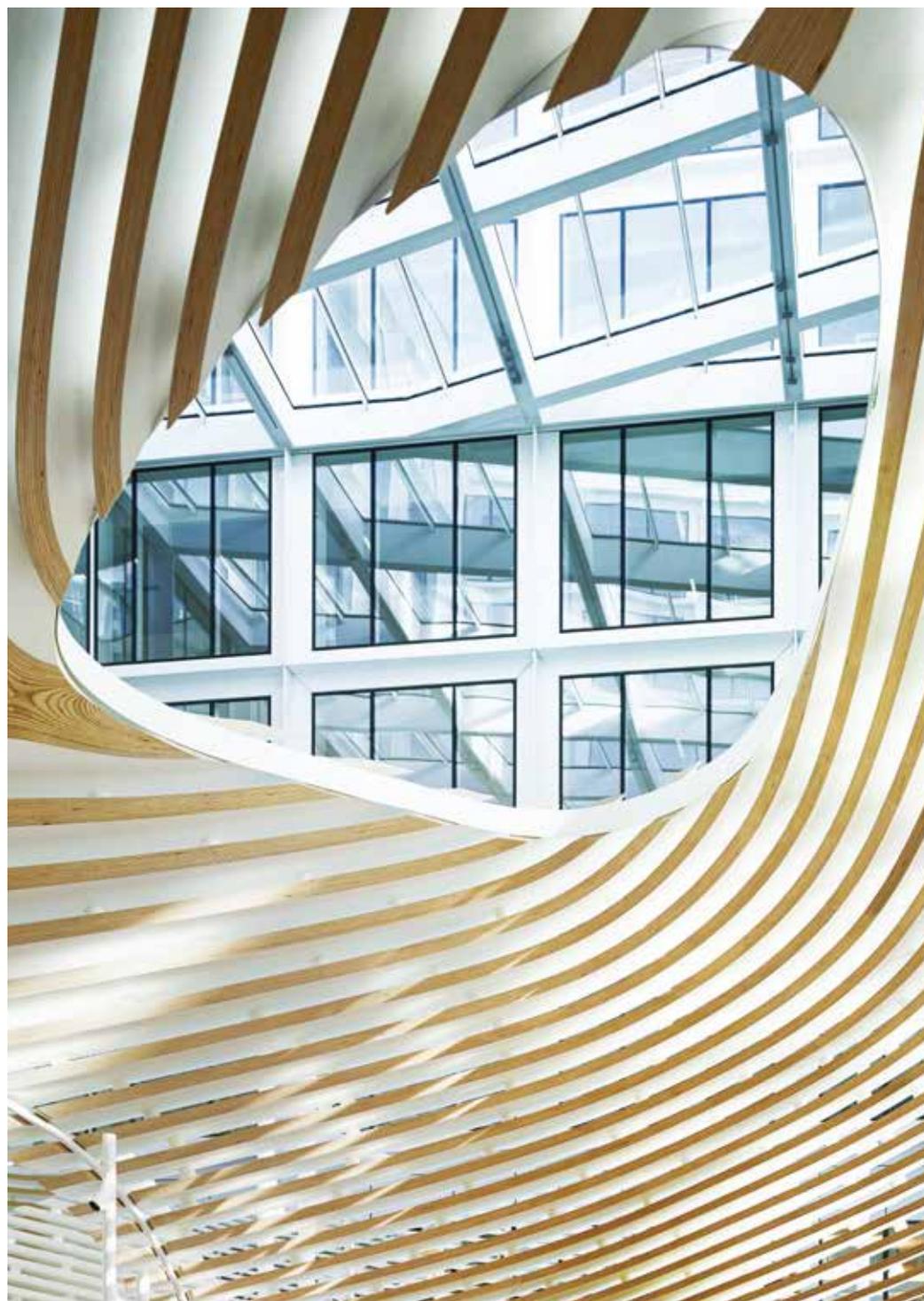


L'ART DE LA TRANSFORMATION



DÉCLARATION DE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE 2018



Déclaration de performance extra-financière 2018

Introduction p. 5

—• **p. 6**

1. La création de valeur par SFL

- 1.1 - Vingt actifs « prime » dans les quartiers les plus dynamiques de la capitale p. 6
- 1.2 - Une chaîne de valeur bien identifiée p. 8
- 1.3 - Un travail de concert avec nos parties prenantes p. 8

—• **p. 9**

2. Caractérisation des enjeux extra-financiers porteurs de risques et d'opportunités

- 2.1 - Quinze enjeux en trois composantes de la valeur immatérielle du patrimoine SFL ... p. 9
- 2.2 - Principaux risques et opportunités associés p. 10

—• **p. 11**

3. Une ambition forte, un pilotage précis

- 3.1 - Un pilotage opérationnel de la performance extra-financière p. 11
- 3.2 - Des périmètres d'actions clairement définis p. 12
- 3.3 - Principaux résultats 2018 p. 13

—• **p. 14**

4. Valeur sociétale

- 4.1 - Relation et satisfaction clients p. 15
- 4.2 - Localisation et accessibilité p. 15
- 4.3 - Empreinte urbaine p. 16
- 4.4 - Confort, aménagement et efficacité organisationnelle p. 17
- 4.5 - Santé, sécurité et maîtrise des risques environnementaux et sanitaires p. 18
- 4.6 - Certification et labellisation p. 19

—• **p. 20**

5. Valeur verte du patrimoine

- 5.1 - Exploitation durable du patrimoine p. 20
- 5.2 - Efficacité carbone du patrimoine p. 24
- 5.3 - Investissements et achats durables p. 26
- 5.4 - Biophilie p. 27

—• **p. 28**

6. Valeur sociale

- 6.1 - Éthique des affaires p. 28
- 6.2 - Attraction et développement des compétences des collaborateurs p. 28
- 6.3 - Santé, sécurité et qualité de vie au travail p. 30
- 6.4 - Diversité et égalité des chances p. 30
- 6.5 - Mécénat et philanthropie p. 31

—• **p. 32**

7. Annexes

- 7.1 - Précisions méthodologiques p. 32
- 7.2 - Indicateurs EPRA p. 34
- 7.3 - Vérifications des données p. 37
- 7.4 - Rapport de l'un des Commissaires aux comptes sur une sélection d'informations extra-financières figurant dans le rapport de gestion du Groupe p. 38

La Déclaration de performance extra-financière est extraite du Cahier Juridique et Financier 2018 que vous pouvez retrouver sur le site www.fonciere-lyonnaise.com

Introduction

Fondée en 1879 et plus ancienne foncière de France, SFL a également été aménageur et développeur pour construire, entretenir et transformer son patrimoine au cours de son histoire.

« Acteur continuellement inscrit dans les grandes transformations de Paris, de son urbanisme comme de sa vie économique, SFL a toujours anticipé et épousé les évolutions majeures de la capitale » (Simon Texier, Professeur d'histoire de l'art contemporain à l'Université de Picardie, *in* « SFL – Du Paris haussmannien à la ville connectée », 2017).

Aujourd'hui leader de l'immobilier tertiaire prime parisien, SFL nourrit sa vision des référentiels mondiaux les plus récents du développement urbain durable ainsi que des attentes de ses clients, toujours plus exigeants et plus responsables, au sens des conventions internationales sur les enjeux climatiques et sociétaux.

Dans la mise en œuvre de sa stratégie de foncière prime, la politique en matière de Responsabilité Sociale et Sociétale de l'Entreprise est au premier rang de ses préoccupations.

La politique de SFL se fonde sur des enjeux RSE matériels pour ses parties prenantes qui sont déterminants pour sa rentabilité en tant que société foncière, envisagés selon le prisme des risques et opportunités. Quinze enjeux se répartissent en trois composantes de la valeur immatérielle de son patrimoine : la valeur sociétale, la valeur verte et la valeur sociale, qui s'organisent par niveau de matérialité et de maîtrise.

Après l'amélioration des outils de pilotage et de maîtrise des risques, l'augmentation du périmètre de collecte des données a de nouveau progressé cette année. Le processus de collecte automatisé constitue un des premiers éléments de convergence de l'évolution numérique et des métiers de l'immobilier.

Cette année a été marquée par l'obtention des autorisations d'urbanisme permettant les restructurations lourdes des immeubles « Biome » (112 avenue Zola) et « 83 Marceau » (96 avenue d'Éléna) ainsi que la revalorisation des extérieurs de l'îlot Édouard VII.

Dans la dynamique lancée par la déclaration de performance extra-financière (DPEF) à laquelle SFL n'est pas assujettie mais dont elle a volontairement adopté la démarche, l'entreprise a en 2018 poursuivi son action pour améliorer la maîtrise des émissions de gaz à effet de serre (GES), notamment par un meilleur contrôle des consommations énergétiques. Elle a également mené des concertations avec les instances publiques, avec les riverains et avec les institutions voisines de ses projets pour nourrir ses programmes d'attentes et d'opportunités présentes à l'échelle du quartier.

Éclairée par une perspective à long terme de son activité et dans la fabrication de la cité dans laquelle elle s'inscrit, SFL a cette année développé des partenariats visant à augmenter sensiblement ses achats responsables par le recours à de l'énergie de source renouvelable et le raccordement de sites au réseau de froid urbain.

1. La création de valeur par SFL

Le positionnement clair de SFL sur le segment « prime » du marché et son organisation par métier sont les bases solides de sa création de valeur matérielle et immatérielle.

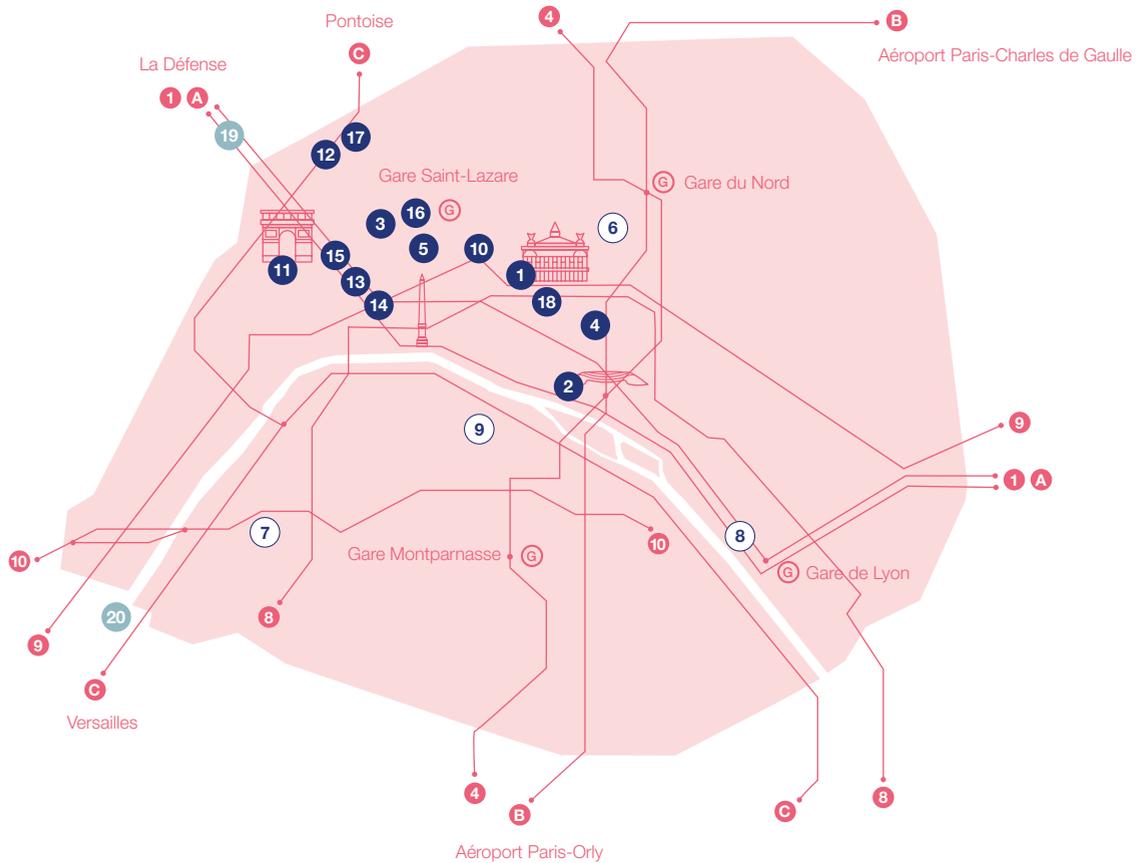
1.1. Vingt actifs « prime » dans les quartiers les plus dynamiques de la capitale

SFL est une foncière concentrée sur le secteur de bureaux prime. Son patrimoine est constitué de 20 actifs (78 % de bureaux, 21 % de commerces et hôtel et 1 % d'habitation en valeur) dont le taux d'occupation physique est de 97,3 % au 31 décembre 2018.

Ses clients, environ 40000 utilisateurs sur 20 sites, présentent les plus fortes valeurs ajoutées humaines de leurs secteurs.

Tous les sites sont situés à quelques minutes à pied d'une gare ou d'une station de transports en commun, dans les quartiers d'affaires et de dynamisme économique de Paris, Neuilly-sur-Seine et Issy-les-Moulineaux.

La consistance du patrimoine, positionné sur le segment prime tertiaire, résulte d'investissements réguliers et importants, comme en attestent les rénovations et restructurations réalisées actuellement et dans les dix dernières années.



- | | | | |
|------------------------|------------------|---------------------------|--------------------------|
| 1 Édouard VII | 6 Condorcet | 11 83 Marceau | 16 9 Percier |
| 2 Louvre Saint-Honoré | 7 Biome | 12 131 Wagram | 17 112 Wagram |
| 3 Washington Plaza | 8 Rives de Seine | 13 90 Champs-Élysées | 18 6 Hanovre |
| 4 #cloud.paris | 9 103 Grenelle | 14 Galerie Champs-Élysées | 19 176 Charles de Gaulle |
| 5 Cézanne Saint-Honoré | 10 106 Haussmann | 15 92 Champs-Élysées | 20 Le Vaisseau |

PATRIMOINE SFL:**392 300 M²**

Paris	Surface totale ⁽¹⁾
1 Édouard VII	54 100 m ²
2 Louvre Saint-Honoré	47 700 m ²
3 Washington Plaza	47 000 m ²
4 #cloud.paris	35 000 m ²
5 Cézanne Saint-Honoré	29 000 m ²
6 Condorcet (Paris 9 ^e)	24 900 m ²
7 Biome (Paris 15 ^e)	24 500 m ^{2*}
8 Rives de Seine (Paris 12 ^e)	22 700 m ²
9 103 Grenelle (Paris 7 ^e)	18 900 m ²
10 106 Haussmann	13 400 m ²
11 83 Marceau	9 600 m ^{2*}
12 131 Wagram	9 200 m ²
13 90 Champs-Élysées	8 900 m ²
14 Galerie Champs-Élysées	8 700 m ²
15 92 Champs-Élysées	7 700 m ²
16 9 Percier	6 700 m ²
17 112 Wagram	6 000 m ²
18 6 Hanovre	4 600 m ²
TOTAL	378 600 m²

Croissant Ouest**Surface totale⁽¹⁾**

19 176 Charles de Gaulle <i>Neuilly-sur-Seine</i>	7 400 m ²
20 Le Vaisseau <i>Issy-les-Moulineaux</i>	6 300 m ²
TOTAL	13 700 m²

- Paris Quartier Central des Affaires
- Paris autres
- Croissant Ouest

(1) Y compris infrastructure et hors parkings.

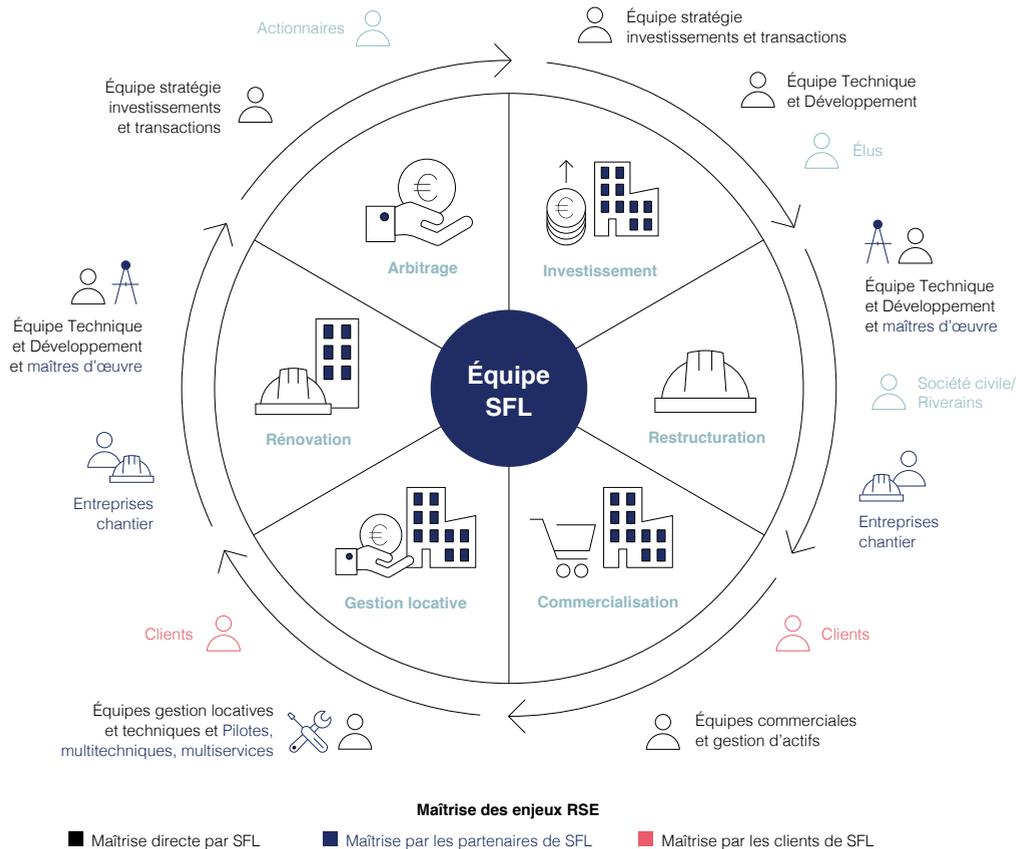
* Surface PC.

Déclaration de performance extra-financière 2018

1.2. Une chaîne de valeur bien identifiée

Les étapes de la chaîne de valeur rythment les phases de vie de ses immeubles : investissement, restructuration, commercialisation, gestion locative, rénovation et arbitrage, le cas échéant.

L'étude de la chaîne de valeur de SFL a permis de déterminer ses enjeux RSE et les différents acteurs pouvant les influencer. L'organisation de SFL par métier est au cœur du moteur de création de valeur performant.



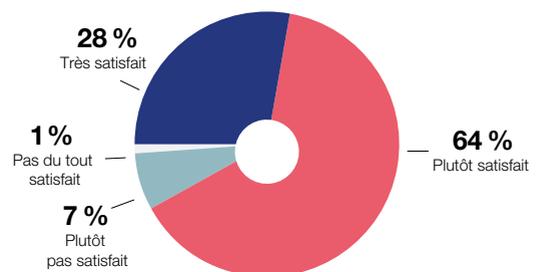
1.3. Un travail de concert avec nos parties prenantes

Exemples d'indicateurs clés par étapes de la chaîne de valeur :

- Restructurations :
 - 1 nouvelle restructuration est en étude fin 2018 : Le Louvre Saint-Honoré,
 - 2 restructurations ont obtenu un permis de construire (Biome et 83 Marceau).
- Commercialisation :
 - en 2018 : 21 000 m².
- Gestion :
 - satisfaction clients : 92 % (enquête de satisfaction clients 2017).
- Rénovation :
 - nombre d'autorisations administratives d'urbanisme obtenues en 2018 : 4 autorisations,
 - nombre de chantiers de rénovations de parties privatives en 2018 : 6 chantiers livrés,

- nombre de chantiers de rénovations de parties communes en 2018 : 53 chantiers livrés.

