



L'ART DE LA TRANSFORMATION INGÉNIERIE DE BUREAU

Introduction	5
---------------------------	---

— p. 7

1. Notre ambition : créer l'envie de travailler ensemble

1.1. Nos 4 piliers	7
1.2. Principaux risques et opportunités associés	8

— p. 9

2. Tableau de bord

2.1. Principaux résultats 2020	9
2.2. Une performance saluée	10
2.3. Nos objectifs 2020 / 2030	10

— p. 11

3. Régénérer et réinventer la ville

3.1. Empreinte urbaine	11
3.2. Localisation et accessibilité	13
3.3. Résilience du bâti	14

— p. 15

4. Apporter confort, flexibilité et convivialité à nos utilisateurs

4.1. Confort, aménagement et efficacité organisationnelle	16
4.2. Certification et labellisation	18
4.3. Relation et satisfaction clients	18

— p. 20

5. Se projeter dès à présent dans un futur bas carbone

5.1. Stratégie bas carbone	20
5.2. Économie circulaire	22
5.3. Biophilie	23

— p. 25

6. Créer les conditions de l'engagement des équipes sur toute la chaîne de valeur

6.1. Attraction, développement des compétences et diversité	26
6.2. Santé, sécurité et qualité de vie au travail ...	28
6.3. L'éthique dans la chaîne de valeur	29

— p. 30

7. Informations complémentaires

7.1. Tableau synthétique de l'atteinte des objectifs à fin 2020	30
7.2. Matérialité des enjeux	31
7.3. Gouvernance ESG	32
7.4. Initiatives soutenues par SFL	33
7.5. Précisions méthodologiques	34
7.6. Indicateurs EPRA	37
7.7. Concordance avec les objectifs ODD	44
7.8. Vérification des données	44
7.9. Rapport de l'un des Commissaires aux comptes sur une sélection d'informations extra-financières figurant dans le rapport de gestion Groupe Exercice clos le 31 décembre 2020	45

La Déclaration de performance extra-financière est extraite du Document d'enregistrement universel 2020 que vous pouvez retrouver sur le site www.fonciere-lyonnaise.com

Introduction

Fondée en 1879, la Société Foncière Lyonnaise a exercé dès sa création les métiers de propriétaire et de développeur pour construire, entretenir et transformer son patrimoine. Elle a traversé les époques de croissance et celles de crise avec innovation et résilience. SFL allie vision à long terme et réactivité.

L'année 2020 a été marquée par une situation sanitaire mondiale qui accélère la remise en cause d'usages, le développement de technologies et la prise en compte d'attentes en forte évolution chez les utilisateurs d'immobilier tertiaire.

SFL réaffirme son positionnement sur le segment *prime* de l'immobilier tertiaire parisien. Dans un environnement actuel incertain, SFL confirme le sens de son action en l'inscrivant dans une trajectoire ambitieuse et une exigence renouvelée de qualité et de résultat.

Fidèle à ses métiers d'origine et forte de son expérience, SFL déploie une stratégie d'acteur engagé dans la fabrication de la cité, traduite par une politique de responsabilité sociétale de l'entreprise (RSE) volontaire depuis presque dix ans. En 2020, les objectifs sur cette période ont été atteints.

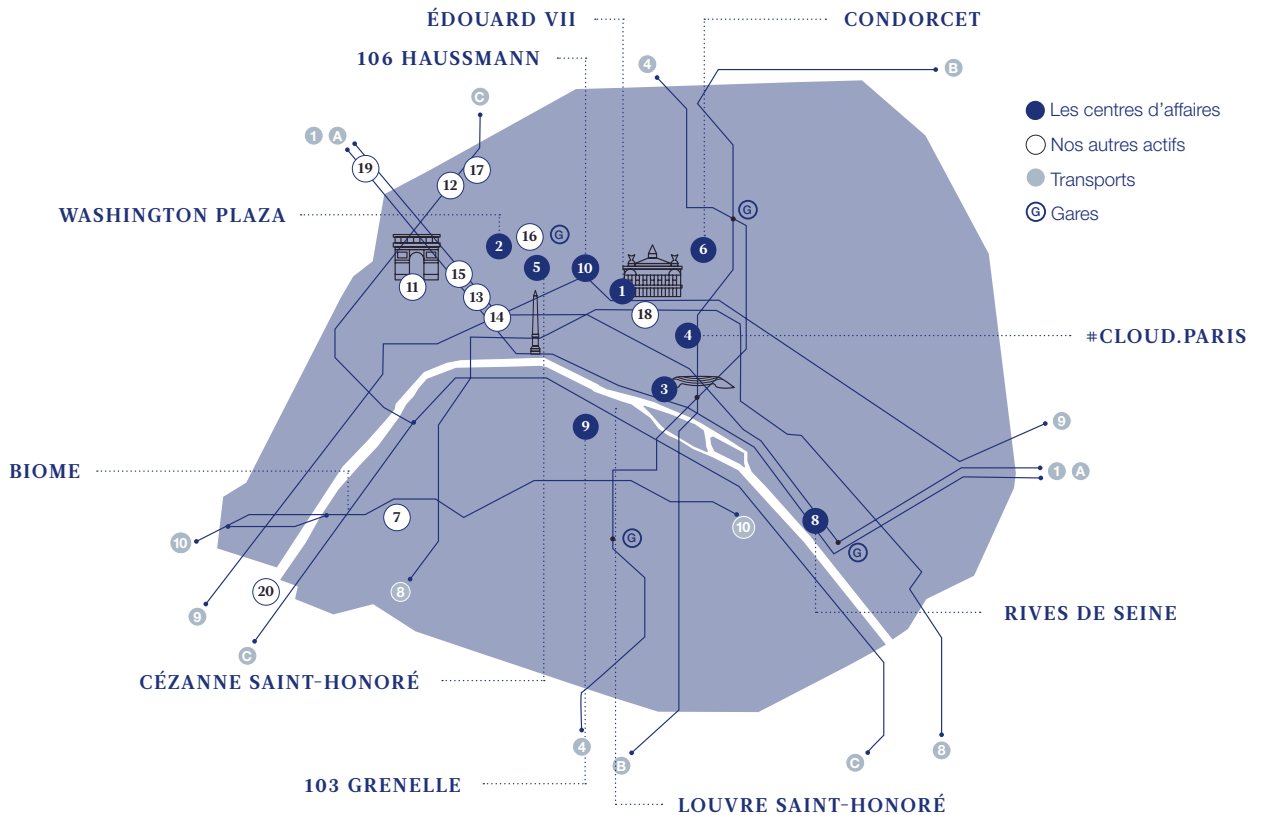
Une nouvelle politique est définie aujourd'hui. Active et attentive à anticiper les demandes de ses clients, de ses collaborateurs, de ses actionnaires et de ses partenaires, l'envie de travailler ensemble est le sens donné à cette politique, autour de quatre axes, sur lesquels s'articulent nos plans d'action pragmatiques et efficaces.

SFL est une foncière concentrée sur le secteur de bureaux *prime*. Au 31 décembre 2020, son patrimoine est constitué de 20 actifs (80 % de bureaux, 19 % de commerces et hôtel et 1 % d'habitation en valeur) dont le taux d'occupation physique est de 93,7 %.

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. Ses clients, environ 30 000 utilisateurs sur le patrimoine, présentent les plus fortes valeurs ajoutées par employé 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, et du croissant Ouest.

