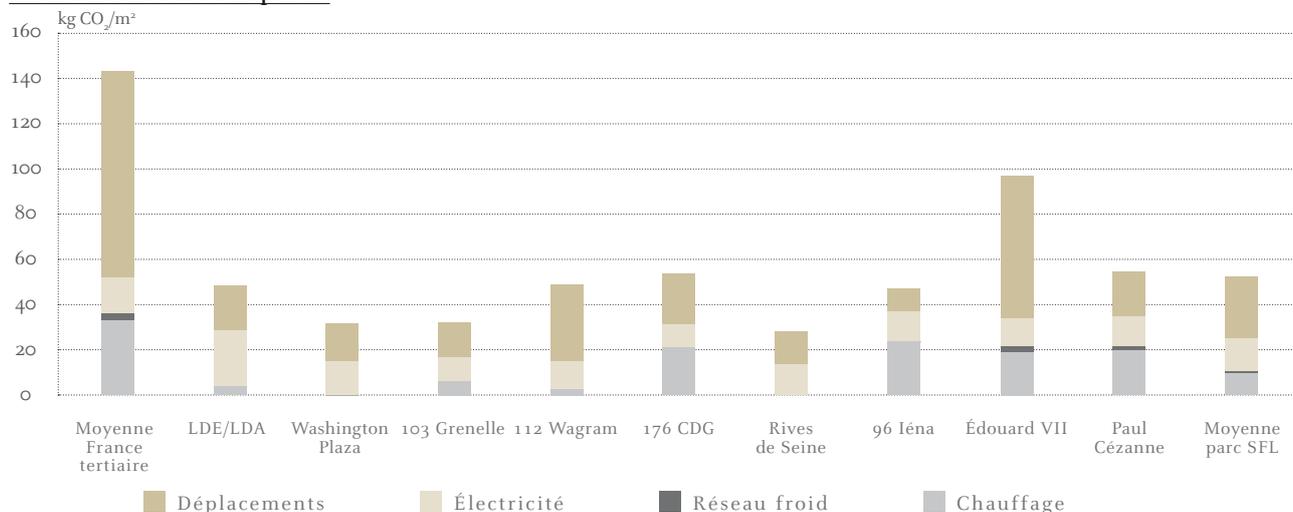
2.5.2 L'approche carbone des actifs en exploitation

En 2012, SFL a réalisé le bilan carbone complet des neuf immeubles couverts par le reporting interne. Le déplacement des utilisateurs (scope 3) a été consolidé grâce à une enquête diligentée par SFL auprès de l'ensemble de ses clients/locataires.

Les conclusions de cet audit confortent la position de SFL comme étant la Foncière proposant les actifs les moins carbonés au monde avec une moyenne de 25 kg eq. Co₂/m²/an (hors déplacements) et de 52 kg eq. Co₂/m²/an (déplacements inclus) à comparer à une moyenne du parc Français de l'ordre de 51 kg eq. Co₂/m²/an (hors déplacements, Source Ademe) ou à comparer à la moyenne du parc aux États-Unis qui est près de 6 fois supérieures toujours hors déplacements (source : University of Strathclyde).

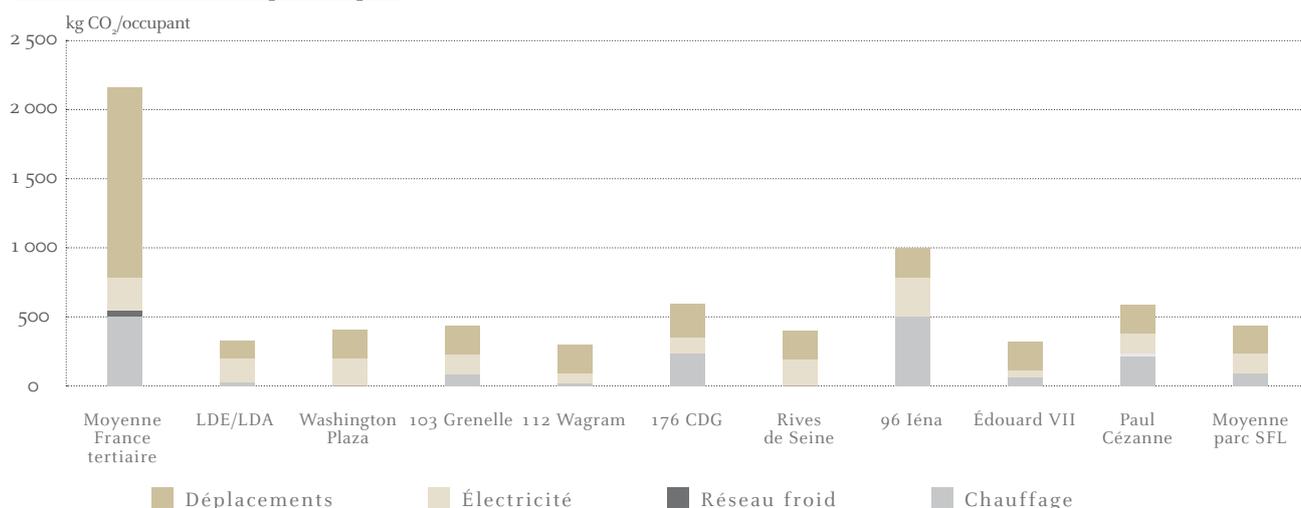
Le graphique ci-après permet de comparer les actifs entre eux et à la moyenne française : on constate rapidement la bonne performance des actifs de la SFL en comparaison de la moyenne nationale.

Bilan carbone des actifs par m²



Ce même bilan rapporté à l'occupant confirme l'excellente performance des immeubles tertiaires de SFL :

Bilan carbone des actifs par occupant



2.5.3 L'approche carbone des actifs en restructuration lourde

SFL lance systématiquement un bilan carbone sur ses opérations de restructuration lourde. Le but est d'appréhender le plus tôt possible l'impact d'une restructuration sur l'émission de gaz à effet de serre et de pouvoir ajuster positivement les projets, et de pouvoir arbitrer entre les options offertes pour minimiser le « temps de retour sur carbone » des projets.

En effet, la restructuration d'un bâtiment engendre des émissions de gaz à effet de serre lors des travaux de réaménagement (gros œuvre, changements d'équipements techniques, matériaux...). Cependant ces émissions seront compensées, car les travaux une fois terminés, les consommations d'énergies seront plus faibles qu'auparavant. Au bout de quelques années, les économies de CO₂ générées sur l'exploitation compenseront l'investissement « carbone » des travaux.

Zoom sur une restructuration réussie :

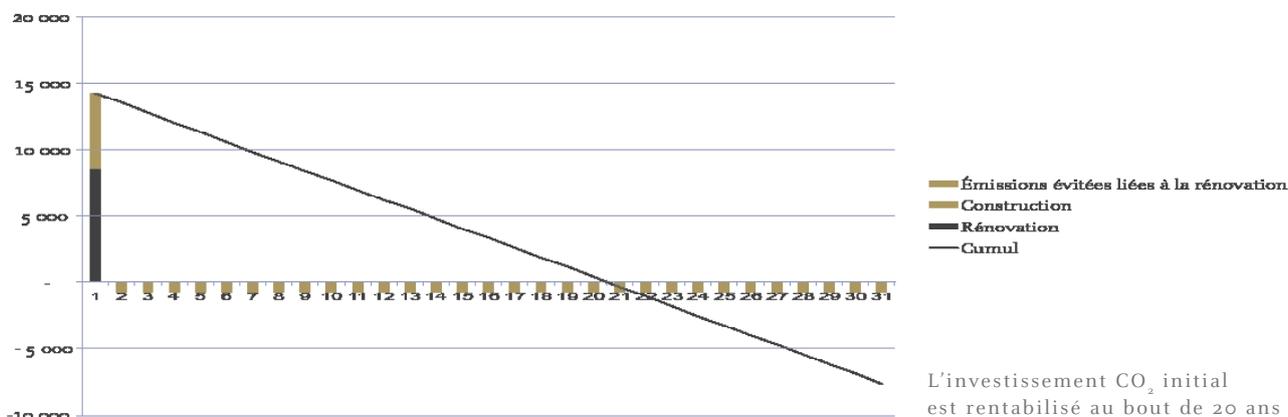
« In/Out » à Boulogne-Billancourt a fait l'objet d'un bilan d'émissions de gaz à effet de serre en phase conception en y intégrant les déplacements des futurs occupants (*sources : Enquête Globale Transport (EGT), Insee*). Cette analyse permet d'englober les 3 scopes.

Cette approche novatrice a démontré la pertinence des choix organisationnels et la performance d'une rénovation sur un actif existant contrairement à une construction neuve.

Le bilan carbone intègre deux aspects, la construction et l'exploitation de l'immeuble incluant les déplacements des occupants.

Cette approche a conforté SFL dans sa décision de lancer une restructuration d'importance sur cet actif car elle permet d'éviter les émissions de 23 kg de CO₂ m²/an en phase exploitation.

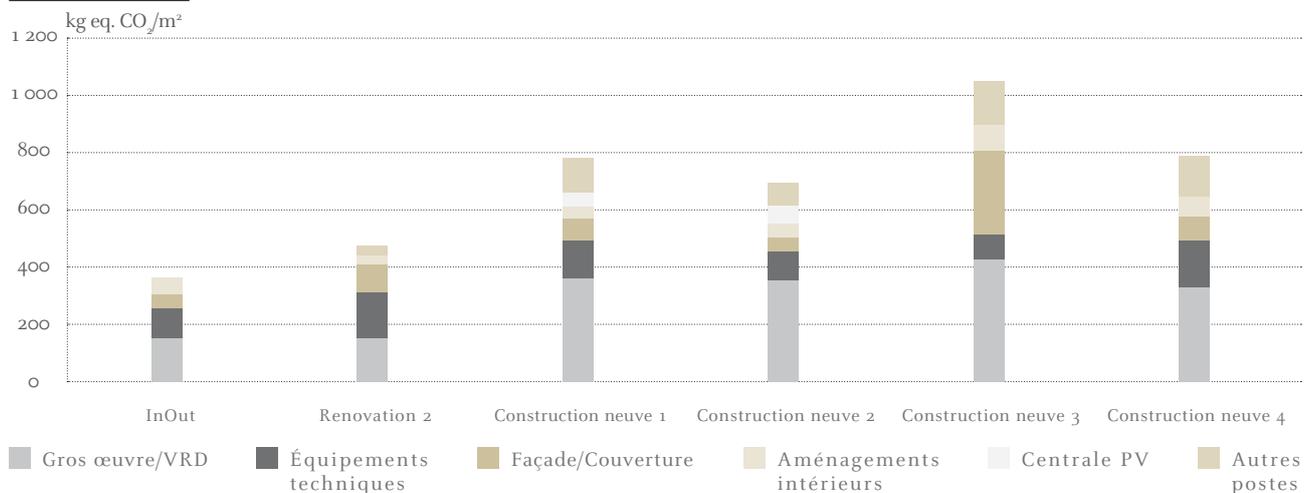
Amortissement du bilan carbone de la restructuration



La confrontation du bilan carbone « In/Out » avec d'autres exemples de rénovation ou de constructions neuves démontre que la démarche de SFL permet d'optimiser l'impact environnemental de ses grands chantiers.

