

# L'ART DE LA TRANSFORMATION



# DÉCLARATION DE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE 2019



# **Déclaration de performance extra-financière 2019**

**Introduction** p. 5

—• **p. 6**

**1. La création de valeur par SFL**

- 1.1. 20 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. Création de valeur : exemple du 83 Marceau .... p. 9

—• **p. 9**

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

- 2.1. Quinze enjeux en 3 composantes de la valeur immatérielle du patrimoine SFL ..... p. 9
- 2.2. Principaux risques et opportunités associés ..... p. 11

—• **p. 11**

**3. Une ambition forte, un pilotage précis**

- 3.1. Une démarche RSE intégrée au cœur des métiers ..... p. 11
- 3.2. Des périmètres d'actions clairement définis ....p. 12
- 3.3. Principaux résultats 2019 ..... p. 14

—• **p. 15**

**4. Valeur sociétale**

- 4.1. Relation et satisfaction clients..... p. 15
- 4.2. Localisation et accessibilité..... p. 16
- 4.3. Empreinte urbaine ..... p. 17
- 4.4. Confort, aménagement et efficacité organisationnelle ..... p. 18
- 4.5. Santé, Sécurité et maîtrise des risques environnementaux et sanitaires ..... p. 20
- 4.6. Certification et labellisation ..... p. 20

—• **p. 22**

**5. Valeur verte**

- 5.1. Investissements et achats durables ..... p. 22
- 5.2. Exploitation durable..... p. 23
- 5.3. Efficacité carbone..... p. 27
- 5.4. Biophilie ..... p. 29

—• **p. 30**

**6. Valeur sociale**

- 6.1. Éthique des affaires ..... p. 30
- 6.2. Attraction et développement des compétences des collaborateurs ..... p. 31
- 6.3. Santé, sécurité et qualité de vie au travail ..... p. 32
- 6.4. Diversité et égalité des chances..... p. 33
- 6.5. Mécénat et philanthropie ..... p. 34

—• **p. 35**

**7. Annexes**

- 7.1. Précisions méthodologiques..... p. 35
- 7.2. Indicateurs EPRA ..... p. 37
- 7.3. Vérification des données..... p. 40
- 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 2019..... p. 41

La Déclaration de performance extra-financière est extraite du Document d'enregistrement universel 2019 que vous pouvez retrouver sur le site [www.fonciere-lyonnaise.com](http://www.fonciere-lyonnaise.com)



### Introduction

Fondée il y a 140 ans, la foncière SFL a exercé dès sa création les métiers de propriétaire et de développeur pour construire, entretenir et transformer son patrimoine.

Dans la mise en œuvre de sa stratégie de foncière *prime*, la politique en matière de responsabilité sociétale de l'entreprise (RSE) est au premier rang de ses préoccupations.

La politique de SFL se fonde sur les enjeux RSE qui sont matériels pour ses parties prenantes et déterminants pour sa rentabilité en tant que société foncière. Envisagés selon le prisme des risques et opportunités, quinze enjeux se répartissent en 3 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.

Dans la dynamique lancée par la DPEF – pour laquelle SFL est dispensée mais dont elle a volontairement adopté la démarche – l'entreprise a en 2019 poursuivi son action visant à améliorer la maîtrise des émissions de gaz à effet de serre, le contrôle des consommations énergétiques et le renforcement de la résilience de sa promesse client face aux enjeux climatiques et sociétaux.

Parmi les faits marquants à relever en 2019 :

- Acteur engagé dans la fabrication de la cité, SFL a démarré en 2019 les chantiers de restructuration lourde des immeubles Biome (114 avenue Zola, Paris 15<sup>e</sup>) et 83 Marceau (96 avenue d'Iéna, Paris 16<sup>e</sup>). Les chartes signées avec les entrepreneurs leur demandent notamment de s'engager à réaliser une action d'insertion professionnelle des personnes sans emploi.
- Cette année a également été marquée par l'essai, la mise au point et le déploiement de partenariats en matière de recyclage et de réemploi des matériaux, éléments de convergence de l'immobilier et des enjeux sociétaux à l'échelle planétaire.
- Le processus automatisé de collecte des données environnementales, élément de convergence de l'évolution numérique et des métiers de l'immobilier, a été finalisé et utilisé avec succès en 2019 sur la partie énergie et fluides.
- Portée par une perspective à long terme de son activité, SFL a également noué cette année un partenariat visant à développer sensiblement le recours aux réseaux urbains de froid (une énergie faiblement carbonée) et au stockage d'énergie.
- Enfin, la nouvelle enquête sur la qualité de vie travail menée en 2019 auprès des collaborateurs SFL a également été l'occasion pour ceux-ci de formuler des propositions de plans d'actions, notamment sur la communication et le partage d'informations entre services.

## 1. La création de valeur par SFL

Le positionnement clair de SFL sur le segment *prime* de l'immobilier tertiaire parisien et son organisation par métier sont les bases solides de sa stratégie de création de valeur matérielle et immatérielle.

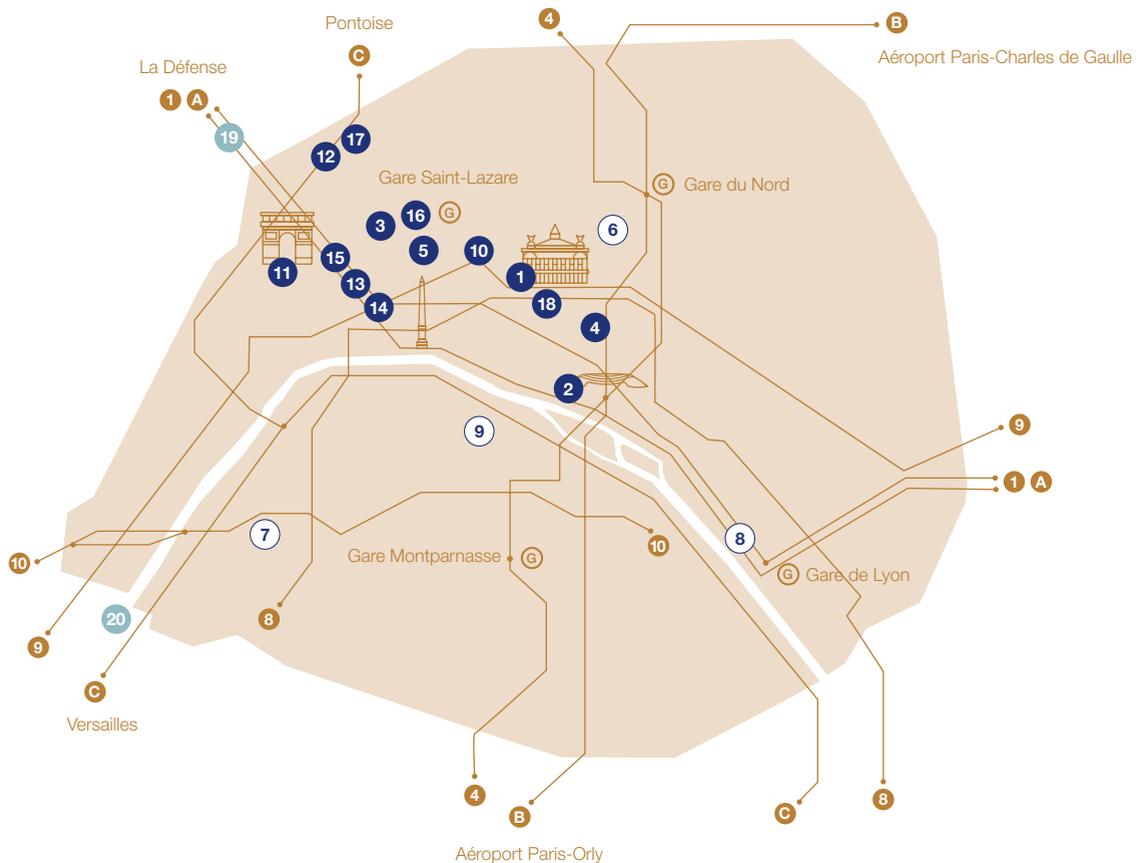
### 1.1. 20 actifs *prime* dans les quartiers les plus dynamiques de la capitale

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 97,4 % au 31 décembre 2019.

Ses clients, environ 30000 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 M<sup>2</sup>**

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

**Croissant Ouest****Surface totale<sup>(1)</sup>**

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

● Paris Quartier Central des Affaires

○ Paris autres

● Croissant Ouest

(1) Y compris infrastructure et hors parkings.

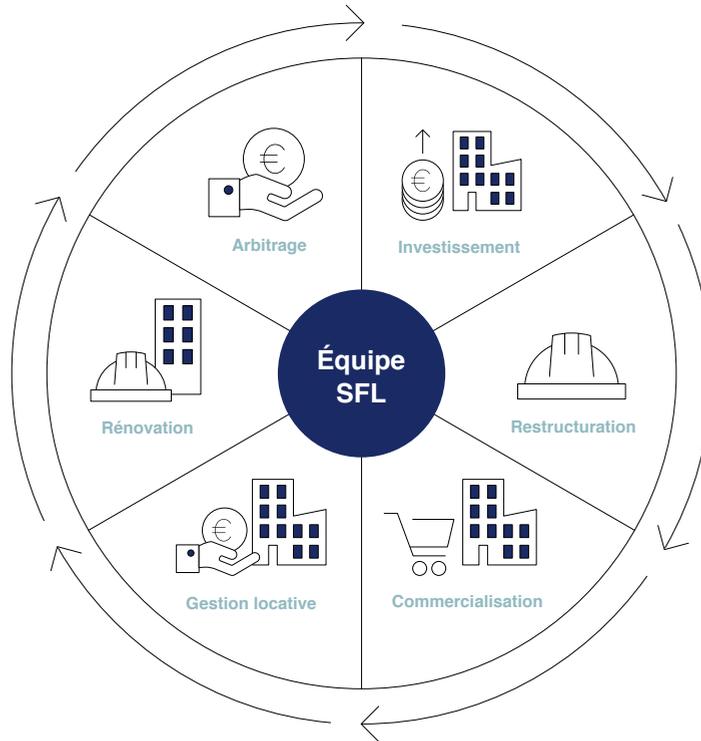
\* Surface PC.

# Déclaration de performance extra-financière 2019

## 1.2. Une chaîne de valeur bien identifiée

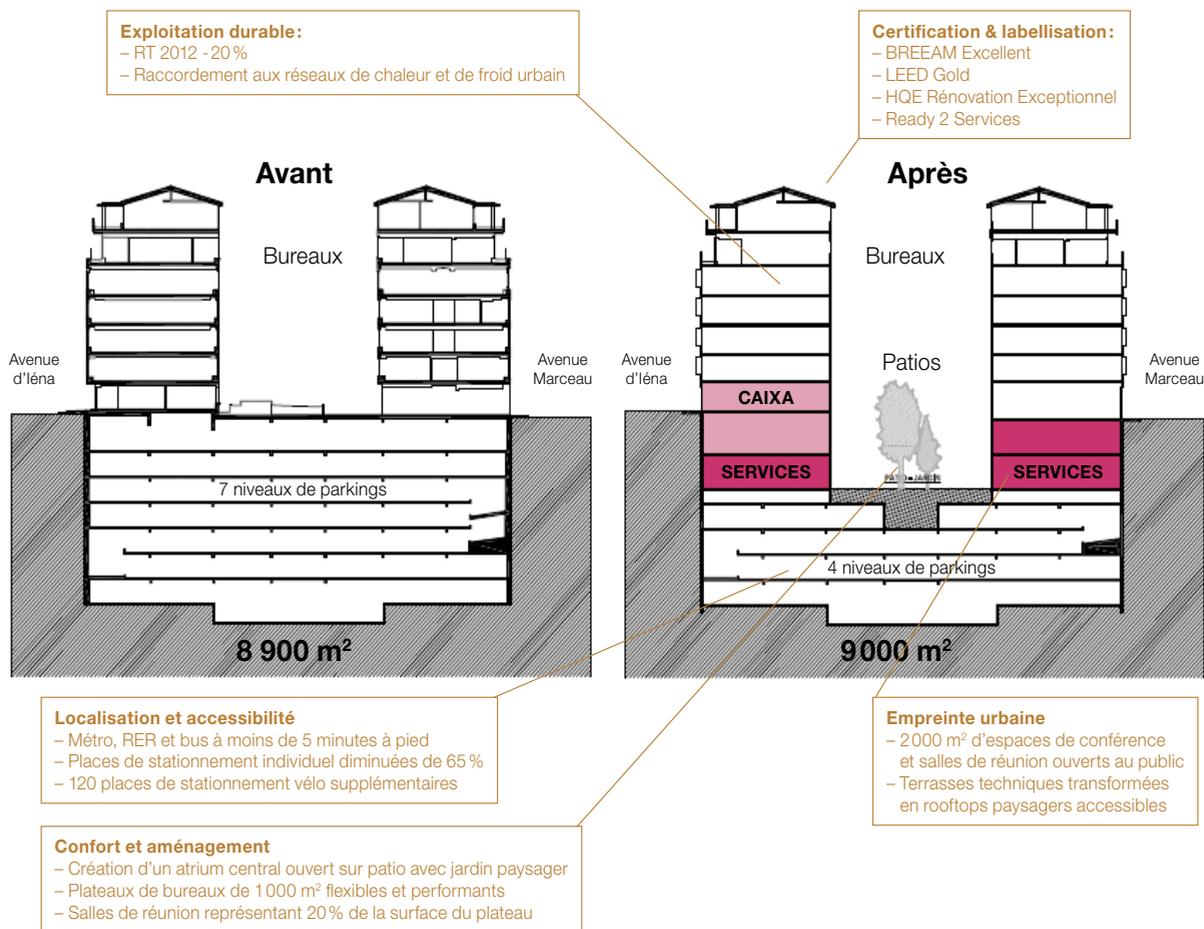
Les étapes de la chaîne de valeur rythment les phases de vie de ses immeubles : investissement, restructuration, commercialisation, gestion locative, rénovation et arbitrage, le cas échéant.

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.