La consistance de la qualité fonctionnelle et esthétique du patrimoine résulte d'investissements réguliers et importants, comme en attestent les rénovations et restructurations réalisées actuellement et dans les dix dernières années. Elles traduisent le sens donné au modèle d'entreprise de SFL en action : créer l'envie de travailler ensemble.

Déclaration de performance extra-financière 2020



PATRIMOINE SFL : 393300 M²

Paris	Surface totale ⁽¹⁾
● 1 Édouard VII	54 100 m ²
● 2 Washington Plaza	48 000 m ²
● 3 Louvre Saint-Honoré	47 700 m ²
● 4 #cloud.paris	35 000 m ²
● 5 Cézanne Saint-Honoré	29 000 m ²
○ 6 Condorcet	24 900 m ²
○ 7 Biome	24 500 m ²
○ 8 Rives de Seine	22 700 m ²
○ 9 103 Grenelle	18 900 m ²
○ 10 106 Haussmann	13 400 m ²
○ 11 83 Marceau	9 600 m ² *
○ 12 131 Wagram	9 200 m ²
○ 13 90 Champs-Élysées	8 900 m ²

● 14 Galerie Champs-Élysées	8 700 m ²
● 15 92 Champs-Élysées	7 700 m ²
○ 16 9 Percier	6 700 m ²
○ 17 112 Wagram	6 000 m ²
● 18 6 Hanovre	4 600 m ²
TOTAL	379 600 m²

Croissant Ouest	Surface totale ⁽¹⁾
○ 19 176 Charles de Gaulle Neuilly-sur-Seine	7 400 m ²
○ 20 Le Vaisseau Issy-les-Moulineaux	6 300 m ²
TOTAL	13 700 m²

- Paris Quartier Central des Affaires
- Paris autres
- Croissant Ouest
- Actif en cours de vente au 31/12/2020

(1) Y compris infrastructure et hors parkings. Surfaces arrondies à la centaine.

Dans la mise en œuvre de sa stratégie de foncière *prime*, la politique 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 des opportunités, douze enjeux se répartissent sur 4 piliers de la valeur immatérielle de son patrimoine.

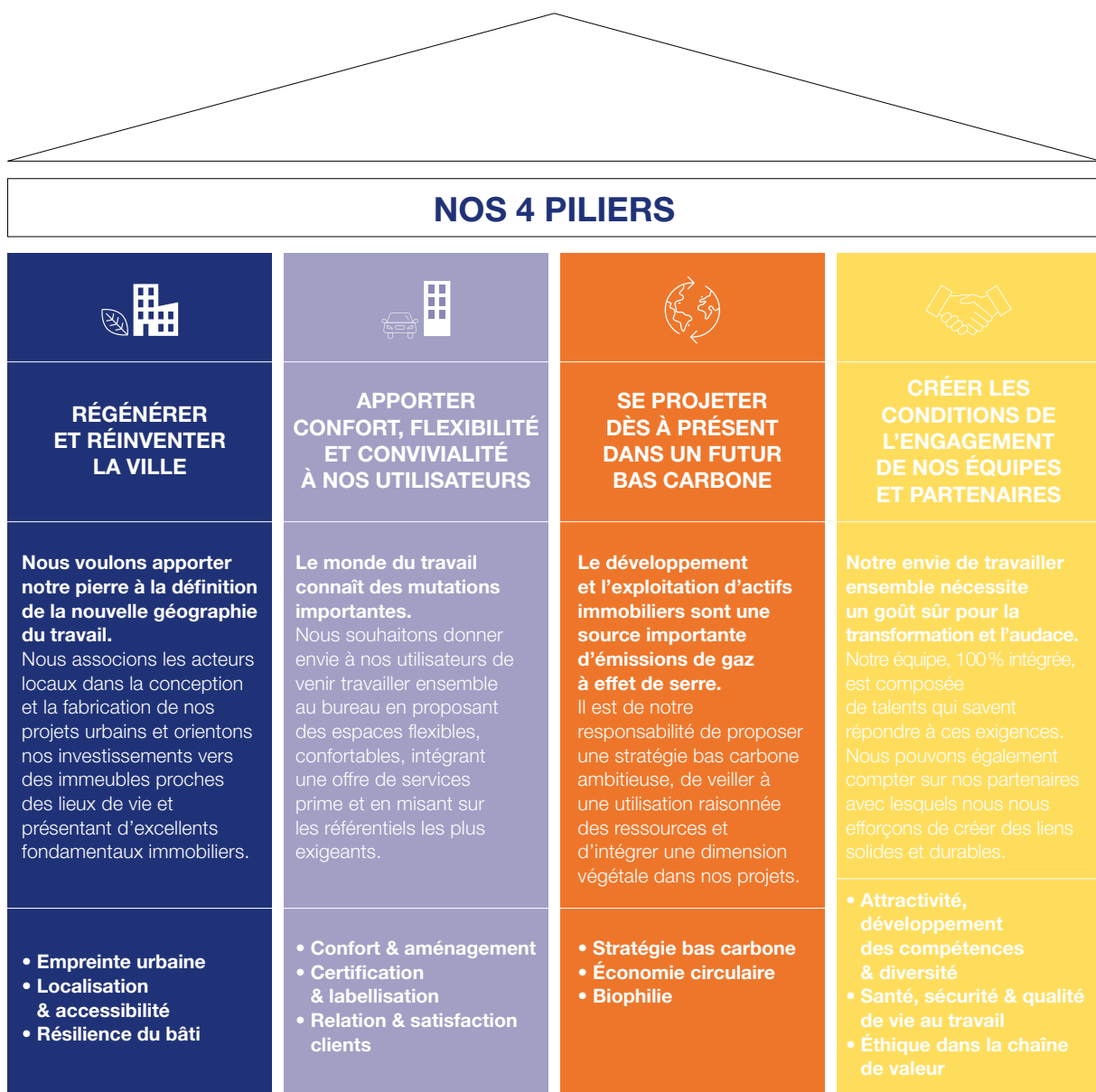
1. Notre ambition : créer l'envie de travailler ensemble

Avec ses clients locataires, avec ses interlocuteurs dans la cité - ville, état, riverains - avec ses collaborateurs et avec ses actionnaires, l'ambition de SFL est de susciter l'envie de travailler ensemble, en adoptant une vision d'avenir responsable dans l'exercice du développement et de la gestion de ses immeubles tertiaires, afin de :

- Régénérer et réinventer la ville.
- Apporter confort, flexibilité et convivialité à nos utilisateurs.
- Se projeter dès à présent dans un futur bas carbone.
- Créer les conditions de l'engagement de nos équipes et de nos partenaires.

1.1. Nos 4 piliers

Cette ambition est retranscrite en 4 piliers qui comprennent chacun 3 enjeux spécifiques. Ces piliers permettent de couvrir l'ensemble des enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) les plus matériels pour SFL et de faire le lien avec les principaux risques et opportunités pour son modèle d'affaires.



Déclaration de performance extra-financière 2020

1.2. Principaux risques et opportunités associés

Dans l'optique de l'approche risques et opportunités prônée par le référentiel de la DPEF, SFL couvre les risques inhérents à son activité et optimise les opportunités associées au travers de ces enjeux ESG. L'analyse des risques et opportunités du modèle d'entreprise de SFL est au cœur de la création de valeur globale de SFL.