Le projet « Cardinal » (33 000 m² à Paris) va suivre le même schéma d'analyse en 2013 en vue d'optimiser au maximum le bilan carbone de cette opération de restructuration.

Émissions de CO₂



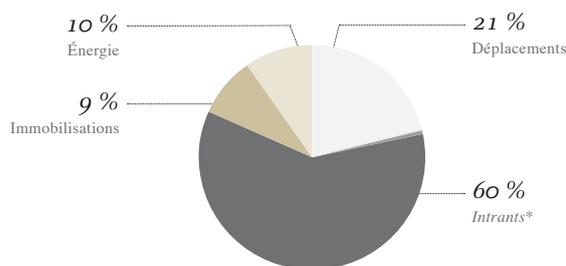
2.5.4 Le bilan carbone du siège

SFL a également analysé sa propre empreinte carbone sur les 3 scopes.

La Direction risques et environnement a interrogé l'ensemble des collaborateurs sur leurs modes de déplacements « domicile travail » et « professionnels », ainsi que les visiteurs.

Elle représente 5,6 t eq. CO₂/salarié/an soit 2 fois moins d'émissions par salarié que la moyenne Tertiaire France (sources : Enquête Globale Transport (EGT) et Ademe).

Répartition du bilan carbone du siège par poste d'émissions



* Le poste « intrants » comprend : papier, écrans, unités centrales, standards, services bancaires, honoraires, notes de frais, téléphone, Internet, consommables autres, communication / plan média, abonnements et ouvrages...

2.6 Les substances appauvrissant la couche d'ozone

Très tôt, SFL a mis en place une politique de suppression des fluides frigorigènes utilisés dans les groupes de production de froid et réputés pour appauvrir la couche d'ozone comme notamment le HCFC R22.

À ce jour 95 % de son parc immobilier a été traité pour supprimer ce gaz. Le seul groupe froid en R22 (soit 130 kg) encore en fonctionnement sera traité en 2013 pour atteindre l'objectif de 100 % du patrimoine sans R22.

Le reste du parc de production de froid de notre patrimoine est exclusivement aux R134a, R407c, R410a, R422D totalisant 3 030 kg ou bien produit par le froid urbain (Climespace).

2.7 La biodiversité

La stratégie historique de SFL qui consiste à se positionner exclusivement sur des immeubles « primes » Parisien intramuros contribue à la préservation de la biodiversité en luttant contre l'étalement urbain.

Pour renforcer cette stratégie, SFL a entrepris d'intégrer en 2011 la biodiversité à sa politique en matière de développement durable.

Différentes actions ont été mises en œuvre en 2012 pour confirmer cette volonté, il a s'agit en particulier de :

- privilégier, dès que la réglementation et les conditions techniques des projets le permettent, des toitures végétalisées et des murs végétaux ;
- prescrire des bois certifiés et engager une politique de prescription de produits de construction et d'aménagement à plus faibles impacts sur la biodiversité (produits recyclés, produits biosourcés, produits qui se recyclent facilement et/ou s'intègrent facilement dans des circuits d'économie circulaire...);
- favoriser au maximum le maintien des structures existantes dans ces opérations de restructuration.

En complément, SFL a engagé en 2012 une réflexion globale sur les impacts directs et indirects de ses activités sur la biodiversité et souhaite mettre en place dès 2013 des actions concrètes de réduction de ces derniers.

Ils ont été analysés suivant les critères du GRI EN11/13/15 et 25, complétés d'une analyse stratégique des indicateurs EN12 et EN14.

Les enjeux de biodiversité liés aux sites de la SFL sont de deux ordres :

- les enjeux liés à l'emprise des sites étudiés sont uniquement liés aux espèces communes et aux continuités écologiques en milieu urbain ;
- les enjeux indirects de biodiversité sont de l'ordre de la « biodiversité grise », du fait de l'exploitation des ressources en lien avec l'achat de matériaux et de produits.

Les conclusions de cette analyse ont démontré que les neuf immeubles du scope sont tous à plus de 2 km d'une aire protégée ou d'intérêt écologique et qu'ils ne présentent aucun enjeu direct pour les espèces remarquables, les habitats protégés et les zones humides.

Des actions concrètes sur le patrimoine en faveur de la biodiversité

SFL entend contribuer à la trame verte urbaine parisienne sous formes de patchs discontinus, relais de biodiversité des grands parcs urbains.

À l'image de la galerie des Champs-Élysées et ses plus de 1 000 m² de terrasse en pelouse en plein 8^e arrondissement, entièrement plantée de différentes essences d'arbustes et de plantes pérennes.

Ou de l'immeuble du « 92 Champs-Élysées » « Ozone » à Paris 8^e réceptionné en 2012 et son mur Végétalis® de près de 140 m² composé de 3 360 plantes vivaces non allergisantes. Cette palette végétale a été élaborée pour répondre à un climat continental.

En 2013, « In/Out » enrichira cette démarche de réintégration de la biodiversité dans le tissu urbain avec ses quelque 8 000 m² d'espaces libres plantés de près de 120 arbres d'essences diverses, sélectionnées pour leurs caractéristiques non allergisantes.

SFL prévoit en 2013 de consolider sa politique sur la biodiversité qui s'appuiera sur les objectifs suivants :

- accroître le potentiel écologique de ses différents sites pour lesquels la réglementation et les espaces extérieurs le permettent. Pour ce faire, SFL mène actuellement un diagnostic écologique de ses principaux sites ;
- systématiser la prise en compte de la biodiversité dans les projets de rénovation et de construction ;
- développer une politique de prescription de matériaux et d'achats de produits qui diminue l'empreinte « biodiversité grise » de SFL.

Afin de pérenniser la stratégie biodiversité mise en place pour l'élaboration de ses espaces extérieurs, SFL va, en 2013, intégrer dans tous ses contrats d'exploitation l'obligation de ne pas utiliser de produits phytosanitaires pour l'entretien de ces espaces verts, anticipant ainsi les recommandations du plan « Ecophyto 2018 » du ministère de l'Environnement.

2.8 Tableau des indicateurs environnementaux

| | GRI G3 | | EPRA | Unité | Périmètre | 2010 | 2011 | 2012 | |
|---|--------|------|--------------|--|-----------------------------|-------------|-------------|-------------|---|
| Environnement | | | | | | | | | |
| Énergie | | | | | | | | | |
| Consommation d'énergie par source | BASE | EN3 | AM03 | fioul en kWh | SCOPE | 582 400 | 551 200 | 560 000 | ✓ |
| | BASE | EN4 | AM01 | électricité en kWh | SCOPE | 38 597 775 | 38 485 100 | 36 991 193 | ✓ |
| | | | AM02 | Réseau urbain en kWh | SCOPE | 19 417 400 | 15 922 300 | 17 162 150 | ✓ |
| Intensité énergétique | | CRE1 | IM09 | kWh/m ² /an | SCOPE | 317 | 279 | 277 | ✓ |
| | | | IM10 | kWh/utilisateur/an | SCOPE | 2 024 | 1 847 | 2 036 | |
| Énergie économisée grâce à l'efficacité énergétique | SUP | EN5 | | % | SCOPE | / | / | 12 % | |
| Eau | | | | | | | | | |
| Consommation d'eau | BASE | EN8 | AM06 | m ³ | SCOPE | 127 414 | 107 277 | 133 495 | ✓ |
| Sources d'approvisionnement en eau significativement touchées par les prélèvements | SUP | EN9 | | unité | | 0 | 0 | 0 | |
| Pourcentage et volume total d'eau recyclé et réutilisé | SUP | EN10 | | m ³ | | 0 | 0 | 0 | |
| Intensité de la consommation d'eau des immeubles | | CRE2 | IM11 | m ³ /m ² /an | SCOPE | 0,7 | 0,5 | 0,7 | |
| | | | IM12 | litres/utilisateur/jour | SCOPE | 20 | 16 | 23 | |
| Émissions, effluents, et déchets | | | | | | | | | |
| Émissions de gaz à effet de serre (issues des consommations énergétiques) | BASE | EN16 | AM04 AM05 | teq CO ₂ | SCOPE | 5 641 | 4 741 | 4 971 | ✓ |
| Intensité des émissions de gaz à effet de serre des immeubles | | CRE3 | IM13 | kgeq CO ₂ /m ² /an | SCOPE | 29,5 | 24 | 25,2 | |
| | | | IM14 | kgeq CO ₂ /utilisateur/an | SCOPE | 188,7 | 159,4 | 192 | |
| Intensité des émissions de gaz à effet de serre des nouvelles constructions et rénovations majeures d'immeubles | | CRE4 | | teq CO ₂ /k€ dépensés | In/Out 2012 | ND | ND | 0,51 | |
| Autres émissions indirectes pertinentes de gaz à effet de serre, en poids (teq CO ₂) | BASE | EN17 | | teq CO ₂ (émissions dépts utilisateurs) | SCOPE | ND | ND | 5 350 | |
| Masse totale de déchets, par type et par mode de traitement | BASE | EN22 | AM07 | tonnes/an | Washington Plaza et 96 léna | 258 | 243 | 297 | |
| | BASE | | AM08 | % type de déchets (papier/DIB) | Washington Plaza | 41 % / 59 % | 26 % / 74 % | 31 % / 69 % | |
| Nombre total et volume des déversements accidentels significatifs | BASE | EN23 | | | SCOPE | 0 | 0 | 0 | |

| | GRI G3 | | EPRA | Unité | Périmètre | 2010 | 2011 | 2012 | |
|---|--------|------|------|--------------------------|----------------|------|------|------|--|
| Transport | | | | | | | | | |
| Impacts environnementaux significatifs liés au transport des salariés, des produits et des autres biens ou matériaux utilisés par l'organisation dans le cadre de son activité et du transport des membres de son personnel | SUP | EN29 | | teq CO ₂ /ETP | Personnel SFL | ND | ND | 5,6 | |
| Économie | | | | | | | | | |
| Subventions et aides publiques significatives reçues | BASE | EC4 | | K€ | Part du Groupe | 0 | 0 | 0 | |

■ Présent dans les thématiques du Grenelle II.