ÉVALUATION DE LA SATISFACTION GLOBALE



2. Caractérisation des enjeux extra-financiers porteurs de risques et d'opportunités

L'analyse des risques et opportunités du modèle d'affaires est au cœur de la création de valeur opérée par SFL.

Par le lien fort de ces risques et opportunités avec les enjeux RSE de son activité, les valeurs immatérielles – sociétale, verte et sociale – contribuent à la création de valeur globale de SFL.

Cette approche intégrée est représentée et décrite dans les sections ci-dessous.

2.1. Quinze enjeux en 3 composantes de la valeur immatérielle du patrimoine SFL

SFL a analysé l'importance de ses enjeux RSE conformément aux référentiels internationaux et aux bonnes pratiques du secteur (GRI version G4 – Global Reporting Initiative, EPRA).

Réalisée en concertation avec des Groupes de travail thématiques, le Comité de direction et le Directeur général, cette analyse a conduit à la formulation de la politique RSE de SFL, intégrant objectifs et plans d'actions. En 2017, ces enjeux et leur niveau de matérialité ont été mis à jour en Comité RSE et revus à l'aune du nouveau cadre réglementaire sur la déclaration de performance extra-financière.

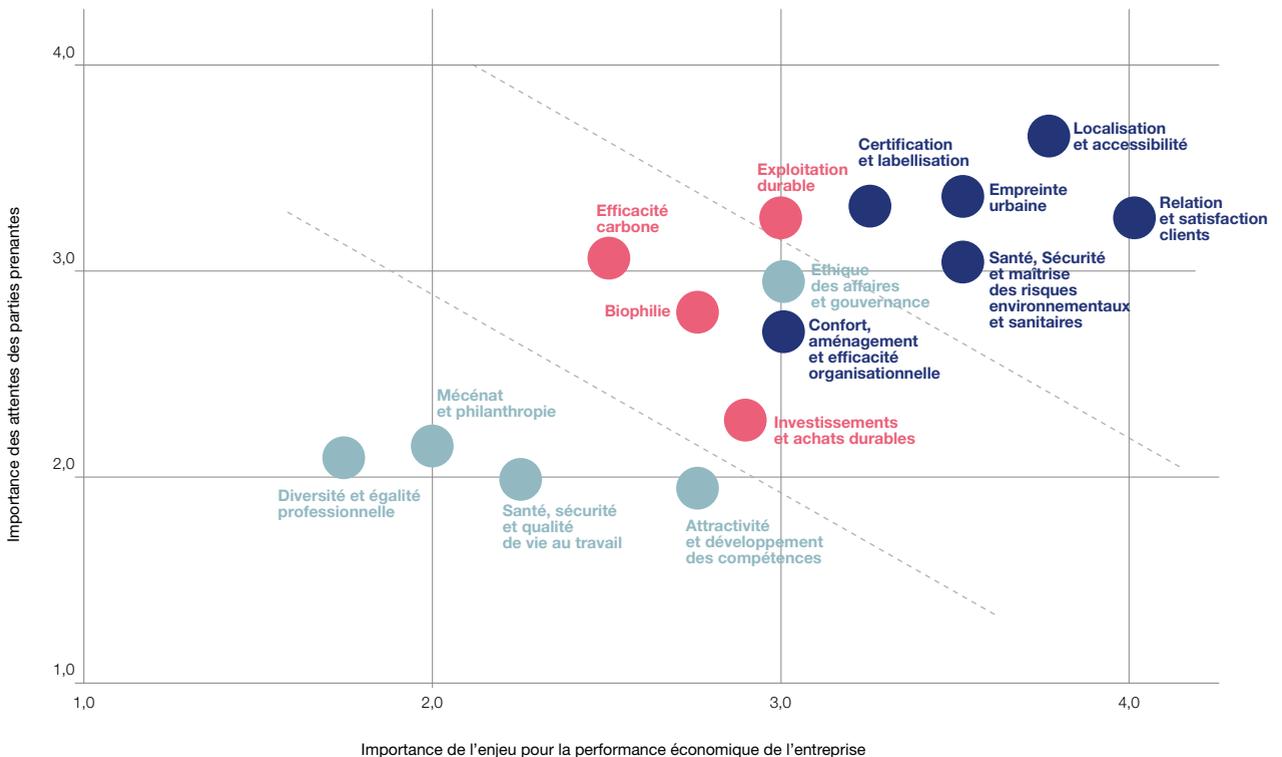
La cartographie des enjeux RSE de SFL présentée ci-après est issue de l'analyse de matérialité. Elle classe les enjeux en trois niveaux de matérialité :

1. au-dessus du premier seuil de matérialité : « 6 enjeux fondamentaux » intégrés au cœur du business ;
2. au niveau intermédiaire : « 5 enjeux majeurs » qui participent à la valeur immatérielle du Groupe et renvoient à de nouvelles attentes des parties prenantes et à des impacts nouveaux sur l'activité de SFL ;
3. sous le second seuil de matérialité : « 4 enjeux RSE à suivre », plus faiblement impactants sur la stratégie du Groupe à court terme, mais qui doivent cependant être suivis car leur matérialité peut être amenée à évoluer au fil du temps.

Afin de structurer le présent rapport en harmonie avec la stratégie de progrès de SFL, foncière « prime », les enjeux RSE sont présentés sous 3 thèmes :

- valeur sociétale,
- valeur verte,
- valeur sociale.

CARTOGRAPHIE DE LA MATÉRIALITÉ DES ENJEUX RSE



- Valeur sociétale
- Valeur verte
- Valeur sociale

Déclaration de performance extra-financière 2018

2.2. Principaux risques et opportunités associés

Dans l'optique de l'approche risques et opportunités prônée par la DPEF, SFL couvre les risques inhérents à son activité et optimise les opportunités associées au travers des quinze enjeux RSE.

Le tableau ci-dessous représente la corrélation entre enjeux RSE (au centre) et les risques et opportunités du modèle d'affaires de SFL.

Principaux risques				Valeurs	Enjeux RSE par niveau de matérialité	Principales opportunités			
Juridiques	Réputationnels	Financiers	Opérationnels			Efficience	Attraction et fidélisation des parties prenantes	Valorisation des actifs	Image d'excellence
				Valeur sociale	Relation et satisfaction clients				
					Localisation et accessibilité				
					Certification et labellisation				
					Confort, aménagement et efficacité organisationnelle				
					Santé, sécurité et maîtrise des risques environnementaux et sanitaires				
					Empreinte urbaine				
				Valeur verte	Exploitation durable				
					Efficacité carbone				
					Investissements et achats durables				
					Biophilie				
				Valeur sociale	Éthique des affaires				
					Attractivité et développement des compétences				
					Santé, sécurité et qualité de vie au travail				
					Diversité et égalité professionnelle				
					Mécénat et philanthropie				

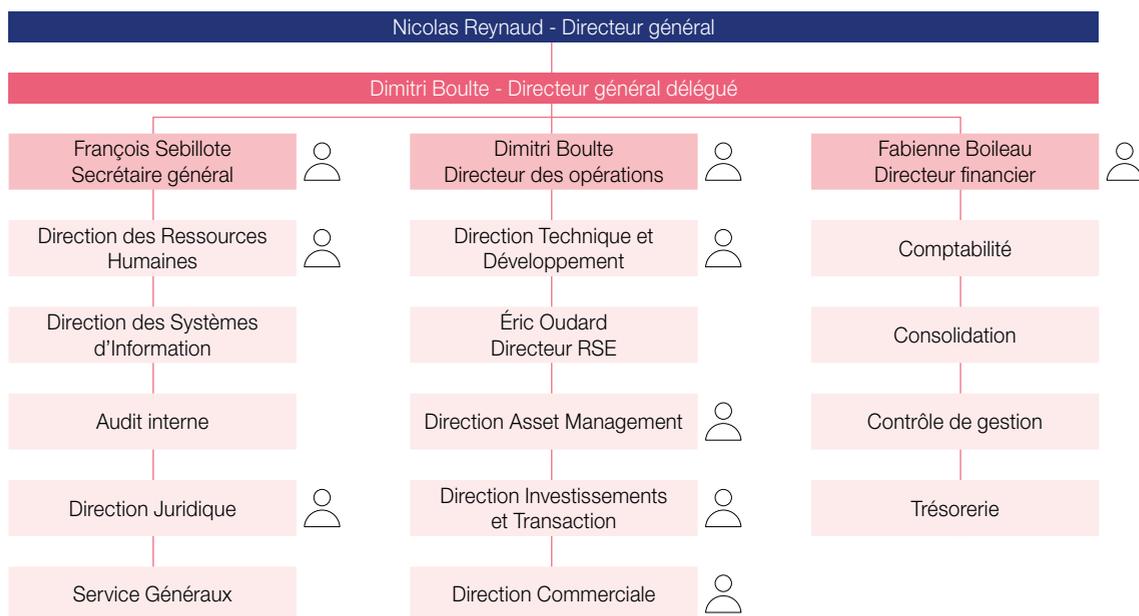
3. Une ambition forte, un pilotage précis

À chaque enjeu RSE, et en réponse aux risques et opportunités associés, correspond une ambition qui se traduit par des objectifs et des indicateurs de suivi. Chaque indicateur fait l'objet d'une définition du périmètre d'application et des responsabilités bien identifiées (cf. chapitre ci-dessous).

3.1. Un pilotage opérationnel de la performance extra-financière

Pour définir, mettre en œuvre et piloter sa stratégie, SFL a organisé sa gouvernance en la matière de la façon suivante :

- le Conseil d'administration prête une attention particulière aux thématiques RSE du Groupe, notamment les représentants de Colonial, l'actionnaire principal de SFL ;
- le Comité RSE qui regroupe le Comité de direction et l'ensemble des représentants des principales directions concernées, se réunit 2 fois par an et définit les grandes orientations stratégiques sur chaque enjeu RSE ;
- des réunions de restitution du Comité RSE et de ses orientations sont organisées avec les équipes opérationnelles ;
- le Directeur RSE (Éric Oudard), en charge de la Direction Technique et Développement, anime ces thématiques en collaboration étroite avec la DRH ;
- différents Groupes de travail (comités de pilotage d'actifs, ateliers RSE) permettent d'intégrer la RSE en développant les modes de fonctionnement, les thèmes abordés et les résultats puis de les porter auprès des parties prenantes (clients, prestataires, fournisseurs etc.) directement sur les actifs (au travers notamment des comités client).



 Directions membres des groupes de travail RSE

Déclaration de performance extra-financière 2018

3.2. Des périmètres d'actions clairement définis

Les indicateurs de performance sociaux et les objectifs associés couvrent 100 % des effectifs, travaillant tous à Paris.

Les indicateurs sociétaux et environnementaux et leurs objectifs associés peuvent couvrir des périmètres différents, selon que les actifs sont sous gestion opérationnelle SFL ou non, en exploitation, et en restructuration ou rénovation lourde.

Ces périmètres sont définis en cohérence avec les meilleures pratiques sectorielles, notamment les principes méthodologiques issus des Sustainability Best Practice Recommendations de l'EPRA et s'organisent en 2018 selon le détail suivant pour les principaux indicateurs :

Actifs du patrimoine SFL à fin 2018					Patrimoine détenu hors restructuration	Patrimoine en gestion opérationnelle	
Nom	Situation actuelle	Multilocataire ou monolocataire	Gestion complète de l'ensemble des fluides	Surface utile brute en m ²	Indicateurs liés à l'enjeu : • Certifications et labellisation exploitation	Indicateurs liés aux enjeux : • Énergie • Eau • Carbone	Indicateurs liés à l'enjeu : • Déchets
176 Charles de Gaulle	En exploitation	Multilocataire	Oui	7 381			
Washington Plaza	En exploitation	Multilocataire	Oui	46 992			
Édouard VII	En exploitation	Multilocataire	Oui	49 611			
Cézanne Saint-Honoré	En exploitation	Multilocataire	Oui	29 047			
103 Grenelle	En exploitation	Multilocataire	Oui	18 705			
112 Wagram	En exploitation	Multilocataire	Oui	5 998			
92 Champs-Élysées	En exploitation	Multilocataire	Oui	7 692			
Galerie des Champs-Élysées	En exploitation	Multilocataire	Oui	8 662			
90 Champs-Élysées	En exploitation	Multilocataire	Oui	8 861			
#cloud.paris	En exploitation	Multilocataire	Oui	35 004			
131 Wagram	En exploitation	Multilocataire	Oui	9 185			
9 Percier	En exploitation	Multilocataire	Oui	6 690			
Rives de Seine	En exploitation	Monolocataire	Oui	22 671			
Louvre Saint-Honoré	En exploitation partielle avec rénovation lourde	Multilocataire	Oui	47 675			
6 Hanovre	En exploitation	Monolocataire	Non	4 608			
106 Haussmann	En exploitation	Monolocataire	Non	13 434			
Condorcet	En exploitation	Monolocataire	Non	23 321			
Le Vaisseau	En commercialisation	NA	NA	6 332			
83 Marceau	En restructuration	Multilocataire	Non	9 600			
Biome	En restructuration (acquis en 2017)	Multilocataire	Non	24 500			
			Total des surfaces	385 969	91 % du patrimoine en surface	79 % du patrimoine en surface	66 % du patrimoine en surface

Actifs dont la performance est effectivement suivie en 2018

Actifs inclus dans le périmètre de reporting en 2018

Pour la partie énergie (intégrant notamment les types d'énergies pris en compte et la répartition entre parties communes et parties privatives pour chaque actif), des détails complémentaires sont également précisés selon la même méthodologie en annexe dans la partie 7.1.1.

3.3. Principaux résultats 2018

L'ambition de SFL qui se traduit par des objectifs et des indicateurs de suivi se voit récompensée et reconnue par différents organismes internationaux de référence.

3.3.1. Objectifs et indicateurs de suivi

L'ensemble des objectifs RSE pour la période 2017 – 2020 est présenté dans le tableau ci-dessous.

	Résultat 2018	Objectif 2020	Niveau d'atteinte
Valeur sociétale			
Relation et satisfaction clients			
% de clients satisfaits ou très satisfaits	92 %	> 80 %	☺
% des nouveaux baux verts (en surface)	100 %	100 %	☺
Localisation et accessibilité			
Part du patrimoine situé à moins de 10 min à pied d'une station de métro / tramway	100 %	100 %	☺
Restructurations accessibles aux handicapés	100 %	100 %	☺
Patrimoine accessible aux UFR ⁽¹⁾	80 %	100 %	☹
Certification et labellisation			
% des immeubles hors restructuration certifiés BREEAM In-Use niveau Very Good minimum	100 %	> 90 %	☺
Restructurations visant une triple certification ou labellisation	100 %	100 %	☺
Santé, Sécurité et Maîtrise des risques environnementaux et sanitaires			
% de satisfaction Maîtrise des Risques	92 %	> 90 %	☺
Part des actifs en gestion opérationnelle exploités avec le MEX (Module d'Exploitation) SFL	93 %	> 80 %	☺
Valeur verte			
Exploitation durable			
Évolution de l'intensité énergétique en kWh/m ² de 2011 à 2020 à périmètre constant	- 18 %	- 20 %	☺
Évolution de l'intensité hydrique en m ³ /m ² de 2011 à 2020 à périmètre constant	- 9 %	- 20 %	☹
Efficacité carbone			
Nombre de chaudières au fioul sur le patrimoine	0	0/20	☺
Évolution de l'efficacité carbone en kgCO ₂ e/m ² de 2011 à 2020 à périmètre constant	- 37 %	- 20 %	☺
Part d'électricité d'origine renouvelable	37,5 %	30 %	☺
Investissements et achats durables			
% des nouvelles restructurations BIM ⁽²⁾ Projet	100 %	100 %	☺
Fixer un objectif de consommation maximum pour les restructurations de nouvelles acquisitions en lien avec les objectifs énergies, carbone et eau. RT 2012 - 20 %, Effinergie	NA	100 %	NA
Biophilie			
Part des espaces verts sur emprise foncière en surface	9 %	11 %	☹
Valeur sociale			
Attractivité et développement des compétences			
% de la masse salariale dépensée en formation	3,2 %	> 2,5 %	☺
Santé, sécurité et qualité de vie au travail			
% des collaborateurs concernés par l'enquête bisannuelle sur la qualité de vie au travail	100 %	100 %	☺

(1) UFR : Utilisateurs en Fauteuil Roulant.

(2) BIM : Building Image Modelling.

3.3.2. Une performance saluée

SFL s'assure que ses pratiques de reporting intègrent les référentiels et les méthodologies les plus exigeants. De plus, SFL souhaite faire évaluer sa performance RSE en toute transparence et répond ainsi aux demandes des agences de notation RSE qui la sollicitent (GRESB notamment).

• Building Research Establishment Environmental Assessment Method (BREEAM)

L'adoption très précoce de la certification BREEAM pour les projets de restructuration, de BREEAM In-Use pour l'exploitation et la couverture inédite de 100 % du patrimoine depuis, ont été salués par l'obtention de plusieurs BREEAM Awards :

- Award Office Refurbishment pour Washington Plaza en 2015,
- Corporate Investment in Responsible Real Estate Award en 2017 et nomination en 2018.

• Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB)

En 2018, le GRESB a décerné à SFL le label Green star pour la 7^e année consécutive.

Avec une note de 86/100, sa place dans le peloton de tête est confirmée avec notamment la note de 100/100 dans 3 des 7 sous-catégories évaluées par le GRESB (Management, Policy & Disclosure, Building Certifications) démontrant la pertinence de la politique RSE du Groupe.

• European Public Real Estate Association (EPRA)

SFL respecte les recommandations de l'EPRA pour sa communication RSE. Les tableaux d'indicateurs au format EPRA sont présents dans chacun des chapitres concernés. 2 Gold Awards, en Sustainability et Finance Best Practice Recommendations ont ainsi été obtenus en 2018.

• Déclaration de Performance extra-financière (DPEF)

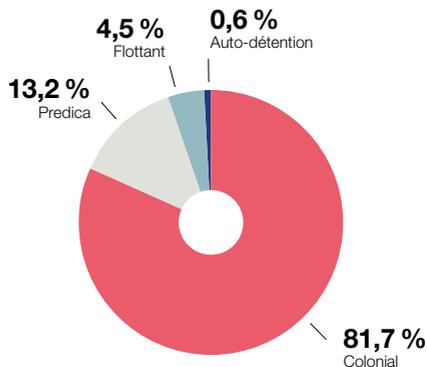
Bien que non soumis aux obligations de la Déclaration de Performance Extra-financière, SFL a décidé de s'engager de façon volontaire dans la dynamique.

4. Valeur sociétale

Depuis plusieurs années les clients de SFL reconnaissent une amélioration de leur performance grâce à la qualité d'usage de leurs locaux. L'adhésion au positionnement de SFL est la raison d'une relation durable entre SFL et ses actionnaires. L'actionnariat de SFL est exigeant et stable.