	Investissement	Restructuration	Commercialisation	Gestion locative	Rénovation	Arbitrage
Équipes SFL	• Équipe stratégie, investissements et transactions	• Équipe Technique et Développement	• Équipes commerciales et gestion d'actifs	• Équipes gestion locative et technique	• Équipe Technique et Développement	• Équipe stratégie, investissements et transactions
Principales parties prenantes	• Actionnaires • Communauté financière	• Riverains • Élus • Maîtres d'œuvre • Entreprises chantier	• Clients • Brokers	• Clients • Pilotes et exploitants multitechniques	• Maîtres d'œuvre • Entreprises et chantiers	• Actionnaires • Communauté financière
Chiffres clés	• 3 acquisitions de 7 000, 20 000 et 25 000 m <sup>2</sup> depuis 2015	• 3 projets en restructuration en 2019 • 10 immeubles sur 20 restructurés depuis 2010 • Triple certification sur chaque projet	• 50 000 m <sup>2</sup> commercialisés en 2019 • 100% des nouveaux baux avec une annexe environnementale	• 94 % de clients satisfaits • - 46 % en kgCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> depuis 2011 à périmètre constant • 100% du patrimoine certifié BREEAM In-Use	• 100 000 m <sup>2</sup> de plateaux rénovés depuis 5 ans • 25 chantiers livrés en 2019 • 170 tCO <sub>2</sub> e évitées suite au réemploi des matériaux lors des rénovations en 2019	• Dernière cession en octobre 2017

### 1.3. Création de valeur : exemple du 83 Marceau



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

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

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 (Global Reporting Initiative (GRI) version G4, 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.

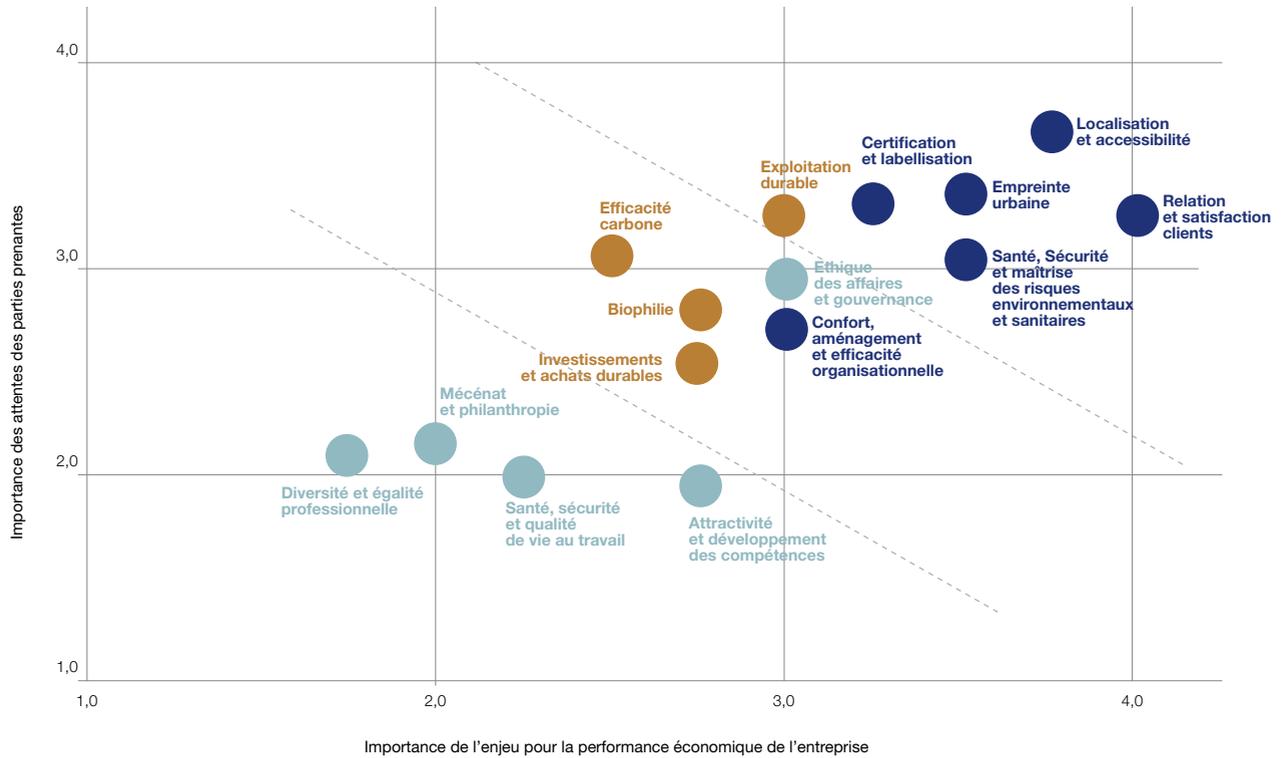
La cartographie des enjeux RSE de SFL présentée ci-après est issue de l'analyse de matérialité. Elle classe les enjeux en trois niveaux de matérialité :

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 », avec un impact plus faible 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



Les enjeux se répartissent en 3 niveaux (de part et d'autre des obliques sur le graphe) décrit en 1., 2. et 3. en page précédente.

- Valeur sociétale
- Valeur verte
- Valeur sociale

## 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 de façon résumée les principaux risques et opportunités associées aux 6 enjeux RSE fondamentaux pour SFL.

### PRINCIPAUX RISQUES ET OPPORTUNITÉS ASSOCIÉS AUX 6 ENJEUX FONDAMENTAUX

	Principaux risques associés	Principales opportunités
Localisation et accessibilité	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Augmentation du taux de vacance pour les actifs mal situés</li> <li>• Moindre satisfaction client</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Attraction et satisfaction client</li> <li>• Opportunité d'image d'excellence</li> </ul>
Relation et satisfaction clients	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Baisse de la satisfaction clients et manque d'alignement des pratiques sur celles des leaders de place</li> <li>• Risque d'image, de réputation</li> <li>• Perte de valeur locative</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Innovation dans la relation client grâce à de nouveaux modes de collaboration</li> <li>• Fidélisation des clients</li> <li>• Efficience dans les négociations avec les preneurs</li> </ul>
Empreinte urbaine	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Délai d'obtention des autorisations et des permis de construire suite aux recours de tiers</li> <li>• Risque d'image</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Relations facilitées avec les parties prenantes</li> <li>• Innovation</li> </ul>
Certification et labellisation	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Impact sur la valorisation du patrimoine</li> <li>• Mauvaise anticipation des demandes et attentes des actionnaires et investisseurs</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Amélioration de la notoriété et de l'attractivité de SFL</li> <li>• Outil de maîtrise des charges et de gestion des risques (dont les futures réglementations)</li> <li>• Opportunité d'échanges et de collaboration avec les preneurs et les exploitants</li> </ul>
Confort et aménagement	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Inadéquation des espaces par rapport aux attentes des clients</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Augmentation du taux d'occupation, de la valeur locative et de la valeur patrimoniale</li> <li>• Qualité productive des actifs</li> </ul>
Exploitation durable	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Risque opérationnel dû à l'augmentation des charges locatives</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Maîtrise du niveau des charges locatives</li> <li>• Contribution à la valeur verte de l'immeuble</li> <li>• Numérisation : gestion via BIM exploitation et <i>smart metering</i></li> </ul>

## 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 de responsabilités bien identifiées (cf. chapitre ci-dessous)

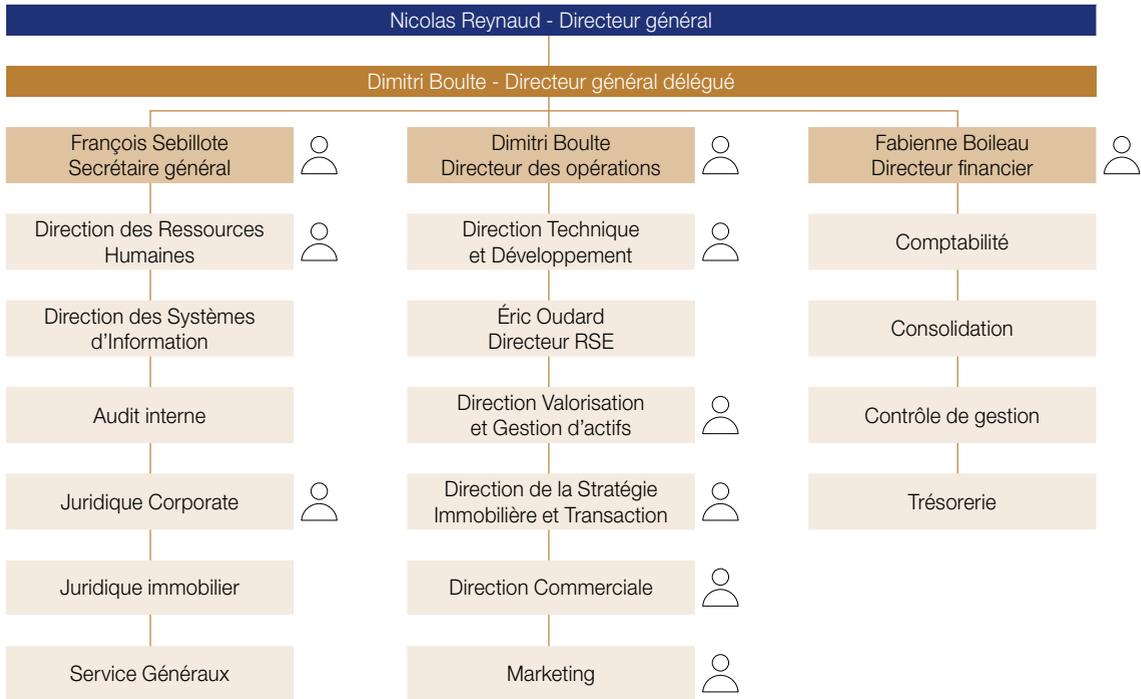
### 3.1. Une démarche RSE intégrée au cœur des métiers

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.

- Les principales orientations du Comité RSE sont ensuite partagées 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).
- Le **personnel de SFL** et le **Comité social et économique** (CSE) sont associés à la démarche pour la partie sociale et au travers de sessions de sensibilisation thématiques.

# Déclaration de performance extra-financière 2019



 Directions membres des groupes de travail RSE

## 3.2. Des périmètres d'actions clairement définis

Les indicateurs 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 soient 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 2019 selon le détail suivant pour les principaux indicateurs.

On peut distinguer les actifs de 3 façons pour différencier les périmètres de reporting, sur l'énergie, l'eau, les émissions de gaz à effet de serre et les déchets :

- 15 actifs multilocataires ou monolocataires pour lesquels SFL a la charge de la gestion opérationnelle sur l'énergie, l'eau et les déchets ;
- 3 actifs monolocataires pour lesquels la gestion opérationnelle en exploitation n'est pas à la charge de SFL ;
- 2 actifs en restructuration et non exploités en 2019.

Actifs	Énergie / Carbone	Eau	Déchets	BREEAM In-Use
Washington Plaza	•	•	•	•
Édouard VII	•	•	•	•
Cézanne Saint-Honoré	•	•	•	•
103 Grenelle	•	•	•	•
112 Wagram	•	•	•	•
#cloud.paris	•	•	•	•
Rives de Seine	•	•	•	•
Louvre Saint-Honoré	•	•	•	•
176 Charles de Gaulle	•	•	Collecte des déchets assurée directement par la Ville de Paris sans informations sur la quantité de déchets ni leur destination.	•
92 Champs-Élysées	•	•		•
Galerie des Champs-Élysées	•	•		•
90 Champs-Élysées	•	•		•
131 Wagram	•	•		•
9 Percier	•	•		•
6 Hanovre	•	•	•	•
106 Haussmann	Immeubles monolocataires pour lesquels SFL n'assure pas la gestion opérationnelle en exploitation de l'ensemble de l'énergie, de l'eau et des déchets			•
Condorcet				•
Le Vaisseau				•
83 Marceau	Immeubles en restructuration			
Biome				

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 2019

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

### 3.3.1. Objectifs et indicateurs de suivi

L'ensemble des objectifs RSE à horizon 2020 est présenté dans le tableau ci-dessous.

	Résultat 2019	Objectif 2020	Niveau d'atteinte
<b>Valeur sociétale</b>			
<b>Relation et satisfaction clients</b>			
% de clients satisfaits ou très satisfaits	94 %	> 80 %	☺
% des nouveaux baux verts (en surface)	100 %	100 %	☺
<b>Localisation et accessibilité</b>			
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 <sup>(1)</sup> en surface	91 %	100 %	☹
<b>Certification et labellisation</b>			
% des immeubles hors restructuration certifiés BREEAM In-Use niveau Very Good minimum	100 %	> 90 %	☺
Restructurations visant une triple certification ou labellisation	100 %	100 %	☺
<b>Santé, Sécurité et Maîtrise des risques environnementaux</b>			
Part des actifs en gestion opérationnelle exploités avec le MEX (Module d'Exploitation) SFL	93 %	> 80 %	☺
<b>Valeur verte</b>			
<b>Exploitation durable</b>			
Évolution de l'intensité énergétique en kWh/m <sup>2</sup> de 2011 à 2020 à périmètre constant	-22,6 %	-20 %	☺
Évolution de l'intensité hydrique en m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> de 2011 à 2020 à périmètre constant	-19,6 %	-20 %	☺
<b>Efficacité carbone</b>			
Nombre de chaudières au fioul sur le patrimoine	0	0/20	☺
Évolution de l'efficacité carbone en kgCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> de 2011 à 2020 à périmètre constant	-45,7 %	-20 %	☺
Part d'électricité d'origine renouvelable	35,7 %	30 %	☺
<b>Investissements et achats durables</b>			
% des nouvelles restructurations BIM <sup>(2)</sup> 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	100 %	100 %	☺
<b>Biophilie</b>			
Part des espaces verts sur emprise foncière en surface	9 %	11 %	☹
<b>Valeur sociale</b>			
<b>Attractivité et développement des compétences</b>			
% de la masse salariale dépensée en formation	3,3 %	> 2,5 %	☺
<b>Santé, sécurité et qualité de vie au travail</b>			
% des collaborateurs concernés par l'enquête bisannuelle sur la qualité de vie au travail	100 %	100 %	☺

(1) Utilisateurs en Fauteuil Roulant.

(2) 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 : lauréat en 2017 et nominations en 2018 et 2019.

#### • Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB)

En 2019, le GRESB a décerné à SFL le label Green star pour la 8<sup>e</sup> année consécutive.

Avec une note de 94/100, 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 et à la fin de cette DPEF. Deux Gold Awards ont ainsi à nouveau été obtenus en 2019 (*Sustainability et Finance Best Practice Recommendations*).