✓ Vérifié par Deloitte.

ND Non disponible.

3. Sociétal

3.1 Relations avec les parties prenantes

SFL a intégré dans sa démarche de développement durable les parties prenantes et les a identifiées. L'objectif est de pouvoir anticiper leurs attentes et répondre à leurs préoccupations qui peuvent être différentes dans le cadre d'un immeuble en exploitation ou d'un immeuble en restructuration. Mais la première partie prenante sont les salariés de SFL dont le cadre d'intervention est régi par une Charte de déontologie et informatique. L'objet est d'assurer la primauté des intérêts des clients et de prévenir les opérations irrégulières, face à une réglementation et un contrôle accrus des transactions dans les affaires et sur les marchés financiers.

Elle a également pour objet d'affermir la confiance en la Société, tant de ses partenaires extérieurs : fournisseurs, prestataires, intermédiaires, clients, que de ses propres collaborateurs.

Nos parties prenantes pour les immeubles en exploitation :

Le service Property de SFL est l'interlocuteur privilégié de nos clients pour nos actifs, il a en charge de coordonner l'intervention des autres services pour répondre aux sujets soulevés par nos clients.

En 2012, SFL a mis en place un vrai échange avec ses preneurs en leur proposant des comités clients et ce afin de mieux être à l'écoute et au plus près de leurs attentes. Ces comités seront maintenus en 2013 et permettront d'aborder grâce aux baux verts les aspects environnementaux de l'activité de nos locataires. Ces comités doivent devenir de vraies tables rondes de discussions et d'échanges sur l'aspect minoration de l'empreinte environnementale global de nos actifs, clients inclus.

De même, des réunions sont tenues régulièrement avec les prestataires en charge du suivi technique de nos immeubles afin de mesurer la qualité de leurs prestations.

Nos parties prenantes pour les restructurations :

Au démarrage de toutes opérations pour lesquelles SFL sait que l'impact au niveau du quartier ou de la ville sera important, un référentiel préventif est systématiquement réalisé auprès des riverains ce qui permet de les rencontrer et de leur expliciter les moyens mis en œuvre pour minimiser les gênes.

La cible 3 du référentiel HQE® « Chantier à faibles nuisances » est systématiquement prévue en « Très performante ». À ce titre, en 2012 un comité riverains a été mis en place sur le chantier « In/Out » ✓ (vérifié par Deloitte).

Des réunions de quartiers sont donc mises en place régulièrement et des *newsletters* distribuées.

Des relations étroites sont tissées en amont des opérations avec la mairie de Paris et celles d'arrondissement pour échanger sur les contraintes de chacun et trouver des solutions pérennes et communes permettant de limiter les risques planings des projets.

Nous rencontrons systématiquement les administrations en charge d'instruire nos autorisations (service de l'Urbanisme, Commission de sécurité, Inspection du travail, etc.) afin de leur expliciter les projets et leur présenter les moyens envisagés pour minimiser les risques, les contraintes et mettre en œuvre des solutions pour répondre à leurs attentes.

Dans le cadre de chantier en site occupé, nous instaurons la même démarche d'information anticipée auprès de nos locataires. C'est le meilleur moyen de rassurer nos clients vis-à-vis de leurs préoccupations dans de telles situations. L'interlocuteur unique est le responsable de gestion Property.

3.2 Clients : satisfaction, bail vert

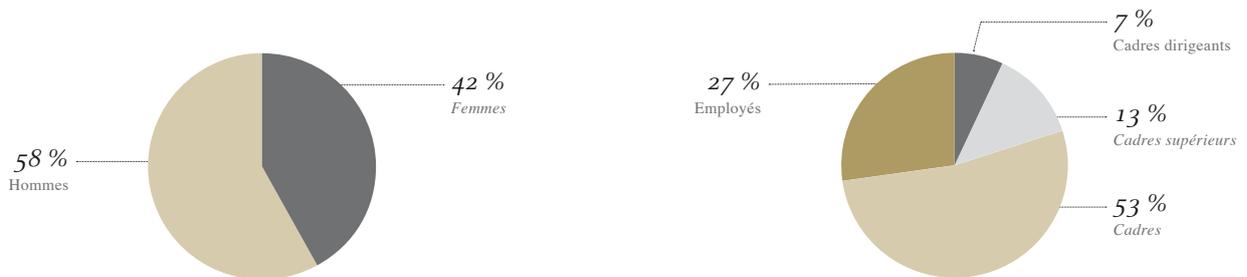
SFL au plus près de ses clients

Notre volonté de mieux connaître nos clients afin de leur offrir les meilleurs services et identifier nos axes d'amélioration, nous a naturellement conduits à les interroger, en octobre 2011, sur leur niveau de satisfaction au sein de nos

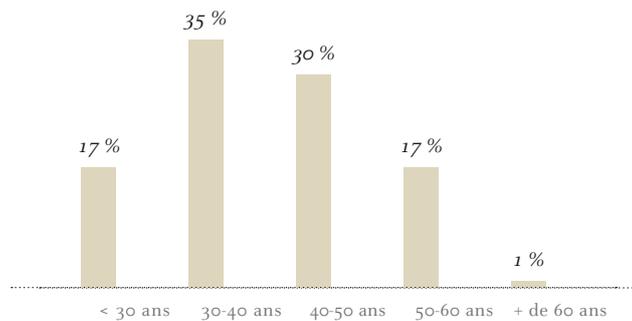
locaux, au travers de critères intrinsèques et extrinsèques à l'immeuble. Cette enquête a été menée en partenariat avec la Junior Entreprise d'HEC.

Sur 460 répondants, regroupant 30 sociétés et 8 immeubles, environ 80 % ont répondu être satisfaits voire très satisfaits des locaux et de l'immeuble dans lesquels ils travaillent.

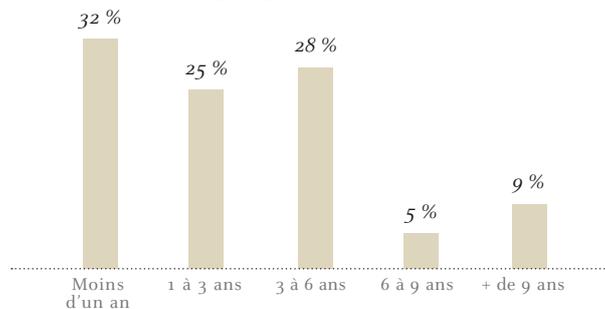
Le panel des répondants est très varié et permet la représentativité de toutes les strates hiérarchiques, avec une forte concentration de cadres.



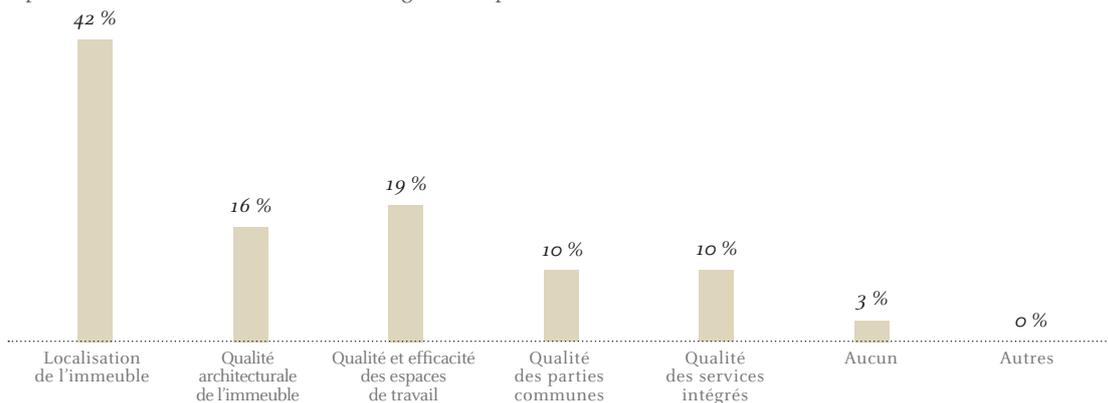
Toute la pyramide des âges est représentée avec une concentration logique des 30-50 ans.



67 % des répondants sont présents dans leurs locaux depuis plus d'une année.



Parmi les points forts de leurs lieux de travail, les occupants mettent en avant la localisation (42 %), la qualité et l'efficacité des espaces de travail (19 %) ainsi que la qualité architecturale (16 %). Des axes d'amélioration peuvent être étudiés au niveau du traitement des parties communes et des services intégrés à disposition des utilisateurs.



Chacun de ces points forts est ensuite détaillé afin de mieux appréhender la source de satisfaction.

La localisation est principalement appréciée par son accessibilité aux transports en commun (50 %), par son environnement urbain (36 %) et également par la visibilité qu'elle offre à l'entreprise (13 %).

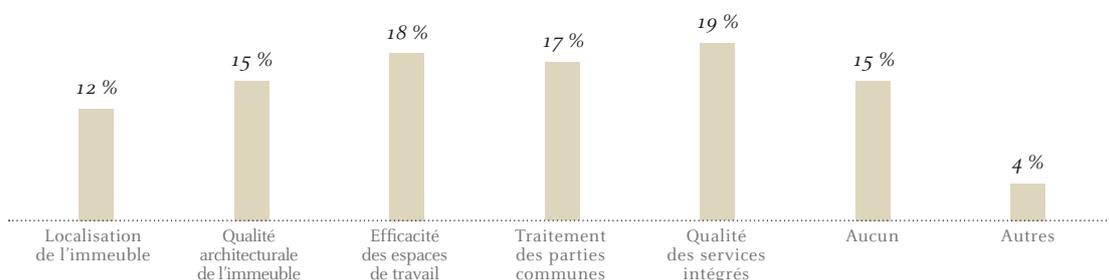
Les espaces de travail permettent luminosité (31 %), fonctionnalité (27 %), confort (19 %) et convivialité (11 %).

D'un point de vue architectural, les immeubles du patrimoine sont notamment bien conçus (47 %), originaux (25 %) et beaux (24 %).

Le traitement des parties communes est principalement apprécié au travers de leur entretien (48 %), de leur sécurité (23 %) et de leur design (18 %). La convivialité n'est considérée que par 9 % comme un atout sur le panel interrogé.

Enfin les atouts majeurs en termes de services sont pour les occupants la présence d'un restaurant d'entreprise (45 %), de parkings (32 %) et d'une cafétéria (14 %).