Le contexte global marqué par une incertitude forte en 2020 révèle aussi les atouts d'un immobilier résilient, à la hauteur des attentes nouvelles et qui anticipe les besoins futurs malgré leur accélération. Le lien à la ville, la garantie du bien-être et de l'efficacité, et l'engagement de tous pour un futur responsable sont déclinés en douze axes de travail, sur les quatre piliers précités. Cette approche intégrée est représentée et décrite dans les sections ci-dessous.

Piliers	Principaux risques	Création de valeur	En savoir plus sur nos actions
Dans la ville	<p>Les risques liés à l'intégration urbaine sont liés à la remise en cause potentielle de la réalisation des opérations ou à des délais dans l'obtention des autorisations administratives.</p> <p>La question de la localisation et de l'accessibilité du patrimoine pourrait également avoir un impact sur l'attractivité des actifs et sur le taux d'occupation.</p> <p>Enfin, il est nécessaire aussi d'améliorer la pérennité du bâti pour limiter les risques physiques liés au changement climatique et le risque d'obsolescence du patrimoine.</p>	<p>Notre patrimoine, situé dans une ville et une région qui a pris des engagements forts en matière de responsabilité et dans un environnement dense, se doit d'être exemplaire.</p> <p>Les attentes fortes des acteurs locaux en termes d'urbanisme, d'usage, de proximité et d'excellence environnementale sont autant de forces qui nous poussent à proposer des projets urbains ouverts sur leurs environnements, parfaitement accessibles et résilients.</p>	<p>Empreinte urbaine, en partie 3.1.</p> <p>Localisation & accessibilité, en partie 3.2.</p> <p>Résilience du bâti, en partie 3.3.</p>
Confort, flexibilité et convivialité	<p>Le marché des bureaux parisien est un marché fortement concurrentiel où il est nécessaire d'apporter une vraie valeur ajoutée pour attirer les preneurs les plus prestigieux.</p> <p>Il nous faut apporter un niveau de confort, de flexibilité et de services toujours renouvelé pour ne pas risquer une hausse du taux de vacance et une obsolescence progressive de nos bâtiments.</p>	<p>L'attention constante portée aux mutations du monde du travail, aux innovations en termes de confort, de flexibilité et de bien-être et aux attentes de nos utilisateurs sont autant d'opportunités d'améliorer la relation clients.</p> <p>Elles contribuent à la fidélisation de nos clients, à l'efficacité dans les négociations avec les preneurs, et à sécuriser nos revenus locatifs par l'assurance d'un taux d'occupation maximum de notre patrimoine.</p>	<p>Confort & aménagement, en partie 4.1.</p> <p>Certification & labellisation, en partie 4.2.</p> <p>Relation & satisfaction clients, en partie 4.3.</p>
Futur bas carbone	<p>Les risques liés aux thématiques environnementales sont principalement des risques de transition, avec le renforcement potentiel des réglementations sectorielles et des attentes des parties prenantes sur ces sujets</p> <p>Elles peuvent engendrer une hausse des coûts d'exploitation et/ou de construction des actifs. Elles peuvent également dans une moindre mesure engendrer un risque réputationnel et de marché.</p>	<p>L'inscription du patrimoine dans un plan continu d'amélioration environnementale, une meilleure qualité environnementale et sanitaire du bâti ainsi qu'une maîtrise du niveau des charges locatives et des dépenses d'investissement nous permettent d'anticiper au mieux les réglementations futures et attirer et fidéliser nos locataires.</p> <p>De même, la digitalisation du suivi technique des bâtiments (gestion via BIM exploitation, smart metering...) nous permet une meilleure efficacité dans nos process.</p>	<p>Stratégie bas carbone, en partie 5.1.</p> <p>Économie circulaire, en partie 5.2.</p> <p>Biophilie, en partie 5.3.</p>
Engagement des équipes et des partenaires	<p>SFL pourrait faire face à une difficulté à recruter sur des postes stratégiques en cas de faible attractivité de la société.</p> <p>En cas d'incident éthique, SFL pourrait faire face à des impacts juridiques ou financiers. La réputation de la société pourrait être impactée négativement et la responsabilité des dirigeants engagée.</p>	<p>La mise en place d'un dispositif de rémunération compétitif et incitatif, de politiques sur le développement des compétences, sur la qualité de vie au travail et sur l'égalité hommes-femmes sont autant d'atouts pour notre société.</p> <p>De même, l'introduction de critères sociaux et environnementaux dans notre chaîne de valeur, ainsi que la mobilisation et l'engagement de nos parties prenantes permettent de nouer des relations solides et saines et de maximiser la portée de nos actions.</p> <p>L'instauration de bonnes pratiques en matière de gouvernance est également un gage de performance et de stabilité.</p>	<p>Attractivité, développement & diversité, en partie 6.1.</p> <p>Santé, sécurité & qualité de vie au travail, en partie 6.2.</p> <p>Éthique dans la chaîne de valeur, en partie 6.3.</p>

2. Tableau de bord

L'année 2020 a été marquée par un contexte sanitaire particulier dont les impacts se font toujours ressentir. Les enjeux ESG n'ont pas été mis de côté chez SFL, et ont au contraire trouvé une résonance particulière. Les efforts des équipes pour continuer à proposer des bureaux toujours plus responsables, adaptés aux besoins de leurs preneurs et aux contraintes sanitaires moins émissifs en gaz à effet de serres ont été constants.

Cette année a également été l'occasion pour SFL de renouveler son ambition, en adoptant 12 nouveaux objectifs à horizon 2030. À chaque enjeu RSE, et en réponse aux risques et opportunités associés, correspond en effet une ambition qui se traduit par une feuille de route précise, des responsabilités bien identifiées et des indicateurs de suivi.

2.1. Principaux résultats 2020

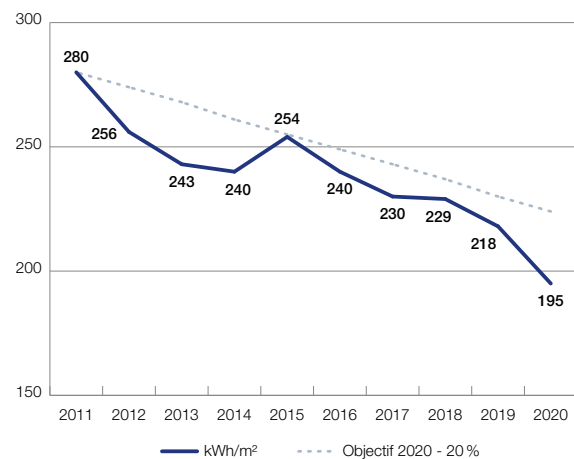
Dans la dynamique lancée dans le cadre de la DPEF – dont SFL est dispensée mais dont elle a volontairement adopté la démarche – l'entreprise a en 2020 poursuivi son action visant à améliorer la maîtrise des émissions de gaz à effet de serre, le

contrôle des consommations énergétiques et le renforcement de la résilience de sa promesse client face aux enjeux climatiques et sociétaux.