#### • 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

La valeur sociétale est au cœur de la stratégie de valorisation du patrimoine de SFL. La création de valeur sur les immeubles détenus par SFL passe en effet par la prise en compte des attentes de ses parties prenantes et par leur ancrage dans la ville. La localisation des actifs, leur empreinte urbaine, leur parfaite accessibilité et leur adéquation avec les attentes des riverains et les besoins des preneurs sont fondamentaux dans cette stratégie de valorisation.

La moitié des actifs du patrimoine a été restructurée en 10 ans, signe d'une volonté forte de SFL de proposer des produits toujours mieux adaptés et en phase avec les évolutions sociétales. Depuis plusieurs années les clients de SFL reconnaissent d'ailleurs une amélioration de leur performance grâce à la qualité d'usage de leurs locaux.

#### 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 ses actifs comme dans leur programmation. Les études du Paris Workplace et l'enquête de satisfaction réalisée par SFL en 2019 auprès des utilisateurs de ses immeubles permettent de mieux connaître les attentes des clients et de mieux calibrer son offre par rapport aux attentes et de valider l'orientation de SFL vers des produits à forte valeur d'usage.

L'organisation des équipes SFL et de ses prestataires permet d'optimiser la connaissance de ses clients. Une enquête de satisfaction est réalisée tous les 2 ans auprès de l'ensemble des clients.

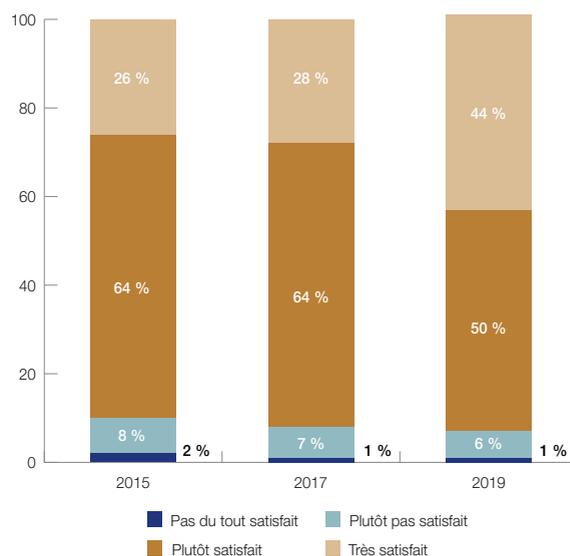
De plus, SFL réalise tous les ans, une enquête, le Paris Workplace ([www.parisworkplace.fr](http://www.parisworkplace.fr)), interrogeant 3 000 cadres franciliens sur leurs usages et leurs attentes en matière d'immobilier. Cette étude a pour vocation d'adresser un message de qualité à nos pairs et partenaires. De plus en plus d'éléments de langage sont repris par la presse et médias nationaux. Cela nous permet de nous comparer sur un panel plus large mais très représentatif des personnes travaillant sur notre patrimoine.

#### 4.1.1. La satisfaction des locataires, point cardinal de nos actions

En 2019, 750 personnes ont participé à l'enquête de satisfaction. Le profil type du collaborateur travaillant dans les immeubles SFL a entre 30 et 40 ans, est cadre, vit dans Paris intramuros, met entre 20 et 40 min pour se rendre à son travail en transports en commun et affiche une note de bien-être de 7,6 sur 10 (contre 6,8/10 pour les cadres franciliens de notre benchmark Paris Workplace). Il travaille en open-space, considère les services intégrés comme fondamentaux et opérerait pour une meilleure gestion des déchets s'il devait réaliser une démarche environnementale ou sociale.

Plus de 94 % des répondants à l'enquête de satisfaction se déclarent satisfaits, voire très satisfaits de leurs locaux. L'objectif de 80 % est ainsi largement atteint.

#### ÉVOLUTION DE LA SATISFACTION CLIENT



#### 4.1.2. Un dialogue constant avec les preneurs

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

	Exemples de modes de dialogue
Commercialisation	<p><b>Baux verts :</b> 100 % des baux de bureaux signés depuis 2016 intègrent une annexe environnementale, même pour les surfaces de moins de 2000 m<sup>2</sup>.</p> <p><b>Livrets d'accueil :</b> 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.</p>
Exploitation	<p><b>Comités locataires :</b> Les comités locataires sont adaptés à la taille des sites et des usages associés. Les centres d'affaires bénéficient d'une attention particulière. Une rencontre est menée avec les « grands utilisateurs » au moins une fois par an. Ils abordent notamment les questions d'usages, d'accessibilité, d'investissements ou d'impact environnemental (certifications, consommations d'énergie et d'eau, traitement des déchets, etc.)</p> <p><b>Journal :</b> SFL développe l'esprit communautaire sur certains de ses immeubles en éditant des journaux de vie (ex : le journal le « 42 » sur l'immeuble 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 engagées sur site.</p> <p><b>Évènementiel :</b> Ces actions évènementielles sont de plus en plus plébiscitées et suivies par les utilisateurs de nos immeubles. À titre d'exemple, cela se concrétise par des actions du type mise en place de costume sur mesure, compétition interentreprises dans les salles de sport, compétition de pétanques sur les espaces extérieurs, dégustations de produits <i>green</i>, etc.</p>
Rénovation	<p><b>Communications spécifiques chantiers</b> Dans le cadre de chantiers de rénovation d'ampleur, SFL met en place des outils de communication adaptés à chaque situation. La restructuration du Louvre Saint-Honoré bénéficie par exemple de moyens ad-hoc afin de partager les informations liées aux travaux auprès des collaborateurs utilisant le site. Cela passe par une organisation humaine, des outils et des supports de communication spécifiques. Les cas les plus courants sont menés dans un souci de prévenance afin de minimiser les impacts des travaux menés.</p>

## 4.2. Localisation et accessibilité

Comme le montrent année après année les études Paris Workplace initiées par SFL, la localisation de l'espace de travail est le critère de bien être principal des salariés, et à travers celle-ci, le temps de transport depuis le domicile. Ce critère est suivi de la qualité des espaces ainsi que de 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 titre que le salaire. 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 par un panel de transports en commun le plus large possible et proposant une offre de services diversifiée et qualitative.

SFL a également souligné dans ces mêmes études l'impact de l'effet cluster. L'immeuble #cloud.paris dans le quartier de l'Opéra reste un exemple probant d'un hub au cœur de Paris. La question du déplacement à pied ou en mobilité douce accélère ce phénomène de centralisation de l'immobilier tertiaire.

### 4.2.1. Des localisations *prime*, bénéficiant de dessertes exceptionnelles en transports en commun et mobilités douces Île-de-France

La stratégie d'investissement de SFL est historiquement en ligne avec les attentes des entreprises clientes en la matière, avec un

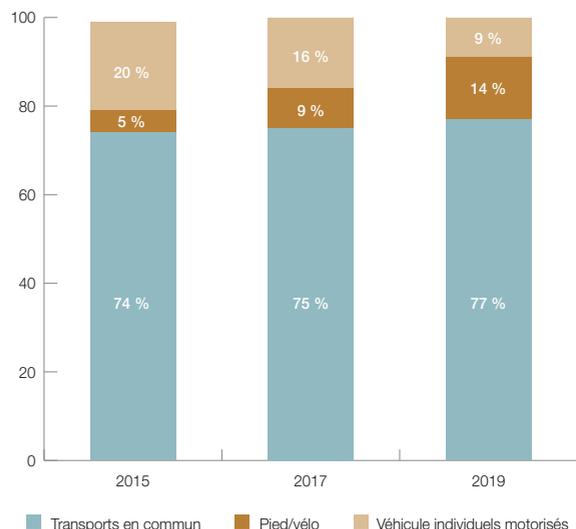
patrimoine qui n'a cessé de se concentrer dans ces quartiers toujours plus plébiscités. 80 % des actifs SFL sont situés dans le Quartier central des affaires (QCA) de Paris, à proximité des gares parisiennes (#cloud.paris, Rives de Seine, par exemple) et dans les nouveaux quartiers mixtes tels que le 9<sup>e</sup> arrondissement (Condorcet) ou le 7<sup>e</sup> arrondissement (103 Grenelle), véritables alternatives au QCA.

L'acquisition d'immeubles tels que Biome situé avenue Émile Zola, au sud-ouest 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 ainsi en tout point une excellente accessibilité en transports en commun et transports alternatifs. 100 % des sites sont situés à moins de 8 minutes d'une station de métro notamment.

Cette desserte exceptionnelle se traduit directement dans les modes de transports utilisés par les utilisateurs de nos bureaux. En effet, selon la dernière enquête de satisfaction, 77 % des collaborateurs utilisent le métro, le tramway, le train ou le RER pour se rendre sur leur lieu de travail. 9 % des collaborateurs utilisent la voiture, la moto, le scooter voire le taxi. Enfin 14 % des collaborateurs se déplacent en mobilités douces (vélo, à pied), un pourcentage en hausse continue depuis 4 ans.

## MODE DE DÉPLACEMENTS DOMICILE-TRAVAIL DES UTILISATEURS DES BUREAUX SFL



### 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 prévoit des emplacements pour voitures électriques.

Sur #Cloud.paris, les places de stationnement réservées aux vélos et aux deux-roues sont plus nombreuses que celles réservées aux voitures.

Les 2 projets en restructuration Biome et 83 Marceau intègrent également ces nouveaux besoins de mobilité en réduisant le nombre de places de stationnement affectées aux véhicules légers (-60 % pour Biome et -65 % pour 83 Marceau) et en répondant aux demandes des clients d'augmenter les modes de transports doux (120 emplacements vélos pour 83 Marceau et 284 pour Biome).

### 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 20 à 40 minutes selon la dernière enquête de satisfaction, soit une durée inférieure à la moyenne constatée en Île-de-France et surtout, selon l'enquête Paris Workplace, inférieure à la durée maximale pouvant avoir un effet négatif sur la motivation des collaborateurs. La localisation est ainsi le point fort principal des actifs SFL pour 87 % des sondés.

91 % du patrimoine en exploitation en surface est accessible aux utilisateurs en fauteuil roulant et les restructurations intègrent toutes la prise en compte des normes d'accessibilité tout handicap.

## 4.3. Empreinte urbaine

Acteur engagé auprès des collectivités locales et des parties prenantes qui concourent à l'acte de construire, SFL cherche à

associer les riverains et les personnes publiques dans la conception même et la fabrication de ses projets urbains en vue de favoriser une meilleure appropriation et de contribuer à une bonne insertion à l'échelle des quartiers.

L'impact environnemental, la mixité d'usage, l'insertion paysagère, la qualité architecturale sont autant de piliers sur lesquels SFL bâtit la stratégie de développement de ses grands projets.

### 4.3.1. Acteur de la ville engagé

SFL apporte un soin particulier à la qualité d'usage de son patrimoine. Par qualité d'usage, SFL entend d'une part avoir une ambition forte sur la qualité architecturale de ses projets et ses actifs, mais également vise à apporter un soin particulier au traitement urbain de ses projets et pour mieux appréhender l'impact qu'ils peuvent avoir sur la ville et ses quartiers.

Consciente des enjeux en matière d'urbanisme et d'architecture, tout particulièrement dans une ville comme Paris, SFL cherche à renouveler ses collaborations avec des architectes de premier rang et des designers parmi les plus engagés pour proposer des interventions architecturales de qualité et ambitieuses.

À titre d'illustrations, SFL conduit actuellement trois grandes opérations dans Paris :

- La restructuration du socle de son immeuble emblématique **Louvre Saint-Honoré** portant sur 17 000 m<sup>2</sup> confiée à Ateliers Jean Nouvel en association avec le cabinet d'architecture Braun et Associés en vue d'y implanter notamment la Fondation Cartier pour l'art contemporain.
- La réhabilitation intégrale de son immeuble au **83 Marceau** (Paris 16<sup>e</sup>) conçue par l'agence Dominique Perrault et associés en collaboration pour le design intérieur des espaces de services avec Ana Moussinet.
- La restructuration intégrale et la construction d'un nouveau bâtiment **Biome** avenue Émile Zola (Paris 15<sup>e</sup>), offrant de multiples programmes et usages, confiée au jeune architecte français Yrieix Martineau et au cabinet Jouin Manku et associés.

Forte de ses 140 ans d'histoire au service des territoires et des villes, à commencer par Paris, SFL ambitionne d'inscrire sa stratégie de développement des projets et de fabrication de la « ville sur elle-même » par un travail concerté sur la densification des espaces et l'intégration des espaces végétalisés au cœur des parcelles et des projets (près de 3 100 m<sup>2</sup> d'espaces verts et terrasses extérieurs sur Biome) ; sur le réemploi et la réduction du bilan carbone de ses opérations (Biome sera l'une des toutes premières opérations Bas Carbone de Paris intra-muros) et par un questionnaire permanent sur l'usage et la réinvention des usages en assumant notamment la mixité voire l'intensification des usages : 700 m<sup>2</sup> de logements et 400 m<sup>2</sup> de coworking créés sur Biome et 7 000 m<sup>2</sup> de surfaces dédiées à la fondation Cartier dans le nouveau Louvre Saint-Honoré.

Par ailleurs, SFL cherche à promouvoir de nouveaux usages dans des surfaces construites existantes en sous-sols de ses immeubles, rendus possibles par :

- L'émergence de nouvelles mobilités et corrélativement la baisse en besoin de stationnement.
- La capacité de mieux densifier des surfaces en milieu urbain dense pour un meilleur usage.
- L'apport de lumière naturelle dans des espaces qui en étaient dépourvus.

De même, chaque projet fait l'objet d'un traitement de la « cinquième façade » (toiture) en vue de mieux la valoriser par l'intégration de végétaux, la suppression ou la réduction des équipements techniques en toiture, l'introduction de terrasses accessibles au public et aux locataires. Ce parti pris a été largement retenu sur le 83 Marceau qui offrira une terrasse exceptionnelle donnant sur la Place de l'Étoile et sur Biome qui vise à transformer les terrasses techniques existantes en espaces paysagers accessibles.

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.

À ce titre, SFL est 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.

L'empreinte verte est mesurée (part des espaces paysagers / espaces libres / espaces de pleine terre). Sur Biome, elle progresse de 100 % avant et après l'opération, sur 83 Marceau, elle augmente de 52 % avant et après opération.

La densité affichée est également analysée. Sur Biome, elle sera d'environ 4 après opération sur une parcelle de plus de 6300 m<sup>2</sup>, ce qui en fera une opération peu dense comparativement à la densité d'occupation réelle dans Paris ou certaines ZAC récentes.