La perception des points faibles est quant à elle beaucoup plus diffuse que celle des points forts et 15 % des répondants n'en trouve aucun. Toutefois, les principaux points d'amélioration se trouvent au niveau de la qualité des services intégrés (19 %) et de l'efficacité des espaces de travail (18 %).



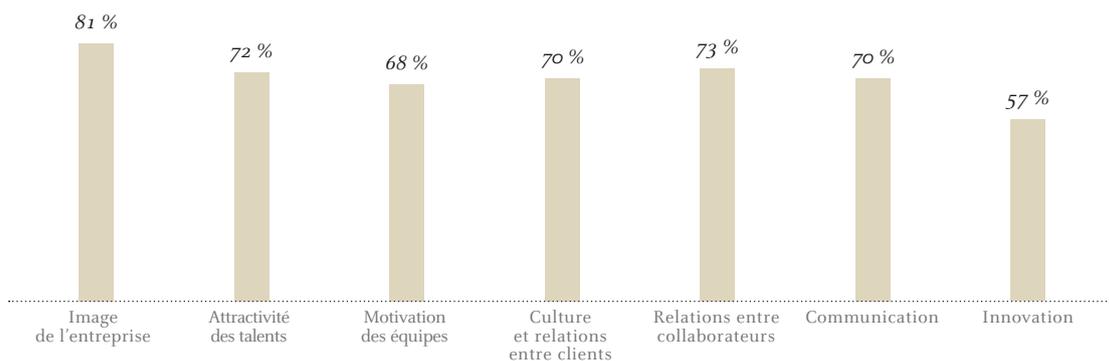
Le détail de ces points faibles permet de comprendre les axes d'amélioration possibles pour SFL.

Au niveau des services, 70 % des répondants considèrent que les services intégrés sont une composante fondamentale dans l'appréciation de leur lieu de travail. 20 % des répondants regrettent l'absence de fitness, 14 % l'absence d'un restaurant d'entreprise, 12 % l'absence d'une terrasse et 10 % l'absence d'une crèche.

Les retours d'expérience au niveau des espaces de travail sont très faiblement négatifs. 27 % des répondants ne leurs trouvent aucun point faible, 19 % constatent un manque de luminosité et 16 % un manque de confort.

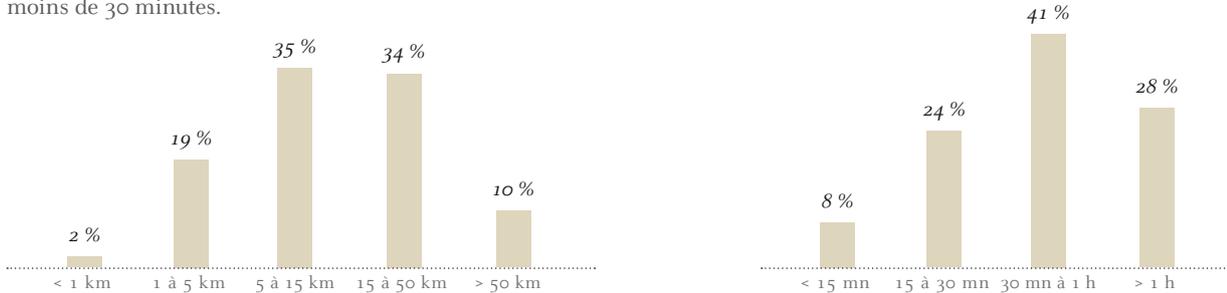
De manière générale, les occupants du patrimoine de SFL considèrent que leurs bureaux contribuent de manière positive voire très positive à :

- l'image de leur entreprise (81 %),
- l'attractivité des talents (72 %),
- la motivation des équipes (68 %),
- la vitrine culturelle et les relations clients (70 %),
- la qualité des relations entre collaborateurs (73 %),
- la communication entre collaborateurs (70 %),
- favoriser l'innovation (57 %).

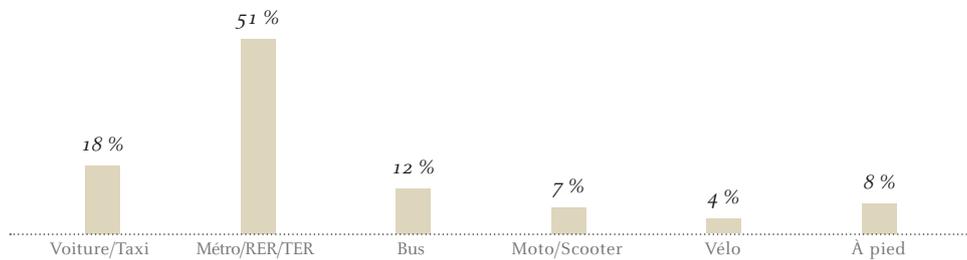


Cette enquête nous permet également d'appréhender les modes de déplacement de nos utilisateurs, leurs attentes et de consolider le « bilan carbone » engagé par SFL sur le scope.

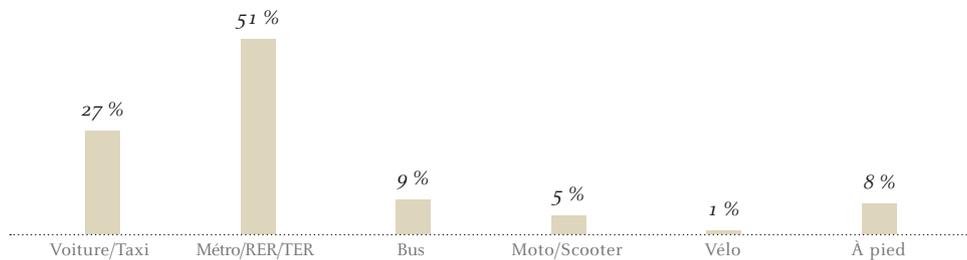
Le premier enjeu est ainsi la distance entre leur lieu de domicile et leur lieu de travail et la durée qu'ils mettent pour s'y rendre. Ainsi, on apprend que 56 % des occupants du patrimoine SFL habitent à moins de 15 km de leur lieu de travail et plus d'un tiers à moins de 30 minutes.



Le moyen de transport le plus fréquemment utilisé est de loin celui des transports en commun qui rassemble 63 % des répondants.



De même, on observe que 60 % des déplacements professionnels des occupants du patrimoine de SFL se font au travers de transports en commun.



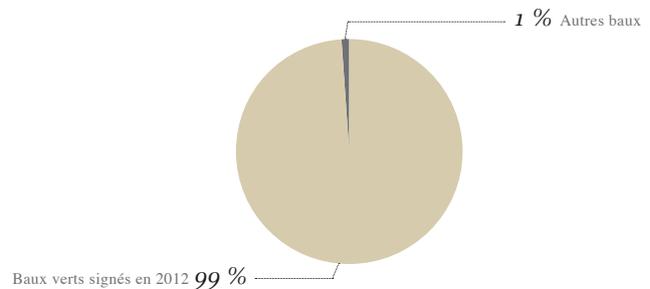
Bail vert

Véritable levier d'échange sur les enjeux environnementaux avec ses clients, SFL met en place des baux verts quelle que soit la surface louée et ne se limite donc pas au strict réglementaire du Grenelle II imposant des baux verts pour les surfaces supérieures à 2 000 m².

La quasi-totalité des baux signés en 2012 (plus de 37 000 m² pour 18 baux soit environ 10 % de la surface du patrimoine) étaient « verts ».

SFL intensifie son effort en 2013 afin de répondre aux obligations du Grenelle II imposant des baux verts pour tous les baux existants de plus de 2 000 m² à échéance juillet 2013.

Patrimoine SFL – Baux signés en 2012 (en surface)



3.3 Notre engagement sur l'accessibilité de nos immeubles aux personnes en situation de handicap

Un patrimoine toujours plus accessible aux PMR

Soucieuse d'améliorer l'accessibilité de ses immeubles aux personnes à mobilité réduite, SFL a intégré cet objectif dans l'ensemble de ses projets de restructurations.

La mobilité en chiffres :

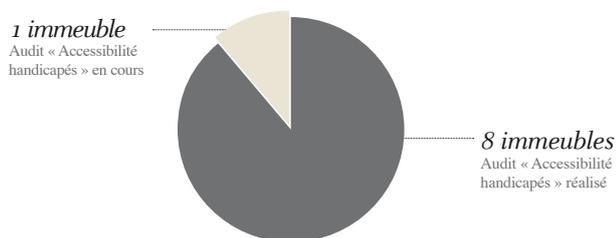
53 % des immeubles en exploitation sont accessibles aux PMR.
100 % des immeubles en étude de restructuration ou en cours de travaux le seront sous deux ans.

À échéance 2014, 75 % du patrimoine sera rendu accessible aux PMR, temporaire ou permanente.

Notre action envers les autres formes de handicap

Outre les questions d'accessibilité aux PMR, SFL se veut exemplaire vis-à-vis des autres handicaps et a lancé un audit de l'ensemble du scope de ses immeubles en 2012 visant à analyser les améliorations que nous pourrions apporter à notre patrimoine.

Les 9 immeubles du scope « Accessibilité handicapés »



Un plan de travaux d'amélioration basé sur ces audits a été planifié jusqu'en 2014.

SFL a ainsi décidé d'équiper ses immeubles de matériel permettant aux personnes handicapées d'évoluer et de se repérer en toute sécurité : sirènes flash, cabines d'ascenseur à informations visuelles et auditives, boutons d'appel en braille, zones contrastées à l'abord des escaliers, zones podotactiles à l'approche d'escaliers, etc.

Le projet de réinvention de notre immeuble « Washington Plaza » se veut être notre référence en termes de politique d'intégration des moyens facilitant le quotidien des personnes en situation de handicap. Cette politique a donc été intégrée dès la phase programme/conception de ce projet.

3.4 Architecture et Culture

L'architecture et le design occupent une place de choix dans la démarche de SFL. Cette dimension culturelle est au cœur de la majorité des projets, qu'ils soient phares comme « In/Out » à Boulogne-Billancourt et « Cardinal » à Paris, ou de plus petite taille comme le « Washington Plaza », l'immeuble « Art nouveau » de la rue de Hanovre ou « le Louvre des Antiquaires ». Pour SFL, la puissance visuelle et culturelle de ces projets représente un élément aussi important de leur réussite future que leurs autres attributs plus directement immobiliers. Ces pratiques sont essentielles lorsqu'on s'adresse à des entreprises, elles-mêmes leaders dans leur domaine, qui attendent de leur bailleur le meilleur niveau d'excellence professionnelle en termes de produits et de services immobiliers.