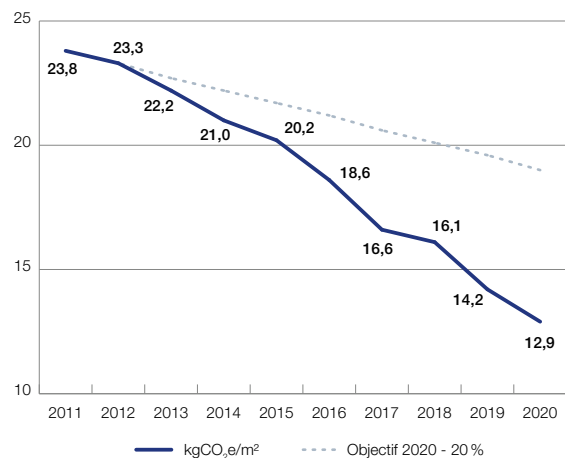
Les résultats enregistrés sur les principaux objectifs à fin 2020 témoignent de ces efforts.

- L'intensité énergétique et l'intensité carbone à périmètres constants ont ainsi été réduites de respectivement -31 % et -46 % entre 2011 et 2020, dépassant largement les objectifs annoncés. Le nouvel objectif carbone de -70 % entre 2017 et 2030, à périmètre courant cette fois, est un exemple de l'ambition forte de SFL.
- La satisfaction des utilisateurs des bureaux de SFL a connu une amélioration constante depuis 2013 et 94 % de ces utilisateurs s'estimaient satisfaits ou très satisfaits des espaces proposés par SFL.
- Enfin, le % de la masse salariale dédié à la formation a été supérieur à l'objectif de 2015 à 2019. Ces résultats témoignent de l'attention portée au développement des compétences des équipes SFL et de leur goût pour l'innovation. En 2020, celui-ci s'est établi à 2,4 % : compte tenu de la crise sanitaire, certaines sessions ont dû être annulées alors que d'autres ont pu être maintenues à distance.

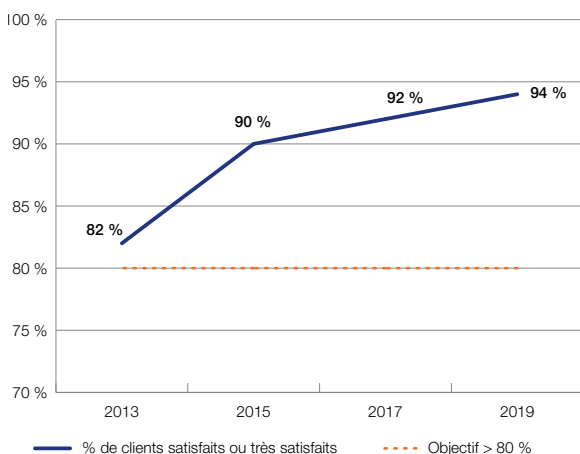
INTENSITÉ ÉNERGÉTIQUE EN KWH/M² DE 2011 À 2020 À PÉRIMÈTRE CONSTANT (CORRIGÉE DES CONDITIONS CLIMATIQUES ET DU TAUX D'OCCUPATION)



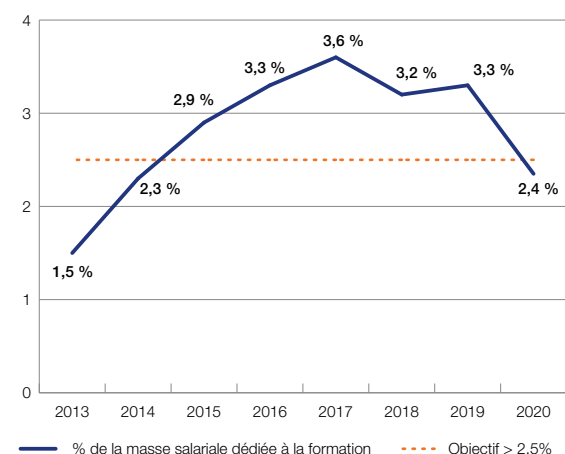
INTENSITÉ CARBONE EN KGCO₂E/M² DE 2011 À 2020 À PÉRIMÈTRE CONSTANT (CORRIGÉE DES CONDITIONS CLIMATIQUES ET DU TAUX D'OCCUPATION)



SATISFACTION CLIENTS



% DE LA MASSE SALARIALE DÉDIÉ À LA FORMATION



Déclaration de performance extra-financière 2020

Parmi les faits marquants à relever en 2020 :

- Dans le contexte sanitaire inédit de cette année, le plan de continuité mis en place par SFL a permis un fonctionnement ininterrompu de nos bâtiments et un accueil pérenne pour les utilisateurs dans des conditions sanitaires optimales labelisation RESTART par Bureau Veritas.
- Des moyens ont également été déployés afin de poursuivre le développement du patrimoine - notamment les restructurations lourdes des immeubles Biome et 83 Marceau, en partenariat avec les entreprises de construction et rénovation, en faisant preuve d'adaptabilité et de concertation.
- Enfin le déploiement du télétravail pour les collaborateurs SFL a été réalisé en moins de 48 heures.
- Le curage et le désamiantage du Louvre des Antiquaires place du Palais-Royal a commencé, première étape de la régénération d'un actif obsolète.

- La plateforme numérisée de traitement des données environnementales, élément de convergence de l'évolution numérique et des métiers de l'immobilier, a été finalisée et utilisée avec succès sur la partie énergie et fluides.
- Portée par une perspective à long terme de son activité, SFL a également mis en place les bases d'un pilotage de son plan d'action énergétique et bas carbone pour la décennie à venir.

2.2. Une performance saluée

SFL s'assure que ses pratiques de reporting intègrent les référentiels les plus exigeants. De plus, SFL souhaite que sa performance soit évaluée en toute transparence et répond ainsi aux demandes des ratings ESG qui la sollicitent (GRESB notamment). Les récentes distinctions décernées par le BREEAM, le GRESB ou l'EPRA sont la preuve de cette volonté d'amélioration continue et de transparence.

BREEAM	GRESB	EPRA
<p>L'adoption très précoce de la certification Building Research Establishment Environmental Assessment Method (BREEAM) BREEAM pour les projets de reconstruction, du BREEAM In-Use pour l'exploitation et la couverture inédite de 100% du patrimoine depuis 2012, ont été saluées par l'obtention de plusieurs BREEAM Awards :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Award Office Refurbishment pour Washington Plaza en 2015, - Corporate Investment in Responsible Real Estate Award en 2017. 	<p>En 2020, le Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) a décerné à SFL le label Green star pour la 9ème année consécutive.</p> <p>Avec une note de 91/100, sa place dans le peloton de tête est confirmée avec notamment la note maximum de 100/100 dans 7 des 14 catégories évaluées par le GRESB démontrant la pertinence de la politique ESG du groupe.</p> <p>SFL s'est également vue attribuer la note de 90/100 sur la partie Development.</p>	<p>SFL respecte les recommandations de l'European Public Real Estate Association (EPRA) pour sa communication RSE.</p> <p>Les tableaux d'indicateurs au format EPRA sont présents à la fin de cette DPEF. Deux Gold Awards ont ainsi à nouveau été obtenus en 2020 : Sustainability et Finance Best Practice Recommendations.</p>

2.3. Nos objectifs 2020 / 2030

Dans la continuité de nos objectifs pour 2020, nous avons défini cette année nos objectifs pour la prochaine décennie.

Répartis sur les 4 piliers de nos enjeux 2020/2030, ces 12 objectifs inscrivent notre action dans le cadre des objectifs mondiaux des acteurs responsables à long terme. Ils sont aussi, avec pragmatisme et ambition, les objectifs qui guident le pilotage de notre action et de notre engagement à plus court et moyen terme.