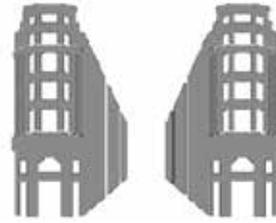
La valeur sociétale est au cœur de la stratégie de valorisation du patrimoine de SFL. Cette valeur immatérielle a été caractérisée et évaluée en 2013 dans une étude « SFL – Quartier Libre » (cf. www.fonciere-lyonnaise.com).

STRUCTURE DE L'ACTIONNARIAT DE SFL AU 31 DÉCEMBRE 2018 (46,5 MILLIONS D' ACTIONS)



Les exemples d'immeubles ci-dessous illustrent le niveau élevé de satisfaction.

Cézanne Saint-Honoré



Certification BREEAM In-Use :

Part 1 ★★★★★ Part 2 ★★★★★

Plateau : 800 à 1500 m² d'un seul tenant et sur un même niveau filant

Jardin/patio/espace/murs végétalisés extérieur privé : 190 m² et une rue privée arborée

Niveau de satisfaction client : 81 % des clients sont satisfaits

Accessibilité : 100 % en fauteuil roulant

Vélib' : à 220 mètres

103 Grenelle



Certification BREEAM In-Use :

Part 1 ★★★★★ – Part 2 ★★★★★

Plateau jusqu'à 1600 m² filants

Jardin/patio/espace extérieur privé : Cour pavée et architecture patrimoniale protégée

Niveau de satisfaction client : 100 % des clients sont satisfaits

Accessibilité : 100 % en fauteuil roulant

Vélib' : à 400 mètres

#cloud.paris



Certification BREEAM In-Use : Part 1 ★★★★★

Plateau : 800 à 3000 m² d'un seul tenant et filant

Jardin/patio/espace extérieur privé : 858 m² d'espaces végétalisés plus deux patios et terrasses accessibles totalisant environ 2500 m²

Niveau de satisfaction client : 100 % des clients sont satisfaits

Parking : 100 vélos, 100 deux-roues et 99 voitures

Accessibilité : 100 % en fauteuil roulant

Vélib' : à 290 mètres

4.1. Relation et satisfaction clients

SFL place la relation clients au cœur de ses préoccupations et de son organisation. Connaître et comprendre les besoins actuels et futurs est un atout majeur dans l'exploitation de nos actifs comme dans leur programmation. C'est pourquoi nous réalisons une enquête de satisfaction tous les 2 ans auprès de l'ensemble des utilisateurs de nos bureaux. Et pour renforcer cette connaissance, dans la mesure où nous avons un patrimoine très homogène en qualité et en localisation, nous réalisons tous les ans, une enquête, le ParisWorkPlace, interrogeant 2 000 cadres franciliens sur leurs usages et leurs attentes en matière d'immobilier. Cela nous permet de nous comparer sur un panel plus large mais très représentatif des personnes travaillant sur notre patrimoine.

4.1.1. Mesurer la satisfaction clients

Les études du ParisWorkPlace 2018 et l'enquête de satisfaction réalisée par SFL en 2017 auprès des utilisateurs de ses immeubles permettent de mieux connaître les attentes des clients (<http://www.parisworkplace.fr> / – <http://www.fonciere-lyonnaise.com>).

Les éléments statistiques de l'étude ParisWorkPlace permettent à SFL de mieux calibrer son offre par rapport aux attentes et de valider l'orientation de SFL vers des produits à forte valeur d'usage.

En 2017, 550 personnes ont participé à notre enquête de satisfaction. Le profil type du collaborateur travaillant dans nos locaux a 38 ans, est cadre, vit dans Paris intramuros, met en moyenne 40 min pour se rendre à son travail en transports en commun et affiche une note de bien-être de 7,4 sur 10 (contre 6,8/10 pour les cadres franciliens de notre benchmark ParisWorkPlace). Il travaille en open-space, considère les services intégrés comme fondamentaux pour lui, souhaiterait pouvoir rencontrer plus souvent les gens travaillant dans le même immeuble que lui et accorde de l'importance aux certifications environnementales.

La plateforme web MEX (Maîtrise de L'EXploitation), tableau de bord développé par SFL et ses partenaires permet de suivre des indicateurs de satisfaction clients et de performance des immeubles.

À terme, cet outil pourra être partagé avec les occupants de chaque immeuble. Il complétera ainsi l'outil de gestion des demandes d'intervention accessible aux occupants, déjà en place sur chaque immeuble.

Plus de 92 % des répondants à notre enquête de satisfaction se déclarent satisfaits voire très satisfaits de leurs locaux. L'objectif de 80 % est ainsi largement atteint.

(Données historiques : 80 % en 2011, 82 % en 2013, 96 % en 2015 et 92 % en 2017).

4.1.2. Favoriser l'implication des preneurs

À travers sa relation client, et grâce à différents outils mis en place, SFL implique ses preneurs, notamment dans ses actions environnementales. À titre d'exemple, les démarches indiquées ci-après sont initiées et suivies.

• Baux verts

SFL a aujourd'hui 81 % de ses baux qui intègrent une annexe environnementale. Tous les baux de bureaux signés intègrent cette annexe, même pour les surfaces de moins de 2 000 m².

• Comités Verts

À l'occasion des comités clients, SFL présente les principaux indicateurs environnementaux. Il s'agit là d'une occasion pour échanger sur les performances et améliorations envisagées.

• Journal

SFL développe l'esprit communautaire sur certains de ses immeubles en éditant des journaux de vie (ex : « le journal le 42 » sur le Washington Plaza). Acte gratuit qui a vocation à informer les collaborateurs sur le fil d'actualité sur l'immeuble, l'actualité aux abords du site en promouvant l'activité culturelle, les ouvertures de restaurants, les bons plans, etc.). Ces supports favorisent également la communication sur les actions et initiatives vertes initiées sur site.

• Livrets d'accueil

SFL a élaboré un guide destiné aux occupants de ses immeubles. Véritable source d'informations, l'utilisateur y retrouve tous les renseignements relatifs à l'immeuble et son fonctionnement : présentation historique, horaires, accessibilité (piéton, personnes à mobilité réduite, véhicules, transports en commun...), sûreté et sécurité, gestion technique (énergie, gestion de l'eau, déchets...), service de restauration ou autres services mis en place sur l'immeuble.

4.2. Localisation et accessibilité

La localisation des immeubles, atout majeur du patrimoine SFL, est largement plébiscitée par les utilisateurs, suivie de la qualité des espaces et la qualité architecturale.

En effet, selon la dernière enquête de satisfaction, 70,5 % des collaborateurs utilisent le métro, le tramway, le train ou le RER pour se rendre sur leur lieu de travail. Ensuite 15,4 % des collaborateurs utilisent la voiture, la moto, le scooter voire le taxi. Enfin 8,9 % des collaborateurs se déplacent en mobilités douces (vélo, à pied).

4.2.1. Des localisations prime, bénéficiant de dessertes exceptionnelles

Comme le montrent année après année les études ParisWorkPlace initiées par SFL, la localisation du lieu de travail est le critère de bien être principal des salariés, et à travers cette localisation, le temps de transport entre le domicile et le lieu de travail (critère suivi de la qualité des espaces et la qualité architecturale des immeubles). Si bien que l'emplacement d'un futur lieu de travail est une condition majeure d'appréciation d'une offre d'emploi, au même niveau que le salaire offert. De ce fait, les entreprises à haute valeur ajoutée dont les sujets d'attractivité ou rétention des talents sont des problématiques critiques en termes de performance, ont besoin d'offrir à leurs collaborateurs des espaces de travail situés dans les meilleurs quartiers de la capitale, à la fois accessibles, proposant une offre de services diversifiée et qualitative.

La stratégie d'investissement de SFL est historiquement en ligne avec les attentes des entreprises en la matière, avec un patrimoine qui n'a cessé de se concentrer dans ces quartiers toujours plus plébiscités : quartiers d'affaires traditionnels de

l'ouest / centre parisien (80 % des actifs SFL sont situés dans le QCA), proximité des gares parisiennes (#cloud.Paris, Rives de Seine, par exemple), nouveaux quartiers mixtes tels que le 9^e arrondissement (Condorcet) ou le 7^e arrondissement (103 Grenelle), véritables alternatives au QCA.

L'acquisition d'immeubles tels que Biome situé avenue Émile Zola, dans le 15^e arrondissement de Paris, s'inscrit dans une stratégie prospective d'extension des implantations de clients exigeants vers des quartiers présentant une grande mixité (commerces, culture, résidentiel), tout en conservant une qualité d'accessibilité indéniable (métro, RER, bus).

L'ensemble du patrimoine SFL offre en tout point une excellente accessibilité en transports en commun et transports alternatifs. 100 % des sites sont situés à moins de 10 minutes d'une station de métro notamment. En outre, la plupart d'entre eux bénéficient également d'emplacements de parking permettant un accès facilité aux véhicules individuels.

4.2.2. Accueillir les nouvelles formes de mobilité urbaine

La prépondérance du trajet domicile/travail dans les critères d'implantation durable se traduit également par une adoption toujours plus grande de mode de transports à faible impact environnemental.

Lors des restructurations de ses bâtiments, SFL prend des mesures conservatoires pour prévoir des emplacements de voitures électriques. Sur #cloud.paris, les places réservées aux vélos et aux deux-roues sont plus nombreuses que celles réservées aux voitures.

Enfin, dans le programme de restructuration du 83 Marceau, 112 places de vélos sont créées avec accès de plain-pied au rez-de-chaussée.

4.2.3. Garantir l'accessibilité à tous les utilisateurs

Conséquence de la stratégie SFL en termes de localisation de ses actifs, la durée moyenne de transport domicile / travail des clients de ses immeubles est de 40 minutes (Source: Enquête de Satisfaction SFL), soit une durée inférieure à la moyenne constatée en Île-de-France. Selon la même enquête, la localisation est aussi le point fort principal des actifs SFL, et 83.2 % des sondés estiment qu'ils sont très satisfaits ou satisfaits de la proximité des transports en commun, et à près de 74 % de leur environnement urbain.

La plus grande majorité du patrimoine existant est accessible aux utilisateurs en fauteuil roulant et les restructurations intègrent la prise en compte des normes d'accessibilité tout handicap.

4.3. Empreinte urbaine

SFL est un acteur engagé auprès des collectivités locales et des parties prenantes qui interviennent dans la conception et la réalisation d'un projet immobilier. Soucieux de contribuer à son échelle à façonner la ville, SFL cherche à s'investir d'une part sur des actions concrètes en faveur d'un urbanisme plus responsable en coopération avec les collectivités locales, principalement la Ville de Paris, les mairies d'arrondissement mais également à associer sur chacun de ses projets les riverains, élus locaux, ensemble des acteurs concernés pour créer une adhésion forte.

4.3.1. Acteur de la ville engagé

SFL apporte un soin particulier à la qualité d'usage de son patrimoine. La contribution architecturale de SFL participe à la qualité urbaine des villes et des quartiers dans lesquels sont situés les immeubles.

Forte de 140 ans d'histoire intimement liée à la construction et à l'urbanisme, SFL, soucieuse d'inscrire ses projets avec une ambition architecturale renouvelée, multiplie les collaborations avec des architectes de renom (Dominique Perrault sur Marceau; Braun et AJN sur le Louvre Saint-Honoré, PCA sur le #Cloud.Paris); des architectes de nouvelle génération (Y. Martineau sur Biome), des designers (Jouin/Manku sur Biome, Anna Moussinnet au 83 Marceau).

La question des usages dans un immeuble de bureaux est omniprésente dans le travail de conception du projet immobilier chez SFL; ainsi les dernières opérations de restructuration tendent à promouvoir de nouveaux usages dans les espaces en sous-sols des immeubles, rendus possibles par (i) l'émergence de nouvelles mobilités et corrélativement la baisse en besoin de stationnement, (ii) la capacité de mieux densifier des surfaces en milieu urbain dense pour un meilleur usage et (iii) l'apport de lumière naturelle dans des espaces qui en étaient dépourvus.

À titre d'illustration, on pourra citer la création de salles de sports équipées ou d'un lounge/caféteria au 42 Washington ou la suppression de deux niveaux de parkings au 83 Marceau pour la création d'un ERP / Lounge avec amphithéâtre de 200 places assises et salles de réunion modulaires, le tout autour d'un patio central végétalisé et ouvert sur l'extérieur.

De même, chaque opération fait l'objet d'une analyse sur la « cinquième façade » (toiture) en vue de mieux les valoriser (végétalisation, terrasses accessibles, suppression des équipements techniques en toiture), à l'image des espaces sur le dernier étage de Cézanne Saint-Honoré.

Par une collaboration systématique avec les architectes des bâtiments de France (ABF), SFL ambitionne de contribuer à l'atteinte d'un niveau d'exigence parmi les plus élevés en matière de préservation et valorisation patrimoniale. Les projets de restructuration bénéficient d'études historiques approfondies systématiques. Dans le cadre du développement du patrimoine, elles sont le gage du respect de la qualité urbaine des villes qui abritent les immeubles SFL, et tout particulièrement Paris.

Consciente des enjeux forts liés à l'urbanisme et à l'architecture en ville et soucieuse de contribuer au débat sur l'évolution des villes et des territoires, SFL, acteur engagé, est mécène du Pavillon de l'Arsenal qui vise à favoriser et promouvoir la réflexion sur l'architecture et la ville. SFL est également mécène de la Fondation Palladio (Fondation de France) qui promeut les réflexions sur l'urbanisme et le mieux vivre ensemble.

SFL est par ailleurs membre de l'Association AMO (Architecture et maîtres d'ouvrage) qui promeut des relations constructives entre architectes et maîtres d'ouvrage.

Enfin, par son adhésion à la Fédération des sociétés immobilières et foncières (FSIF), SFL participe aux réunions du Plan bâtiment durable. Dans le cadre des études techniques, l'empreinte environnementale de chaque opération est appréhendée (consommations, énergies, confort, luminosité, végétation, accès). Pour chaque projet, des interactions en amont

permettent de mieux définir et réduire l'impact des chantiers sur l'environnement urbain.

Dans la continuité du travail initié par SFL en 2011-2014 et soucieuse de contribuer au rayonnement de Paris et des arts dans la ville, SFL est mécène des Nuits Blanches depuis 3 ans aux côtés de la Ville de Paris. Par cette initiative, SFL cherche à faire évoluer les regards sur l'art dans la Ville et favoriser une réflexion sur l'esthétisme, qui fait partie intégrante de la stratégie produit de SFL. 4.3.2. Nos projets dans la ville

SFL promeut un dialogue et une gouvernance impliquant l'ensemble des parties prenantes, tant auprès des élus et des collectivités lors du montage du projet qu'avec les riverains lors des travaux.

Chaque opération menée par SFL fait l'objet d'un diagnostic précis et d'un dialogue amont avec l'ensemble des parties prenantes pour en définir précisément les objectifs programmatiques et les bénéficiaires associés.

Pour illustrer cette démarche inédite de concertation, SFL a souhaité associer très en amont les riverains de son opération Biome (Paris 15^e), et ce sans attendre l'obtention des autorisations administratives. Ainsi, en 2018, en lien avec les élus du 15^e arrondissement, la Mairie de Paris, et les associations de riverains du quartier, SFL a pris l'initiative d'organiser trois réunions de quartier au cours desquelles le projet et ses évolutions tenant compte des griefs de riverains ont été présentés, en présence des architectes et des équipes de développement de SFL.

Des outils dédiés d'information et de communication ont été mis en place permettant aux riverains de suivre les évolutions du projet et l'avancement du chantier : site web, espace physique de présentation du projet créé sur site. La collectivité locale est systématiquement associée et représentée notamment par les élus d'arrondissement. Ce format de concertation a permis de faire évoluer le projet : le programme a été revu pour créer des logements (700 m²), un espace de coworking ouvert sur le quartier, un Business center équipé d'un amphithéâtre et de salles de réunion susceptibles d'être utilisées par les grands utilisateurs du quartier, un jardin botanique paysager en cœur d'îlot. Les ambitions environnementales ont été revues à la hausse pour faire de cette opération un des projets les plus exemplaires : première opération Bâtiment Bas Carbone en rénovation dans Paris (BBCA).

En 2018, SFL a poursuivi également sur son patrimoine ce travail « sur mesure » de mise en valeur des espaces et de création de nouveaux usages. Sur le site Édouard VII, en accord avec les Architectes des Bâtiments de France, les passages ont été requalifiés et de nouvelles grilles, dessinées par l'agence Matthieu Paillard, en feronnerie et laiton ont été installées en lieu et place de celles existantes. Un travail a également été mené sur le mobilier urbain avec l'agence Tricoire en cœur d'îlot.

Parallèlement à ce travail sur les actifs immobiliers, SFL poursuit son travail de promotion et de création d'espaces et services susceptibles de favoriser le lien social, les interactions et les rencontres. Ainsi, en 2018, SFL s'est associée à l'initiative « Édouard VII a du cœur » permettant d'offrir un repas à des sans-abri du quartier en lien avec les Restos du Cœur, la Mairie du 9^e arrondissement et le restaurateur « Mon Paris ».

SFL a également poursuivi son travail visant à mieux fédérer les différents utilisateurs d'un même site : un journal de proximité

(le 42) a été créé à cet effet sur le Washington Plaza et distribué à 2 000 exemplaires : il rend compte des actualités du site et du quartier, fait connaître les services de proximité et favorise le lien social au sein d'un même immeuble.

4.4. Confort, aménagement et efficacité organisationnelle

SFL s'emploie à assurer un standard élevé d'offres de services et d'espaces hautement qualitatifs selon les attentes de ses clients.

4.4.1. Forte efficacité opérationnelle et flexibilité maximale

Les immeubles SFL offrent une flexibilité maximale et une forte efficacité opérationnelle, meilleure garantie contre le risque d'obsolescence. Les clients apprécient la grande liberté d'aménagement des espaces. Ils peuvent ainsi les investir comme ils le souhaitent, de manière classique ou originale.

SFL porte une attention toute particulière au confort, à l'aménagement et à l'efficacité organisationnelle de ses actifs. Dans cette optique, les immeubles sont tous rénovés régulièrement.

Le processus de programmation des opérations immobilières permet d'intégrer avec justesse les attentes des clients dans les programmes de rénovation. Il est réalisé par le Comité Design de SFL (Comité de programmation et de définition des produits des opérations).

Taille des plateaux, large accès à la lumière du jour, mise en valeur des escaliers principaux, liberté de mouvement, modularité, adaptabilité, SFL conçoit des plateaux aménageables au gré du client. Ces aménagements preneurs, avec ou sans cloisonnement, sont rendus possibles grâce à une grande flexibilité des plateaux et assurent une qualité de vie au bureau maximale.

Les surfaces

Les plateaux de bureaux sont mis à disposition des preneurs en open-space et doivent apporter une flexibilité totale à l'occupant. Les profondeurs idéales vont de 13 à 18 mètres en double exposition, afin de maximiser les surfaces en premier jour pour les bureaux fixes. Les salles de réunion, boxes, espaces de convivialité peuvent être installés en premier comme en second jour.

Dans la majorité de ses immeubles, SFL propose des plateaux modernes de 1 000 à 3 000 m² d'un seul tenant et propices à l'efficacité organisationnelle.