SFL a également lancé en 2011 une démarche artistique – « Mémoires contemporaines » – dont l'objectif était de doter très rapidement SFL d'une dimension culturelle.

Pour la première édition de Mémoires Contemporaines, SFL voulait faire connaître un site exceptionnel, celui de l'ancien siège de Thomson à Boulogne-Billancourt, avant que le projet « In/Out » ne devienne l'illustration de la nouvelle ambition de l'entreprise. Il souhaitait également surprendre le marché via une image plus créative, innovante et iconoclaste, et établir un lien différent avec ses clients, ses parties prenantes et le public à l'occasion de journées portes ouvertes. Parmi les personnes fascinées par la chambre d'huile du norvégien Per Barclay et par le pavillon fantôme du français Alain Bublex, très peu étaient des spécialistes de l'art contemporain ou des habitués des galeries. Mais tous ont été frappés par cette expérience artistique unique et par sa pertinence.

Dans le même esprit, la production artistique de « Mémoires Contemporaines 2 » à Édouard VII, en 2012, avec les trois œuvres pleines de couleurs du Franco-Suisse Felice Varini, a rencontré un vif succès auprès des clients, des médias et du public qui y a accès en permanence.

À chaque fois, nous avons essayé de mettre en évidence une thématique importante pour nos clients, un sujet qui préoccupe les entreprises et parle à leurs dirigeants. Avec Per Barclay et Alain Bublex sur « In/Out », nous avons abordé la « transformation », cette nécessité qu'ont les entreprises de se réinventer continuellement pour s'adapter et rester performantes. Avec Felice Varini, nous avons mis en exergue le « point de vue », celui de l'artiste bien sûr qui permet de reconstituer une structure parfaite à partir de lignes et de formes éclatées et chaotiques, mais aussi celui du dirigeant qui doit fixer un cap pour son entreprise, définir une vision du monde et de son marché, et qui doit le partager avec ses équipes et ses partenaires.

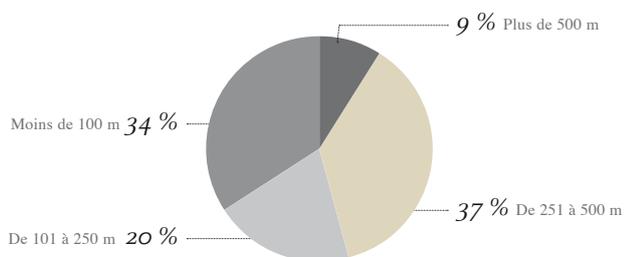
Dans ces deux cas, SFL a témoigné de son haut niveau d'ambition qualitative et culturelle : choix d'artistes de notoriété internationale, mise en adéquation entre un site et un travail artistique, mélange de mondes qui ne se côtoient pas en temps normal, supplément d'âme. Sans oublier l'édition d'un superbe ouvrage offert en fin d'année à tous les clients et partenaires en souvenir d'un moment d'exception partagé avec eux.

3.5 Un patrimoine au plus près des transports en commun

Dès l'origine, SFL a sélectionné l'implantation de ses actifs au plus près des lignes de transports en commun. Cette intuition historique se traduit par une empreinte carbone liée aux déplacements des utilisateurs particulièrement faible.

En effet, la plus grande partie du parc immobilier de SFL se trouve à moins de 250 mètres des transports quand ceux-ci ne sont pas au pied de l'immeuble.

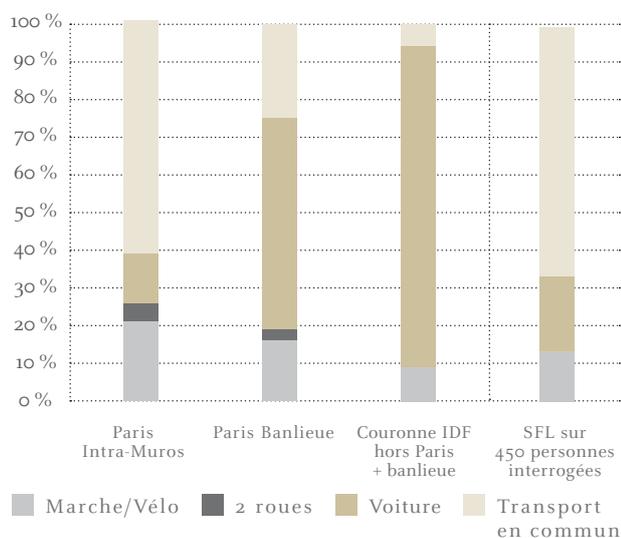
Proximité des transports en commun



Pourcentage calculé par rapport aux surfaces.

C'est un des éléments clés que SFL intègre lorsqu'elle se positionne en acquisition, qui permet d'atteindre une part modale des transports en commun prépondérante :

Parts modales constatées en fonction de la zone du lieu de travail (Données ENT2008 Insee)



3.6 Achats responsables

SFL a, depuis 2012, mis en place une politique de réduction de son empreinte environnementale vis-à-vis de son activité au quotidien.

La flotte de véhicules de société

Tout renouvellement ou nouveau véhicule intégrant la flotte SFL (10 véhicules) sera à propulsion essence et non gazoil afin de supprimer les rejets de particules fines.

En 2012, un premier véhicule a été renouvelé dans le respect de cette politique.

Le papier

- SFL a procédé à la réduction du grammage du papier, de 90 à 80 grammes. Elle utilise exclusivement du papier dont la matière première est issue de forêts éco-gérées justifiant d'un label FSC ou PEFC.
- Parce que la production de papier recyclé demande trois fois moins d'énergie et d'eau que celle du papier conventionnel, que chaque tonne de papier recyclé fait économiser 300 kilos d'émission de CO₂, mais aussi parce que le papier recyclé permet d'économiser du bois et de lutter contre la déforestation, SFL a mis en place une programmation par défaut des imprimantes sur du papier recyclé avec impression noir et blanc en recto-verso.

Parallèlement, la part d'utilisation de papier recyclé chez SFL a augmenté de 3,42 % par rapport à l'année de référence 2011.

Le courrier

SFL est passée en 2012 à la « lettre verte ». Il s'agit d'un service d'envoi de courrier économique de La Poste et respectueux de l'environnement, qui n'utilise pas l'acheminement par avion ce qui participe ainsi à la réduction des émissions de CO₂ de La Poste. La « lettre verte » engendre jusqu'à 30 % d'émissions de CO₂ en moins par rapport à la « lettre prioritaire ».

Les consommables à la cafétéria ou prendre un café responsable

L'ensemble des gobelets en plastique à disposition du personnel ont été remplacés par des gobelets issus de filières du recyclage de carton (coût supplémentaire + 2 centimes d'euros par gobelet).

Fournisseurs/Sous-traitance

SFL veille au respect des huit Conventions Fondamentales de l'Organisation Internationale du Travail (OIT) sur les droits sociaux fondamentaux.

Dans le cadre de création de valeur sur son patrimoine liée à des travaux, SFL fait appel en priorité à des sociétés et entreprises d'Idf. Les marchés de travaux signés avec ces dernières, permettent de veiller contractuellement à ce que la sous-traitance soit encadrée et contrôlée.

De fait, SFL limite le nombre de rang de sous-traitance ce qui permet de garantir la traçabilité administrative des intervenants.

3.7 Démarche volontariste auprès des instances professionnelles sectorielles

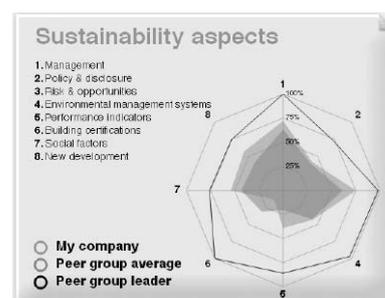
SFL s'est inscrite en 2012 à l'audit sur la performance en matière de développement durable du GRESB (*Global Real Estate Sustainability Benchmark*).

Le GRESB est un organisme qui s'engage à évaluer les performances en matière de développement durable de portefeuilles immobiliers (publics ou privés) dans le monde entier.

SFL a participé en 2012 pour la première fois à cette enquête annuelle.

Les résultats de la performance en matière de développement durable sont comparés à une soixantaine d'organisations immobilières à travers l'Europe.

SFL est classée 18^e sur 60 entreprises du même secteur en Europe avec le score total de 49 %, réparti entre le management et la politique développement durable (67 %) et la mise en œuvre et l'évaluation (41 %).



3.8 La maîtrise des risques sanitaires et la sécurité

SFL se veut performante en matière d'anticipation et de maîtrise des risques. Les enjeux en matière de santé et de sécurité sont encadrés par une charte et par des procédures internes.

Pour suivre au plus près ces sujets, SFL déploie des outils rigoureux construits sur une parfaite connaissance de son patrimoine et de ses obligations réglementaires.

SFL forme et informe en permanence son personnel sur l'évolution du cadre réglementaire et fait évoluer dès que besoin ses procédures internes.

Nos principaux outils

La charte des risques sanitaires et sécuritaires

SFL s'est dotée d'une organisation régie par une charte et un guide de procédures. Ces deux outils évoluent en permanence au rythme de la législation sur les risques sanitaires et sécuritaires.

La veille réglementaire

En 2012, SFL a renouvelé sa veille réglementaire et a confié cette mission d'information au Bureau Véritas. SFL est donc aujourd'hui équipée du système AMADEO.

Elle est le complément logique du carnet SED (Sécurité environnement durable) développé en partenariat avec Bureau Véritas, sujet développé ci-après.

La Direction risques et environnement informe en continu les directions opérationnelles (projets et exploitation) sur ces évolutions réglementaires et s'assure que les procédures qui en découlent sont appliquées, sur les immeubles en exploitation comme dans les restructurations.

Pour chaque immeuble et opération de restructuration, les Directions opérationnelles communiquent à la Direction risques et environnement, tous les éléments nécessaires au suivi administratif des sujets réglementaires.

La Direction risques et environnement assure le suivi des sujets liés aux risques sanitaires et sécuritaires pour l'ensemble du patrimoine.

Le carnet Sécurité Environnement Durable

En 2011, la Direction risques et environnement a lancé en collaboration avec le Bureau Veritas, un projet d'outil informatisé permettant à avoir une parfaite vision de son parc technique et d'améliorer le suivi et la gestion des sujets liés aux risques sanitaires et sécuritaires de son patrimoine. Le carnet Sécurité Environnement Durable sera déployé à compter du premier trimestre 2013, sur l'ensemble du patrimoine de SFL.