Piliers	Enjeu	Objectif principal
Régénérer et réinventer la ville	Empreinte urbaine	100% des projets faisant l'objet d'études historiques et patrimoniales approfondies
	Localisation & accessibilité	100% des actifs de bureaux situés à moins de 10 minutes à pied d'une station de métro/tramway
	Résilience du bâti	100% des actifs soumis à des études de vulnérabilité et ayant mis en place les mesures de prévention et d'adaptation nécessaires
Apporter confort, flexibilité et convivialité à nos utilisateurs	Confort & aménagement	100% des centres d'affaires dotés d'une offre de services <i>prime</i>
	Certification & labellisation	100% des projets et actifs de bureaux en exploitation certifiés
	Relation & satisfaction clients	> 85% de clients satisfaits
Se projeter dès à présent dans un futur bas carbone	Stratégie bas carbone	- 70% en kgCO ₂ e/m ² (Scopes 1 & 2 en tCO ₂ e) en 2030 vs 2017 - 40% en kWh/m ² en 2030 vs. 2017
	Économie circulaire	Zéro déchet ultime (exploitation et développement)
Créer les conditions de l'engagement de nos équipes et de nos partenaires	Attractivité, développement des compétences & diversité	> 2,5% de la masse salariale dépensée en formation
	Santé, sécurité & qualité de vie au travail	100% des collaborateurs consultés sur la qualité de vie au travail chaque année
	Éthique dans la chaîne de valeur	100% des collaborateurs, prestataires et fournisseurs couverts par une charte éthique

3. Régénérer et réinventer la ville

La régénération et la réinvention de la ville sont au cœur de la stratégie de valorisation du patrimoine de SFL.

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.

Nos engagements 2020-2030

100 % des projets faisant l'objet d'études historiques et patrimoniales approfondies



100 % des actifs de bureaux situés à moins de 10 minutes à pied d'une station de métro/tramway



100 % des actifs soumis à des études de vulnérabilité pour mise en place de mesures de prévention et d'adaptation nécessaires



3.1. Empreinte urbaine

SFL, eu égard à son positionnement stratégique dans Paris et en première couronne, cherche à réinventer son patrimoine ou à développer de nouvelles opérations en veillant d'une part à se réapproprier l'histoire des bâtiments et leur architecture d'origine et, d'autre part, à s'inscrire dans une démarche très ambitieuse de développement durable et de préservation du bilan carbone tout en encourageant de nouvelles formes architecturales et l'intégration du design contemporain dans ses opérations.

En s'engageant auprès des collectivités locales et des parties prenantes, SFL associe 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, de Paris ou des villes.

3.1.1. Patrimoine et qualité architecturale

Chaque projet fait l'objet d'un travail approfondi en amont avec des historiens dans le cadre d'études historiques (en partenariat avec le cabinet historique Grahal) qui visent à restituer l'histoire architecturale des bâtiments, leur intérêt patrimonial et donne à la maîtrise d'ouvrage et au maître d'œuvre une meilleure connaissance de l'actif.

Point de départ d'une conception ambitieuse sur le plan architectural mais respectueuse du patrimoine, les équipes de développement de SFL avec les architectes concepteurs des projets interagissent avec les différents services et entités (architectes des bâtiments de France, services de la Ville au permis de construire, au paysage, cabinets et élus d'arrondissement, associations de riverains et avoisinants) pour mettre au point le projet.

Toujours dans cet esprit de collaboration, SFL est membre historique de l'Association AMO (Architecture et maîtres d'ouvrage) qui promeut des relations constructives entre architectes et maîtres d'ouvrage.

Consciente du statut de Paris comme ville monde et des enjeux en matière d'urbanisme et d'architecture, SFL collabore avec les plus grands noms de l'architecture ou du design, parmi lesquels Perrault, AJN, Jouin Manku, Ana Moussinet ou PCA. SFL cherche ainsi à promouvoir des collaborations fructueuses entre concepteurs, architectes et designers de renom, consciente de l'apport mutuel enrichissant et de la nécessité d'un traitement esthétique distinct selon les espaces, les usages et les échelles. SFL ambitionne d'inscrire sa stratégie de développement de projets et de fabrication de la « ville sur elle-même » par un travail

La création de valeur sur les immeubles détenus par SFL passe par la prise en compte des attentes de ses parties prenantes et par leur ancrage dans la ville. L'empreinte urbaine des actifs, la prise en compte de leur histoire, leur localisation, leur parfaite accessibilité et leur capacité de résilience sont fondamentales dans cette stratégie de valorisation.

éclairé et concerté sur la densification des espaces et l'intégration du végétal au cœur des parcelles et des projets.

Avec plus de 140 ans d'existence et une histoire unique liée à Paris, SFL a contribué à l'atteinte d'un niveau d'exigence parmi les plus élevés en matière de préservation et valorisation patrimoniale. Elle renouvelle sans cesse son niveau d'exigence au travers de ses projets les plus emblématiques.

– On peut citer à titre d'exemples, la réinvention du Louvre des Antiquaires, socle commercial de l'immeuble **Louvre Saint-Honoré**, immeuble historique de Paris qui a accueilli successivement le Grand Hôtel du Louvre pour l'Exposition universelle de 1855, puis les Grands Magasins du Louvre, et prochainement une nouvelle séquence avec la Fondation Cartier pour l'art contemporain sur 7 000 m². Ce projet conçu par Ateliers Jean Nouvel vient réhabiliter tout le pied d'immeuble et les poteaux béton des années 1970 par une nouvelle architecture de façade en pierre : ligne claire, épurée, réhaussée d'un auvent contemporain ouvrant sur de grandes baies vitrées toute hauteur, nouvelle interprétation de la devanture de façade d'un immeuble emblématique de Paris.

– C'est également le cas avec le renouveau du **83 Marceau** à l'Étoile, par un travail très soigné de l'architecte français Dominique Perrault en association pour le design intérieur des espaces de services avec la designer française Ana Moussinet, qui vise à recréer une façade contemporaine ornementée d'une pierre de Bourgogne de ton clair - très fréquente à Paris – qui vient envelopper de larges vitrines type *shadow window* offrant une nouvelle image d'un bâtiment iconique.

– La restructuration intégrale et la construction d'un nouveau bâtiment dans le projet **Biome** avenue Émile Zola (Paris 15^e) ont été confiées à un tandem de concepteurs développeurs Yrieix Martineau et Jouin Manku et associés. Ce projet prévoit notamment d'aménager 3 100 m² d'espaces verts et terrasses extérieurs, l'atteinte du label BBCA et l'introduction de nouveaux usages et programmes dans ses opérations (700 m² de logements, 400 m² de coworking et 1 000 m² de business center ouvert au public créés).

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 (-65 % sur 83 Marceau),
- l'apport de lumière naturelle dans des espaces qui en étaient dépourvus (+92 % sur Biome de surfaces en premier jour).

Déclaration de performance extra-financière 2020

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 et 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 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.

3.1.2. Ouverture sur 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.

Le dialogue et la concertation sont au cœur de la stratégie SFL. Pour illustrer cette démarche, SFL a associé très en amont les riverains sur son opération Biome, et ce sans attendre l'obtention des autorisations administratives. Après huit réunions tenues en 2019, et malgré la crise sanitaire, SFL a pris l'initiative d'organiser quatre nouvelles réunions de quartiers en 2020, en lien avec les élus du 15^e arrondissement, la Mairie de Paris, et les associations de riverains du quartier, 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.