### 4.3.2. Nos projets dans la ville

SFL promeut un dialogue et une gouvernance de projets 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. SFL s'emploie également à favoriser par ses opérations de nouveaux usages au bénéfice des avoisinants (*coworking* ouvert aux habitants du 15<sup>e</sup> arrondissement sur Biome), ou bien l'emploi dans le quartier (chantier, insertion, charte signée avec les entreprises de construction pour favoriser l'emploi local).

Le dialogue et la concertation sont au cœur de la stratégie SFL. Pour illustrer cette démarche, SFL a souhaité associer très en amont les riverains sur son opération Biome (Paris 15<sup>e</sup>), et ce sans attendre l'obtention des autorisations administratives. Ainsi, en 2019, en lien avec les élus du 15<sup>e</sup> arrondissement, la Mairie de Paris, et les associations de riverains du quartier, SFL a pris l'initiative d'organiser près d'une dizaine de réunions de quartiers au cours desquelles le projet et ses évolutions tenant compte

des attentes fortes des riverains ont été présentés, en présence des architectes et des équipes de développement de SFL.

Des outils dédiés d'information et 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 m<sup>2</sup>), 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 l'une des premières opérations Bâtiment Bas Carbone en rénovation dans Paris (BBCA).

En 2019, SFL a poursuivi également sur son patrimoine ce travail « sur mesure » de mise en valeur des espaces et de création de nouveaux usages pour que les opérations soient « plus ouvertes sur le quartier ». Ainsi, 83 Marceau bénéficiera d'un espace de conférence et salles de réunion entièrement neufs de près de 1500 m<sup>2</sup> ouverts au public.

La création d'espaces ERP (établissements recevant du public) et de services aux clients supplémentaires sur les projets témoigne de la volonté d'ouverture à la ville. Ils s'élèveront respectivement à :

- 3000 m<sup>2</sup> sur Biome
- 1500 m<sup>2</sup> sur 83 Marceau
- 800 m<sup>2</sup> sur le Louvre Saint-Honoré

### 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, biophilie, services rendus aux clients, accès aisé aux transports, SFL conçoit des plateaux et des parties communes 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 lieux et les surfaces

L'enquête Paris Workplace 2019 réalisée par SFL sur un échantillon représentatif de la population d'utilisateurs de bureaux en Île-de-France constate que le fait de bouger, sur son lieu de travail ou à l'extérieur de celui-ci, produit une série d'effets vertueux comme :

- le bien-être au travail ;
- le travail collectif ;
- l'ouverture aux autres ;
- les relations sociales ;
- la performance de l'entreprise.

Concernant les surfaces, les plateaux de bureaux sont mis à disposition des preneurs en open-space et doivent apporter une flexibilité totale à l'occupant.

Dans la majorité de ses immeubles, SFL propose des plateaux modernes de 1000 à 3000 m<sup>2</sup> d'un seul tenant et propices à l'efficacité organisationnelle. Les profondeurs idéales vont de 13 à 18 mètres en double exposition, afin de maximiser les surfaces en premier jour pour les bureaux fixes.

SFL dimensionne ses installations techniques de manière à ce que l'occupant puisse aménager ses salles de réunion à tout endroit du plateau, y compris en premier jour. La surface moyenne dédiée aux espaces de réunion se situe autour de 10 % de la surface totale du plateau. Les restructurations des immeubles 83 Marceau et Biome poussent le curseur plus loin puisque les salles de réunion représentent près de 20 % des surfaces de plateau.

Les installations techniques de climatisation et d'éclairage sont dimensionnées habituellement pour offrir un ratio d'occupation de 12 m<sup>2</sup> de SUBL/personne (surface utile brute locative). La grande majorité des immeubles SFL possède des faux planchers techniques et dispose d'une hauteur libre sous plafond de 2,70 mètres.

### 4.4.2. Bien-être des occupants et nouveaux usages

L'enquête Paris Workplace sur la French tech nous apprend que pour 82 % des interrogés, le bureau est un véritable lieu de vie (contre 43 % dans la population générale) et que 66 % apprécient de s'y reposer et 50 % de s'y détendre, contre 41 et 30 % respectivement 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, ...).

De plus, l'enquête Paris Workplace « Et si on se parlait » réalisée en 2019 apporte 3 enseignements majeurs :

- Pour être bien au travail, il faut se voir « en vrai ».
- Trop de relation tue la relation.
- La qualité des relations est le facteur le plus décisif pour générer du bien-être et de la performance.

La restructuration en cours de Biome apporte un aboutissement du savoir-faire de SFL et une synthèse remarquable des attentes des clients. En effet, l'immeuble prévoit de nombreux espaces où les clients pourront :

- Se rencontrer et se parler dans des espaces soignés et sereins : espaces de bureaux privatifs, lumineux et modulables et permettant d'importantes salles de réunion, espaces de coworking, business center accessible au public (auditorium,

salles de réunion), espaces communs traités par des designers de premier plan (hall, cafétéria, restaurant d'entreprise), vaste jardin et nombreuses terrasses végétalisées accessibles...

- Entretien leur santé et leur bien-être : fitness, restaurant d'entreprise, jardin.
- Se ressourcer et se reconnecter à la nature (se reporter au § 5.4 Biophilie pour de plus amples détails).

### Valorisation des sous-sols

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 réunion, 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 des offres 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 espace *fitness* avec appareils cardio / musculation et cours collectifs (boxing, abdos, danse, step, yoga, stretching, pilates, sophrologie, ...),
- d'un espace *wellness* (massages, ostéopathie, détente, esthétique),
- de salles de réunion réservables par les locataires,
- et d'un *lounge-café* ouvert à tous les clients, recréant ainsi la « place du village » au sein de l'immeuble.

Ces espaces rencontrent un franc succès et participent à la mise en valeur de tous les thèmes développés dans les enquêtes Paris Workplace.

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 plan local d'urbanisme (PLU) de Paris en vigueur depuis septembre 2016 encourage justement l'affouillement de parcelles.

La programmation de la restructuration de 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 réunion et de *lounge-café* privilégiant les rencontres informelles et le travail collaboratif ainsi qu'un vaste auditorium de 180 places.

### Services supports

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

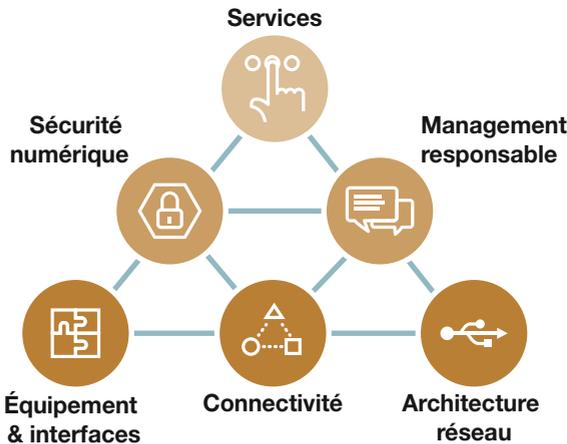
Ainsi, les conciergeries tendent à muter vers l'animation et le pilotage de l'ensemble des services et ainsi se présenter comme pilier central et de lien entre l'ensemble des utilisateurs des immeubles. Cela a été développé en 2018 sur le Washington Plaza et le 103 Grenelle. SFL ambitionne de déployer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

100 % des restructurations proposent une connectivité exceptionnelle. Les réseaux sans fil sont accessibles en tout point du bâti-

ment avec un niveau d'exposition électromagnétique maximum très inférieur à la Directive européenne 2013-35 du 26 juin 2013.

À ce titre, l'opération 83 Marceau sera labellisée Ready To Services (R2S) afin :

- d'offrir à nos clients un bâtiment avec une connexion internet optimale pour favoriser la productivité des salariés ;
- protéger les réseaux et les systèmes du bâtiment des cyberattaques ;
- satisfaire aux besoins d'évolutivité des solutions et augmenter ainsi leur durabilité ;
- favoriser l'intégration des bâtiments dans la smart city pour qu'ils bénéficient des différentes innovations et qu'ils contribuent à la mutualisation des équipements et des ressources.



#### 4.5. Santé, Sécurité et maîtrise des risques environnementaux et sanitaires

SFL a mis en œuvre depuis de nombreuses années une charte sécurité/environnement qui définit la politique du groupe en matière de maîtrise des risques environnementaux et sanitaires.

La démarche s'est organisée autour des étapes suivantes :

- répertorier l'ensemble des installations techniques,
- identifier les risques et les sujets à traiter,
- définir des objectifs mesurables,
- élaborer une méthodologie pour suivre et remplir ces objectifs,
- enregistrer les résultats.

30 000 collaborateurs par jour sont accueillis sur l'ensemble des actifs en exploitation. SFL a donc souhaité s'engager dans une politique de gestion des risques environnementaux et sanitaires exigeante dans le but d'améliorer continuellement la qualité de son patrimoine en réduisant la prise en compte des risques sur la santé et la sécurité de ses occupants.

Un guide de procédure de maîtrise des risques sanitaires et sécuritaires a été mis en œuvre. Il doit permettre une amélioration constante des résultats. De ce fait, une revue technique de chaque actif et des actions réalisées et à mener est effectuée annuellement.

##### 4.5.1. Un niveau d'exigence supérieur à la réglementation

SFL a mis en œuvre des 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 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,
- des analyses semestrielles légionelle sur l'eau chaude sanitaire.

SFL avait notamment déjà supprimé définitivement ces dernières années ses dernières chaudières au fioul, les transformateurs au PCB, ainsi que les derniers équipements contenant des fluides frigorigènes de type HCFC équipant encore ses sites.

SFL a choisi de mettre en œuvre un véritable partenariat s'inscrivant dans une culture tournée vers l'excellence dans 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, une réduction importante du nombre d'observations émises par le Bureau de Contrôle a été constatée.

##### 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 reportées toutes les observations émises par le Bureau de Contrôle par thème et niveau de criticité ainsi que leur traitement permettant ainsi le suivi permanent de la bonne gestion des risques.

Au 31 décembre 2019, 15 actifs sur 18 en exploitation sont pilotés via cette plateforme et 14 actifs sur 15 sous gestion opérationnelle.

#### SUIVI DES RISQUES SANTÉ ET SÉCURITÉ

Code EPRA : H&S-Asset

	2017	2018	2019
% des actifs sous gestion opérationnelle qui font l'objet d'un suivi des risques santé et sécurité sur la plateforme dédiée	80 %	93 %	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.

Les certifications environnementales sont un moyen efficace pour garantir cette qualité, validée par un tiers externe, à nos parties prenantes, locataires comme investisseurs.

SFL s'est engagée 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.

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

L'ensemble du patrimoine en exploitation, soit 18 actifs représentant près de 350 000 m<sup>2</sup> de surface utile, 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.

La certification BREEAM In-Use comporte 3 parties qui permettent d'appréhender la qualité environnementale d'un actif en exploitation dans sa globalité.

- Part 1 / Asset : qualités intrinsèques du bâti : 18 actifs certifiés
- Part 2 / Building Management : gestion de l'immeuble : 14 actifs certifiés
- Part 3 / Occupier's Management : efficacité organisationnelle du preneur : 1 occupant certifié

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

	BREEAM Refurbishment	LEED V4 Core and Shell	HQE Rénovation	Autres labels
83 Marceau	√ Excellent	√ Gold	√ Exceptionnel	<ul style="list-style-type: none"> <li>• BBC-Efficacité Rénovation</li> <li>• Ready 2 Services</li> </ul>
Biome	√ Excellent	√ Gold	√ Exceptionnel	<ul style="list-style-type: none"> <li>• BBC-Efficacité Rénovation</li> <li>• BBCA Rénovation</li> <li>• Biodiversity Excellent</li> </ul>
Louvre Saint-Honoré	√ Excellent	Non applicable dans le cadre d'un développement en milieu occupé		

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

#### 4.6.2. Triple certification et/ou labellisation pour les restructurations

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.

Les grands projets de développement et restructuration en site vacants (Biome et 83 Marceau à fin 2019) de SFL sont tous triplement certifiés et/ou labellisés.

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 de France à obtenir le label BBCA (Bâtiment Bas Carbone) Rénovation afin de témoigner de l'ambition qui a guidé les équipes SFL en matière d'émission de gaz à effet de serre sur cette opération.

#### Nombre d'actifs en exploitation avec une certification et part du patrimoine en % des surfaces (en m<sup>2</sup>) par type et par niveau de certification<sup>(1)</sup>

Code EPRA : CERT-TOT

		2018		2019		
		Nb d'actifs	En % des m <sup>2</sup>	Nb d'actifs	En % des m <sup>2</sup>	
Exploitation	BREEAM In-Use	<b>Total</b>	<b>18</b>	<b>100 %</b>	<b>18</b>	<b>100 %</b>
		Good	0	0 %	0	0 %
		≥ Very Good	18	100 %	18	100 %
		≥ Excellent	7	55 %	7	55 %
<b>Au moins une certification</b>		<b>5</b>	<b>22 %</b>	<b>5</b>	<b>22 %</b>	
Développement	BREEAM NC	2	12 %	2	12 %	
	LEED	1	10 %	1	10 %	
	HQE	4	19 %	4	19 %	
Taux de couverture	<i>Nombre d'actifs</i>	<i>18/18</i>		<i>18/18</i>		
	<i>Taux de couverture (en surface)</i>	<i>100 %</i>		<i>100 %</i>		

(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.

## 5. Valeur verte

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 9 ans viennent d'ores et déjà conforter cette ambition avec une réduction de 23 % de l'intensité énergétique et de 46 % de l'intensité carbone du patrimoine à périmètre constant.

### 5.1. Investissements et achats durables

Acteur immobilier de long terme, SFL ambitionne à travers sa politique d'investissement durable 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, à l'utilisation raisonnée des ressources et à l'adaptation au changement climatique.

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

Investir de façon durable, c'est d'abord orienter ses choix d'acquisition vers des immeubles résilients, présentant d'excellents fondamentaux immobiliers. Ils pourront ainsi aisément s'adapter à différents types d'utilisateurs et à différents modes de travail, qu'on imagine évoluer dans le temps et qui viendront nécessairement impacter l'intensité d'usage. 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 et notamment faire face ainsi aux impacts physiques du changement climatique.