L'objectif de cet outil est de suivre au jour le jour sur l'ensemble du patrimoine SFL l'état des observations formulées dans le cadre des vérifications réglementaires et de s'assurer de la bonne levée de ces dernières par les sociétés en charge de l'exploitation de nos sites.

Il permet également le suivi des dates anniversaires des vérifications afin de se prémunir de tout glissement des délais réglementaires et ce à l'échelle du patrimoine.

Parallèlement au développement du carnet SED et pour faciliter la mise à jour de sa base de données, SFL a lancé en 2012 un appel d'offres visant à confier à un seul bureau de contrôle la vérification réglementaire de toutes les installations techniques soumises.

SFL va au bout de sa stratégie en innovant dans l'approche de cet appel d'offres en intégrant comme critère de choix du bureau de contrôle le bilan carbone des déplacements des vérificateurs sur les sites. Le choix se portera sur l'organisme qui proposera la tournée la moins polluante avec une mise à jour annuelle du bilan carbone.

4. Tableau de correspondances des référentiels

Code du Commerce (art 225 de la loi Grenelle 2)

GRI/CRESS

Iso 26000

En 2012, SFL a fait vérifier par un tiers externe indépendant (Deloitte) la fiabilité du reporting et l'atteinte du niveau B+ du référentiel GRI 3.1

| Cadre GRI 3.1 | C | C+ | B | B+ | A | A+ |
|-----------------|---|----|---|----|---|----|
| Autodéclaration | | | | √ | | |

Tableau de correspondance des référentiels de reporting

| Index du contenu GRI 3.1 | GRI G3.1 | Grenelle II | ISO 26000 | Pages du cahier juridique et financier |
|---|----------|-------------|-----------------------|--|
| 1 - Stratégie et analyse | | thématiques | | |
| Déclaration du décideur le plus haut placé de l'organisation | 1.1 | | | 44 |
| Description des impacts, risques et opportunités majeurs | 1.2 | | 6.2 | 24 à 31 |
| 2 - Profil de l'organisation | | | | |
| Nom de l'organisation | 2.1 | | 7.6 | 3 |
| Principaux produits et / ou service et marques correspondantes | 2.2 | | | 5 |
| Structure opérationnelle de l'organisation, avec description des principales divisions, entités opérationnelles, filiales et coentreprises | 2.3 | | | 10 à 11 44 à 45 |
| Lieu où se trouve le siège de l'organisation | 2.4 | | | 54 |
| Nombre de pays où l'organisation est implantée et nom des pays où l'exploitation est majeure, soit les questions relatives au développement durable traitées dans le rapport s'avèrent particulièrement pertinentes | 2.5 | | | 05 |
| Nature du capital et forme juridique | 2.6 | | | 10 |
| Marché où l'organisation opère avec répartition géographique, secteurs desservis et types de clients ou de bénéficiaires | 2.7 | | | 05 06 |
| Taille de l'organisation (nombre de salariés, chiffre d'affaires, financement total, nombre d'opérations) | 2.8 | | | 07 ; 50 ; 52 |
| Changements significatifs de la taille, de la structure de l'organisation ou de son capital au cours de la période de reporting | 2.9 | | | 10 |
| Récompenses reçues au cours de la période de reporting | 2.10 | | | 70 |
| 3 - Paramètres du rapport | | | | |
| Période considérée pour les informations fournies | 3.1 | | | 44 |
| Date du premier rapport publié | 3.2 | | | 44 |
| Cycle considéré (annuel, biennal) | 3.3 | | | 59 |
| Personne à contacter pour toute question sur le rapport ou son contenu | 3.4 | | | 12 ; 45 ; 201 |
| Processus de détermination du contenu du rapport (principe de pertinence, définition des priorités, identification des parties prenantes) | 3.5 | | | |
| Périmètre du rapport | 3.6 | | | 53 à 55 |
| Indication éventuelles limites spécifiques du champ ou du périmètre du rapport | 3.7 | | | |
| Principes adoptés pour la communication des données concernant les filiales, coentreprises, installations en crédit-bail, activités sous-traitées et autres situations susceptibles d'avoir une incidence majeure sur les possibilités de comparaison d'une période à l'autre | 3.8 | | | 10 11 |
| Techniques de mesure des données et bases de calcul, y compris les hypothèses et techniques à l'origine des estimations appliquées au renseignement des indicateurs et autres informations figurant dans le rapport | 3.9 | | 6.6.6 7.5.3 7.6 | |
| Explication des conséquences de toute reformulation d'informations communiquées dans des rapports antérieurs et des raisons de cette reformulation | 3.10 | | | 53 à 55 |
| Changements significatifs, par rapport à la période couverte par les rapports antérieurs, du champ du périmètre ou des méthodes de mesures utilisées dans le rapport | 3.11 | | | |
| Tableau identifiant l'emplacement des éléments d'information requis dans le rapport | 3.12 | | | 72 à 79 |
| Politiques et pratique visant à la validation du rapport par des personnes externes à l'organisation | 3.13 | | | 80 ; 81 |

| Index du contenu GRI 3.1 | GRI G3.1 | Grenelle II | ISO 26000 | Pages du cahier juridique et financier |
|---|----------|-------------|-----------|--|
| 4 - Gouvernance, engagements et dialogue | | | | |
| Structure de gouvernance de l'organisation, responsables de tâches spécifiques telles que la définition de la stratégie | 4.1 | | | 44 ; 45 ; 95 ; 96 |
| Indiquer si le président du Conseil d'administration est aussi Administrateur exécutif | 4.2 | | | 87 à 89 |
| Pour les organisations ayant un système de Conseil d'administration unique, indiquer le nombre et le sexe d'administrateurs indépendants et / ou non exécutifs | 4.3 | | | 87 à 89 |
| Mécanismes permettant aux actionnaires et aux salariés de faire des recommandations ou de transmettre des instructions au CA | 4.4 | | | |
| Lien entre les rémunérations des membres du CA, des cadres supérieurs et dirigeants et la performance de l'organisation (y compris environnementale et sociale) | 4.5 | | | 97 à 101 |
| Processus mis en place par le CA pour éviter les conflits d'intérêts | 4.6 | | | |
| Processus de détermination des qualifications et de l'expertise exigée des membres du CA pour décider des orientations stratégiques | 4.7 | | | |
| Missions ou valeurs, codes de bonne conduite et principes définis par l'organisation sur sa performance économique, environnemental et sociale, et état de leur mise en pratique | 4.8 | | | 54 ; 63 ; 64 |
| Procédures définies par le CA pour superviser la manière dont l'organisation identifie et gère sa performance économique, environnementale et sociale, et notamment les risques, opportunités, ainsi que le respect des normes internationales, des codes de bonne conduite et des principes. Indiquer la fréquence à laquelle le CA évalue la performance de développement durable | 4.9 | | | 98 99 |
| Processus d'évaluation de la performance propre du CA notamment du point de vue économique, environnementale et social | 4.10 | | | |
| Explications sur la position de l'organisation quant à la démarche ou au principe de précaution et sur ses actions en la matière | 4.11 | | 6.8.9 | 54 |
| Chartes, principes et autres initiatives d'origine extérieure en matière économique, environnementale et sociale auxquelles l'organisation a souscrit ou a donné son aval | 4.12 | | 6.8.9 | 37 ; 63 ; 70 ; 101 à 102 |
| Affiliation à des associations ou adhésion à des organisations nationales ou internationales de défense des intérêts | 4.13 | | 6.8.9 | 50 ; 51 |
| Liste des groupes de parties prenantes inclus par l'organisation | 4.14 | | | |
| Base d'identification et sélection des parties prenantes avec lesquelles dialoguer | 4.15 | | | |
| Démarche de ce dialogue, et notamment fréquence par type et par groupe de parties prenantes | 4.16 | | 5.3.3 | 64 ; 65 |
| Questions et préoccupations clés soulevées via le dialogue avec les parties prenantes et manière dont l'organisation y a répondu, notamment lors de l'établissement de son rapport | 4.17 | | | |

| Index du contenu GRI 3.1 | GRI G3.1 | Grenelle II | ISO 26000 | Pages du cahier juridique et financier |
|---|----------|------------------|-------------------------|--|
| Économie | | | | |
| Informations sur l'approche managériale | | | 6.2 6.8 | 06 à 08 |
| Performance économique | | | | |
| Valeur économique directe créée et distribuée, incluant les produits, les coûts opérationnels, les prestations et rémunérations des salariés, les donations et autres investissements pour les communautés, les résultats mis en réserves, les versements aux apporteurs de capitaux et aux États | EC1 | | 6.8 6.8.3 6.8.7 | 24 à 31 54 |
| Implications financière et autres risques et opportunités de l'organisation liés aux changements climatiques et aux autres risques en matière de développement durable | EC2 | thématique 32 | 6.8.9 6.5.5 6.4.4 | 59 59 63 ; 64 63 |
| Étendue de la couverture des retraites avec des plans de retraite à prestations définies | EC3 | | | |
| Subventions et aides publiques significatives reçues | EC4 | | | |
| Présence sur le marché | | | | |
| Distribution des ratios par sexe comparant le salaire d'entrée de base et le salaire minimum local sur les principaux sites opérationnels | EC5 | | 6.4.4 6.8 | |
| Politique, pratiques et part des dépenses réalisées avec les fournisseurs locaux sur les principaux sites opérationnels | EC6 | | 6.6 6.8.5 | 48 à 50 |
| Processus d'embauche locale et proportion de cadres dirigeants embauchés localement sur les principaux sites opérationnels | EC7 | | | |
| Impacts économiques indirects | | | | |
| Développement et impact des investissements et des services en matière d'infrastructures, réalisés en priorité pour un bénéfice public, via une prestation commerciale, en nature ou à titre gratuit | EC8 | thématique 20 | 6.8.5 | |
| Compréhension et description des impacts économiques indirects significatifs, y compris l'importance de ces impacts | EC9 | | | |
| Environnement | | | | |
| Informations sur l'approche managériale | | | 6.2 6.5 | 54 |
| Énergie | | | | |
| Consommation d'énergie directe répartie par source d'énergie primaire | EN3 | | | |
| Consommation d'énergie indirecte répartie par source d'énergie primaire | EN4 | | | |
| Intensité énergétique des immeubles | CRE1 | | | |
| Énergie économisée grâce à l'efficacité énergétique | EN5 | thématique | 6.5.4 | 56 ; 57 |
| Initiatives pour fournir des produits et des services reposant sur des sources d'énergie renouvelables ou à rendement amélioré, réductions des besoins énergétiques obtenues | EN6 | 29 | 6.4.5 | 63 ; 64 |
| Initiatives pour réduire la consommation d'énergie indirecte et réductions obtenues | EN7 | | | |
| Eau | | | | |
| Volume total d'eau prélevé, par source | EN8 | thématique 27 | 6.5.4 | 56 |
| Intensité de la consommation d'eau des immeubles | CRE2 | | | |