Pour mémoire, l'enquête ParisWorkPlace 2017 réalisée par SFL sur un échantillon représentatif de la population d'utilisateurs de bureaux en Île-de-France constate que le secteur de la *French Tech*, composante croissante de la demande de bureaux dans le Grand Paris aménage ses bureaux en open-space à 86 %, versus 44 % seulement pour la population générale (75 % pour SFL).

SFL dimensionne ses installations techniques de manière que l'occupant puisse aménager ses salles de réunion à tout endroit du plateau, y compris en premier jour. Le ratio moyen se situe autour de 10 % de la surface du plateau et SFL positionne ses restructurations pour atteindre 15 % voire 20 % de cette surface. Les installations techniques de climatisation et d'éclairage sont dimensionnées habituellement pour offrir un ratio d'occupation de 12 m² de SUBL/personne (surface utile brute locale). Concernant les sanitaires, le ratio est de 12 m² SUBL/personne.

La grande majorité des immeubles SFL possède des faux planchers techniques et dispose en général d'une hauteur libre sous plafond de 2,70 mètres.

4.4.2. Bien-être des occupants et nouveaux usages

L'enquête ParisWorkPlace sur la *French Tech* nous apprend que cette part grandissante des utilisateurs de bureaux à Paris apprécie de se reposer pour 66 % et de se détendre pour 50 % au bureau, contre 41 et 30 % respectivement dans la population générale. Pour 82 % d'entre eux, le bureau est un lieu de vie, contre 43 % dans la population générale.

Dans une société majoritairement tertiaire, nous vivons le plus souvent assis et sollicitons notre cerveau plus que nos muscles. SFL s'attache donc à rééquilibrer ce constat en développant des espaces de fitness et de repos (espace zen, connexion à la nature...).

Les thématiques de valorisation des espaces extérieurs et des toitures-terrasses étudiés au sein de SFL_le_studio ont alimenté les programmes de travaux sur le patrimoine :

- augmentation de la biodiversité urbaine (végétalisation, culture potagère urbaine, etc.) ;
- réalisation de lieux de vie et d'événements ;
- mise en place d'énergies renouvelables : panneaux solaires ou photovoltaïques, éoliennes urbaines, etc.

La programmation de la restructuration de Biome a permis de largement développer ces thèmes avec une multiplication par deux de la surface plantée (791 m² à 1 677 m²), une multiplication par 3,7 du potentiel écologique, le remplacement de 20 arbres de faible intérêt par une diversité de 35 arbres et 25 cépées, la création de nombreuses terrasses végétalisées et accessibles et la mise en place de panneaux solaires fournissant 50 % de l'eau chaude du restaurant d'entreprise.

Le projet sera d'ailleurs labellisé Biodiversity Excellent.

Les thématiques de valorisation des sous-sols du patrimoine étudiées au sein de SFL_le_studio ont nourri les programmations d'investissement sur immeubles existants :

- mise en place de lieux de travail collaboratifs : salles de réunions, espaces de coworking, Business Center, pouvant répondre à des demandes d'utilisateurs internes ou externes à l'immeuble ;
- mise en place de lieux de restauration avec offres produit diversifiées et innovantes ;
- mise en place de services aux utilisateurs du type Fitness et conciergerie, ou encore salles de soins et repos.

C'est le cas pour l'opération de création de services réalisée sur le 103 Grenelle avec tisanerie et salle de fitness, ainsi que celle du Washington Plaza, avec la mise en place :

- d'un Welcome Manager offrant des prestations de conciergerie et d'animation ;
- d'un fitness avec appareils cardio / musculation et cours collectifs (boxing, abdos, danse, step, yoga, stretching, pilates, sophrologie...);
- d'un espace Wellness (massages, ostéopathie, détente, esthéticienne) ;
- d'un espace salle de réunion réservable par les locataires ;
- et d'un « Lounge-café ».

Certains usages nécessitent un apport de lumière naturelle pouvant être réalisé par verrières zénithales ou par la création

de patios ou cours anglaises, le nouveau PLU de Paris en vigueur depuis septembre 2016 encourageant l'affouillement de parcelles.

La programmation de la restructuration du 83 Marceau développe largement ce thème en mettant en lumière trois anciens niveaux de parking et locaux techniques pour offrir aux futurs occupants des espaces éclairés en premier jour de salles de réunions et de « Lounge-café » privilégiant les rencontres informelles et le travail collaboratif ainsi qu'un vaste auditorium de 200 places.

Services supports

Dans les immeubles disposant d'une taille critique suffisante SFL implante des services physiques ayant vocation à faciliter le quotidien des collaborateurs en plus de services de sport et bien-être.

Ainsi, les conciergeries tendent à muter vers l'animation et le pilotage de l'ensemble des services et ainsi se présenter comme pilier central et de lien entre l'ensemble des utilisateurs des immeubles. Cela a été développé en 2018 sur le Washington Plaza et le 103 Grenelle. SFL ambitionne de déployer ce type de dispositifs.

100 % des restructurations proposent une connectivité exceptionnelle. Les réseaux sans fil sont accessibles en tout point du bâtiment avec un niveau d'exposition électromagnétique maximum très inférieur à la Directive européenne 2013-35 du 26 juin 2013.

4.5. Santé, sécurité et maîtrise des risques environnementaux et sanitaires

La restructuration et la gestion d'actifs nécessitent des choix techniques et architecturaux dont l'impact sur la protection de l'environnement peut être important.

SFL a mis en œuvre depuis longtemps de nombreuses actions visant à rendre ses immeubles plus sains et réduire ainsi les risques de pollution en procédant notamment à :

- l'élimination des matériaux et produits contenant de l'amiante quand cela est possible ;
- l'établissement de constats de risque d'exposition au plomb avant travaux ;
- la suppression de tous les transformateurs au PCB ;
- la suppression de tous les équipements fonctionnant avec des fluides frigorigènes contenant des HCFC (essentiellement le R22) ;
- la suppression des chaudières fuel à l'origine de rejets importants de dioxyde de soufre et d'oxydes d'azote ;
- l'étude du remplacement des tours aéroréfrigérantes ouvertes dès que cela est possible et ce afin de proscrire tous les risques légionellose.

En effet, il convient de noter que ce n'est pas moins de 40 000 collaborateurs que SFL accueille chaque jour sur l'ensemble de ses actifs (Hors Biome en cours de restructuration). SFL a donc souhaité s'engager dans une politique environnementale exigeante dans le but d'améliorer continuellement la qualité de son patrimoine en réduisant les risques sur la santé et la sécurité de ses occupants.

De sorte que, une charte environnementale et un guide de procédure de maîtrise des risques sanitaires et sécuritaires ont été mis en œuvre. Ils doivent permettre une amélioration constante des résultats.

4.5.1. Un niveau d'exigence supérieur à la réglementation

SFL a choisi de mettre en œuvre un véritable partenariat s'inscrivant dans une culture tournée vers l'excellence ; une organisation permettant la maîtrise des risques en confiant à un Bureau de Contrôle unique l'ensemble des vérifications réglementaires et ce quel que soit le type du contrôle, pour tous les actifs sous gestion opérationnelle SFL.

Depuis la mise en place du contrat-cadre des contrôles réglementaires, on a pu constater une réduction importante du nombre d'observations émises par le Bureau de Contrôle. En 2018, le nombre d'observations a augmenté à la suite de l'intégration de deux actifs en gestion opérationnelle SFL.

4.5.2. Une gestion des risques au travers d'une plateforme dédiée

Depuis plusieurs années, SFL a mis en place des outils de suivi et de pilotage de l'exploitation de chaque actif sous gestion opérationnelle SFL afin de permettre, notamment, de sécuriser le suivi des obligations réglementaires et obtenir ainsi des indicateurs pertinents.

Une plateforme web dédiée à la gestion des risques (appelée Module d'Exploitation - MEX) a été mise en place, sur laquelle sont notamment reportés l'ensemble des contrôles réglementaires.

Au 31 décembre 2018, 14 actifs sur 20 sont pilotés via cette plateforme.

Part des actifs avec un suivi des risques santé et sécurité sur une plateforme dédiée (Code EPRA : H&S-Asset)

	2017	2018
% des actifs sous gestion opérationnelle qui font l'objet d'un suivi des risques santé et sécurité sur la plateforme dédiée	80 %	93 %

Le Groupe n'a pas, par ailleurs, effectué de provision pour risques en matière d'environnement et de changement climatique.

4.6. Certification et labellisation

SFL comprend dans son portefeuille de clients des locataires de premier rang soucieux d'installer leurs sièges sociaux dans des immeubles dont la qualité environnementale et sociétale est avérée.

SFL est engagée depuis 2012 dans une campagne de certification ambitieuse de l'ensemble de son patrimoine et de chacune de ses opérations de restructuration et de développement afin de répondre à cet enjeu fort.

Elle a sélectionné pour ce faire les référentiels leaders dans le secteur immobilier, à savoir BREEAM In-Use, pour les immeubles en exploitation, et BREEAM New Construction, LEED, HQE et/ou tout autre label (Biodiversity, BBC, etc.) pour les immeubles en développement ou restructuration.

4.6.1. 100 % du patrimoine en exploitation certifié BREEAM In-Use, niveau Very good minimum

L'ensemble du patrimoine en exploitation est ainsi certifié BREEAM In-Use depuis 2012, faisant de SFL la foncière leader en Europe pour l'adoption de ce référentiel sur la totalité de ses actifs.

18 immeubles, représentant plus de 350 000 m² de surfaces utiles, sont ainsi certifiés en 2018⁽¹⁾.

La certification BREEAM In-Use permet de connaître la performance environnementale d'un actif en exploitation sur 3 parties :

- Part 1 / Asset : qualités intrinsèques du bâti,
- Part 2 / Building Management : gestion de l'immeuble,
- Part 3 / Occupier's Management : efficacité organisationnelle du preneur.

Les certifications BREEAM In-Use sur le patrimoine SFL se décomposent comme suit :

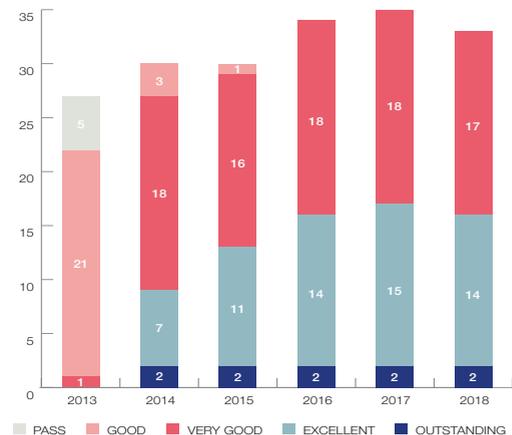
- 18 actifs disposent d'une certification BREEAM In-Use Part 1,
- 14 actifs disposent d'une certification BREEAM In-Use Part 2,
- 1 actif dispose d'une certification BREEAM In-Use Part 3.

SFL s'efforce d'améliorer les niveaux à chaque nouvelle campagne de certification. L'ensemble des certificats (Part 1, 2 et/ou 3) ont à minima un niveau Very Good depuis 2016.

À fin 2018, sur l'ensemble des Parts 1, 2 et 3, les certifications des immeubles SFL atteignent :

- 51 % un niveau Very Good,
- 42 % un niveau Excellent,
- et 6 % un niveau Outstanding.

NOMBRE DE CERTIFICATS BREEAM IN-USE (PARTS 1, 2 ET/OU 3) PAR NIVEAU DE CERTIFICATION



Le caractère unique de cette campagne de certification, par son ampleur et par les niveaux atteints, a été reconnu par le BREEAM et le GRESB depuis 2016. SFL a ainsi encore fait partie des 5 nominés au GRESB-BREEAM Award for responsible investment (Large portfolios > 1 milliard d'euros) en 2018, après avoir remporté cette récompense en 2017.

(1) Pour les immeubles en cours d'audit de renouvellement de certification en fin d'exercice, les notes publiées sont les notes obtenues lors des dernières certifications.

4.6.2. Triple certification ou labellisation pour les restructurations

Les grands projets de développement et restructuration en site vacants de SFL sont tous triplement certifiés et/ou labellisés.

Les certifications ou labellisations sont choisies afin de répondre au mieux aux spécificités du bâtiment. Elles doivent ainsi venir appuyer son positionnement commercial, tout en permettant de challenger les équipes en charges de l'opération et de mettre en avant ses aspects les plus innovants.

Biome en est le parfait exemple. Il sera ainsi labellisé Biodiversity Excellent, ce qui permettra de mettre en valeur l'effort important de végétalisation du site. Il sera également l'un des tout premiers bâtiments à obtenir le label BBC (Bâtiment Basse Consommation) Rénovation afin de témoigner de l'ambition qui a guidé les équipes SFL en matière énergétique sur cette rénovation.

Dans le détail, les 3 opérations de restructuration visent les certifications et/ou labellisations suivantes :

– 83 Marceau

- HQE Rénovation 2015 – Passeport niveau Exceptionnel.
- BREEAM Europe Commercial Refurbishment 2015 – Niveau Excellent.
- LEED V4 Core and Shell – Niveau Gold.
- Label BBC-Effinergie Rénovation (RT existant - 40 %).
- RT2012 - 20 %.

– Biome

- HQE Rénovation 2015 – Passeport niveau Exceptionnel.
- BREEAM Europe Commercial Refurbishment 2015 – Niveau Excellent.
- LEED V4 Core and Shell – Niveau Gold.
- Label BBC-Effinergie Rénovation (RT existant - 40 %).
- RT2012 - 20 %.
- Label Biodiversity Excellent.

– Louvre Saint-Honoré

- BREEAM Europe Commercial Refurbishment 2015 – Niveau Very Good.
- LEED et HQE non applicables dans le cadre d'un développement en milieu occupé.

NOMBRE D'ACTIFS EN EXPLOITATION AVEC UNE CERTIFICATION ET PART DU PATRIMOINE EN % DES SURFACES (EN M²) PAR TYPE ET PAR NIVEAU DE CERTIFICATION

Code EPRA: CERT-TOT

			2016		2017		2018		
			Nb d'actifs	En % des m ²	Nb d'actifs	En % des m ²	Nb d'actifs	En % des m ²	
Périmètre courant	Actifs en exploitation	Total	19	100 %	19	100 %	18	100 %	
		BREEAM In-Use							
		Good	0	0 %	0	0 %	0	0 %	
		> ou = Very Good	19	100 %	19	100 %	18	100 %	
		> Excellent	6	47 %	7	54 %	7	55 %	
	Actifs en exploitation disposant d'une certification développement	Au moins une certification en développement		6	29 %	6	24 %	5	22 %
		BREEAM NC		3	21 %	2	12 %	2	12 %
		LEED		2	18 %	1	10 %	1	10 %
		HQE		5	27 %	5	21 %	4	19 %
		<i>Nombre d'immeubles</i>		19/19		19/19		18/18	
<i>Couverture en % des m²</i>		100 %		100 %		100 %			

5. Valeur verte du patrimoine

L'exploitation durable du patrimoine de SFL, par la maîtrise des consommations d'énergie et d'eau, par la lutte contre le changement climatique et par la prise en compte de la biodiversité ou de la dimension RSE dans les investissements, concourt à créer davantage de valeur sur les actifs.

Cette valeur verte est un atout important dans les échanges avec les parties prenantes, notamment pour les jeunes talents des clients de SFL. Elle s'apprécie pleinement en relation avec l'intensité d'usage des immeubles, le niveau des services rendus, et la valeur ajoutée pour les occupants.

Pour maximiser cette valeur, SFL s'est fixé des objectifs ambitieux de réductions de consommation d'énergie, d'eau et d'émissions de gaz à effet de serre de 2011 à 2020.

Les résultats atteints au bout de 7 ans viennent d'ores et déjà conforter cette ambition avec une réduction de 18 % de l'intensité énergétique et de 37 % de l'intensité carbone du patrimoine à périmètre constant.

5.1. Exploitation durable du patrimoine

5.1.1. Efficacité énergétique

73 GWh d'énergie finale ont été consommés sur les immeubles détenus et gérés par SFL en 2018 dont 53 GWh (soit 73 %) dans les parties communes et au travers du chauffage et de la climatisation délivrés aux parties privatives.

Près des deux tiers de cette énergie est d'origine électrique, tandis que les énergies d'origine fossile représentent une part marginale de l'énergie consommée (moins de 1 % de l'énergie totale).

SFL s'efforce toujours plus de privilégier les sources d'énergie les moins carbonées.

En avril 2018 la dernière chaudière au fioul du patrimoine a ainsi été remplacée par un équipement fonctionnant au gaz naturel.

De même, depuis le 1^{er} janvier 2018, SFL a souscrit auprès d'EDF un contrat de fourniture d'énergie électrique avec une part de 30% de l'électricité garantie d'origine renouvelable.

Enfin, SFL est en négociation avec le concessionnaire du réseau de froid urbain (Climespace) pour alimenter à terme une part plus importante de son patrimoine. Ceci afin de répondre à ses besoins en climatisation grâce à une énergie qui bénéficie d'un facteur d'émission particulièrement faible (7 gCO₂e/kWh en 2018).

CONSOMMATION D'ÉNERGIE PAR TYPE D'ÉNERGIE EN MWH D'ÉNERGIE FINALE ET INTENSITÉ ÉNERGÉTIQUE EN KWH/M²

(sans correction climatique) à périmètres courant et constant

Code EPRA : Elec-Abs, DH&C-Abs, Fuels-Abs, Elec-LfL, DH&C-LfL, Fuels-LfL, Energy-Int

	Parties communes et services généraux			Parties privatives			Total					Code EPRA	
	2016	2017	2018	2016	2017	2018	2016	2017	2018	%17/18	%16/18		
Périmètre courant	Électricité	20079	29216	27778	18844	20223	20013	38923	49439	47791			Elec-Abs
	Réseau de chaleur urbain	8479	11907	13635	0	0	0	8479	11907	13635			DH&C-Abs
	Réseau de froid urbain	9550	10228	11317	0	0	0	9550	10228	11317			Fuels-Abs
	Gaz naturel	0	0	0	0	0	0	0	0	0			Fuels-Abs
	Combustibles liquides	704	612	674	0	0	0	704	612	674			Fuels-Abs
	Consommation totale d'énergie en MWh	38812	51962	53405	18844	20223	20013	57656	72185	73417			
	Intensité en kWh/m ²							257,6	258,7	265,1	2,5%	2,9%	Energy-Int
	Nombre d'immeubles							11/11	15/15	14/14			
	Couverture en % des m ²							100%	100%	100%			
	Périmètre constant	Électricité	19528	19220	18702	17978	17445	17568	37506	36664	36270	-1,1%	-3,3%
Réseau de chaleur urbain		7815	8449	10990	0	0	0	7815	8449	10990	30,1%	40,6%	DH&C-LfL
Réseau de froid urbain		9550	9329	10003	0	0	0	9550	9329	10003	7,2%	4,7%	Fuels-LfL
Gaz naturel		0	0	0	0	0	0	0	0	0			Fuels-LfL
Combustibles liquides		704	612	674	0	0	0	704	612	674	10,3%	-4,3%	Fuels-LfL
Consommation totale d'énergie en MWh		37597	37609	40369	17978	17445	17568	55575	55054	57937	5,2%	4,3%	
Intensité en kWh/m ²								248,3	248,3	261,4	5,3%	5,3%	Energy-Int
Nombre d'immeubles								10/10					
Couverture en % des m ²								100%					

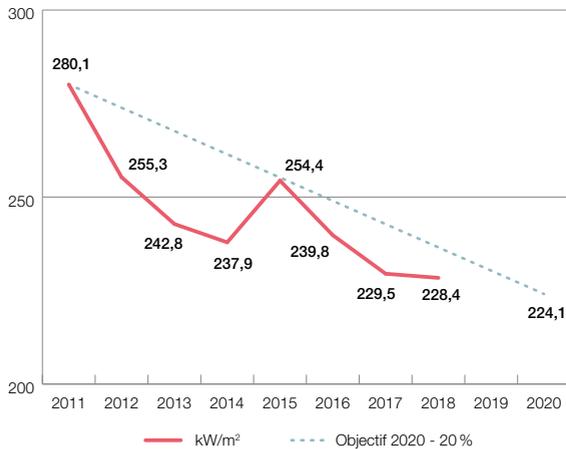
À périmètre constant entre 2016 et 2018, la consommation totale (toutes énergies confondues) est en hausse de 4,3%.