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 ces dernières années sur l'utilisation des cinquièmes façades, la valorisation des sous-sols et un prototype de maquette numérique d'exploitation.

#### 5.1.2. 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 valeur.

Elle passe notamment par les actions suivantes :

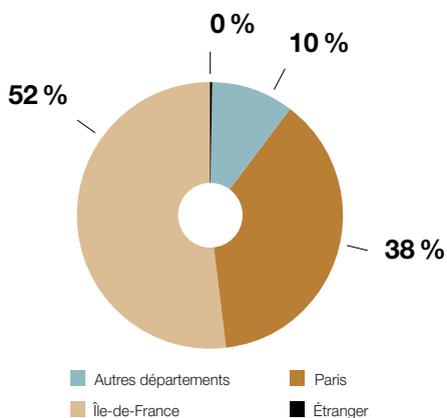
- intégration de critères RSE dans la sélection des fournisseurs,
- mise à jour des cahiers des charges des exploitants et des entreprises chantiers avec des notions de performance RSE,
- exemplarité dans la relation fournisseurs,
- analyse des leviers d'amélioration,
- suivi de la performance RSE globale,
- veille et R&D technique et environnementale.

#### Sélection et suivi exemplaires de la chaîne de valeur

Des règles strictes s'appliquent à la sélection et au référencement des prestataires 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 2019, 90 % des fournisseurs sont basés en Île-de-France.

## LOCALISATION DES FOURNISSEURS - EXERCICE 2019



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

Ainsi, les mainteneurs multitechniques sont pleinement engagés 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 d'eau,
- 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).

Ces propositions peuvent notamment entrer dans le cadre d'un contrat de performance énergétique (CPE) comme sur l'immeuble #cloud.paris où le contrat multitechnique intègre des objectifs progressifs en termes d'efficacité énergétique, en MWh et en euros.

Des clauses pour favoriser l'emploi local ont également été intégrées aux contrats passés avec les entrepreneurs sur les nouveaux projets. Dans le cadre de son marché, le titulaire s'engage à réaliser une action d'insertion professionnelle des personnes sans emploi, à hauteur de 5 % du total des heures de travail prévues.

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.

### 5.2. Exploitation durable

L'exploitation durable des actifs passe par une utilisation plus rationnelle des ressources et une collaboration plus engagée avec les partenaires d'exploitation et les locataires sur les sujets environnementaux.

Les bâtiments résidentiels et tertiaires sont de loin le premier poste de consommation d'énergie en France avec 44 % de l'énergie consommée<sup>(1)</sup>. L'amélioration de l'efficacité énergétique est donc un enjeu prépondérant. Il a vu son importance confirmée par la publication en juillet 2019 du décret relatif aux obligations d'amélioration de la performance énergétique dans les bâtiments tertiaires. Ce décret fixe notamment des objectifs de réduction des consommations énergétiques de -40 % en 2030 et -60 % en 2050. L'atteinte de ces objectifs passe par des investissements ciblés<sup>(2)</sup> et par l'amélioration continue de la gestion technique des actifs.

Il faudra également prendre en compte l'évolution des usages. Il faut en effet noter une intensité d'usage de plus en plus forte sur les immeubles SFL. Les récentes rénovations et restructurations montrent une tendance à des besoins (énergétiques notamment) plus importants de la part de notre clientèle. Cela peut se traduire 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 de fluides ou la production de déchets d'un immeuble peuvent être impactés à la hausse en valeur absolue après une rénovation, mais à la baisse en intensité d'usage. Ils rendent d'autant plus indispensables la recherche d'optimisation dans l'exploitation durable des actifs.

#### 5.2.1. Efficacité énergétique

SFL dispose de plusieurs leviers pour améliorer l'efficacité énergétique de son patrimoine. Cela passe par une appréhension plus fine des profils énergétiques de chacun des bâtiments et de leurs particularités propres, des actions et investissements ciblés, et une collaboration accrue avec les exploitants, pilotes et occupants des bureaux.

(1) Chiffres 2015 issus de l'ADEME.

(2) Cf. chapitre précédent « Investissements et achats durables ».

## EXEMPLES DE LEVIERS D'ACTION POUR L'AMÉLIORATION DE L'EFFICACITÉ

### Mesure

- Analyse des consommations par usage grâce au sous-comptage
- Automatisation de la mesure
- Mesure de la performance énergétique globale, incluant les consommations des parties privatives, sur la majorité du patrimoine

### Actions d'amélioration

- Remplacement des équipements
- Refonte des systèmes de gestion technique du bâtiment (GTB)
- Optimisation des débits des centrales de traitement d'air
- Pilotage des éclairages

### Collaboration avec prestataires et preneurs

- Obligation de recherche de réduction de consommation par les partenaires d'exploitation de SFL
- Contrats de performance énergétique, notamment sur l'immeuble #cloud.paris
- À l'occasion de la Semaine Européenne du Développement Durable (S.E.D.D.), SFL a organisé une animation participative autour de l'exploitation technique et de l'environnement sur l'immeuble 103 Grenelle en partenariat avec le mainteneur multitechnique du site. Cette manifestation a été l'occasion d'échanger avec les utilisateurs sur les impacts environnementaux (consommation énergétique, déchets, ...), le confort, la santé tant au bureau qu'à titre privé. Une sensibilisation, des conseils et des écogestes ont ainsi pu être mis en avant à cette occasion

70 GWh d'énergie finale ont été consommés sur les immeubles détenus et gérés par SFL en 2019 dont 50 GWh (soit 72 %) dans les parties communes et au travers du chauffage et de la climatisation délivrés aux parties privatives.

SFL s'efforce toujours plus de privilégier les sources d'énergie les moins carbonées<sup>(1)</sup>. Près des 2/3 de cette énergie est d'origine électrique, tandis que les énergies d'origine fossile (gaz naturel uniquement) représentent une part marginale de l'énergie consommée (moins de 0,7 % de l'énergie totale).

### Consommation d'énergie par type d'énergie en MWh d'énergie finale et intensité énergétique en kWh/m<sup>2</sup> (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

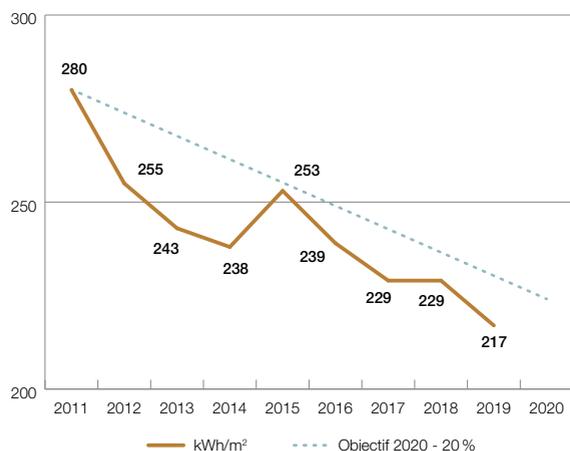
	Parties communes et services généraux			Parties privatives			Total			%18/19	%17/19	Code EPRA
	2017	2018	2019	2017	2018	2019	2017	2018	2019			
Électricité	28822	28000	27915	20633	19920	19842	49455	47920	47757			Elec-Abs
Réseau de chaleur urbain	11907	13743	11433	0	0	0	11907	13743	11433			DH&C-Abs
Réseau de froid urbain	10228	11317	10410	0	0	0	10228	11317	10410			
Gaz naturel	0	0	474	0	0	0	0	0	474			Fuels-Abs
Périmètre courant												
Fioul	612	674	0	0	0	0	612	674	0			
<b>Consommation totale d'énergie en MWh</b>	<b>51 568</b>	<b>53 735</b>	<b>50 232</b>	<b>20 633</b>	<b>19 920</b>	<b>19 842</b>	<b>72 201</b>	<b>73 655</b>	<b>70 074</b>	<b>-4,9%</b>	<b>-2,9%</b>	
Intensité en kWh/m <sup>2</sup>							<b>258,7</b>	<b>266,0</b>	<b>248,9</b>	<b>-6,4%</b>	<b>-3,8%</b>	Energy-Int
Nombre d'immeubles							15/15	14/14	15/15			
Couverture en % des m <sup>2</sup>							100%	100%	100%			
Périmètre constant												
Électricité	28276	28000	27601	19739	19920	19842	48014	47920	47442	-1,0%	-1,2%	Elec-LfL
Réseau de chaleur urbain	11 143	13 743	11 010	0	0	0	11 143	13 743	11 010	-19,9%	-1,2%	DH&C-LfL
Réseau de froid urbain	10228	11317	10091	0	0	0	10228	11317	10091	-10,8%	-1,3%	
Gaz naturel	0	0	474	0	0	0	0	0	474	-	-	Fuels-LfL
Fioul	612	674	0	0	0	0	612	674	0	-100%	-100%	
<b>Consommation totale d'énergie en MWh</b>	<b>50 258</b>	<b>53 735</b>	<b>49 176</b>	<b>19 739</b>	<b>19 920</b>	<b>19 842</b>	<b>69 997</b>	<b>73 655</b>	<b>69 018</b>	<b>-6,3%</b>	<b>-1,4%</b>	
Intensité en kWh/m <sup>2</sup>							<b>259,0</b>	<b>266,0</b>	<b>249,3</b>	<b>-6,3%</b>	<b>-3,8%</b>	Energy-Int
Nombre d'immeubles							14/14					
Couverture en % des m <sup>2</sup>							100%					

À périmètre constant entre 2018 et 2019, la consommation totale (toutes énergies confondues) est en baisse de 6,3%. 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/m<sup>2</sup> (corrigée du climat

à périmètre constant) est en baisse de 22,6% de 2011 à 2019. L'objectif de -20% à horizon 2020 est donc déjà atteint.

(1) cf. paragraphe sur l'efficacité carbone en pages 27 à 29 pour plus de détails.

## ÉVOLUTION ANNUELLE DE L'INTENSITÉ ÉNERGÉTIQUE DE 2011 À 2019 À PÉRIMÈTRE CONSTANT EN KWH/M<sup>2</sup>, 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

### Consommation d'eau et intensité hydrique (parties communes et parties privatives cumulées) en m<sup>3</sup>, en m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> et en l/utilisateur/jour à périmètres courant et périmètre constant

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

			2017	2018	2019	% 18/19	% 17/19	Code EPRA
<b>Consommation totale d'eau de ville en m<sup>3</sup></b>			<b>154 395</b>	<b>157 809</b>	<b>153 061</b>	<b>-4,6%</b>	<b>-1,6%</b>	<i>Water-Abs</i>
Périmètre courant	Intensité	en m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	0,55	0,57	0,54	-4,6%	-1,6%	<i>Water-Int</i>
		in l/utilisateur	32,8	33,6	32,3	-3,9%	-1,5%	
		Nombre d'actifs	15/15	14/14	15/15			
Taux de couverture		Couverture en % des m <sup>2</sup>	100%	100%	100%			
<b>Consommation totale d'eau de ville en m<sup>3</sup></b>			<b>148 664</b>	<b>157 809</b>	<b>151 887</b>	<b>-3,8%</b>	<b>2,2%</b>	<i>Water-LfL</i>
Périmètre constant	Intensité	en m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	0,55	0,57	0,55	-3,7%	-0,2%	<i>Water-Int</i>
		in l/utilisateur	32,3	33,6	32,3	-3,9%	0,0%	
		Nombre d'actifs			14/14			
Taux de couverture		Couverture en % des m <sup>2</sup>			100%			

À périmètre constant, la consommation est en baisse de 3,8% entre 2018 et 2019.

SFL conserve son objectif de diminuer son intensité hydrique de 20% entre 2011 et 2020 à périmètre constant. La réduction atteint 19,6% entre 2011 et 2019.

2011 et qui font partie du périmètre constant. Ces réductions sur chacun des actifs viennent apporter la preuve de l'efficacité des actions entreprises par les équipes SFL pour optimiser les consommations énergétiques.

### 5.2.2. Maîtrise des consommations d'eau

Les immeubles SFL sont 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.

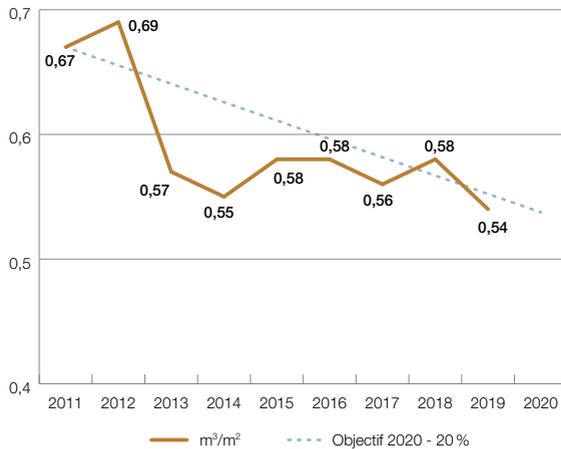
SFL s'efforce aussi de développer la collecte des eaux pluviales sur ces sites quand celle-ci s'avère techniquement possible et économiquement rentable. À ce jour trois sites disposent de systèmes de récupération des eaux pluviales: 92 Champs-Élysées, Washington Plaza et #cloud.paris.

Les immeubles SFL sont exclusivement situés à Paris ou en région parisienne. Ils ne sont à ce titre que faiblement concernés par le risque de stress hydrique<sup>(1)</sup>.

Environ 153 000 m<sup>3</sup> d'eau ont été consommés sur les immeubles détenus et gérés par SFL en 2019, ce qui représente à peine plus de 32 litres d'eau par utilisateur et par jour.

(1) « Low-Medium Risk » selon le dernier Aqueeduct Water Risk Atlas du World Resources Institute.

## ÉVOLUTION ANNUELLE DE L'INTENSITÉ HYDRIQUE DE 2011 À 2019 À PÉRIMÈTRE CONSTANT EN M<sup>3</sup>/M<sup>2</sup>, CORRIGÉE DE L'OCCUPATION



### 5.2.3. Économie circulaire : gestion des déchets d'exploitation et réemploi des matériaux de construction

Outre la réduction des consommations d'énergie et d'eau, la volonté de SFL de favoriser une économie circulaire regroupe 2 problématiques principales : la gestion des déchets d'exploitation de ses actifs et le réemploi des matériaux de construction dans les projets de rénovation et de restructuration.

La bonne gestion des déchets d'exploitation passe par la multiplication des solutions de tri à destination des locataires et l'assurance que les déchets collectés par les prestataires soient traités de la manière la plus adéquate possible : recyclage ou autres formes de valorisation.