| Index du contenu GRI 3.1 | GRI G3.1 | Grenelle II | ISO 26000 | Pages du cahier juridique et financier |
|---|----------|-------------------------------------|-------------------------|--|
| Biodiversité | | | | |
| Emplacement et superficie des terrains détenus, loués ou gérés dans ou au voisinage d'aires protégées et en zones riches en biodiversité en dehors de ces aires protégées | EN11 | | | |
| Description des impacts significatifs des activités, produits et services sur la biodiversité des aires protégées ou des zones riches en biodiversité en dehors de ces aires protégées | EN12 | thématique | 6.5.6 | 62 |
| Habitats protégés ou restaurés | EN13 | 33 | | |
| Stratégies, actions en cours et plans futurs de gestion des impacts sur la biodiversité | EN14 | | | |
| Nombres d'espèces menacées figurant sur la Liste rouge mondiale de l'UICN et sur son équivalent national et dont les habitats se trouvent dans des zones affectées par des activités, par niveau de risque d'extinction | EN15 | | | |
| Émissions, effluents et déchets | | | | |
| Émissions totales, directes ou indirectes, de gaz à effet de serre, en poids | EN16 | | | |
| Intensité des émissions de gaz à effet de serre des immeubles | CRE3 | | | |
| Intensité des émissions de gaz à effet de serre des nouvelles constructions et rénovations majeures d'immeubles | CRE4 | | | 57 à 61 |
| Autres émissions indirectes pertinentes de gaz à effet de serre, en poids | EN17 | thématiques 24 ; 25 ; 31 | 6.5.3 6.5.4 6.5.5 | |
| Initiatives pour réduire les émissions de gaz à effet de serre et réductions obtenues | EN18 | | | 63 ; 64 |
| Émissions de substances appauvrissant la couche d'ozone, en poids | EN19 | | | |
| Masse totale de déchets, par type et par mode de traitement | EN22 | | | |
| Nombre total et volume des déversements accidentels significatifs | EN23 | | | |
| Produits et services | | | | |
| Initiatives pour améliorer l'efficacité et pour réduire les impacts environnementaux des produits et des services, et portée de celles-ci | EN26 | thématiques 20 ; 24 ; 38 ; 41 | 6.5 6.5.4 6.6.6 | 56 à 62 |
| Respect des textes | | | | |
| Montants des amendes significatives et nombre total de sanctions non pécuniaires pour non-respect des législations et des réglementations en matière d'environnement | EN28 | thématique 23 | 6.5.1 6.5.2 | |
| Transport | | | | |
| Impacts environnementaux significatifs du transport des produits, autres marchandises et matières utilisés par l'organisation dans le cadre de son activité et du transport des membres de son personnel | EN29 | thématiques 20 ; 24 | 6.5 6.5.4 6.6.6 | 69 |

| Index du contenu GRI 3.1 | GRI G3.1 | Grenelle II | ISO 26000 | Pages du cahier juridique et financier |
|--|----------|------------------------|-------------------------|--|
| Généralités | | | | |
| Total des dépenses et des investissements en matière de protection de l'environnement, par type | EN30 | thématique 23 | 6.5 | |
| Droits de l'Homme | | | | |
| Informations sur l'approche managériale | | | 6.2 6.3 | 48 |
| Pratiques d'investissement et d'achat | | | | |
| Pourcentage et nombre total d'accords d'investissement significatifs incluant des clauses relatives aux droits de l'Homme ou ayant été soumis à un contrôle sur ce point | HR1 | | | |
| Pourcentage de fournisseurs, de sous-traitants majeurs et d'autres collaborateurs dont le respect des droits de l'Homme a fait l'objet d'un contrôle ; mesures prises | HR2 | thématiques 39 ; 42 | 6.3 6.3.5 6.6.6 | 69 |
| Nombre total d'heures de formation des salariés sur les politiques et procédures relatives aux droits de l'Homme applicables dans leurs activités ; pourcentage de salariés formés | HR3 | | | |
| Non-discrimination | HR4 | 15 ; 17 ; 42 | | 50 |
| Liberté syndicale et droit de négociation collective | HR5 | 16 | 6.3.10 | 51 |
| Interdiction du travail des enfants | HR6 | 19 | | 69 |
| Abolition du travail forcé ou obligatoire | HR7 | 18 | | |
| Pratiques de sécurité | HR8 | | 6.3.5 6.4.3 6.6.6 | 51 |
| Nombre total d'indicateurs impliquant la violation des droits des populations autochtones et mesures prises | HR9 | thématique 35 | 6.3.7 6.3 | |
| Pourcentage et nombre de programmes qui ont été soumis à une revue et/ou une évaluation d'impact sur les droits de l'Homme | HR10 | thématique 42 | | |
| Nombre de griefs traités et résolus dans le domaine des droits de l'Homme, par des processus de griefs formels | HR11 | | | |

| Index du contenu GRI 3.1 | GRI G3.1 | Grenelle II | ISO 26000 | Pages du cahier juridique et financier |
|--|----------|----------------------------|------------------------|--|
| Emploi, relations sociales et travail décent | | | | |
| Informations sur l'approche managériale | | | 6.2 6.4 | 48 |
| Emploi | | | | |
| Effectif total par type d'emploi, de contrat de travail et zone géographique | LA1 | | | |
| Turnover du personnel en nombre de salariés et en pourcentage par tranche d'âge, sexe et zone géographique | LA2 | thématiques 1 ; 2 ; 3 | 6.4.4 | 52 ; 53 |
| Prestations versées aux salariés à temps plein qui ne sont pas versées aux intérimaires, ni aux salariés en contrat à durée déterminée, ni aux salariés à temps partiel, par activités majeures | LA3 | | | |
| Retour au travail et taux de rétention après congé parental, par sexe | LA15 | | | |
| Relations sociales entre la direction et les salariés | | | | |
| Pourcentage de salariés couverts par une convention collective | LA4 | | | |
| Délai minimal de notification préalable à toute modification d'organisation, en indiquant si ce délai est précisé dans une convention collective | LA5 | thématique 6 | 6.4.3 6.4.5 | 50 ; 52 |
| Santé et sécurité au travail | | | | |
| Pourcentage de l'effectif total représenté dans des comités mixtes Direction-salariés d'hygiène et de sécurité au travail visant à surveiller et à donner des avis sur les programmes de santé et de sécurité au travail | LA6 | | | |
| Taux d'accidents du travail, de maladies professionnelles, d'absentéisme, nombre de journées de travail perdues et nombre total d'accidents du travail mortels, par zone géographique | LA7 | | | |
| Pourcentage de l'organisation qui opère de façon vérifiée, en conformité avec un système de gestion en santé/sécurité | CRE5 | thématiques 5 ; 6 ; 9 ; 10 | 6.4.6 | 51 à 53 |
| Programmes d'éducation, et de formation, de conseil, de prévention, et de maîtrise des risques mis en place pour aider les salariés, leurs familles ou les membres des communautés locales en cas de maladie grave | LA8 | | | |
| Questions de santé et de sécurité couvertes par des accords formels avec les syndicats | LA9 | | | |
| Formation et éducation | | | | |
| Nombre moyen d'heures de formation par an, par salarié et par catégorie professionnelle | LA10 | | | |
| Programmes de développement des compétences et de formation tout au long de la vie destinés à assurer l'employabilité des salariés et à les aider à gérer leur fin de carrière | LA11 | thématiques 11 ; 12 | 6.4.7 | 51 à 53 |
| Pourcentage de salariés bénéficiant d'entretiens d'évaluation et d'évolution de carrière périodiques | LA12 | | | |
| Diversité et égalité des chances | | | | |
| Composition des organes de gouvernance et répartition des employés par sexe, tranche d'âge, appartenance à une minorité et autres indicateurs de diversité | LA13 | thématiques 13 ; 14 | 6.3.10 6.4 6.4.3 | 50 à 52 |
| Égalité des rémunérations pour les hommes et les femmes | | | | |
| Rapport du salaire de base des hommes et de celui des femmes par catégorie professionnelle | LA14 | thématique 13 | 6.3.10 6.4 6.4.3 | |

| Index du contenu GRI 3.1 | GRI G3.1 | Grenelle II | ISO 26000 | Pages du cahier juridique et financier |
|---|----------|-------------|-----------|--|
| Responsabilité du fait des produits | | | | |
| Informations sur l'approche managériale | | | 6.2 | |
| | | | 6.6 | 48 ; 54 |
| | | | 6.7 | |
| Santé et sécurité des consommateurs | | | | |
| Étapes du cycle de vie où sont évalués, en vue de leur amélioration, les impacts des produits et des services sur la santé et la sécurité, et pourcentage de catégories de produits et de services significatives soumises à ces procédures | | | | |
| PR1 | | thématique | 6.7.4 | 64 |
| | | 20 | | 69 |
| Nombre total d'incidents de non-conformité aux réglementations et aux codes volontaires concernant les impacts sur la santé et la sécurité des produits et des services, par type de résultat | | | | |
| PR2 | | | | |
| Étiquetage des produits et des services | | | | |
| Type d'information sur les produits et les services requis par les procédures et pourcentage de produits et de services significatifs soumis à ces exigences d'information | | | | |
| PR3 | | | 6.7 | |
| Type et nombre de certifications en développement durable pour des nouvelles constructions, gestion, occupation et rénovations d'immeubles | | | | |
| CRE6 | | thématique | 6.7.4 | |
| | | 20 | 6.7.5 | |
| Nombre total d'incidents de non-conformité aux réglementations et aux codes volontaires concernant l'information sur les produits et les services et leur étiquetage, par type de résultat | | | | |
| PR4 | | | 6.7.6 | |
| | | | 6.7.8 | |
| | | | 6.7.9 | |
| Pratiques relatives à la satisfaction client et notamment résultats des enquêtes de satisfaction client | | | | |
| PR5 | | | | |
| Communication marketing | | | | |
| Programmes de veille de la conformité aux lois, normes et codes volontaires relatifs à la communication marketing, y compris publicité, promotion et parrainages | | | | |
| PR6 | | | 6.7 | |
| | | | 6.7.3 | |
| Nombre total d'incidents de non-conformité aux réglementations et aux codes volontaires relatifs à la communication marketing, y compris publicité, promotion et parrainages, par type de résultats | | | | |
| PR7 | | | 6.7.6 | |
| | | | 6.7.9 | |
| Respect de la vie privée | | | | |
| Nombre total de plaintes fondées pour atteinte à la vie privée et de perte de données relatives aux clients | | | | |
| PR8 | | | 6.7 | 53 |
| | | | 6.7.7 | |
| Respect des textes | | | | |
| Montant des amendes significatives encourues pour non-respect des lois et des réglementations concernant la mise à disposition et l'utilisation des produits et des services | | | | |
| PR9 | | | 6.7 | |
| | | | 6.7.6 | |