Cette augmentation peut notamment s'expliquer par des facteurs météorologiques. 2018 a été l'année la plus chaude jamais enregistrée en France, avec une saison hivernale également marquée et longue. Les énergies dédiées au chauffage et à la climatisation sont en forte hausse, avec respectivement une hausse de 40,6% de la consommation de chaleur et de 4,7% de froid à périmètre constant entre 2016 et 2018.

La baisse de 3,3% de l'électricité sur la même période n'a pas permis de compenser le recours accru à ces énergies dédiées au chauffage et à la climatisation.

L'influence du climat est un paramètre important pour analyser les consommations. Ainsi, corrigée du climat et du taux d'occupation, l'intensité énergétique en kWh/m² (à périmètre constant) est en baisse de 18% de 2011 à 2018. L'objectif de -20% à horizon 2020 est donc déjà quasiment atteint.

ÉVOLUTION ANNUELLE DE L'INTENSITÉ ÉNERGÉTIQUE DE 2011 À 2018 À PÉRIMÈTRE CONSTANT EN KWH/M², CORRIGÉE DE L'OCCUPATION ET DES CONDITIONS CLIMATIQUES



Les consommations corrigées des conditions climatiques sont en baisse sur l'ensemble des 7 immeubles détenus depuis 2011 et qui font partie du périmètre constant. Ces réductions viennent apporter la preuve de l'efficacité des actions entreprises par les équipes SFL pour optimiser les consommations énergétiques.

Nous notons également une intensité d'usage de plus en plus forte sur nos actifs. Les récentes rénovations et restructurations montrent une tendance à des besoins énergétiques plus importants de la part de notre clientèle. Cela peut s'expliquer par une densité accrue sur les plateaux et par le développement de nouveaux services (multiplication des lieux de réunion, des services de restauration, des services aux utilisateurs type fitness, salles de repos, etc.). Ces nouveaux modes d'exploitation font que la consommation énergétique peut augmenter en valeur brute. Ils rendent d'autant plus indispensables la recherche d'optimisation de l'efficacité énergétique.

Améliorations de la performance énergétique menées sur le patrimoine SFL

SFL dispose de plusieurs leviers d'actions pour améliorer l'efficacité énergétique de son patrimoine. La mise en place de ces actions nécessite tout d'abord une appréhension plus fine des profils énergétiques de chacun des bâtiments et de leurs particularités propres. SFL a mis en place une démarche structurée pour atteindre cette connaissance, notamment au travers des éléments suivants.

- Automatisation de la remontée des données de facturation afin de faciliter la consolidation et ménager ainsi plus de temps aux équipes pour l'analyse et la collecte des données à des niveaux de comptage inférieurs.
- Analyse des consommations par usage : Réflexion sur la pertinence et la quantité des données collectées au regard de leurs

usages (consommations privatives différenciées entre commerces – non alimentaires, restaurants, showroom, bureaux, salles de marchés, auditoriums, centres de conférence privés ou communs, etc.).

- Mesure de la performance énergétique globale, incluant les consommations des parties privatives : Sur les immeubles multilocataires gérés directement, SFL connaît les consommations réelles des parties privatives sur la majorité des surfaces louées. Le pourcentage est en forte progression ces dernières années.
- Développement d'actions d'amélioration de la performance énergétique : Ils doivent permettre d'optimiser les plans d'investissements et de modernisation des actifs, au travers d'actions ciblées notamment sur les axes suivants :
 - refonte des systèmes de gestion technique du bâtiment (GTB),
 - optimisation des débits d'air des centrales de traitement d'air,
 - pilotage des éclairages parking et des parties communes,
 - décomposition de la consommation par usage,
 - sensibilisation des occupants.
- Obligation de recherche de réduction de consommation par les partenaires d'exploitation de SFL au moyen notamment de rapports périodiques d'activité. Cette obligation est inscrite dans leurs contrats.

5.1.2. Maîtrise des consommations d'eau

Près de 160 000 m³ d'eau ont été consommés sur les immeubles détenus et gérés par SFL en 2018, ce qui représente moins de 22 litres d'eau par utilisateur et par jour.

Les immeubles SFL sont exclusivement alimentés par les réseaux d'eau de ville. Cette eau provient des eaux souterraines et d'eaux de rivière. Elle est rendue potable puis acheminée jusqu'aux points d'alimentation en eau des immeubles.

SFL s'efforce aussi de développer la collecte des eaux pluviales sur ses sites quand celle-ci s'avère techniquement possible et économiquement rentable. À ce jour trois sites disposent de systèmes de récupération des eaux pluviales : 92 Champs-Élysées, Washington Plaza et #cloud.paris depuis sa rénovation en 2015. Le site de Washington Plaza a ainsi collecté et recyclé près de 338 m³ en 2018 contre 1340 m³ en 2017, 800 en 2016 et 190 m³ en 2015 (sur 3 mois de fonctionnement).

Enfin, les immeubles SFL sont exclusivement situés à Paris ou en région parisienne. Ils ne sont donc pas soumis à ce titre au risque de stress hydrique tel que défini par le World Resources Institute.

CONSOMMATION D'EAU ET INTENSITÉ HYDRIQUE (PARTIES COMMUNES ET PARTIES PRIVATIVES CUMULÉES) EN M³, EN M³/M² ET EN L/UTILISATEUR/JOUR À PÉRIMÈTRES COURANT ET CONSTANT

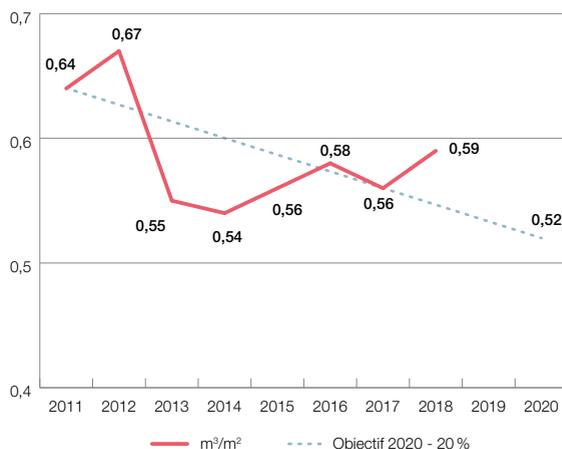
Code EPRA: Water-Abs, Water-LfL, Water-Int

		2016	2017	2018	%17/18	%16/18	Code EPRA	
Périmètre courant	Consommation totale d'eau de ville en m³	130819	154304	158482			Water-Abs	
	Intensité	en m ³ /m ²	0,585	0,553	0,572	3,4%	-2,2%	Water-Int
		in l/utilisateur	21,0	21,4	21,9	2,2%	4,4%	
	Taux de couverture	Nombre d'immeubles	11/11	15/15	14/14			
		Couverture en % des m ²	100%	100%	100%			
Périmètre constant	Consommation totale d'eau de ville en m³	123991	125371	132589	5,8%	6,9%	Water-LfL	
	Intensité	en m ³ /m ²	0,576	0,544	0,610	12,1%	5,9%	Water-Int
		in l/utilisateur	20,2	20,8	21,7	4,1%	7,4%	
	Taux de couverture	Nombre d'immeubles		10/10				
		Couverture en % des m ²		100%				

À périmètre constant, la consommation est en augmentation de 5,8% entre 2017 et 2018. Elle trouve notamment son origine dans des hausses importantes enregistrées sur 2 immeubles du patrimoine (+ 8 500 m³ sur une consommation globale de 44 841 m³ pour l'actif Édouard VII – surconsommation notamment liée au passage en mode secours d'une installation technique de refroidissement et + 2 500 m³ sur Cézanne Saint-Honoré – comptage concessionnaire inférieur aux consommations réelles).

SFL conserve son objectif de diminuer son intensité hydrique de 20% entre 2011 et 2020 à périmètre constant. La réduction atteint 8,8% entre 2011 et 2018.

ÉVOLUTION ANNUELLE DE L'INTENSITÉ HYDRIQUE DE 2011 À 2018 À PÉRIMÈTRE CONSTANT EN M³/M², CORRIGÉS DE L'OCCUPATION



5.1.3. Tri et recyclage de déchets

Plus de 800 tonnes de déchets (DIB et papier / carton) ont été générés par l'activité des locataires sur les immeubles détenus et gérés par SFL en 2018 soit 8 actifs.

À périmètre constant la quantité de déchets est en réduction de près de 10%. Elle atteint 30 kg par personne et par an. Une diminution est notamment perceptible sur le site Édouard VII pouvant se justifier par le changement de prestataire depuis juin 2018; cela a eu un impact sur le reporting.

GESTION DES DÉCHETS EN TONNES ET EN % PAR MODE DE TRAITEMENT À PÉRIMÈTRES COURANT ET CONSTANT

Code EPRA : Waste-Abs et Waste-LfL

		2017				2018					
		DIB	Papiers, cartons	Total	Déchets recyclés & valorisation énergétique	DIB	Papiers, cartons	Total	Déchets recyclés & valorisation énergétique	Code EPRA	
Périmètre courant	Déchets	en tonnes	657	306	963	370	560	244	804	319	Waste-Abs
		en %	68%	32%	100%	38%	70%	30%	100%	40%	
		Nombre d'immeubles	9/15			8/14					
		Couverture en % des m ²	85%			84%					
Périmètre constant	Déchets	en tonnes	606	283	889	296	560	244	804	319	Waste-LfL
		en %	68%	32%	100%	33%	70%	30%	100%	40%	
		Nombre d'immeubles	8/14			8/14					
		Couverture en % des m ²				84%					

Plusieurs solutions de tri sont offertes aux utilisateurs sur l'ensemble du patrimoine SFL, notamment celui des cartons et des papiers. 30 % des déchets ont ainsi été triés directement sur site.

SFL s'assure ensuite auprès de ses prestataires que ces catégories de déchets sont traitées de la façon la plus adéquate : recyclage ou autres formes de valorisation. En 2018, 40 % des déchets ont ainsi été recyclés ou incinérés avec valorisation énergétique.

Le taux de couverture des données relatif à la production totale de déchets a augmenté ces dernières années grâce à la collaboration avec les prestataires en charge de la collecte et du tri.

En effet, tous les immeubles sous gestion SFL et objets de contrats privés de gestion de déchets sont désormais inclus dans le périmètre de reporting. En revanche, sur 6 immeubles, la collecte des déchets est assurée directement par les services de la Ville de Paris et SFL ne dispose pas d'informations sur la quantité de déchets gérés ni leur destination, ce qui explique le taux de couverture de 57 %.

Favoriser l'économie circulaire sur les chantiers

SFL applique les principes de récupération et de recyclage des matériaux sur les chantiers dont elle a la responsabilité. La valorisation des déchets et la réutilisation des matières sont fortement stimulées auprès des entreprises.

En effet, sur l'opération Biome, 5500 tonnes de déchets ont fait l'objet d'une revalorisation représentant à ce jour un taux de revalorisation de 96,06 % de la phase curage.

SFL déploie également sur toutes ses opérations de restructuration, de modernisation et de rénovation, une charte chantier autour de la gestion des déchets, du choix des matériaux, du suivi des nuisances et de la limitation des pollutions.

De même, SFL a, pour une opération de rénovation de bureaux d'une surface de 4500 m² sur le Washington Plaza, initié un audit afin d'identifier les composants du second-œuvre mais aussi les équipements techniques, au potentiel de réemploi.

5.2. Efficacité carbone du patrimoine

SFL participe à l'effort global de maîtrise et de réduction des émissions de gaz à effet de serre (GES), institué à l'issue de la COP21, au travers notamment de l'adoption d'objectifs ambitieux. Ces objectifs s'inscrivent pleinement dans le cadre des engagements internationaux et notamment dans la trajectoire 2°C issue de l'Accord de Paris.

À périmètre constant, l'intensité carbone du patrimoine due aux consommations énergétiques est en forte baisse, avec une diminution de 37 % depuis 2011.

SFL élargit également la mesure de son empreinte carbone aux émissions issues des déplacements des visiteurs et de ses opérations de développement notamment.

Enfin, SFL a également procédé à une analyse en profondeur de la résilience et des capacités d'adaptation de son patrimoine au changement climatique, afin de pouvoir notamment anticiper la possible multiplication des événements climatiques exceptionnels.

5.2.1. Réduire les émissions de GES liées aux Scopes 1 & 2

4671 tonnes CO₂e ont été émises en 2017 sur le patrimoine géré par SFL du fait des consommations énergétiques dont seulement 183 tonnes directement au titre du Scope 1.

SFL comptabilise les émissions liées aux consommations privées des preneurs dans le Scope 3 conformément aux préconisations du GHG protocol.

Ces émissions relèvent de la 13^e catégorie sur les 15 définies pour le Scope 3 par le GHG Protocol.

À périmètre constant, les émissions sont en forte baisse, avec une réduction de près de 400 tCO₂e entre 2017 et 2018.

Les choix énergétiques opérés par SFL ont des effets bénéfiques en termes de lutte contre le changement climatique, notamment grâce à la conclusion d'un contrat de fourniture d'énergie garan-

tissant 30 % d'électricité d'origine renouvelable sur le patrimoine qu'elle exploite directement.

Le remplacement de la dernière chaudière au fioul par un équipement fonctionnant au gaz naturel au printemps 2018 et l'exten-

sion progressive du choix du réseau de froid urbain (réseau bénéficiant d'un facteur d'émission très faible) sur les immeubles du patrimoine desservis permettront de réduire encore fortement ces émissions dans les prochaines années.

ÉMISSIONS GES ISSUES DE LA CONSOMMATION ÉNERGÉTIQUE EN TCO₂ E ET INTENSITÉ D'ÉMISSION GES EN KG/CO₂ E/M²

(sans correction climatique) à périmètres courant et constant

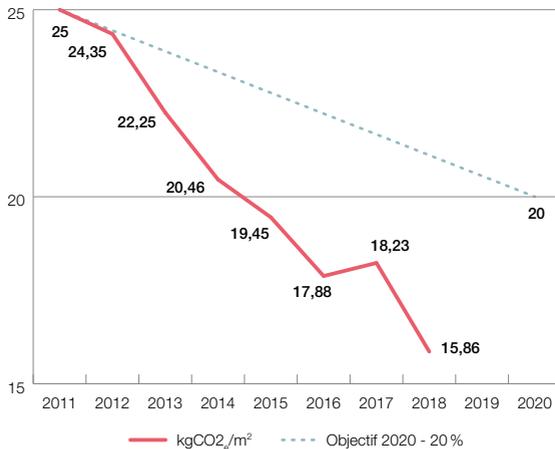
Code EPRA : Elec-Abs, DH&C-Abs, Fuels-Abs, Elec-LfL, DH&C-LfL, Fuels-LfL, Energy-Int

	Parties communes et services généraux			Parties privatives			Total			Code EPRA		
	2016	2017	2018	2016	2017	2018	2016	2017	2018	%17/18	%16/18	
Scope 1	192	166	183	0	0	0	192	166	183			GHG-Dir-Abs
Scope 2	2384	3553	3038	0	0	0	2384	3553	3038			GHG-Indir-Abs
Scope 3	550	775	558	1079	1127	892	1629	1903	1450			
Émission totale GES en tCO₂e	3125	4494	3779	1079	1127	892	4204	5622	4671			
Périmètre courant	Intensité en kgCO ₂ e/m ²						18,8	20,1	16,9	-16,3%	-10,2%	GHG-Int
	Nombre d'immeubles						11/11	15/15	14/14			
	Couverture en % des m ²						100%	100%	100%			
Scope 1	192	166	183	0	0	0	192	166	183	10,3%	-4,3%	GHG-Dir-LfL
Scope 2	2244	2474	2344	0	0	0	2244	2474	2344	-5,2%	4,5%	GHG-Indir-LfL
Scope 3	528	539	451	1029	972	783	1557	1512	1233	-18,4%	-20,8%	
Émission totale GES en tCO₂e	2963	3179	2978	1029	972	783	3992	4152	3761	-9,4%	-5,8%	
Périmètre constant	Intensité en kgCO ₂ e/m ²						18,5	19,5	17,3	-11,4%	-6,8%	GHG-Int
	Nombre d'immeubles								10/10			
	Couverture en % des m ²								100%			

Une intensité carbone en baisse de 37 % depuis 2011

L'intensité carbone en kgCO₂e/m² (corrigée de l'occupation et des conditions climatiques) est en baisse de 37 % de 2011 à 2018 à périmètre constant. L'objectif de 20 % à horizon 2020 est donc largement atteint.

ÉVOLUTION ANNUELLE DE L'INTENSITÉ CARBONE DE 2011 À 2018 À PÉRIMÈTRE CONSTANT EN $\text{kgCO}_2\text{E}/\text{M}^2$, CORRIGÉE DE L'OCCUPATION ET DES CONDITIONS CLIMATIQUES



5.2.2. Mesurer et maîtriser l'empreinte carbone élargie

Depuis 2012, SFL assure le suivi de l'empreinte carbone de ses immeubles. Ce suivi intègre l'impact carbone des consommations énergétiques (Scopes 1 & 2, cf. ci-dessus).

Les 2 principaux postes significatifs du Scope 3 sont également suivis.

- L'impact carbone lié au déplacement des occupants des immeubles en gestion est ainsi évalué au travers des résultats des enquêtes de satisfaction client.
- De même, dans le cadre des opérations majeures de restructuration, les émissions liées aux travaux sont suivies.

L'intensité carbone moyenne du patrimoine SFL est très inférieure à l'ensemble de la moyenne France tertiaire. (19,7 $\text{kgCO}_2\text{e}/\text{m}^2$ contre 30,5 $\text{kgCO}_2\text{e}/\text{m}^2$ pour la part énergie consommée sur le patrimoine et 30 $\text{kg CO}_2\text{e}$ contre 95 $\text{kg CO}_2\text{e}$ pour la part déplacement des occupants des immeubles).

5.2.3. Renforcer la résilience des actifs au changement climatique

Le patrimoine est exposé aux effets du changement climatique et à la multiplication des événements climatiques exceptionnels qui peut en résulter. De fait une analyse du risque climat selon les recommandations de l'ADEME a été initiée afin de répondre aux exigences réglementaires, d'anticiper l'obsolescence technique de son patrimoine et pouvoir ainsi garantir les conditions de confort de ses clients.

L'ensemble des bâtiments détenus par SFL ont ainsi été analysés selon leur capacité de résilience vis-à-vis des principaux risques naturels (inondation, vagues de chaleur, tempêtes) en identifiant les impacts éventuels par lots techniques (superstructure et enveloppe, plomberie, électricité, CVC, aménagements extérieurs, etc.).