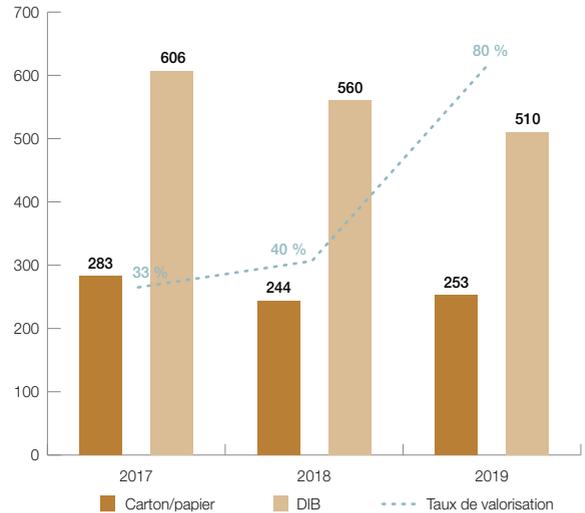
SFL s'efforce également de favoriser le réemploi des matériaux de construction dans ses projets de restructuration et de rénovation. Le secteur du bâtiment génère environ 50 millions de tonnes de déchets par an en France, soit plus que les ménages (environ 30 millions de tonnes)<sup>(1)</sup>. Face à ces enjeux, le réemploi des matériaux présente une efficacité triple puisqu'il permet d'éviter l'extraction de matière premières nécessaires à la production des matériaux, le process de production de ces matériaux et le traitement des déchets.

SFL s'est associée à 2 acteurs (Backacia et Cycle Up) pour proposer le réemploi des matériaux issus des projets de restructuration et des rénovations de plateaux.

Plus de 763 tonnes de déchets (DIB et papier/carton) ont été générés par l'activité des locataires sur les 8 immeubles détenus et gérés par SFL et pour lequel la collecte des ordures n'est pas effectuée directement par la Ville de Paris<sup>(2)</sup>.

À périmètre constant la quantité de déchets est en réduction de 14 % depuis 2017. Elle atteint 28 kg par utilisateur et par an.

### DÉCHETS D'EXPLOITATION PAR TYPE EN TONNES ET TAUX DE VALORISATION EN % À PÉRIMÈTRE CONSTANT



33 % des déchets sont directement triés sur site et plus de 80 % des déchets sont finalement valorisés (principalement au travers du recyclage ou de l'incinération avec valorisation énergétique). Ce taux de valorisation est en forte hausse d'une année sur l'autre. Cela s'explique notamment par un meilleur traitement des déchets industriels banals (croissance forte de la part des déchets incinérés avec valorisation énergétique) et une collaboration accrue avec les prestataires en charge de l'enlèvement des déchets pour améliorer leurs retours sur les modes de traitement des déchets collectés.

(1) Chiffre issu d'une étude de la fédération française du bâtiment « Étude de scénarii pour la mise en place d'une organisation permettant une gestion efficace des déchets du bâtiment dans le cadre d'une économie circulaire » de mai 2019.

(2) Tous les immeubles sous gestion SFL et objets de contrats privés de gestion de déchets sont inclus dans le périmètre de reporting. En revanche, sur 7 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 83 % des actifs sous gestion immobilière.

## Répartition des déchets d'exploitation par type et par mode de traitement en tonnes et en % à périmètres courant et constant

Code EPRA : Waste-Abs & Waste-LfL<sup>(1)</sup>

Déchets par type	2018					2019					Code EPRA
	DIB	Papiers, Cartons	Total	Déchets recyclés	Déchets valorisés	DIB	Papiers, Cartons	Total	Déchets recyclés	Déchets valorisés	
En tonnes	560	244	804	240	319	510	253	763	284	612	Waste-Abs & Waste-LfL
En %	70 %	30 %	100 %	30 %	40 %	67 %	33 %	100 %	37 %	80 %	
Détails par mode de traitement	Enfouissement	Incinération	Valorisation énergétique	Recyclage	Autres	Enfouissement	Incinération	Valorisation énergétique	Recyclage	Autres	Code EPRA
En tonnes	88	183	80	240	214	34	107	328	284	11	
En %	11 %	23 %	10 %	30 %	27 %	4 %	14 %	43 %	37 %	1 %	
Taux de couverture	<i>Nombre d'actifs</i>		8/14		<i>Nombre d'actifs</i>		8/15				
	<i>Couverture en % des m<sup>2</sup></i>		84 %		<i>Couverture en % des m<sup>2</sup></i>		83 %				

Les actions visant au réemploi des matériaux de construction ont principalement concerné 2 opérations en 2019: la restructuration de 83 Marceau et la rénovation de 3 plateaux de l'immeuble Washington Plaza.

Plus de 11 tonnes de matériaux ont trouvé preneurs sur ces 2 actifs sur les plateformes des partenaires Backacia et CycleUp. Portes, cloisons, dalles ou équipements techniques se verront ainsi offrir une deuxième vie. Ces réemplois ont permis d'éviter les émissions de près de 170 tCO<sub>2</sub>e, soit plus de 6 % des émissions de gaz à effet de serre liées aux Scopes 1 & 2<sup>(2)</sup>.

### Détail des opérations avec réemploi des matériaux

	Tonnes de matériaux récupérés	Tonnes CO <sub>2</sub> e évitées	Types de matériaux	
83 Marceau	7,4	52,7	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bacs à plantes et à fleurs</li> <li>• Portes</li> <li>• Marches escalier</li> <li>• Dalle de faux-plancher</li> <li>• Luminaire</li> <li>• Bouche d'extraction</li> </ul>	
Washington Plaza	<b>R+3</b>	1,2	34,8	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Portes et bloc portes</li> <li>• Onduleurs</li> <li>• Robinets mitigeurs</li> </ul>
	<b>R+8/+9</b>	2,7	82,3	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Portes</li> <li>• Cloisons</li> <li>• Baies de brassage</li> </ul>

### 5.3. Efficacité carbone

Le secteur du bâtiment représente près du quart des émissions nationales de gaz à effet de serre (GES) en France<sup>(3)</sup>. Il représente donc un enjeu majeur dans la lutte contre le changement climatique.

Celui-ci fait peser des risques de 2 natures sur le secteur immobilier :

– Des risques de transition, qui nécessitent de s'adapter aux changements de l'environnement réglementaire et des politiques publiques résultant de la mise en œuvre de la transition bas carbone. La stratégie nationale bas carbone révisée publiée fin 2018 prévoit notamment une décarbonation quasi complète du secteur immobilier à l'horizon 2050.

– Des risques physiques, avec des immeubles directement exposés aux effets du changement climatique et à la multiplication à venir des événements climatiques exceptionnels.

SFL s'est fixé tôt une ambition forte en matière de réduction des émissions de GES, avec un objectif de réduction de 20 % en kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> entre 2011 et 2020. Cet objectif est d'ores et déjà rempli puisque l'intensité carbone est en baisse de 46 % à fin 2019.

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 limiter notamment les impacts physiques liés au changement climatique.

(1) Les périmètres courant et constant sont ici identiques (et donc non différenciés) puisqu'ils s'appliquent aux mêmes actifs entre 2018 et 2019.

(2) Cf. page 28 de ce rapport.

(3) Le secteur résidentiel/tertiaire a émis 89 Mt CO<sub>2</sub>e en 2016, soit 20 % des émissions nationales (scope 1) et 26 % en considérant les émissions liées à la production d'énergie consommée dans les bâtiments (scope 2). Chiffes issues de la stratégie nationale bas carbone révisée du 6 décembre 2018.

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

SFL agit concomitamment sur 3 leviers pour réduire ses émissions de GES sur les Scopes 1 & 2 :

- Amélioration de l'efficacité énergétique des bâtiments (cf. chapitre 5.2.1 pour plus de détails).
- Arrêt progressif de l'utilisation des énergies les plus carbonées :
  - Le remplacement de la dernière chaudière au fioul par un équipement fonctionnant au gaz naturel au printemps 2018 a permis de réduire de 56 % les émissions liées au Scope 1 entre 2018 et 2019.
- Négociations avec les fournisseurs pour augmenter la part d'énergie d'origine renouvelable :
  - La conclusion d'un contrat de fourniture d'énergie garantissant 30 % d'électricité d'origine renouvelable sur le patrimoine qu'elle exploite directement a eu également un impact important sur les émissions liées au Scope 2.

- Enfin, l'extension progressive du choix du réseau de froid urbain (réseau bénéficiant d'un facteur d'émission très faible) sur les immeubles du patrimoine desservis permettra de réduire encore fortement les émissions dans les prochaines années.

2 771 tonnes CO<sub>2</sub>e ont été émises en 2019 sur le patrimoine géré par SFL du fait des consommations énergétiques dont seulement 80 tonnes directement au titre du Scope 1 et 2 691 tonnes indirectement au titre du Scope 2.

À périmètre constant, les émissions sont en forte baisse, avec une réduction de près de 550 tCO<sub>2</sub>e entre 2018 et 2019 et une baisse de respectivement 56 % sur le Scope 1 et 15 % sur le Scope 2.

## Émissions GES des Scopes 1 & 2 en tCO<sub>2</sub>e à périmètres courant et constant

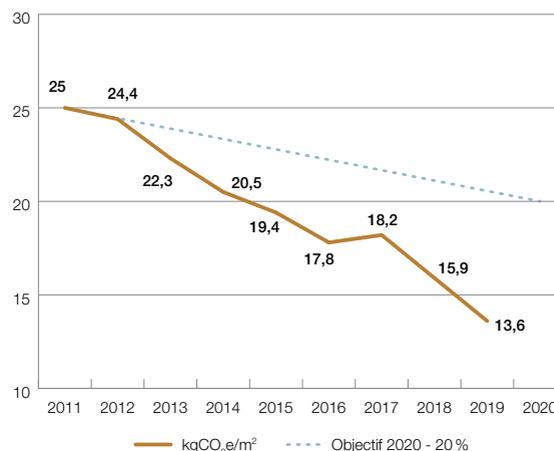
Code EPRA : GHG-Dir-Abs, GHG-Indir-Abs

		2017	2018	2019	%18/19	%17/19	Code EPRA
Périmètre courant	Scope 1	166	183	80	-56,3%	-51,8%	GHG-Dir-Abs
	Scope 2	3537	3061	2691	-12,1%	-23,9%	GHG-Indir-Abs
	<b>Total en tCO<sub>2</sub>e</b>	<b>3703</b>	<b>3244</b>	<b>2771</b>	<b>-14,6%</b>	<b>-25,2%</b>	
	Taux de couverture	Nombre d'actifs	15/15	14/14	15/15		
	Couverture en % des m <sup>2</sup>	100%	100%	100%			
Périmètre constant	Scope 1	166	183	80	-56,3%	-51,8%	GHG-Dir-LFL
	Scope 2	3364	3061	2614	-14,6%	-22,3%	GHG-Indir-LFL
	<b>Total en tCO<sub>2</sub>e</b>	<b>3530</b>	<b>3244</b>	<b>2694</b>	<b>-17,0%</b>	<b>-23,7%</b>	
	Taux de couverture	Nombre d'actifs	14/14				
	Couverture en % des m <sup>2</sup>	100%					

## Une intensité carbone en baisse de 46 % depuis 2011

L'intensité carbone en kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> (corrigée de l'occupation et des conditions climatiques) est en baisse de 45,7 % de 2011 à 2019 à périmètre constant. L'objectif de 20 % à horizon 2020 est donc très largement atteint.

## Évolution annuelle de l'intensité carbone de 2011 à 2019 à périmètre constant en kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>, corrigée de l'occupation et des conditions climatiques

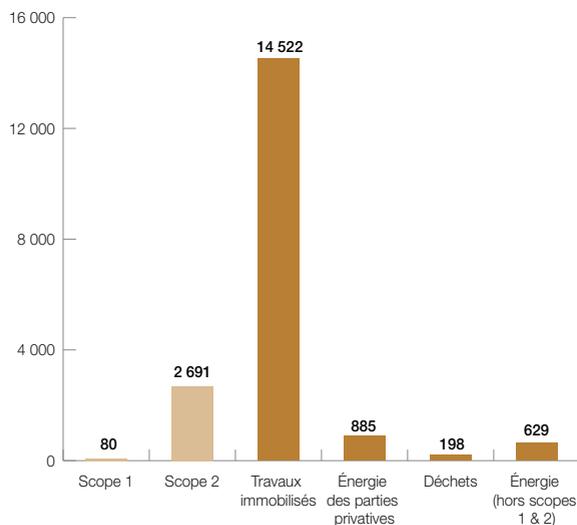


### 5.3.2. Mesurer et maîtriser l’empreinte carbone élargie

SFL élargit également la mesure de son empreinte carbone aux principaux postes du Scope 3. Elle a estimé pour ce faire les émissions liées aux postes suivants :

- Travaux immobilisés : opérations de rénovation et de restructuration.
- Déchets : fin de vie des déchets d’exploitation.
- Énergie des parties privatives : consommations d’énergie des locataires.
- Énergies (hors Scopes 1 & 2) : pertes en ligne liées aux consommations d’énergies incluses dans les Scopes 1 & 2.

### PRINCIPAUX POSTES DU SCOPE 3 EN TCO<sub>2</sub>E



### 5.3.3. Renforcer la résilience des actifs au changement climatique

Le patrimoine est exposé aux effets du changement climatique et à la multiplication à venir des événements climatiques exceptionnels en résultant. 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.).

Sur le plan météorologique, 2018 et 2019 ont été 2 des 3 années les plus chaudes jamais enregistrées en France. En 2019, la région parisienne a ainsi connu 2 épisodes exceptionnels de canicule estivale. La gestion de ces épisodes a notamment montré le bon dimensionnement, la bonne exploitation des équipements techniques et la bonne communication préventive effectuée puisqu’aucun dysfonctionnement technique ni aucune remontée négative de la part des locataires n’ont été recensés.

### 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. Accroître la végétalisation des actifs

Le paysage est une composante essentielle de nos opérations de développement. La restructuration en cours du Biome fait ainsi la part belle au végétal. La surface pondérée plantée sera quasiment multipliée par 2 (près de 1 700 m<sup>2</sup> 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.

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 fin 2019, les surfaces végétales, horizontales ou verticales, représentent près de 8 500 m<sup>2</sup>, soit plus de 9 % de l’emprise foncière du patrimoine de SFL.