| Index du contenu GRI 3.1 | GRI G3.1 | Grenelle II | ISO 26000 | Pages du cahier juridique et financier |
|---|----------|-----------------------------|-----------------------|--|
| Société civile | | | | |
| Informations sur l'approche managériale | | | 6.2 | |
| | | | 6.6 | 64 |
| | | | 6.8 | |
| Communautés locales | | | | |
| Pourcentage d'opérations avec engagement communautaire local, évaluations d'impacts et programmes de développement | SO1 | | | |
| Activités qui pourraient potentiellement avoir des impacts négatifs ou positifs sur les communautés | SO9 | | 6.3.9 6.6.7 | |
| Mesures de prévention et de mitigation prises par les activités ayant des impacts négatifs significatifs réels ou potentiels sur les communautés locales | SO10 | thématiques 34 ; 36 ; 40 | 6.8 6.8.5 6.8.7 | 53 ; 64 |
| Nombre de personnes qui ont été déplacées/délocalisées de façon volontaire et involontaire réparti par projet | CRE7 | | | |
| Corruption | | | | |
| Pourcentage et nombre total de domaines d'activités stratégique soumis à des analyses de risques en matière de corruption | SO2 | | | |
| Pourcentage de salariés formés aux politiques et procédures anticorruption de l'organisation | SO3 | thématique 40 | 6.6 6.6.3 | 64 |
| Mesures prises en réponse à des incidents de corruption | SO4 | | | |
| Politiques publiques | | | | |
| Affichage politique, participation à la formulation des politiques publiques et lobbying | SO5 | | 6.6 6.6.4 | 53 |
| Total des contributions versées en nature et en espèces aux partis politiques, hommes politiques et institutions connexes, par pays | SO6 | | 6.8.3 | |
| Comportement anticoncurrentiel | | | | |
| Nombre total d'actions en justice pour comportement anticoncurrentiel, infractions aux lois antitrust et pratiques monopolistiques ; résultats de ces actions | SO7 | | 6.6.3 | 53 |
| Respect des textes | | | | |
| Montant des amendes significatives et nombre total de sanctions non financières pour non-respect des lois et des réglementations | SO8 | thématique 23 | 6.6.3 | 53 |

GRI (*Global Reporting Initiative*) : principes directeurs et indicateurs GRI 3.1 et du supplément du sectoriel – CRESS (*Construction and Real Estate Sector Supplement*).

ISO 26000 : norme internationale ; lignes directrices relatives à la responsabilité sociétale des organisations.

Grenelle II de l'environnement : article 225 de la loi portant engagement national pour l'environnement et son décret d'application du 24 avril 2012. 5 avis du commissaire aux comptes.

Attestation de présence et rapport d'assurance modérée de l'un des commissaires aux comptes portant sur une sélection d'informations sociales, environnementales et sociétales

Exercice clos le 31 décembre 2012

À l'attention du Directeur Général,

À la suite de la demande qui nous a été faite et en notre qualité de commissaire aux comptes de la Société Foncière Lyonnaise, nous vous présentons notre rapport sur les informations sociales, environnementales et sociétales consolidées présentées dans le rapport de gestion établi au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2012 en application des dispositions de l'article L. 225-102-1 du code de commerce ainsi que notre rapport d'assurance modérée sur une sélection d'entre elles, identifiées par le signe (✓).

Responsabilité de la société

Il appartient au Conseil d'administration d'établir un rapport de gestion comprenant les informations sociales, environnementales et sociétales consolidées prévues à l'article R. 225-105-1 du code de commerce (ci-après les « Informations »), établies conformément aux référentiels utilisés (ci-après le « Référentiel ») par la société et disponibles auprès du Directeur général délégué, dont les éléments principaux figurent en partie 6 du rapport de gestion 2012 du Groupe.

Indépendance et contrôle qualité

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

Responsabilité du commissaire aux comptes

Il nous appartient, sur la base de nos travaux :

- d'attester que les Informations requises sont présentes dans le rapport de gestion ou font l'objet, en cas d'omission, d'une explication en application du troisième alinéa de l'article R. 225-105 du code de commerce et du décret n° 2012-557 du 24 avril 2012 (Attestation de présence) ;

- d'exprimer une conclusion d'assurance modérée sur le fait que certaines informations⁽¹⁾ sélectionnées par la société et identifiées par le signe (✓) en partie 6 du rapport de gestion 2012 (ci-après les « Données »), sont présentées, dans tous leurs aspects significatifs, de manière sincère conformément au Référentiel (Rapport d'assurance modérée).

Nous avons fait appel, pour nous assister dans la réalisation de nos travaux, à nos experts en Responsabilité Sociale et Environnementale.

1. Attestation de présence

Nous avons conduit les travaux suivants conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France :

- Nous avons comparé les Informations présentées dans le rapport de gestion avec la liste prévue par l'article R. 225-105-1 du code de commerce ;
 - Nous avons vérifié que les Informations couvraient le périmètre consolidé, à savoir la société, ses filiales et les sociétés qu'elle contrôle au sens des articles L. 233-1 et L. 233-3 du code de commerce, avec les limites précisées dans les éléments méthodologiques de la partie 6 du rapport de gestion
 - En cas d'omission de certaines informations consolidées, nous avons vérifié que des explications étaient fournies conformément aux dispositions du décret n° 2012-557 du 24 avril 2012.
- Sur la base de ces travaux, nous attestons de la présence dans le rapport de gestion des Informations requises.

(1) Indicateurs sociaux : Répartition de l'effectif total par type de contrat (CDD/CDI), sexe, catégorie, tranche d'âge et zone géographique ; Répartition du nombre d'embauches par type de contrat, sexe, catégorie, tranche d'âge ; Nombre de licenciements par motif ; Nombre d'accidents de travail avec arrêt déclarés et reconnus ; Nombre d'accidents de trajet avec arrêt déclarés et reconnus ; Nombre de jours de travail perdus suite à l'accident de travail ; Nombre de jours de travail perdus suite à l'accident de trajet ; Taux de fréquence ; Taux de gravité ; Nombre de maladies professionnelles déclarées et reconnues ; Nombre total d'heures de formation.

Indicateurs environnementaux : Consommation d'eau ; Consommation d'énergie par source (électricité, fioul, réseau urbain) ; Intensité énergétique ; Emissions de gaz à effet de serre (issues des consommations énergétiques).

Information sociétale : Mise en place d'un comité riverains sur le chantier IN/OUT en 2012.

Auto-évaluation au niveau B+ du rapport de gestion 2012 conformément au référentiel de la Global Reporting Initiative (GRI, version 3.1) et de son supplément sectoriel applicable (CRESS).

2. Rapport d'assurance modérée sur une sélection d'informations sociales, environnementales et sociétales consolidées identifiées par le signe (✓)

Nature et étendue des travaux

Nous avons effectué nos travaux conformément à la norme ISAE 3000 (International Standard on Assurance Engagements) et à la doctrine professionnelle applicable en France.

Nous avons mis en œuvre des diligences limitées conduisant à une assurance modérée sur le fait que les Données sélectionnées par la société, identifiées par le signe (✓), ne comportent pas d'anomalies significatives de nature à remettre en cause leur sincérité, dans tous leurs aspects significatifs, conformément au Référentiel. Une assurance de niveau plus élevé aurait nécessité des travaux plus étendus.

Nous avons effectué les travaux suivants :

- Nous avons apprécié le caractère approprié du Référentiel au regard de sa pertinence, son exhaustivité, sa neutralité, sa clarté et sa fiabilité, en prenant en considération, le cas échéant, les bonnes pratiques du secteur ;
- Nous avons vérifié la mise en place dans le groupe d'un processus de collecte, de compilation, de traitement et de contrôle visant à l'exhaustivité et à la cohérence des Informations sélectionnées. Nous avons pris connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration des Données. Nous avons mené des entretiens auprès des personnes responsables du reporting social et environnemental ;

- Et, concernant les Données sélectionnées par la société :
 - au niveau de l'entité consolidante et des entités contrôlées, nous avons mis en œuvre des procédures analytiques et vérifié, sur la base de sondages, les calculs ainsi que la consolidation de ces informations ;
 - au niveau des entités que nous avons sélectionnées⁽²⁾ en fonction de leur activité, de leur contribution aux indicateurs consolidés, de leur implantation et d'une analyse de risque, nous avons :
 - conduit des entretiens pour vérifier la correcte application des procédures et obtenir les informations nous permettant de mener nos vérifications ;
 - mis en œuvre des tests de détail sur la base de sondages, consistant à vérifier les calculs effectués et à rapprocher les données des pièces justificatives.

Conclusion

Sur la base de nos travaux, nous n'avons pas relevé d'anomalie significative de nature à remettre en cause le fait que les Données sélectionnées par la société et identifiées par le signe (✓) présentées en partie 6 du rapport de gestion 2012 ont été établies, dans tous leurs aspects significatifs, de manière sincère, conformément au Référentiel.

(2) Pour les données sociales : France (Siège et Locaparis) ; soit 100 % des effectifs du groupe. Tests de détails réalisés sur 100% des données d'accidentologie et 19,6% des données relatives à la formation. Pour les données environnementales : trois immeubles (LDE/LDA, Washington Plaza et Rives de Seine) ; soit 37,3% des consommations énergétiques.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 20 mars 2013

Le Commissaire aux comptes

Deloitte & Associés

Éric Dugelay

Responsable des Services

en Responsabilité Sociale et Environnementale



Christophe POSTEL-MINAY



Création et production

TERRE DE SIENNE | www.terredesienne.com

Crédit photos

Yohann Gendry – André Morin



Société anonyme au capital de 93 057 948 euros

Siège social : 40, rue Washington – 75008 Paris

Tél. : +33 (0)1 42 97 27 00 – Fax: + 33 (0)1 42 97 27 26

www.fonciere-lyonnaise.com

552 040 982 RCS Paris