5.3. Investissements et achats durables

Acteur immobilier de long terme, SFL ambitionne à travers sa politique d'investissement d'améliorer la qualité de ses actifs mais aussi d'assurer leur pérennité. Cette pérennité permet de garantir une durée de vie prolongée des immeubles, leur adéquation avec les besoins des clients mais aussi leur cohérence

avec le tissu urbain, et les perspectives de long terme relatives notamment à l'accessibilité, aux consommations énergétiques et à l'adaptation au changement climatique.

5.3.1. La RSE intégrée à chaque étape de la vie des bâtiments

Investir de façon durable, c'est orienter ses choix d'acquisition vers des immeubles présentant d'excellents fondamentaux immobiliers, qui pourront s'adapter à différents types d'utilisateurs, et à différents modes de travail, qu'on imagine évoluer dans le temps. C'est en faisant travailler des équipes de maîtrise d'œuvre, des bureaux d'études, des designers, chaque fois renouvelés, que SFL imagine les immeubles qui pourront traverser le temps.

SFL souhaite piloter la performance RSE de ses investissements (dépenses d'exploitation, CAPEX de rénovation, remise en état, restructuration) par la qualification RSE des dépenses effectuées. Cette démarche complète la politique d'achats durables mise en œuvre de manière globale au sein de l'entreprise.

Acquisitions

C'est à travers différents critères complémentaires que sont analysés les potentiels projets d'acquisition. Tous ont pour objectif de s'assurer que l'immeuble en question répondra dans la durée à la demande de clients toujours plus exigeants en termes de produit immobilier, afin de s'assurer de la pérennité de l'investissement.

L'ensemble des enquêtes internes et externes menées sur le sujet des aspirations des clients conduit à juger les critères suivants : la localisation, qui reste le premier critère de choix pour les entreprises (proximité de différents moyens de transport, adresse reconnue, visibilité), la capacité à proposer un produit immobilier performant (hauteur sous plafond, création de grands plateaux horizontaux, structure des ouvrants, ratio capacitaire...), la capacité à générer une offre de services de dernière génération, et enfin la capacité à se doter de labels ou certifications environnementaux exemplaires, tant sur le bâti que sur l'exploitation.

Projets de restructuration

Une veille technique et innovation est organisée par les ateliers SFL_le_lab et SFL_le_studio afin d'intégrer le plus en amont possible les pratiques les plus novatrices. Les réflexions et études ont également porté en 2018 comme en 2017 sur l'utilisation des cinquièmes façades, la valorisation des sous-sols et un prototype de maquette numérique d'exploitation.

5.3.2. Impliquer prestataires et fournisseurs dans une démarche de progrès

SFL attache une importance particulière au caractère responsable et durable de ses achats et aux relations avec ses prestataires et fournisseurs.

Sa stratégie est pilotée par le Responsable Environnement et Achats durables. Elle intègre la notion de coût global et vise à une maîtrise des impacts environnementaux sur l'ensemble de la chaîne de valeurs.

Elle passe notamment par les actions suivantes :

- intégration de critères RSE dans la sélection des fournisseurs,
- mise à jour des cahiers des charges des exploitants et des entreprises chantiers avec des notions de performance RSE,
- exemplarité dans la gestion des fournisseurs,
- analyse des leviers d'amélioration,

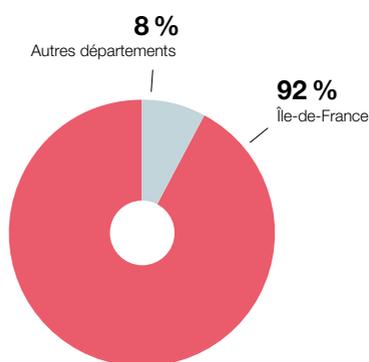
- suivi de la performance RSE globale,
- veille et R&D technique et environnementale.

Sélection et suivi exemplaires des fournisseurs

Des règles strictes s'appliquent à la sélection et au référencement des fournisseurs. SFL lutte notamment contre la sous-traitance abusive en limitant celle-ci à deux rangs au maximum.

Une attention particulière est également portée à l'origine des fournisseurs. Dans le cadre de ses travaux, SFL fait appel en priorité à des entreprises locales. Ainsi en 2018, 92 % des fournisseurs sont basés en Île-de-France.

LOCALISATION DES FOURNISSEURS - EXERCICE 2018



SFL implique fortement ses fournisseurs dans ses démarches de progrès et ses actions de performance.

Ainsi, les mainteneurs multitechniques sont engagés à s'inscrire dans la politique RSE de SFL. Elle s'assure également que leurs sous-traitants participent à ces engagements. Au niveau organisationnel, le mainteneur formule des propositions techniques de nature à favoriser les comportements responsables notamment sur les axes suivants :

- optimisation des consommations d'énergie et de fluide,
- utilisation de produits écologiques dans le nettoyage,
- diminution des emballages et du volume des déchets,
- amélioration du confort des occupants,
- progression du niveau des certifications d'exploitation du site (BREEAM In-Use).

Sur les opérations de développement et de restructuration, des moyens de communication renforcés ont été déployés avec un double objectif : garantir le bon déroulement des travaux et la sécurité de tous. La procédure de santé sécurité mise en place inclut notamment les éléments suivants :

- formation/information à l'environnement,
- identification du personnel au moyen de badges,
- prévention contre les risques,
- présence de secouristes sur site et d'équipements de premiers soins,
- archivage des incidents.

Des livrets d'accueils spécifiques sont également distribués aux entreprises. Ils contiennent :

- des informations sur les pauses échelonnées,
- des restrictions concernant les radios,
- des indications pour se repérer sur le site (sanitaires, accessibilité, horaires...),
- des instructions sur les équipements de protection individuelle conformes à la réglementation.

Ces documents sont également traduits dans la seconde langue la plus parlée sur le chantier afin de s'assurer d'un haut niveau de compréhension. De la même manière, les panneaux d'indication et de signalisation sur le site sont eux aussi traduits en plusieurs langues.

5.4. Biophilie

La biophilie s'entend chez SFL comme la possibilité offerte par l'architecture de se reconnecter à la nature.

Les actifs détenus par SFL sont situés à Paris ou en première couronne, dans un environnement urbain dense et souvent contraint. La présence d'une dimension végétale, aquatique, voire animale contribue donc à créer de la valeur sur les immeubles, notamment quand elle apporte aux clients de SFL une reconnexion possible avec l'extérieur dans des espaces calmes, contemplatifs et sains.

La végétalisation des bâtiments fait partie des pistes privilégiées pour développer cette approche. Elle permet de répondre aux attentes toujours plus fortes de nos clients et de leurs équipes, de contribuer à l'adaptation de nos bâtiments aux changements climatiques et de participer à la protection de la biodiversité.

5.4.1. Le paysage, composante essentielle de nos opérations de développement

La restructuration en cours de Biome fait ainsi la part belle au végétal. La surface pondérée plantée sera quasiment multipliée par 2 (près de 1700 m² à terme) et 20 arbres de faible intérêt seront remplacés par une diversité de 35 arbres et 25 cépées. Le projet vise d'ailleurs le niveau Excellent du label Biodiversity.

Précédemment, un paysage végétal et aquatique avait également été recréé autour de l'immeuble Le Vaisseau à Issy-les-Moulineaux, avec de larges terrasses et pontons près de la Seine permettant d'apporter la présence apaisante de l'eau.

Dans les patios de l'immeuble 9 Percier, les décors originaux de mosaïques art déco ont été remis en beauté et la fontaine du grand patio a été restaurée. Ces patios ont été rendus à l'usage de nos clients, avec de nouveaux aménagements végétalisés et arborés.

5.4.2. Accroître la végétalisation sur les actifs en exploitation

À fin 2018, les surfaces végétales, horizontales ou verticales, représentent près de 8500 m², soit plus de 9 % de l'emprise foncière du patrimoine de SFL.

SFL souhaite encore développer la végétalisation de son patrimoine et s'est fixé comme objectif de faire progresser globalement cette proportion à 11 % d'ici fin 2020.

À ce titre, deux murs végétalisés d'une superficie respective de 34 et 32 m² ont été mis en œuvre au niveau des cours intérieures de l'ensemble immobilier Cézanne Saint-Honoré.

Par ailleurs, en 2018 la végétalisation de la cour intérieure très minérale de l'immeuble Édouard VII a permis de planter 6 arbres et pas moins de 35 essences sur une surface de 25 m².

SFL vise la protection et le renforcement de la biodiversité sur son patrimoine. Dans cette optique, elle souhaite également profiter de ces zones végétalisées pour apporter protection et habitats aux espèces animales habituées à la vie intra-urbaine. SFL s'engage aussi à systématiser les préconisations de la ville

de Paris concernant la biodiversité (nichoirs, hôtels à insecte...). Enfin, les contrats d'exploitation des espaces verts intègrent une approche « zéro phyto » afin de s'assurer d'offrir des espaces sains à l'ensemble des acteurs.

6. Valeur sociale

La RSE est bien plus qu'une problématique environnementale. Elle intègre aussi une valeur sociale et sociétale (qualité de vie au travail, qualité de la relation fournisseurs, attractivité et rétention des talents, dispositifs de rémunération...).

Au 31 décembre 2018, l'effectif du groupe SFL s'établit à 68 salariés : 66 collaborateurs travaillent au sein du siège sis 42, rue Washington à Paris, 2 collaborateurs sont employés au sein de l'immeuble sis 176, avenue Charles De Gaulle à Neuilly-sur-Seine.

L'effectif est majoritairement féminin (65 %) et se compose principalement de cadres (78 %).

Indépendamment des accords conclus au sein de l'entreprise, le statut collectif du groupe SFL est régi par 2 conventions collectives : la convention collective nationale (CCN) de l'Immobilier et la CCN des gardiens, concierges et employés d'immeubles.

6.1. Éthique des affaires

Une charte éthique annexée au contrat de travail est remise à chaque nouveau collaborateur. Cette charte a notamment pour objet de rappeler les principes et comportements attendus dans le cadre de l'activité de l'entreprise : transparence, intégrité, lutte contre la fraude, non-discrimination, conformité aux lois et règlements, etc.

Le Groupe se conforme aux dispositions du Code de déontologie des Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées (SIIC) couvrant par exemple le processus de sélection et de rotation des experts immobiliers évaluant le patrimoine.

En cas de question de déontologie, un salarié peut contacter le contrôle interne. De plus, le Groupe précise qu'aucun cas de corruption ou de condamnation n'a été relevé en 2018 et que la législation française interdit toute contribution politique.

6.1.1. L'éthique dans la chaîne de valeur de SFL

SFL s'assure, comme elle s'emploie à le faire avec ses salariés, du respect des Conventions Fondamentales de l'Organisation Internationale du Travail (OIT) par ses fournisseurs. Ces sujets sont relatifs :

- au respect de la liberté d'association et du droit de négociation collective,
- à l'élimination des discriminations en matière d'emploi et de profession,
- à l'élimination du travail forcé ou obligatoire,
- à l'abolition effective du travail des enfants.

Sauf exception, les fournisseurs, quelle que soit la nature de leur prestation, sont soumis à un ensemble d'obligations en matière de réglementation du travail, notamment au regard des dispositions relatives au travail dissimulé et à l'emploi de salariés étrangers.

Le non-respect par l'un des fournisseurs de ces dispositions légales et réglementaires expose SFL à un risque de nature

pénale et financière qui la conduit à revoir ses pratiques en la matière.

La réglementation interdit la dissimulation d'emploi salarié et l'emploi d'étrangers sans titre de travail.

Pour rendre cette interdiction dissuasive, la loi a institué un double mécanisme :

- une responsabilité pénale, administrative et financière de l'auteur direct des infractions (l'employeur qui ne déclare pas un salarié ou emploie un salarié sans titre de travail) ;
- une solidarité financière des cocontractants : est ici visé celui qui ne s'est pas assuré lors de la conclusion d'un contrat en vue de l'exécution d'un travail ou de la fourniture d'une prestation de services que son cocontractant s'acquitte bien de ses obligations déclaratives et du paiement de ses cotisations. Ces diligences doivent être renouvelées tous les six mois jusqu'au terme du contrat.

6.1.2. Suivi des fournisseurs sur des critères éthiques et sociaux

Afin d'éviter toute situation de travail illégal et de satisfaire à ses obligations en matière de collecte de la documentation sociale, SFL a décidé :

- d'externaliser cette collecte en ayant recours à une plateforme collaborative de référencement des attestations des fournisseurs ;
- de rédiger une clause contractuelle type à insérer dans tous les contrats d'un montant supérieur à 3 000 euros hors taxes.

Cette plateforme dédiée permet aux fournisseurs de déposer gratuitement et simplement leurs justificatifs sociaux et fiscaux ainsi que leurs certificats et attestations de capacité technique et financière. Elle gère l'ensemble des pièces administratives, en vérifie la complétude et, si besoin, effectue des relances. La plateforme web permet de consulter en permanence la conformité des prestataires (ou de ceux avec lesquels SFL envisage de travailler s'ils sont répertoriés dans la base de données).

En 2018, SFL a poursuivi le travail de sélection de ses fournisseurs toujours selon leur code APE (Activité Principale Exercée, caractérisant le métier de l'entreprise), suivant le critère d'exposition au risque au regard du travail dissimulé.

6.2. Attraction et développement des compétences des collaborateurs

Le développement des compétences, l'attractivité et la rétention des talents constituent de véritables enjeux pour SFL compte tenu notamment de sa taille et de la structure de son effectif.

À ce titre, SFL poursuit l'objectif de consacrer chaque année plus de 2,5 % de sa masse salariale à sa politique de formation et veille à garantir un dispositif de rémunération compétitif et incitatif.

6.2.1. Attractivité et rétention des talents

SFL a accueilli 11 nouveaux collaborateurs – 8 sous CDI et 3 sous CDD – et enregistré au cours de la même période 14 départs.

Sur la base d'un effectif moyen de 70,25 collaborateurs en 2018 et du nombre d'entrées/sorties enregistrées en CDI au cours de

la période, le turn-over s'établit à 12,81 % au titre de la période considérée contre 7,38 % en 2017⁽¹⁾.

Compte tenu de ces différents mouvements, l'ancienneté moyenne s'établit à 11 ans.

Les données relatives au recrutement, aux départs et à la structure de l'effectif au 31/12/2018 sont précisées dans le tableau récapitulatif des indicateurs sociaux de l'EPRA reproduit en pages 36 et 37 du présent rapport.

En 2018, SFL a engagé une réflexion sur l'évolution du dispositif d'entretiens annuels et professionnels afin de le rendre plus performant et plus attractif.

À cet effet et dans le cadre d'une démarche de co-construction, un groupe de travail composé de managers et de collaborateurs a été chargé de formuler des propositions qui ont abouti à l'élaboration d'un nouvel outil.

Indépendamment des aménagements techniques qui ont été apportés au dispositif (nouvelles fonctionnalités, changement d'éditeur), chacun des managers en charge de la conduite de ces entretiens a bénéficié d'une formation dont les objectifs étaient multiples :

- optimiser la préparation de l'entretien,
- maîtriser la structure et les étapes de l'entretien annuel,
- évaluer avec objectivité,
- fixer les objectifs,
- développer son écoute pour enrichir l'entretien,
- découvrir le nouveau support dans ses principales composantes.

Déployé à la fin de l'année 2018, ce nouvel outil a permis la tenue des entretiens annuels d'évaluation mais également des entretiens professionnels qui doivent se tenir tous les 2 ans.

6.2.2. Rémunération et avantages

Soucieuse de favoriser le développement professionnel et l'engagement de ses collaborateurs, SFL a mis en œuvre une politique de rémunération équitable, attractive et motivante.

Rémunération directe

Celle-ci se compose, pour chacun des collaborateurs de l'entreprise, d'une part fixe et d'une part variable sur objectifs dont le montant cible en 2018 a représenté en moyenne 15,65 % du salaire de base (hors Comité de direction).

Rapporté à l'effectif inscrit au 31 décembre 2018, ce salaire de référence global (fixe + variable) s'établit en moyenne à un montant de 66960 euros (hors Comité de direction).

Rémunération indirecte

Les droits acquis au titre de la participation et de l'intéressement ont donné lieu en 2018 au versement d'une somme globale de 2 543 946 euros (contre 840 720 en 2017) au bénéfice des salariés de l'entreprise, ce montant exceptionnel résultant de la cession d'un actif immobilier stratégique au cours de la période considérée.

En outre, la négociation collective engagée en 2018 en matière d'épargne salariale a abouti à la conclusion d'un avenant aux règlements du Plan d'Épargne Entreprise (PEE) et du Plan

d'Épargne pour la Retraite Collectif (PERCO) aux fins d'optimiser les choix de placement des salariés épargnants au sein de ces 2 plans. À cet effet, deux nouveaux fonds sont venus enrichir la gamme de FCPE proposés aux collaborateurs dans le cadre de l'affectation de leurs versements volontaires et/ou du placement de leurs droits en matière de participation et d'intéressement.

Dans le souci de favoriser la constitution d'une épargne retraite pour ses collaborateurs, le montant maximal de l'abondement résultant de versements volontaires au PERCO a par ailleurs été porté, à effet du 1^{er} janvier 2018, de 3 900 euros à 4 500 euros.

Dans ce contexte, 53 collaborateurs ont souscrit au plan d'épargne retraite collectif (PERCO) et ont pu ainsi bénéficier en 2018 d'un abondement moyen de 3 856 euros soit une progression de +21,65 % par rapport à 2017.

En définitive, l'aide financière de SFL en matière d'épargne retraite s'est établie en 2018 à un montant global de 2 560 720 euros contre 214 252 euros l'année précédente.

En 2018, une 7^e attribution consécutive d'actions gratuite au titre du 5^e plan a été déployée au bénéfice de 54 attributaires (cadres et mandataires), soit près de 80 % de l'effectif inscrit au 31 décembre 2018.

En outre, la politique salariale de SFL inclut un certain nombre d'avantages qui complètent son dispositif de rémunération : compte épargne-temps prévoyant une monétisation des congés non pris et leur transfert au sein du PERCO, chèques emploi-service universel financés intégralement par l'entreprise et son comité d'entreprise, participation patronale au financement des frais de restauration (chèques déjeuner et/ou restaurant interentreprises).

Ces différents avantages ont fait l'objet d'une consolidation et d'une communication auprès de chaque collaborateur dans le cadre du Bilan Social Individualisé (BSI).

Le renouvellement de ce dispositif chaque année au sein de SFL répond à plusieurs objectifs : il s'agit notamment de communiquer le plus clairement possible sur les différents dispositifs de rémunération mais également de valoriser le niveau du package global proposé (fixe, variable, compléments de rémunération, avantages sociaux...).

6.2.3. Formation et développement des compétences

En 2018, SFL a consacré 3,20 % de sa masse salariale à la formation professionnelle. Comme en 2017, cet investissement excède l'objectif de 2,5 % que s'est fixé SFL en vue de promouvoir l'acquisition et/ou le développement des compétences de ses collaborateurs.

Ainsi, plus de 1 300 heures de formation ont été dispensées au profit de 56 collaborateurs pour une durée moyenne de 23 heures par stagiaire. Les sessions se sont principalement orientées sur les domaines de la gestion d'actifs, de la gestion financière, du droit, du management, de la bureautique, des langues et de la sécurité.