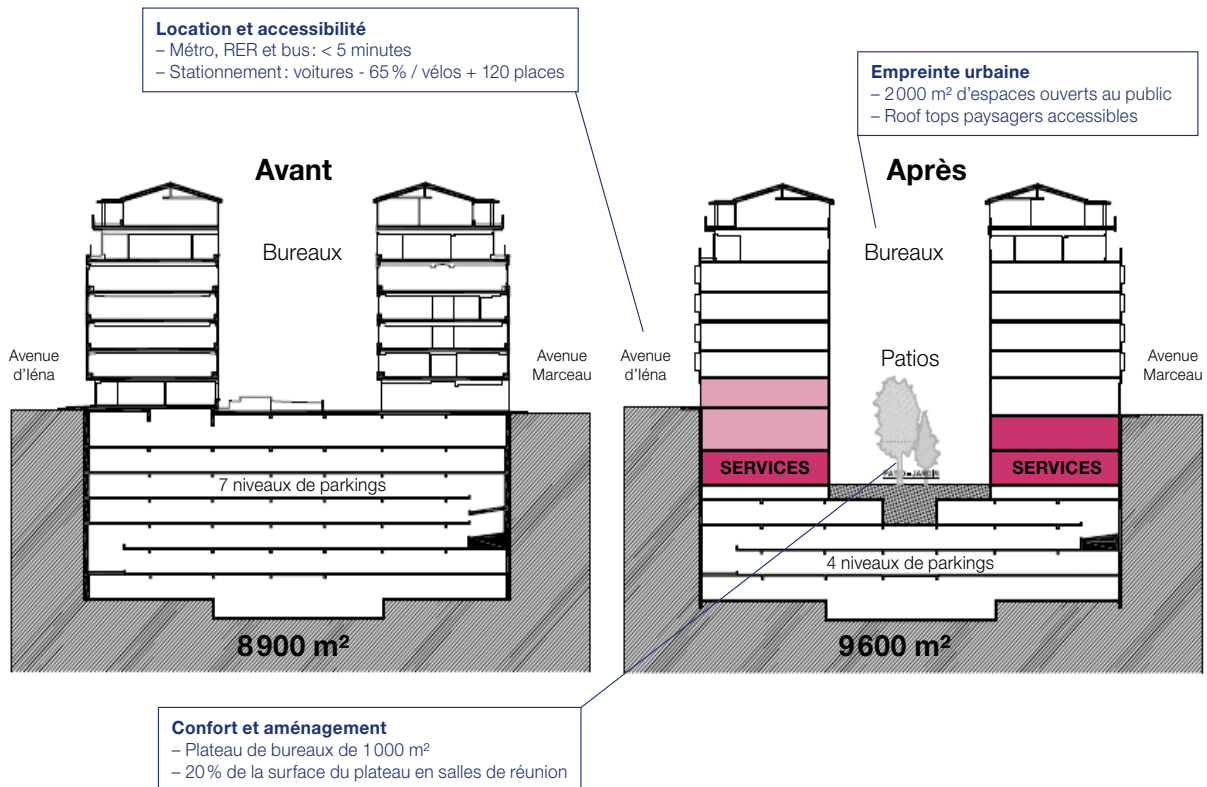
Sur le Louvre Saint-Honoré, SFL a organisé avec la Mairie du 1^{er} arrondissement de Paris une première réunion de quartier pour évoquer les impacts liés au chantier avec les riverains.

Des outils dédiés d'information et de communication ont été mis en place permettant aux riverains de suivre les évolutions du projet et l'avancement du chantier : site web, espace physique de présentation du projet créé sur site, communication ad hoc (trois newsletters en 2020 pour les occupants et les riverains du Louvre Saint-Honoré).

La collectivité locale est représentée notamment par les élus d'arrondissement. Ce format de concertation permet de faire évoluer nos projets : le projet Biome a ainsi été revu pour créer des logements (700 m²) et de nombreuses surfaces végétalisées. Les ambitions environnementales ont également été revues à la hausse pour faire de cette opération l'une des premières opérations Bâtiment Bas Carbone en rénovation dans Paris (BBCA).

SFL s'emploie également à favoriser par ses opérations de nouveaux usages au bénéfice des avoisinants ou bien l'emploi dans le quartier (chantier, insertion, charte signée avec les entreprises de construction pour favoriser l'emploi local).

En 2020, 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 2000 m² ouverts au public opérés par Sodexo Sports et Loisirs. Édouard VII verra la création d'un espace fitness et d'un lounge usagers en cœur d'îlot. L'immeuble 176 Charles-de-Gaulle verra la création d'un lounge usager sur jardin et l'immeuble Washington Plaza va donner naissance à un business center avec auditorium de 100 places assises, un foyer et des salles de réunion mutualisées en cœur de site, ainsi qu'un *E-bike* et un *E-park*.



3.2. 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, accessibles à pied, en mobilités douces ou par un panel de transports en commun le plus large possible et proposant une offre de services diversifiée et qualitative.

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^e arrondissement (Condorcet) ou le 7^e arrondissement (103 Grenelle), véritables alternatives au QCA. L'acquisition d'immeubles tels que Biome situé avenue Émile Zola, 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).

SFL met également un point d'honneur à ce que ses bâtiments soient accessibles à tous. Les travaux effectués ces dernières années ont permis que 96% du patrimoine en exploitation en surface soit devenu accessible aux utilisateurs en fauteuil roulant et les restructurations intègrent toutes la prise en compte des normes d'accessibilité tout handicap.

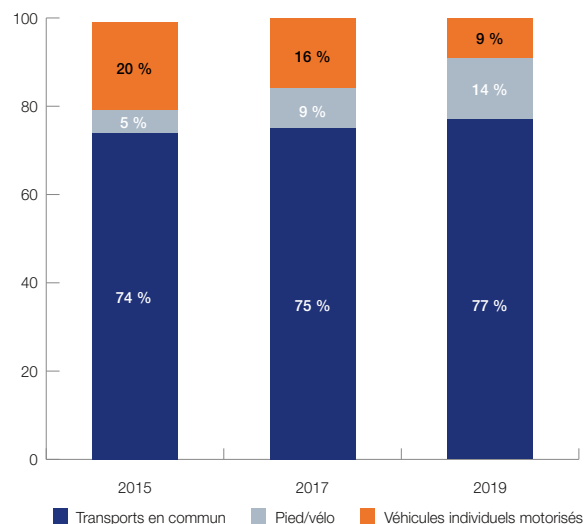
3.2.1. Dessertes exceptionnelles en transports en commun

L'ensemble du patrimoine SFL offre également en tout point une excellente accessibilité en transports en commun et transports alternatifs. 100% des sites sont situés à moins de 10 minutes d'une station de métro ou de tramway 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 réalisée fin 2019, 77% des utilisateurs des bureaux 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 2015.

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 bien 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.

MODE DE DÉPLACEMENTS DOMICILE-TRAVAIL DES UTILISATEURS DES BUREAUX SFL



3.2.2. Nouvelles formes de mobilité urbaine

Le développement de nouveaux modes de déplacements et le contexte sanitaire actuel modifient progressivement les habitudes de déplacements des utilisateurs des bureaux. SFL porte une attention particulière à ces nouvelles formes de mobilité urbaine et est à l'écoute des besoins de ses clients sur ces sujets.