À ce titre, deux murs végétalisés d’une superficie respective de 34 et 32 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>.

#### 5.4.2. Limiter l’artificialisation des sols et la perte de biodiversité

La densification des usages à l’œuvre sur les actifs SFL permet de lutter contre l’artificialisation des sols. Elle concentre des nouveaux usages et services sur des surfaces déjà préalablement bâties. SFL vise également 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 préconi-

sations de la ville de Paris concernant la biodiversité (nichoirs, hôtels à insecte...).

Aucune surface supplémentaire n'a été artificialisée lors des opérations de développement terminées ces 5 dernières années. 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 2019, 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 rotation et de sélection 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 2019 et que la législation française interdit toute contribution politique.

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

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.

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 2019, 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. À cet égard, SFL considère comme plus exposés les secteurs du bâtiment et des travaux publics, du nettoyage et de la sécurité, des prestations informatiques...

## 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 14 nouveaux collaborateurs – 12 sous CDI et 2 sous CDD – et enregistré au cours de la même période 8 départs (9 départs si on inclut la rupture d'un des 2 CDD conclus avec le même collaborateur au cours de la période écoulée)<sup>(1)</sup>.

Dans le cadre de sa politique de développement des compétences, SFL a procédé, en 2018, à la refonte du dispositif des entretiens annuels et professionnels de ses collaborateurs. Déployé en 2019 pour la seconde fois consécutive, ce nouveau module a donné lieu à une formation des managers en charge de la conduite des entretiens en complément de celle organisée l'année dernière. Organisée 2 demi-journées, cette session portait notamment sur le déroulement de l'entretien (conditions de réussite, conduite et suivi) et sur la communication lors de l'entretien (verbal, para verbal et non verbal, écoute, assertivité).

Sur la base d'un effectif moyen de 70,3 collaborateurs en 2019 et du nombre d'entrées/sorties enregistrées en CDI au cours de la période, le turn-over s'établit à 14,2 % au titre de la période considérée contre 12,8 % en 2018<sup>(2)</sup>.

Compte tenu de ces différents mouvements, l'ancienneté moyenne s'établit à 11 ans comme en 2018.

### 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 représente en moyenne, au 31 décembre 2019, 17 % du salaire de base (hors comité de direction).

Rapporté à l'effectif inscrit au 31 décembre 2019, ce salaire de référence global (fixe + variable) s'établit en moyenne à un montant de 70 150 euros (hors comité de direction).

### Rémunération indirecte

Les droits acquis au titre de la participation et de l'intéressement ont donné lieu en 2019 au versement d'une somme globale de 1 068 035 euros au bénéfice des salariés de l'entreprise dont un reliquat de participation de 388 233 euros résultant de la cession d'un actif immobilier stratégique au cours de l'exercice 2017.

Dans le souci de favoriser la constitution d'une épargne retraite pour ses collaborateurs, il a été octroyé en 2019 un abondement uniforme au PERCO de 400 euros par salarié qui s'est ajouté à l'abondement résultant de versements volontaires fixé quant à lui à un montant maximal de 4 500 euros par an.

De même, dans le cadre de la loi PACTE, SFL a procédé, dès le 1<sup>er</sup> octobre 2019, à la transformation de son PERCO en Plan d'Épargne Retraite d'Entreprise Collectif (PERECO) aux fins de permettre la déductibilité fiscale des versements volontaires effectués par les collaborateurs sur ce nouveau dispositif. Dans ce contexte, 75 collaborateurs ont souscrit au nouveau PER et ont pu ainsi bénéficier en 2019 d'un abondement moyen de 2 964 euros.

En définitive, l'aide financière de SFL en matière d'épargne retraite s'est établie en 2019 à un montant global de 222 307 euros contre 204 350 euros l'année précédente.

En 2019, un 7<sup>e</sup> plan consécutif d'attribution gratuite d'actions a été déployé au bénéfice de 54 attributaires dont 52 salariés, soit 72 % de l'effectif inscrit au 31 décembre 2019.

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 PERECO, 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...).

(1) Effectif hors CDD saisonniers. Les données relatives au recrutement, aux départs et à la structure de l'effectif au 31 décembre 2019 sont précisées dans le tableau récapitulatif des indicateurs sociaux de l'EPRA reproduit en pages 39 et 40 du présent rapport.

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

### 6.2.3. Formation et développement des compétences

Au sein de SFL, les orientations de la formation professionnelle définies chaque année s'inscrivent dans le souci :

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

Les actions inscrites au plan de développement des compétences font chaque année l'objet d'un échange entre manager et collaborateur dans le cadre de l'entretien annuel et/ou professionnel et d'un arbitrage tenant compte des souhaits individuels et des besoins collectifs exprimés au sein du département et/ou de la société.

Dans ce contexte, les sessions réalisées en 2019 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.

En 2019, SFL a ainsi consacré 3,3% de sa masse salariale à la formation professionnelle. Comme en 2018, 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 1 500 heures de formation ont été dispensées au profit de 66 collaborateurs pour une durée moyenne de 24 heures par stagiaire<sup>(1)</sup>.

### Sensibilisation des collaborateurs à la biodiversité et à l'environnement :

Quatre ateliers de sensibilisation aux enjeux environnementaux ont à nouveau été organisés cette année pour les collaborateurs de SFL, fruit d'un partenariat que le Groupe a noué depuis 2018 avec l'association Graine Île-de-France, réseau d'éducation à l'environnement. Ces ateliers ont notamment couvert les enjeux de la gestion des déchets, de l'impact du plastique, de la biodiversité et des mécanismes du changement climatique et de leurs implications pour les collaborateurs SFL et leurs métiers.

### 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 qualité de vie au travail (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.

Dans ce cadre et pour la seconde année consécutive, une nouvelle enquête sur la qualité de vie au travail a été réalisée en 2019 au moyen d'un questionnaire en ligne adressé à l'ensemble des collaborateurs et portant sur 7 thématiques : le lien à l'entreprise, le management, l'intérêt du travail, les conditions de travail, le discours, l'autorité et le projet d'équipe.

Présentés au Comité Social et Économique et aux collaborateurs, les résultats de cette enquête ont notamment permis de constater une amélioration de certains critères tels que le caractère protecteur de l'organisation, la prise d'initiative, l'autonomie et l'ordre d'importance des missions.

#### 6.3.1. Santé et sécurité

SFL a poursuivi en 2019 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 5 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,
- la mise en œuvre d'une mesure d'évaluation des risques d'exposition aux champs électromagnétiques.

Aucune maladie professionnelle n'a été enregistrée en 2019.

Le seul accident de travail constaté au cours de la période s'est produit au cours d'un déplacement professionnel. 5 accidents de trajet ont par ailleurs été recensés durant cette même période.

#### 6.3.2. Qualité de vie au travail

Renouvelée en 2019, la démarche de prévention des risques psychosociaux (RPS) et d'amélioration de la qualité de vie au travail (QVT) a recueilli un taux de participation de 73 % et a donné lieu à des réunions au sein de chacun des départements de l'entreprise au cours desquelles les collaborateurs ont été invités à formuler des propositions de plans d'actions. Ceux-ci concernent essentiellement la communication et le partage d'informations.

La négociation annuelle obligatoire engagée au titre de l'année 2019 a par ailleurs abouti à la conclusion, en décembre 2019, d'un nouvel accord sur l'égalité professionnelle et la qualité de vie au travail qui synthétise les résultats de l'enquête et entérine la mise en œuvre du télétravail en 2020 dans un cadre expérimental.

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 2019, le taux d'absentéisme de courte durée (inférieur à 4 jours hors congés autorisés) s'est établi à 0,67 % contre 0,70 % en 2018.

(1) Les données relatives à la formation professionnelle en 2019 sont précisées dans le tableau récapitulatif des indicateurs sociaux de l'EPRA reproduit en pages 39 et 40 du présent rapport.

### 6.3.3. Articulation vie professionnelle/vie personnelle

La direction de SFL et les représentants du personnel ont souhaité mettre en œuvre une nouvelle forme d'organisation du travail au sein de l'entreprise en négociant, en décembre 2019, un accord à titre expérimental sur le télétravail.

La conclusion de cet accord traduit ainsi leur volonté de proposer un dispositif répondant à un double objectif de performance et d'amélioration de la qualité de vie au travail en favorisant une meilleure articulation entre la vie professionnelle et la vie personnelle tout en préservant l'organisation de travail et le lien social avec l'entreprise.

Au 31 décembre 2019, SFL compte 68 salariés à temps complet et 6 salariés à temps partiel. Les 6 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.

Depuis 2017, 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 en faveur des personnes en situation de handicap (subvention à l'ADAPT, conclusion d'une convention avec l'ARPEJEH et recours aux ESAT).

#### 6.4.1. Égalité homme/femme

L'entreprise a négocié et conclu, en décembre 2017, un accord relatif à l'égalité professionnelle entre les hommes et les femmes d'une durée de 3 ans 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.

Au 31 décembre 2019, 54 % des cadres de l'entreprise sont des femmes.

En 2019, 7 des 14 embauches réalisées en CDD ou CDI ont abouti au recrutement de femmes.

4 des 5 promotions effectives au 1<sup>er</sup> janvier 2019 ont concerné des femmes.

### 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 2019, 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 22 heures (27 heures pour les hommes). Rapportés à l'effectif moyen au 31 décembre 2019, les taux d'accès à la formation professionnelle se sont établis à 95 % pour les hommes et à 93 % 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 2019, 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 2018 et 2019, le salaire de base (hors variable) des femmes a progressé en moyenne de 3,7 % à effectif constant contre 2,6 % pour les hommes<sup>(1)</sup>.

(1) Les données relatives à l'égalité professionnelle (effectif, formation, rémunération) en 2019 sont précisées dans le tableau récapitulatif des indicateurs sociaux de l'EPRA reproduit en page 39 du présent rapport.

### 6.4.2. Autres indicateurs de diversité

#### Séniors / 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 44 ans : au 31 décembre 2019, les collaborateurs âgés de 45 ans et plus représentent 51 % de l'effectif inscrit contre moins d'un quart pour les moins de 35 ans (23 %).

#### Handicap

Dans le cadre de sa politique de soutien à l'insertion professionnelle des travailleurs handicapés, SFL a renouvelé en 2019 son soutien 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).

Elle a également souscrit en 2019 son adhésion à l'association ARPEJEH qui a pour vocation de promouvoir la formation, la qualification et l'emploi des personnes en situation de handicap en accompagnant les élèves étudiants de 15 à 30 ans dans leur parcours de formation et la construction de leur projet professionnel.

### 6.5. Mécénat et philanthropie

#### 6.5.1. Urbanisme et territoire

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

Pour la 6<sup>e</sup> année consécutive, SFL est 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 XXI<sup>e</sup> siècle qu'est la construction de la Ville et des lieux de vie.

Par le croisement des regards entre décideurs économiques et politiques, dirigeants et experts, étudiants et métiers, docteurs et opérationnels, chaque action de la Fondation contribue à nourrir un processus de remise en question, d'ouverture d'esprit et d'enrichissement mutuel. SFL s'associe au souhait de la Fondation : créer les conditions pour que chaque acteur de l'immobilier et de la ville soit encore plus en capacité de répondre aux grands défis actuels et à venir (qu'ils soient économiques, environnementaux, sociaux ou sociétaux).

##### 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<sup>e</sup> siècle.

SFL organise également des visites du Pavillon de l'Arsenal réservées au personnel.

##### Ville de Paris - Nuit Blanche

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

Cette manifestation, qui a célébré sa 18<sup>e</sup> édition en 2019 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

SFL a constitué une équipe de coureurs ayant participé à l'édition 2019 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, qui s'est tenue du 18 au 24 novembre 2019. 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 m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup>.

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, 2018 et 2019.

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](http://www.infoclimat.fr)

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.

# Déclaration de performance extra-financière 2019

	Type d'actif			Type d'énergie					SUB Surf. Utile Brute
				Chaud (Réseau de chaleur urbain ou Gaz/Fuel)	Réseau de froid urbain	Électricité			
						Services généraux / Parties communes	Parties privatives Bureaux	Parties privatives Commerces	
Gestion immobilière									
176 Charles de Gaulle	Bureaux	Multiloc.	Oui	Fuel -> 04/18 05/18 -> Gaz	Sans objet				7381
Washington Plaza	Bureaux	Multiloc.	Oui	Sans objet	Sans objet				47214
Édouard VII	Bureaux	Multiloc.	Oui	CPCU	Climespace				49615
Rives de Seine	Bureaux	Multiloc.	Oui	Sans objet	Sans objet			Sans objet	22671
Cézanne Saint-Honoré	Bureaux	Multiloc.	Oui	CPCU	Climespace				29047
Louvre Saint-Honoré	Bureaux	Multiloc.	Oui	CPCU	Sans objet				47645
103 Grenelle	Bureaux	Multiloc.	Oui	CPCU	Sans objet				18865
112 Wagram	Bureaux	Multiloc.	Oui	CPCU	Sans objet				5998
92 Champs-Élysées	Bureaux	Multiloc.	Oui	CPCU	Climespace				7692
Galerie des Champs-Élysées	Commerces	Multiloc.	Oui	CPCU	Climespace		Sans objet		8652
#cloud.paris	Bureaux	Multiloc.	Oui	CPCU	Climespace			Sans objet	35004
131 Wagram	Bureaux	Multiloc.	Oui	Sans objet	Sans objet			Sans objet	9185
9 Percier	Bureaux	Multiloc.	Oui	CPCU	Sans objet			Sans objet	6689
90 Champs-Élysées	Bureaux	Multiloc.	Non	CPCU	Climespace			Sans objet	8861
6 Hanovre	Bureaux	Monoloc	Oui	CPCU	Climespace				4608
104 / 110 Haussmann	Bureaux	Monoloc	Oui	CPCU	Climespace				13434
Le Vaisseau	Bureaux	Monoloc	Oui	Sans objet	Sans objet				6332
Marceau	Bureaux	Multiloc.	Oui	CPCU	Sans objet				8918
Condorcet	Bureaux	Monoloc	Non	Gaz					23432
BIOME	Bureaux			CPCU	Climespace				24500

Périmètre courant de Reporting pour 2019.

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.

« Patrimoine non géré / Indirectly managed portfolio »

## 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.

## Émissions de GES

Les émissions de GES sont calculées sur la base des consommations d'énergie et de leur facteur d'émission associés issus de la base de données BEGES de l'ADEME.