Les données relatives à la formation professionnelle en 2018 sont précisées dans le tableau récapitulatif des indicateurs sociaux de l'EPRA reproduit en page 36 du présent rapport.

(1) Formule de calcul du taux de turnover : (nombre de départs dans la période + nombre d'entrées dans la période) / 2 / effectif moyen de la période).

6.3. Santé, sécurité et qualité de vie au travail

La santé, la sécurité et le bien-être sont les facteurs clés de la qualité de vie au travail. Ils représentent des enjeux majeurs tant pour le collaborateur que pour la collectivité de travail au sein de l'entreprise. Forte de cette conviction, SFL a pleinement intégré ces critères à sa politique des ressources humaines, indépendamment des obligations auxquelles elle doit se soumettre. Elle entend ainsi renouveler l'enquête sur la QVT tous les 2 ans au moins, laquelle caractérise l'objectif poursuivi par SFL : se conformer à l'obligation d'assurer une évaluation régulière des risques professionnels mais également poser les bases d'une amélioration continue de la qualité de vie au travail.

Sensibilisation des collaborateurs à la biodiversité et à l'environnement

En 2018, SFL a noué un partenariat avec l'association Graine Île-de-France visant à sensibiliser l'ensemble des collaborateurs de SFL à la biodiversité, à l'écologie et au Développement Durable. Des ateliers de sensibilisation et de mise en œuvre pratique ont notamment été organisés sur les thématiques de l'agriculture biologique (avec le Groupement des Agriculteurs Biologiques de la région IDF), de l'utilisation et la fabrication de produits ménagers (avec l'association Bio Consom'acteurs), de l'usage diversifié des plantes (avec l'association Aventure Nomade).

6.3.1. Santé et sécurité

Aucun accident de travail n'ayant été constaté au cours de l'année 2018, les taux de fréquence et de gravité se révèlent ainsi nuls comme au cours des 3 années précédentes. De même, aucun accident de trajet n'a été enregistré en 2018 et aucune maladie professionnelle n'est survenue au cours de la période considérée.

Par ailleurs, SFL a poursuivi en 2018 une politique active en matière de préservation de la santé et de la sécurité de ses collaborateurs qui s'est notamment traduite par :

- la poursuite du programme de formation Sauveteur Secouriste au Travail (SST) au bénéfice de 6 collaborateurs,
- le renouvellement des formations dédiées à la lutte contre l'incendie en coordination avec l'APAVE,
- le recyclage des habilitations électriques pour les collaborateurs concernés.

6.3.2. Qualité de vie au travail

Initiée en 2015, la démarche de prévention des risques psychosociaux (RPS) et d'amélioration de la qualité de vie au travail (QVT) avait donné lieu, en 2016, à la définition et à la mise en œuvre d'un plan d'actions dont la constitution, en 2017, d'un groupe de travail chargé d'engager une réflexion globale sur l'optimisation de la qualité de vie au travail.

Celle-ci a abouti à la conclusion, en décembre 2017, d'un accord d'entreprise sur la qualité de vie au travail dont les principales mesures portaient sur :

- l'intégration des nouveaux collaborateurs au moyen d'une procédure dédiée,
- la communication interne dans le cadre de réunions périodiques avec l'ensemble des collaborateurs en fonction de l'actualité de la société,
- le confort et le bien-être des salariés : création de nouveaux services et équipements au sein du siège social, régulation de l'utilisation des outils numériques, mesure de l'ambiance de travail...

Ces différentes mesures ont été mises en œuvre en 2018 à l'exception de la procédure d'intégration dont la mise en place est néanmoins prévue en 2019.

À cet effet et dans le cadre du présent rapport, SFL a choisi de suivre notamment l'absentéisme de courte durée comme indicateur permettant de mesurer le bien-être et donc l'engagement de ses collaborateurs.

En 2018, le taux d'absentéisme de courte durée (inférieur à 4 jours hors congés autorisés) s'est établi à 0,70 %, contre 0,98 % en 2017.

6.3.3. Articulation vie professionnelle/vie personnelle

Afin de garantir un juste équilibre entre vie professionnelle et vie personnelle, deux accords d'entreprise ont été conclus en décembre 2017 :

- l'un ayant pour objet d'assouplir les conditions d'alimentation et d'utilisation du Compte Épargne Temps afin de permettre aux collaborateurs de capitaliser des jours de repos dans le cadre de prise de congés différés pour des motifs personnels et familiaux,
- l'autre destiné à réguler l'utilisation des outils numériques professionnels et limiter ainsi les risques auxquels s'exposent les collaborateurs : surcharge informationnelle, hyper-connectivité, confusion entre vie professionnelle et vie personnelle.

Organisation du temps de travail

Au 31 décembre 2018, SFL compte 64 salariés à temps complet et 4 salariés à temps partiel. Les 4 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).

6.4. Diversité et égalité des chances

La diversité et l'égalité professionnelle entre les hommes et les femmes constituent un enjeu majeur pour l'évolution du collaborateur et le développement de l'entreprise.

Dans ce cadre, SFL souhaite réaffirmer son attachement au respect du principe de non-discrimination – qu'elle qu'en soit la forme – et confirmer son action en faveur de la promotion de l'égalité professionnelle et de la diversité.

En 2018, elle a ainsi engagé un certain nombre d'actions aux fins :

- de respecter les engagements souscrits dans le cadre de l'accord en matière d'égalité professionnelle (détaillés ci-après),
- de pérenniser son soutien financier en faveur des personnes en situation de handicap (subvention ADAPT et recours aux ESAT).

6.4.1. Égalité homme/femme

L'entreprise a négocié et conclu, en décembre 2017, un nouvel accord relatif à l'égalité professionnelle entre les hommes et les femmes qui comporte un certain nombre de mesures assorties d'objectifs de progression et d'indicateurs dans les 3 domaines suivants :

- le recrutement et l'accès à l'emploi,
- la promotion professionnelle grâce à la formation professionnelle,
- la rémunération effective.

Recrutement

Objectifs :

- s’efforcer d’obtenir, dans la mesure du possible, un nombre égal de candidatures féminines et de candidatures masculines ;
- favoriser une plus grande mixité au sein de la grille de classification.

En 2018, 8 des 11 embauches réalisées en CDD ou CDI ont abouti au recrutement de femmes dont la moitié au sein de la catégorie de l’encadrement.

Les 7 promotions effectives au 1^{er} janvier 2018 ont toutes concerné des femmes.

Au 31 décembre 2018, l’effectif féminin représente 58,5 % des cadres de l’entreprise.

Formation

Objectifs :

- garantir un égal accès des femmes et des hommes aux dispositifs de formation ;
- définir avec chaque salarié(e) de retour de congé maternité/ adoption/parental les actions de formation destinées à favoriser sa reprise d’activité ;
- identifier et prendre en compte les éventuelles contraintes de nature familiales auxquelles peuvent être exposé(e)s les salarié(e)s en formation.

En 2018 : les femmes ayant bénéficié d’au moins une action de formation au cours de l’année représentent plus de 60 % des stagiaires pour une durée moyenne de 26 heures (18 heures pour les hommes). Rapportés à l’effectif moyen au 31 décembre 2018, les taux d’accès à la formation professionnelle se sont établis à 83 % pour les hommes et à 76 % pour les femmes.

Rémunération

Objectifs :

- garantir un niveau de rémunération à l’embauche équivalent entre les femmes et les hommes à situation identique ainsi qu’une équité salariale tout au long de leur carrière au sein de l’entreprise ;
- neutraliser les effets sur la rémunération des périodes d’éloignement de l’entreprise liées à la parentalité.

Dans le cadre de la négociation annuelle obligatoire sur les salaires pour l’année 2018, il a été établi un procès-verbal d’ouverture des négociations portant sur les écarts de rémunération entre les hommes et les femmes. Au terme de celui-ci, les parties ont constaté l’absence de toute forme de discrimination fondée sur le sexe et ont appelé la nécessité de respecter le principe d’égalité salariale lors de l’affectation des augmentations individuelles.

Entre 2017 et 2018, le salaire de base (hors variable) a progressé en moyenne de 2,08 % à effectif constant (1,59 % pour les hommes et 2,36 % pour les femmes).

Les données relatives à l’égalité professionnelle (effectif, formation, rémunération) en 2018 sont précisées dans le tableau récapitulatif des indicateurs sociaux de l’EPRA reproduit en page 36 du présent rapport.

6.4.2. Autres indicateurs de diversité

Seniors/jeunes

SFL est tout autant attachée au respect du principe de non-discrimination fondée sur l’âge. L’âge moyen au sein de la société s’établit à 45 ans : au 31 décembre 2018, les collaborateurs âgés de 45 ans et plus représentent 54 % de l’effectif inscrit contre moins d’un quart pour les moins de 35 ans (21 %).

Handicap

Dans le cadre de sa politique de soutien à l’insertion professionnelle des travailleurs handicapés, SFL a apporté en 2018 son concours financier au fonctionnement des activités de l’ADAPT (association pour l’insertion sociale et professionnelle des personnes handicapées) dans le cadre d’une subvention annuelle et d’une affectation d’une part de sa taxe d’apprentissage au titre de l’année considérée.

Par ailleurs, SFL a sollicité au cours de l’exercice écoulé, les services de la société ANRH, entreprise qui relève de la catégorie des établissements et services d’aide par le travail (ESAT).

6.5. Mécénat et philanthropie

6.5.1. Urbanisme et territoire

Fondation Palladio : Agir pour la construction de la Ville de demain

SFL est, depuis plusieurs années, partenaire-mécène de la Fondation Palladio.

La Fondation Palladio a été créée en 2008, sous l’égide de la Fondation de France, autour de l’enjeu majeur du 21^e siècle qu’est la construction de la Ville et des lieux de vie. Avec sa mission d’intérêt général, elle est un lieu singulier qui mobilise et rassemble tous secteurs et métiers concernés par la problématique immobilière et urbaine.

En 2018, grâce au soutien de SFL, la Fondation Palladio a poursuivi ses actions en faveur :

- des étudiants, en leur permettant de découvrir l’univers de la fabrique de la Ville et leur futur professionnel : organisation du 7^e Forum des Métiers de l’Immobilier et de la Ville et de la 10^e Rentrée Universitaire Palladio, publication de la 2^e édition du *Real Estate and Urban Employment Monitor*, réalisée avec EY et Business Immo, et poursuite du parrainage de l’Espace Formations du Salon professionnel SIMI. La Fondation, via le Pôle Avenir Palladio, a également poursuivi sa politique de soutien en parrainant le Prix Junior de l’industrie immobilière pour la 11^e année consécutive et en attribuant 14 Bourses Palladio à des étudiants et doctorants ;
- des dirigeants et décideurs, avec le 7^e cycle annuel de l’Institut Palladio, parrainé par Johanna Rolland, maire de Nantes et présidente de Nantes Métropole, sur le thème « Habiter la Ville de demain » ;
- des doctorants et post-doctorants, en leur donnant l’opportunité de faire connaître leurs travaux par la publication d’articles dans les Cahiers Palladio, présentés dans la revue *Réflexions immobilières* de l’IEIF.

Pavillon de l’Arsenal : architecture et urbanisme de Paris

SFL soutient régulièrement le Pavillon de l’Arsenal qui est le centre d’information, de documentation et d’exposition d’architecture et d’urbanisme de Paris et de la métropole parisienne.

L'association du Pavillon de l'Arsenal a pour objet de contribuer au rayonnement et à la diffusion vers tous les publics de la connaissance de l'urbanisme et du patrimoine architectural de Paris et de sa métropole et de développer et renforcer la promotion de la création architecturale de Paris.

Les objectifs du Pavillon de l'Arsenal présentent une grande cohérence avec l'histoire de SFL, profondément ancrée dans le développement de l'urbanisme parisien depuis la fin du XIX^e siècle.

Ville de Paris – Nuit Blanche

SFL soutient la Ville de Paris dans la manifestation intitulée Nuit Blanche.

Cette manifestation, qui a célébré sa 17^e édition en 2018, vise à permettre à un public nombreux d'accéder gratuitement à une offre artistique pluridisciplinaire, présentée dans la capitale.

SFL contribue ainsi au rayonnement de Paris, parfois au sein même de ses propres actifs, tout en soutenant la création artistique et son ouverture au plus grand nombre.

Foulées de l'Immobilier 2018

SFL a constitué une équipe de coureurs ayant participé à l'édition 2018 des Foulées de l'Immobilier. Les Foulées de l'Immobilier sont organisées par les étudiants du Master 246 – Management de l'Immobilier de l'Université Paris Dauphine au profit de la Fondation Dauphine dans le cadre de son programme Égalité des Chances. Les bénéfices réalisés par cet évènement sont alloués au financement des bourses permettant aux étudiants de ce programme de se loger.

6.5.2. Initiatives sociétales

L'ADAPT : Favoriser l'insertion sociale et professionnelle des personnes handicapées

Dans le cadre de sa politique en matière d'insertion professionnelle des travailleurs handicapés, SFL est un partenaire fidèle de l'ADAPT.

À ce titre, SFL contribue notamment à la Semaine Européenne pour l'Emploi des Personnes Handicapées (SEEPH), mise en place par l'ADAPT depuis 1997. Cet évènement annuel vise à sensibiliser les entreprises et le grand public à la problématique de l'emploi des personnes handicapées.

7. Annexes

7.1. Précisions méthodologiques

7.1.1. Méthodologie des indicateurs environnementaux et sociétaux

SFL a élaboré une méthodologie de reporting interne. Cette procédure permet de formaliser le processus de collecte, d'identifier les contributeurs et de définir la méthode de contrôle.

Elle précise également les référentiels appliqués, notamment la loi dite de « déclaration de performance extra-financière » ainsi que les recommandations de l'EPRA.

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

Périmètre de reporting

Le patrimoine de SFL est constitué de 20 immeubles totalisant 392 300 m².

Les différents périmètres de reporting selon les indicateurs sont précisés en partie 3.2. du présent rapport. Le périmètre de reporting des indicateurs liés aux consommations d'énergie et d'eau exclut par exemple les immeubles qui ne sont pas gérés opérationnellement par SFL (gestion des fluides non assurés par SFL), ceux en libération de surface pour restructuration ou en restructuration et les surfaces d'habitation.

Évolution du périmètre

Le périmètre des immeubles concernés par le reporting peut évoluer en fonction des :

- acquisitions, cessions : les immeubles cédés au cours de l'année sont exclus du périmètre de l'année. Les immeubles acquis en cours d'année n'intègrent le périmètre qu'après un exercice complet ;
- immeubles restructurés, réceptionnés et occupés au minimum à 60 % et ayant au moins une année d'exploitation.

Normalisation par les surfaces et le taux d'occupation

Les surfaces de références utilisées pour le calcul des intensités énergétiques sont les surfaces utiles des immeubles en m².

Le taux d'occupation utilisé pour la correction des indicateurs est un taux d'occupation moyen sur l'année écoulée.

Période de reporting

La période de reporting des indicateurs liés aux consommations d'énergie et d'eau, aux émissions de GES et à la production de déchets, est maintenant de 12 mois glissants du 01/10/N-1 au 30/09/N, afin de pouvoir collecter les données suffisamment tôt pour la production du rapport.

Cette période est adoptée pour les données reportées pour les années 2016, 2017 et 2018.

Tous les autres indicateurs environnementaux et sociétaux restent reportés en année calendaire.

Énergies

La collecte des informations permettant la consolidation immeuble par immeuble est issue :

- des relevés des compteurs,
- de la consolidation des factures HT des concessionnaires,
- et des extractions issues des bases de données des concessionnaires via leur interface client.

Lorsque la consommation totale de l'actif n'est pas connue, notamment pour les parties privatives, SFL estime la consommation énergétique totale en prenant en considération une consommation énergétique en fonction de la typologie des terminaux de climatisation du locataire.

Ces ratios diffèrent d'un immeuble à un autre, ils permettent d'être au plus près de la réalité. Ils ont été élaborés en partenariat avec un bureau d'études énergéticien et à partir de la consommation des parties privatives de SFL et d'autres occupants selon les immeubles.

La comparaison entre l'année de référence et l'année analysée inclut la variabilité climatique sur la base des DJU (Degré Jour Unifié – base 18°) relevé sur le site www.infoclimat.fr.

Détail des énergies par type et répartition entre parties communes et services généraux et parties privatives pour chaque immeuble avec gestion complète des fluides :

L'analyse du patrimoine sur ces problématiques de maîtrise des consommations se réfère à des années de référence qui varient en fonction de l'année d'entrée de l'actif dans le périmètre.

Type d'actif			Type d'énergie				
			Chaud (Réseau de chaleur urbain ou Gaz/Fuel)	Réseau de froid urbain	Électricité		
					Services généraux / Parties communes	Parties privatives Bureaux	Parties privatives Commerces
176 Charles de Gaulle	Bureaux	Multilocataire	"Fuel -> 04/18 05/18 ->Gaz"	Sans objet			
Washington Plaza	Bureaux	Multilocataire	Sans objet	Sans objet			
Édouard VII	Bureaux	Multilocataire	CPCU	Climespace			
Rives de Seine	Bureaux	Monolocataire	Sans objet	Sans objet			Sans objet
Cézanne Saint-Honoré	Bureaux	Multilocataire	CPCU	Climespace			
Louvre Saint-Honoré	Bureaux	Multilocataire	CPCU	Sans objet			
103 Grenelle	Bureaux	Multilocataire	CPCU	Sans objet			
112 Wagram	Bureaux	Multilocataire	CPCU	Sans objet			
92 Champs-Élysées	Bureaux	Multilocataire	CPCU	Climespace			
Galerie des Champs-Élysées	Commerces	Multilocataire	CPCU	Climespace		Sans objet	
#cloud.paris	Bureaux	Multilocataire	CPCU	Climespace			Sans objet
131 Wagram	Bureaux	Multilocataire	Sans objet	Sans objet			Sans objet
9 Percier	Bureaux	Multilocataire	CPCU	Sans objet			Sans objet
90 Champs-Élysées	Bureaux	Multilocataire	CPCU	Climespace			Sans objet

 Périmètre courant de Reporting pour 2018.

Services généraux / Consommations réelles gérées et payées par SFL (puis réparties) :

 Services généraux / Parties privatives.

Consommations gérées et payées par le(s) locataire(s) directement :

 réelles / estimées.

Consommation d'eau

La collecte des données se fait :

- soit par relevé des compteurs par les mainteneurs multitechniques,
- soit par des extractions issues des bases de données des concessionnaires via leur interface client.

Déchets

Les pesées des déchets sont communiquées par des rapports envoyés par les prestataires. Une pesée quotidienne est faite pour les déchets du siège SFL.

7.1.2. Méthodologie des indicateurs sociaux

Des précisions méthodologiques pour les indicateurs sociaux sont apportées si besoin à la suite des indicateurs dans la partie 6 Valeur sociale en pages 28 à 32 du Rapport. Des précisions sont également apportées dans la colonne commentaires du tableau récapitulatif EPRA en pages 36 et 37.