Les 2 projets en restructuration Biome et 83 Marceau intègrent 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), en prévoyant systématiquement des emplacements avec bornes de recharge pour véhicules électriques et en répondant aux demandes des clients d'augmenter les modes de transports doux (création de 120 emplacements vélos pour 83 Marceau et 284 pour Biome).

Dans le cadre de l'accompagnement des besoins et des attentes de ses clients, SFL s'efforce aussi d'augmenter fortement le capacitaire des emplacements de vélos et d'auditer les besoins des clients sur leurs besoins de bornes électriques sur son patrimoine en exploitation.

Sur Washington Plaza, une zone de mobilité partagée a été créée, qui permet de mettre à disposition 20 places mutualisées équipées de bornes de recharge pour répondre à la future mutation du parc automobile des clients. Au total, 5 nouveaux actifs seront équipés de bornes de recharge sur l'année 2021.

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

Sur le patrimoine en exploitation, le volume d'emplacements dédié aux vélos a également été accru en mai 2020, pour proposer un accueil plus adapté encore aux personnels souhaitant se rendre sur leur lieu de travail en moyen de locomotion individuel propre. Des dispositifs permettant d'accueillir plus de 200 nouveaux vélos sur l'ensemble du patrimoine ont ainsi été installés. À titre d'exemple, 60 nouveaux emplacements ont été aménagés sur le Washington Plaza et 50 sur Édouard VII.

3.3. Résilience du bâti

Acteur immobilier de long terme, SFL ambitionne à travers sa politique d'investissement durable d'améliorer la résilience de ses actifs, afin d'assurer leur pérennité.

Cette capacité de résilience 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.

Cela passe par une compréhension fine des risques physiques, environnementaux et sanitaires qui peuvent peser sur le patrimoine, et par la mise en place d'un dispositif de suivi précis et des mesures de prévention et d'adaptation nécessaires.

3.3.1. Investissements durables

L'année 2020 a mis en lumière de façon évidente la nécessité d'investir dans des projets adaptables, flexibles, évolutifs en fonction des besoins ou des contraintes de nos clients.

Leurs objectifs sont multiples :

- d'une part, bénéficier de surfaces permettant d'accueillir davantage de collaborateurs pour accompagner leur croissance, grâce à une excellente efficacité des plateaux,
- et, d'autre part, dans la crise sanitaire que nous traversons, pouvoir mettre en place des flux différenciés ou bénéficier d'un renouvellement d'air optimal pour se conformer à de nouvelles contraintes techniques. Ces contraintes se retrouvent tant dans les parties privatives que dans les parties communes de nos immeubles.

Plus que jamais, la stratégie de SFL consistant à investir dans des immeubles pérennes dans le temps est réaffirmée.

La hiérarchie des critères de décision des grands clients du marché tertiaire parisien n'a pas été à ce stade modifiée par la conjoncture récente. La localisation et l'accessibilité en transports en commun (lignes de qualité) demeurent des critères prépondérants, d'autant plus que la crise sanitaire a agi comme un révélateur de l'inacceptabilité de trajets des salariés trop longs ou dans des conditions trop désagréables. À l'heure où les salariés devraient bénéficier de plus de flexibilité dans leur organisation à travers une plus grande généralisation du télétravail, les entreprises doivent s'adapter à ce paramètre⁽¹⁾.

La qualité des immeubles s'apprécie encore davantage au regard de leurs spécificités techniques, axe de transformation analysé dans l'ensemble de nos dossiers d'acquisition, tout comme la possibilité à moyen terme d'acquiescer les labels et certifications environnementaux qui sous-tendent désormais la plupart des décisions de déménagement de la part des grandes entreprises franciliennes. 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.

3.3.2. Suivi des risques climatiques

Le patrimoine est exposé aux effets du changement climatique et à la multiplication à venir des événements climatiques exceptionnels en résultant. Une analyse du risque climat selon les recommanda-

tions de l'ADEME a été initiée afin de répondre aux exigences réglementaires, 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). Cette étude de vulnérabilité a été réalisée sur 100 % des actifs et pourra s'accompagner de la mise en place de mesures d'adaptation complémentaires.

Ainsi, les récents épisodes de canicule estivale ont permis de mesurer la résilience climatique de nos actifs. L'année 2020 a été l'année la plus chaude jamais enregistrée en France (avec une valeur moyenne de 14 °C) et les années 2018 et 2019 ont été marquées par des épisodes caniculaires très marqués en région parisienne. La gestion de ces épisodes a notamment montré le bon dimensionnement et la bonne exploitation des équipements techniques puisqu'aucun dysfonctionnement n'a été enregistré. Des communications préventives sont également effectuées auprès de nos locataires en amont de ces épisodes caniculaires pour rappeler les conduites à suivre. Avec succès indéniablement puisqu'aucune remontée négative n'a été recensée.

3.3.3. Dispositif de gestion des risques et mesures d'adaptation

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 les risques sur la santé et la sécurité de ses occupants.

En 2020, SFL a bien évidemment mis l'accent sur la qualité sanitaire de ses bâtiments, avec des actions fortes pour proposer un environnement sain et sûr à des utilisateurs en différenciant par exemple les flux dans les bâtiments et en apportant un renouvellement d'air optimal. SFL a choisi de faire valider ses actions pour la qualité sanitaire de ses actifs par un organisme extérieur, Bureau Veritas. 9 actifs ont notamment eu la labellisation RESTART et ce sans modification majeure au sein des immeubles, prouvant ainsi la résilience des actifs SFL dans des conjonctures évolutives.

Plus généralement, SFL a mis en œuvre depuis de nombreuses années une politique en matière de maîtrise des risques environnementaux et sanitaires.

Cette démarche est organisée autour des étapes suivantes :

- Identifier les risques et les sujets à traiter.
- Répertoire l'ensemble des installations techniques.
- Définir des objectifs mesurables.
- Élaborer une méthodologie pour suivre et remplir ces objectifs.
- Enregistrer les résultats.

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.

(1) Étude Paris Workplace 2020, parisworkplace.fr

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 eau chaude sanitaire.

SFL avait notamment déjà supprimé définitivement ces dernières années la dernière chaudière au fioul, les transformateurs au PCB, ainsi que les derniers équipements contenant des fluides frigorigènes de type HCFC.

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 a été constatée.

Depuis plusieurs années, SFL a également mis en place des outils de suivi et de pilotage de l'exploitation de chaque actif sous gestion opérationnelle 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 par niveau de criticité ainsi que leur traitement permettant ainsi le suivi permanent de la bonne gestion des risques. Au 31 décembre 2020, 15 actifs sur 17 en exploitation sont pilotés via cette plateforme et 14 actifs sur 15 sous gestion opérationnelle.

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

4. Apporter confort, flexibilité et convivialité à nos utilisateurs

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.

L'organisation des équipes SFL et de ses prestataires permet d'optimiser la connaissance de ses 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.

Une enquête de satisfaction est réalisée tous les 2 ans eu égard à la qualité et à l'homogénéité du patrimoine. De plus, SFL réalise tous les ans, une enquête, le Paris Workplace (www.parisworkplace.fr), interrogeant 3000 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.