Ces facteurs d'émission (FE) peuvent évoluer d'une année sur l'autre pour une même année en fonction des mises à jour opérées par l'ADEME. Ces mises à jour sont donc reprises pour tous les Facteurs d'émission utilisés.

## 7.2. Indicateurs EPRA

### 7.2.1. Indicateurs environnementaux – Patrimoine en exploitation

Thème	Indicateur	Code EPRA	Unité	2018	2019	Évol. 18/19	Taux de couverture
<b>Certifications</b>							
	Nombre d'actifs certifiés BREEAM In-Use		Nombre d'actifs	18	18	-	100 %
	% du patrimoine certifié en valeur	Cert-Tot	% du patrimoine certifié en valeur	100 %	100 %	-	100 %
<b>Énergie</b>							
	Consommation totale d'électricité d'origine renouvelable	Elec-Abs	MWh	9065	11 172	+23 %	100 %
	Consommation totale d'électricité d'origine non-renouvelable	Elec-Abs	MWh	18935	16717	-12 %	100 %
	Consommation totale d'électricité d'origine renouvelable à périmètre constant	Elec-LFL	MWh	9065	11 146	+23 %	100 %
	Consommation totale d'électricité d'origine non-renouvelable à périmètre constant	Elec-LFL	MWh	18935	16453	-13 %	100 %
	Consommation totale d'énergie issue de réseaux de chaleur ou de froid urbain	DH&C-Abs	MWh	25060	21843		100 %
	Consommation totale d'énergie issue de réseaux de chaleur ou de froid urbain à périmètre constant	DH&C-LFL	MWh	25060	21 101	-16 %	100 %
	Consommation totale de gaz naturel et fioul	Fuels-Abs	MWh	674	474	-	100 %
	Consommation totale de gaz naturel et fioul à périmètre constant	Fuels-LFL	MWh	674	474	-30 %	100 %
	Intensité énergétique	Energy-Int	kWh/m <sup>2</sup>	266	248,9	-6 %	100 %
	Intensité énergétique à périmètre constant	Energy-Int	kWh/m <sup>2</sup>	266	249,3	-6 %	100 %
<b>Émissions de gaz à effet de serre</b>							
	Total des émissions directes de gaz à effet de serre Scope 1	GHG-Dir-Abs	tCO <sub>2</sub> e	183	80	-56 %	100 %
	Total des émissions indirectes de gaz à effet de serre Scope 2	GHG-Indir-Abs	tCO <sub>2</sub> e	3061	2691	-15 %	100 %
	Intensité carbone	GHG-Int	kgCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup>	11,7	9,8	-16 %	100 %
<b>Eau</b>							
	Consommation totale d'eau	Water-Abs	m <sup>3</sup>	157 809	153 061	-	100 %
	Consommation totale d'eau à périmètre constant	Water-LFL	m <sup>3</sup>	157 809	151 887	-4 %	100 %
	Intensité hydrique	Water-Int	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	0,57	0,54	-5 %	100 %
	Intensité hydrique à périmètre constant	Water-Int	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	0,57	0,55	-4 %	100 %
<b>Déchets</b>							
			tonnes	804	763	-5 %	
			% enfouissement	11 %	4 %	-60 %	
			% incinération	23 %	14 %	-38 %	
	Production totale de déchets par type de traitement	Waste-Abs	% valorisation énergétique	10 %	43 %	335 %	83 %
			% recyclage	30 %	37 %	25 %	
			% autre	27 %	1 %	-95 %	
			tonnes	804	763	-5 %	
			% enfouissement	11 %	4 %	-60 %	
			% incinération	23 %	14 %	-38 %	
	Production totale de déchets par type de traitement à périmètre constant	Waste-LFL	% valorisation énergétique	10 %	43 %	335 %	84 %
			% recyclage	30 %	37 %	25 %	
			% autre	27 %	1 %	-95 %	

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

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 consommations directement gérées et obtenues par SFL.
2. 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.
3. Normalisation : les m<sup>2</sup> 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.
4. Estimation : les données des tableaux EPRA sont calculées sur la base des consommations réelles, et facturées.
5. Taux de couverture : Pour chaque indicateur de performance EPRA, le taux de couverture est renseigné en pourcentage de la surface totale.
6. Vérification : Les données publiées font l'objet d'une vérification par un organisme tiers indépendant avec un niveau d'assurance modérée.
7. Siège : Les informations liées aux bureaux occupés par SFL sont renseignées dans un tableau séparé, comme préconisé par l'EPRA.
8. Explication de la performance : l'analyse des variations est renseignée pour chaque indicateur en pages 20 à 29.

Pour l'année 2019 en l'absence d'information précise, les valeurs des différents FE sont reprises sur celles de l'année 2018.

### 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 30 à 40 du Rapport. Des précisions sont également apportées dans la colonne commentaires du tableau récapitulatif EPRA en pages 39 et 40.

## Déclaration de performance extra-financière 2019

### 7.2.2. Indicateurs environnementaux – Bureaux occupés par SFL

Thème	Indicateur	Code EPRA	Unité	2018	2019	Évolution 18/19
<b>Certifications</b>						
	% du siège certifié	Cert-Tot	% du siège	100 %	100 %	
<b>Énergie</b>						
	Consommation totale d'électricité d'origine renouvelable	Elec-Abs	MWh	49,1	55,9	
	Consommation totale d'électricité d'origine non-renouvelable	Elec-Abs	MWh	113,4	93,1	
	Consommation totale d'électricité d'origine renouvelable à périmètre constant	Elec-LFL	MWh	49,1	55,9	
	Consommation totale d'électricité d'origine non-renouvelable à périmètre constant	Elec-LFL	MWh	113,4	93,1	
	Consommation totale d'énergie issue de réseaux de chaleur ou de froid urbain	DH&C-Abs	MWh	0	0	
	Consommation totale d'énergie issue de réseaux de chaleur ou de froid urbain à périmètre constant	DH&C-LFL	MWh	0	0	
	Consommation totale de carburant	Fuels-Abs	MWh	0	0	
	Consommation totale de carburant à périmètre constant	Fuels-LFL	MWh	0	0	
	Intensité énergétique	Energy-Int	kWh/m <sup>2</sup>	80	73,3	
	Intensité énergétique à périmètre constant	Energy-Int	kWh/m <sup>2</sup>	80	73,3	
<b>Émissions de gaz à effet de serre</b>						
	Total des émissions directes de gaz à effet de serre Scope 1	GHG-Dir-Abs	tCO <sub>2</sub> e	0	0	
	Total des émissions indirectes de gaz à effet de serre Scope 2	GHG-Indir-Abs	tCO <sub>2</sub> e	5	4,27	
	Intensité carbone	GHG-Int	kgCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup>	2,6	2,1	
<b>Eau</b>						
	Consommation totale d'eau	Water-Abs	m <sup>3</sup>	441,3	415,8	
	Consommation totale d'eau à périmètre constant	Water-LFL	m <sup>3</sup>	441,3	415,8	
	Intensité hydrique	Water-Int	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	0,215	0,202	
	Intensité hydrique à périmètre constant	Water-Int	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	0,215	0,202	
<b>Déchets</b>						
	Production totale de déchets par type de traitement	Waste-Abs	tonnes	2,22	2,50	
			% recyclé	100 %	100 %	
			% réutilisé	0 %	0 %	
			% composté	0 %	0 %	
			% incinéré	0 %	0 %	
			% autre mode de traitement	0 %	0 %	
			% enfouï	0 %	0 %	
	Production totale de déchets par type de traitement à périmètre constant	Waste-LFL	tonnes	2,22	2,50	
			% recyclé	100 %	100 %	
			% réutilisé	0 %	0 %	
			% composté	0 %	0 %	
			% incinéré	0 %	0 %	
			% autre mode de traitement	0 %	0 %	
			% enfouï	0 %	0 %	

### 7.2.3. Indicateurs sociaux, sociétaux et de gouvernance

Thème	Code EPRA	Indicateur	Unité	2017	2018	2019	Commentaires
<b>Diversité</b>							
Diversity - Emp	Répartition par genre au Conseil d'administration	Nb de femmes		6	6	6	exactement 42,86 % au 31/12/19
		% de femmes		40	43	43	
		Nb d'hommes		9	8	8	
		% d'hommes		60	57	57	
	Répartition par genre au Comité de Direction	Nb de femmes		2	2	2	Effectif au 31/12, mandataire inclus
		% de femmes		22%	25%	25%	
		Nb d'hommes		7	6	6	
	Répartition par genre chez les cadres (hors Comité de Direction)	% d'hommes		78%	75%	75%	Effectif au 31/12
		Nb de femmes		29	29	30	
		% de femmes		60%	63%	58%	
		Nb d'hommes		19	17	22	
	Répartition par genre pour les autres effectifs	% d'hommes		40%	37%	42%	Effectif au 31/12
		Nb de femmes		15	13	13	
		% de femmes		88%	87%	87%	
Nb d'hommes			2	2	2		
Répartition par genre pour le total des effectifs	% d'hommes		12%	13%	13%	Effectif au 31/12	
	Nb de femmes		46	44	45		
	% de femmes		63%	65%	61%		
	Nb d'hommes		27	24	29		
Diversity-Pay	% d'hommes		37%	35%	39%	Effectif au 31/12, hors mandataire	
	Écart de salaire entre hommes et femmes au Comité de Direction (hors Directeur général et Directeur général délégué)	%	-3%	3%	3%		
	Écart de salaire entre hommes et femmes chez les cadres (hors Comité de Direction)	%	14%	16%	16%		Salaire de base brut théorique, hors prime ancienneté et rémunération variable au 31/12, hors DG et DGD, hors contrats alternance)
	Écart de salaire entre hommes et femmes dans les autres catégories	%	-8%	-6%	-4%		
	Écart de salaire entre hommes et femmes pour le total des effectifs	%	30%	35%	29%		
<b>Formation</b>							
Emp-Training	Nombre total d'heures de formation	Nombre	1870	1307	1575		
	Nombre de collaborateurs formés	Nombre	69	56	66		
	Nombre moyen d'heures par stagiaire	Nombre	27	23	24		
	% de collaborateurs formés	%	96%	79%	94%	Nb de salariés formés / Effectif Moyen	
	% de la masse salariale consacrée à la formation professionnelle	%	3,60%	3,20%	3,31%		
<b>Évaluation</b>							
Emp-Dev	% des collaborateurs ayant eu une évaluation professionnelle dans l'année	%	93%	90%	90%	NB entretien réalisé / population éligible	

## Déclaration de performance extra-financière 2019

Thème	Code EPRA	Indicateur	Unité	2017	2018	2019	Commentaires
<b>Attractivité et rétention des talents</b>							
		Embauches en CDI	Nombre	4	8	12	
		Embauches en CDD	Nombre	2	3	3	dont 2 CDD conclus avec le même salarié
		Total des embauches	Nombre	6	11	15	14 s'agissant du salarié avec lequel 2 CDD ont été conclus
		Ruptures conventionnelles	Nombre	6	5	2	
Emp-Turnover		Fins de CDD	Nombre	2	5	1	concerne l'un des 2 CDD conclus avec le même salarié
		Démission	Nombre	1	2	3	
		Licenciement	Nombre	0	0	0	
		Total des départs	Nombre	9	15	9	Y compris 2 fins de période d'essai et 1 départ en retraite
		Turn-over	%	7,38%	12,81%	14,23%	(Nb de départs CDI +Nb entrées CDI)/2/effectif moyen
<b>Santé et sécurité</b>							
		Nombre d'accidents mortels	Nombre	0	0	0	
		Nombre de maladies professionnelles	Nombre	0	0	0	
		Nombre d'accidents du travail	Nombre	0	0	1	hors accidents de trajet : 5 (nb des accidents en premier règlement/heures travaillées) x 1 000 000
H&S-Emp		Taux de fréquence	Taux	0,00	0,00	40,34	(nb des journées perdues par incapacité temporaire/heures travaillées) x 1 000
		Taux de gravité	Taux	0,00	0,00	0,29	(nb des journées perdues par incapacité temporaire/heures travaillées) x 1 000
		Taux d'absentéisme de courte durée	Taux	0,98%	0,70%	0,67%	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%	93%	–
H&S-Comp		Nombre d'incidents sur les sujets santé et sécurité	Nombre d'incidents	0	0	0	–
<b>Engagement sociétal</b>							
Comty-Eng		Initiatives sociétales	% d'actifs ou description	–	–	–	–

### INDICATEURS DE GOUVERNANCE

Thème	Code EPRA	Indicateur	Explication
<b>Gouvernance</b>			
Gov-Board		Composition du Conseil d'administration	Description
			Référence aux autres parties du Rapport
Gov-Select		Process de nomination des membres du Conseil d'administration	Description
			Référence aux autres parties du Rapport
Gov-Col		Procédure de gestion des éventuels conflits d'intérêts	Description
			Référence aux autres parties du Rapport

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 2019

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 2019 (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 d'actifs en exploitation avec une certification et part du patrimoine en % des surfaces par niveau de certification (« very good » ou plus) ;
- Production des déchets en tonnes (papier, carton et DIB) ;
- Consommation totale d'eau de ville en m<sup>3</sup> et intensité hydrique en m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> à périmètre courant (parties communes et privatives cumulées) ;
- Consommations d'énergie par type d'énergie et intensités énergétiques à périmètre courant (sans correction climatique) ;
- Émissions de gaz à effet de serre (GES) issues de la consommation énergétique à périmètre courant (sans correction climatique) ;
- Surface totale végétalisée en m<sup>2</sup> et en % de l'emprise foncière du patrimoine de SFL.

### 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 lutte contre la corruption et de fiscalité, ni sur 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<sup>(1)</sup> et couvrent entre 11 et 23 % 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.

(1) Immeubles Louvre Saint-Honoré et Rives de Seine.

## Déclaration de performance extra-financière 2019

Nos travaux ont mobilisé les compétences de quatre personnes en février 2020.

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 1<sup>er</sup> octobre au 30 septembre et non sur l'exercice, afin de faciliter la collecte des données.

Paris-La Défense, le 26 février 2020  
L'un des Commissaires aux comptes,

Deloitte & Associés  
Laure SILVESTRE-SIAZ  
Associée

Julien Rivals  
Associé, Développement Durable

## 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

Yohann Gendry.

Conception et réalisation : 



[www.fonciere-lyonnaise.com](http://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.