Déclaration de performance extra-financière 2018

7.2. Indicateurs EPRA

7.2.1. Indicateurs environnementaux – Patrimoine en exploitation

Thème	Indicateur	Code EPRA	Unité	2016	2017	2018	Évol. 16/18	Taux de couverture
Certifications								
	Nombre d'actifs certifiés BREEAM In-Use		Nombre d'actifs	19	19	18	-	100%
	% du patrimoine certifié en valeur	Cert-Tot	% du patrimoine certifié en valeur	100%	100%	100%	-	100%
Énergie								
	Consommation totale d'électricité d'origine renouvelable	Elec-Abs	MWh	1552	2412	11942	669,5%	100%
	Consommation totale d'électricité d'origine non-renouvelable	Elec-Abs	MWh	18527	26804	15836	-14,5%	100%
	Consommation totale d'électricité d'origine renouvelable à périmètre constant	Elec-LFL	MWh	1520	1624	7984	425,3%	100%
	Consommation totale d'électricité d'origine non-renouvelable à périmètre constant	Elec-LFL	MWh	18008	17596	10718	-40,5%	100%
	Consommation totale d'énergie issue de réseaux de chaleur ou de froid urbain	DH&C-Abs	MWh	18029	22135	24952	-	100%
	Consommation totale d'énergie issue de réseaux de chaleur ou de froid urbain à périmètre constant	DH&C-LFL	MWh	17365	17778	20993	20,9%	100%
	Consommation totale de carburant	Fuels-Abs	MWh	704	612	674	-	100%
	Consommation totale de carburant à périmètre constant	Fuels-LFL	MWh	704	612	674	-4,3%	100%
	Intensité énergétique	Energy-Int	kWh/m ²	258	259	265	2,9%	100%
	Intensité énergétique à périmètre constant	Energy-Int	kWh/m ²	248	248	261	5,3%	100%
Émissions de gaz à effet de serre								
	Total des émissions directes de gaz à effet de serre Scope 1	GHG-Dir-Abs	tCO ₂ e	192	166	183	-4,3%	100%
	Total des émissions indirectes de gaz à effet de serre Scope 2	GHG-Indir-Abs	tCO ₂ e	2383	3552	3037	27,5%	100%
	Intensité carbone	GHG-Int	kgCO ₂ e/m ²	18,8	20,1	16,9	-10,2%	100%
Eau								
	Consommation totale d'eau	Water-Abs	m ³	130819	154304	158482	-	100%
	Consommation totale d'eau à périmètre constant	Water-LFL	m ³	123991	125371	132589	6,9%	100%
	Intensité hydrique	Water-Int	m ³ /m ²	0,59	0,55	0,57	-2,2%	100%
	Intensité hydrique à périmètre constant	Water-Int	m ³ /m ²	0,58	0,54	0,61	5,9%	100%
Déchets								
	Production totale de déchets par type de traitement	Waste-Abs	tonnes		963	804	-16,6%	
			% recyclé		21%	24%	11,9%	
			% réutilisé		0%	0%	-	
			% composté		0%	0%	-	
			% incinéré		17%	23%	32,8%	60%
			% autre mode de traitement		9%	7%	-20,6%	
			% valorisation énergétique		17%	16%	-7,3%	
	Production totale de déchets par type de traitement à périmètre constant	Waste-LFL	% enfouï		36%	31%	-14,2%	
			tonnes		889	804	-9,6%	
			% recyclé		23%	24%	3,2%	
			% réutilisé		0%	0%	-	
			% composté		0%	0%	-	
			% incinéré		18%	23%	22,5%	57%
			% autre mode de traitement		9%	7%	-26,8%	
	% valorisation énergétique		10%	16%	56,2%			
	% enfouï		39%	31%	-20,9%			

Précisions méthodologiques EPRA (en complément des précisions méthodologiques déjà publiées en partie 7.1)

- Périmètre : Les données renseignées dans les tableaux ci-dessus respectent la logique de contrôle opérationnel. Les consommations d'énergie incluent uniquement les consommations des parties communes et des équipements communs de chauffage et de climatisation gérés par SFL. Les émissions de gaz à effet de serre sont calculées sur la base de ces consommations, et les données sur l'eau incluent les consommations directement gérées et obtenues par SFL.
- Analyse segmentaire : Le patrimoine en exploitation SFL est constitué d'immeubles tertiaires, tous localisés à Paris ou en région parisienne. L'analyse segmentaire proposée par l'EPRA n'est donc pas applicable dans ce cas.
- Normalisation : les m² utilisés pour le calcul des intensités surfaciques incluent les surfaces utiles des bâtiments puisque sur les actifs du périmètre, SFL dessert l'ensemble la globalité du bâtiment en chauffage et en climatisation.
- Estimation : les données des tableaux EPRA sont calculées sur la base des consommations réelles et facturées.
- Taux de couverture : Pour chaque indicateur de performance EPRA, le taux de couverture est renseigné en pourcentage de la surface totale.
- Vérification : Les données publiées font l'objet d'une vérification par un organisme tiers indépendant avec un niveau d'assurance modérée (cf. partie 7.3).
- Siège : Les informations liées aux bureaux occupés par SFL sont renseignées dans un tableau séparé, comme préconisé par l'EPRA.
- Explication de la performance : l'analyse des variations est renseignée pour chaque indicateur en pages 20 à 27.

7.2.2. Indicateurs environnementaux – Bureaux occupés par SFL

Thème	Indicateur	Code EPRA	Unité	2016	2017	2018	Évolution 16/18		
Certifications									
	% du siège certifié	Cert-Tot	% du siège	100 %	100 %	100 %	0,0 %		
Énergie									
	Consommation totale d'électricité d'origine renouvelable	Elec-Abs	MWh	10,0	11,2	49,1			
	Consommation totale d'électricité d'origine non-renouvelable	Elec-Abs	MWh	159,5	153,7	113,4	-28,9 %		
	Consommation totale d'électricité d'origine renouvelable à périmètre constant	Elec-LFL	MWh	10,0	11,2	49,1	393,4 %		
	Consommation totale d'électricité d'origine non-renouvelable à périmètre constant	Elec-LFL	MWh	159,5	153,7	113,4	-28,9 %		
	Consommation totale d'énergie issue de réseaux de chaleur ou de froid urbain	DH&C-Abs	MWh	0	0	0			
	Consommation totale d'énergie issue de réseaux de chaleur ou de froid urbain à périmètre constant	DH&C-LFL	MWh	0	0	0			
	Consommation totale de carburant	Fuels-Abs	MWh	0	0	0			
	Consommation totale de carburant à périmètre constant	Fuels-LFL	MWh	0	0	0	0,0 %		
	Intensité énergétique	Energy-Int	kWh/m ²	83	81	80	-4,1 %		
	Intensité énergétique à périmètre constant	Energy-Int	kWh/m ²	83	81	80	-4,1 %		
Émissions de gaz à effet de serre									
	Total des émissions directes de gaz à effet de serre Scope 1	GHG-Dir-Abs	tCO ₂ e	0	0	0			
	Total des émissions indirectes de gaz à effet de serre Scope 2	GHG-Indir-Abs	tCO ₂ e	6,99	6,48	5	-25,3 %		
	Intensité carbone	GHG-Int	kgCO ₂ e/m ²	3,4	3,2	2,6	-25,3 %		
Eau									
	Consommation totale d'eau	Water-Abs	m ³	429,2	414,9	441,3	+2,7 %		
	Consommation totale d'eau à périmètre constant	Water-LFL	m ³	429,2	414,9	441,3	+2,7 %		
	Intensité hydrique	Water-Int	m ³ /m ²	0,209	0,202	0,215	+2,7 %		
	Intensité hydrique à périmètre constant	Water-Int	m ³ /m ²	0,209	0,202	0,215	+2,7 %		
Déchets									
	Production totale de déchets par type de traitement	Waste-Abs	tonnes	2,54	2,31	2,22	-12,6 %		
			% recyclé	100 %	100 %	100 %			
			% réutilisé	0 %	0 %	0 %			
			% composté	0 %	0 %	0 %			
			% incinéré	0 %	0 %	0 %			
			% autre mode de traitement	0 %	0 %	0 %			
			% enfoui	0 %	0 %	0 %			
			Production totale de déchets par type de traitement à périmètre constant	Waste-LFL	tonnes	2,54	2,31	2,22	-12,6 %
					% recyclé	100 %	100 %	100 %	
					% réutilisé	0 %	0 %	0 %	
	% composté	0 %			0 %	0 %			
	% incinéré	0 %			0 %	0 %			
	% autre mode de traitement	0 %			0 %	0 %			
	% enfoui	0 %			0 %	0 %			

Déclaration de performance extra-financière 2018

7.2.3. Indicateurs sociaux et de gouvernance

Thème	Code EPRA	Indicateur	Unité	2017	2018	Commentaires	
Diversité							
Diversity - Emp		Répartition par genre au Conseil d'administration	Nb de femmes	6	6		
			% de femmes	40 %	43 %		
			Nb d'hommes	9	8		
			% d'hommes	60 %	57 %		
		Répartition par genre au Comité de Direction	Nb de femmes	2	2	Effectif au 31/12, mandataire inclus	
			% de femmes	22 %	25 %		
			Nb d'hommes	7	6		
		Répartition par genre chez les cadres (hors Comité de Direction)	Nb de femmes	29	29	Effectif au 31/12	
			% de femmes	60 %	63 %		
			Nb d'hommes	19	17		
		Répartition par genre pour les autres effectifs	% d'hommes	40 %	37 %	Effectif au 31/12	
			Nb de femmes	15	13		
			% de femmes	88 %	87 %		
		Répartition par genre pour le total des effectifs	Nb d'hommes	2	2	Effectif au 31/12	
% d'hommes			12 %	13 %			
Nb de femmes			46	44			
		% de femmes	63 %	65 %	Effectif au 31/12, hors mandataire		
		Nb d'hommes	27	24			
		% d'hommes	37 %	35 %			
Diversity-Pay		Écart de salaire entre hommes et femmes au Comité de Direction (hors Directeur général et Directeur général délégué)	%	-3 %	3 %	Salaire de base de référence au 31/12, rémunération variable exclue, hors mandataires sociaux, salariés de niveau C4 et contrats en alternance compte tenu de l'effectif limité de ces catégories). 1- (salaire moyen femmes/salaire moyen hommes)	
			Écart de salaire entre hommes et femmes chez les cadres (hors Comité de Direction et C4)	%	14 %		16 %
				%	-8 %		-6 %
Formation							
Emp-Training		Nombre total d'heures de formation	Nombre	1 870	1 307		
			Nombre de collaborateurs formés	Nombre	69	56	
			Nombre moyen d'heures par stagiaire	Nombre	27	23	
			% de collaborateurs formés	%	96 %	79 %	Nb de salariés formés / Effectif Moyen
			% de la masse salariale consacrée à la formation professionnelle	%	3,60 %	3,20 %	
Évaluation							
Emp-Dev		% des collaborateurs ayant eu une évaluation professionnelle dans l'année	%	93 %	90 %	NB entretien réalisé / population éligible	
Attractivité et rétention des talents							
Emp-Turnover		Embauches en CDI	Nombre	4	8		
		Embauches en CDD	Nombre	2	3		
		Total des embauches	Nombre	6	11		
		Rupture conventionnelle	Nombre	6	5		
		Fin de CDD	Nombre	2	5	dont 1 fin de CDD au 31/12/2017	
		Démission	Nombre	1	2		
		Fin essai	Nombre	0	1		
		Départ en retraite	Nombre	0	2		
		Licenciement	Nombre	0	0		
		Total des départs	Nombre	9	15		
		Turn-over	%	7,38 %	12,81 %	(Nb de départs CDI +Nb entrées CDI)/2/effectif moyen	

Thème	Code EPRA	Indicateur	Unité	2017	2018	Commentaires
Santé et sécurité						
		Nombre d'accidents mortels	Nombre	0	0	
		Nombre de maladies professionnelles	Nombre	0	0	
	H&S-Emp	Nombre d'accidents du travail	Nombre	0	0	
		Taux de fréquence	Taux	0%	0%	
		Taux de gravité	Taux	0%	0%	
		Taux d'absentéisme de courte durée	Taux	0,98%	0,70%	De 1 à 3 jours
	H&S-Asset	Part des actifs couverts par un dispositif de gestion des risques santé et sécurité	% d'actifs couverts	80%	93%	Actifs sous gestion opérationnelle SFL
	H&S-Comp	Nombre d'incidents sur les sujets santé et sécurité	Nombre d'incidents	0	0	

Engagement sociétal

	Comty-Eng	Initiatives sociétales	% d'actifs ou description	-	-	Étant donné la localisation du patrimoine SFL concentrée sur Paris et sa proche couronne, les initiatives sociétales sont opérées directement au niveau Groupe et précisées en partie 6.5.
--	-----------	------------------------	---------------------------	---	---	--

INDICATEURS DE GOUVERNANCE

Thème	Code EPRA	Indicateur	Explication
Gouvernance			
	Gov-Board	Composition du Conseil d'administration	Description <i>Se référer à la page 70 du cahier juridique et financier</i>
	Gov-Select	Process de nomination des membres du Conseil d'administration	Description <i>Se référer aux pages 70 et 71 du cahier juridique et financier</i>
	Gov-Col	Procédure de gestion des éventuels conflits d'intérêts	Description <i>Se référer aux pages 72 à 74 et 81 du cahier juridique et financier</i>

Taux de couverture: 100%

7.3. Vérification des données

Rapport de l'un des commissaires aux comptes sur une sélection d'informations extra-financières figurant dans le rapport de gestion Groupe.

7.4. Rapport de l'un des Commissaires aux comptes sur une sélection d'informations extra-financières figurant dans le rapport de gestion du Groupe Exercice clos le 31 décembre 2018

À l'attention de la Direction générale,

À la suite de votre demande et en notre qualité de Commissaire aux comptes de Société Foncière Lyonnaise, nous vous présentons notre rapport sur une sélection d'informations extra-financières (ci-après les « Informations ») de la déclaration de performance extra-financière relative à l'exercice clos le 31 décembre 2018 (ci-après la « Déclaration »), présentée dans le rapport de gestion Groupe.

Les Informations, sélectionnées par le Groupe, sont les suivantes :

- surface utilisée et taux d'occupation ;
- nombre de certifications BREEAM In Use obtenues et pourcentage ayant reçu un niveau « very good » ou plus ;
- nombre d'actifs avec la certification BREEAM In-Use et part du patrimoine en pourcentage des surfaces, par type et par niveau de certification ;
- production des déchets en tonnes (papier, carton et DIB) ;
- consommation d'eau et intensité hydrique (parties communes et privatives cumulées) ;
- consommations d'énergie par type d'énergie et intensités énergétiques (sans correction climatique et avec correction climatique) ;
- émissions de gaz à effet de serre (GES) issues de la consommation énergétique et intensité GES (sans correction climatique) ;
- surface totale végétalisée - horizontale ou verticale ;
- description de la politique environnementale.

Responsabilité de la Société

Les Informations ont été préparées sous la responsabilité du Conseil d'administration de Société Foncière Lyonnaise conformément aux procédures et référentiels utilisés par la Société (ci-après le « Référentiel ») dont un résumé figure dans le rapport de gestion et qui sont disponibles sur demande auprès de la Direction générale.

Indépendance et contrôle qualité

Notre indépendance est définie par les dispositions prévues à l'article L. 822-11-3 du Code de commerce et le Code de déontologie de la profession. Par ailleurs, nous avons mis en place un système de contrôle qualité qui comprend des politiques et des procédures documentées visant à assurer le respect des règles déontologiques, de la doctrine professionnelle et des textes légaux et réglementaires applicables.

Responsabilité du Commissaire aux comptes

Il nous appartient, sur la base de nos travaux, d'exprimer une conclusion d'assurance raisonnable sur les Informations sélectionnées.

Il ne nous appartient pas en revanche de nous prononcer sur :

- le respect par la Société des autres dispositions légales et réglementaires applicables, notamment en matière de devoir de vigilance, de lutte contre la corruption et de fiscalité ;
- la conformité des produits et services aux réglementations applicables.

Nature et étendue des travaux

Nos travaux décrits ci-après ont été effectués selon la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des Commissaires aux comptes relative à la vérification des informations extra-financières et la norme internationale ISAE 3000 (*Assurance engagements other than audits or reviews of historical financial information*).

Nous avons mené des travaux nous permettant d'apprécier la conformité de la Déclaration aux dispositions réglementaires et la sincérité des Informations :

- Nous avons pris connaissance de l'activité du Groupe, de l'exposé des principaux risques extra-financiers liés à cette activité ainsi que des politiques qui en découlent et de leurs résultats.
- Nous avons apprécié le caractère approprié du Référentiel au regard de sa pertinence, son exhaustivité, sa fiabilité, sa neutralité et son caractère compréhensible, en prenant en considération, le cas échéant, les bonnes pratiques du secteur.
- Nous avons vérifié que les Informations couvrent le périmètre consolidé, à savoir l'ensemble des entreprises incluses dans le périmètre de consolidation conformément à l'article L. 233-16 avec les limites précisées dans la Déclaration.

- Nous avons apprécié le processus de collecte mis en place par l'entité visant à l'exhaustivité et à la sincérité des Informations.
- Nous avons mis en œuvre, sur les Informations :
 - des procédures analytiques consistant à vérifier la correcte consolidation des données collectées ainsi que la cohérence de leurs évolutions ;
 - des tests de détail sur la base de sondages, consistant à vérifier la correcte application des définitions et procédures et à rapprocher les données des pièces justificatives. Ces travaux ont été menés auprès d'une sélection d'entités contributrices⁽¹⁾ et couvrent entre 16 et 30 % des Informations sélectionnées pour ces tests ;
- Nous avons consulté les sources documentaires et mené des entretiens pour corroborer les Informations.
- Nous avons apprécié la cohérence d'ensemble de la Déclaration par rapport à notre connaissance de la Société.

Nos travaux ont mobilisé les compétences de quatre personnes en février 2019.

Nous avons fait appel, pour nous assister dans la réalisation de nos travaux, à nos spécialistes en matière de développement durable et de responsabilité sociétale.

Nous estimons que les travaux que nous avons menés en exerçant notre jugement professionnel nous permettent de formuler une conclusion d'assurance modérée ; une assurance de niveau supérieur aurait nécessité des travaux de vérification plus étendus.

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 Informations présentées dans la Déclaration, prises dans leur ensemble, ont été établies de manière sincère, conformément au Référentiel.

Commentaire

Sans remettre en cause la conclusion exprimée ci-dessus, nous portons à votre attention le fait que la Déclaration mentionne en précisions méthodologiques que certaines Informations sont présentées en année glissante sur une période allant du 1er octobre au 30 septembre et non sur l'exercice, afin de faciliter la collecte des données.

Paris-La Défense, le 18 février 2019
L'un des Commissaires aux comptes
Deloitte & Associés

Laure SILVESTRE-SIAZ
Associée



Julien RIVALS
Associé, Développement Durable



(1) Immeubles Washington Plaza et Louvre Saint Honoré.

SFL__

Société anonyme au capital
de 93 057 948 euros

Siège social__

42, rue Washington

75008 Paris

Tél. : + 33 (0) 1 42 97 27 00

Fax : + 33 (0) 1 42 97 27 26

552 040 982 RCS Paris

Crédits photos

J.P. Mesguen.

Conception et réalisation : 



www.fonciere-lyonnaise.com



Dans une logique de développement responsable, SFL a fait le choix d'imprimer ce document sur un papier certifié FSC®, celui-ci est composé de matériaux issus de forêts bien gérées certifiées FSC® et d'autres sources contrôlées. Le papier est produit par une entreprise certifiée ISO 14001 (norme sur les performances environnementales) et imprimé dans une imprimerie certifiée imprim'vert.