Le confinement a provoqué des débats spécifiques sur le rôle des espaces de travail. Compte tenu de l'importance de ces débats, nous avons mis en place deux sondages dans le cadre du Paris Workplace visant à évaluer plus particulièrement l'impact du confinement sur les utilisateurs de bureaux et leur attente vis-à-vis du télétravail. Notre enquête sur les lieux de travail urbains couvre 2000 participants. Nous l'avons menée à deux reprises en février (avant le confinement) et en septembre. Ce travail a permis d'obtenir des informations importantes qui nous aident à orienter nos perspectives sur les attentes des collaborateurs.

À travers les tendances et données obtenues différents sondages et études, outre la technicité et spécificités propres à chaque immeuble, SFL essaye de placer l'humain et leur satisfaction au cœur des investissements réalisés sur les actifs.

Nos engagements 2020-2030

100 % des centres d'affaires dotés d'une offre de services *prime*



100 % des projets et actifs de bureaux en exploitation certifiés



> 85 % de clients satisfaits



4.1. 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 tels les espaces extérieurs végétalisés, salles de réunion partagées, terrasses ou roof tops accessibles, business center, espace ERP, offre variée de restauration, fitness, bornes de charges pour véhicules électriques locaux vélos qualitatifs, coworking.

4.1.1. Forte efficacité opérationnelle et flexibilité maximale

SFL porte une attention toute particulière au confort, à l'aménagement et à l'efficacité organisationnelle de ses actifs. Le temps de travail n'est pas régi par un espace défini et cloisonné, mais aussi par la diversité des lieux, qu'ils soient intérieurs ou extérieurs, pour s'isoler ou se retrouver entre collègues. SFL adresse le contenant, pour que le contenu des entreprises s'exprime au mieux.

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 en variant à loisir les espaces classiques avec des aménagements plus originaux : l'opération Biome, par la taille et la variété de ses plateaux, permet toutes les formes de travail qu'elles soient collaboratives ou nécessitant plus de concentration.

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.

Dans la majorité de ses immeubles, SFL propose des plateaux modernes de 1000 à 3000 m² 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. Les plateaux en cours de rénovation de Cézanne Saint-Honoré offrent ainsi plus de 75 % de la surface en premier jour (circulation principale et sanitaires compris).

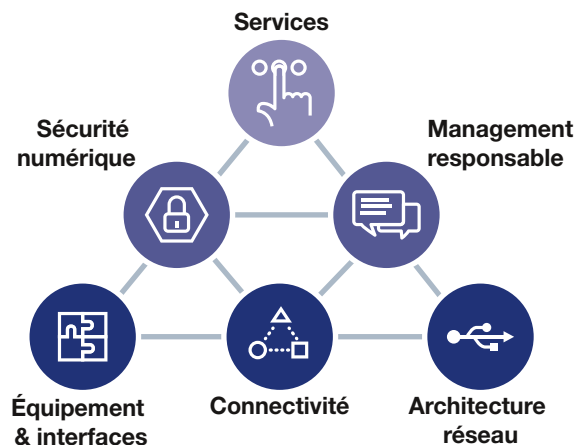
SFL dimensionne ses installations techniques de manière à ce que l'occupant puisse aménager ses salles de réunion à tout endroit du plateau, y compris en premier jour. La surface moyenne dédiée aux espaces de réunion se situe entre 10 et 20 % de la surface totale du plateau. Les restructurations des immeubles 83 Marceau, Biome et Cézanne Saint-Honoré sont sur les premières marches du podium 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 10 à 12 m² de SUBL/personne (surface utile brute locative). La grande majorité des immeubles SFL possède des faux planchers techniques et dispose en général d'une hauteur libre sous plafond de 2,70 mètres. Les débits d'air sont aussi soigneusement calibrés pour offrir le maximum de leurs capacités et aller au-delà des exigences réglementaires (+ 50 % sur Biome par exemple). La ventilation des locaux est aussi assurée par la généralisation des ouvrants dans chaque bureau permettant ainsi à chacun d'adapter son confort.

100 % des restructurations proposent une connectivité exceptionnelle. Les réseaux sans fil sont accessibles en tout point du bâtiment avec un niveau d'exposition électromagnétique maximum très inférieur aux réglementations⁽¹⁾.

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.



4.1.2. Bien-être des occupants

L'enquête Paris Workplace 2020 réalisée par SFL sur un échantillon représentatif de la population d'utilisateurs de bureaux en Île-de-France a fait le point sur l'après la crise : où allons-nous travailler ?

Cette enquête a été réalisée avant et après confinement et elle permet ainsi de dégager les tendances et les inflexions dans la société. On aurait pu s'attendre à ce que le confinement du printemps 2020 change en profondeur le rapport au bureau et au télétravail. Surprise, ce n'est pas le cas : la vie sociale avec les collègues est la première raison de venir au bureau avant même le fait de travailler plus efficacement et de pouvoir travailler en équipe. 42 % des personnes interrogées estimaient en mars 2019 que la vie sociale avec les collègues était la première raison d'aller au bureau et ce pourcentage est monté à 55 % en septembre 2020.

(1) Directive européenne 2013-35 du 26 juin 2013

Toutes générations confondues, une écrasante majorité de salariés privilégient les échanges physiques : 81 % des 25-30 ans et 83 % pour l'ensemble des salariés.

L'étude de 2019 en sort donc renforcée là où elle indiquait que le bureau permet 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.

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

Pour autant, une nouvelle géographie du travail se dessine. Les jeunes générations privilégient des lieux de travail qui minimisent leur temps de transport : ils seraient même prêts à baisser leur salaire en contrepartie de bureaux plus accessibles (59 % des moins de 35 ans).

L'immeuble de bureau doit être le lieu de l'identité, de l'évènementiel et du rassemblement. Être une interface avec la société dans laquelle il prend tout son sens.

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...
- Entretenir leur santé et leur bien-être : fitness, restaurant d'entreprise, jardin.
- Se ressourcer et se reconnecter à la nature (se reporter au § 5.3 Biophilie pour de plus amples détails).

Ces thèmes sont aussi développés sur l'opération 83 Marceau avec un business center accessible au public (auditorium et salles de réunion partagées) ainsi que des espaces communs avec cafétéria et jardin.

4.1.3. Nouveaux services

L'approche servicielle de SFL porte sur une analyse fine de chaque immeuble, suivant sa taille, sa localisation, la diversité de ses clients, dans l'objectif de créer de l'usage dans nos espaces communs, faciliter le quotidien des collaborateurs et créer du lien.

C'est dans cette logique que plusieurs nouveaux services ont vu le jour ou sont en cours de déploiement sur notre patrimoine :

- La présence de community manager, acteur clé de la communication et de l'animation auprès des salariés de nos clients.
- Les espaces café conçus comme des lieux de vie multiples et traités de façon très qualitative par des architectes d'intérieur.
- L'introduction du sport, soit par la mise à disposition de salles polyvalentes, soit lorsque cela est possible, par la création de véritables clubs de sports, gérés par un prestataire dédié.
- Les espaces de réunions et d'auditorium mutualisés de grandes tailles, permettant notamment de dégager ces espaces des surfaces privatives de nos clients.
- La création d'espaces dédiés aux nouvelles mobilités (vélos, bornes de recharges électriques...) répondant aux nouvelles attentes de la ville et de nos clients.
- Et le développement d'outils digitaux (application) mais aussi papier (journal), pour faciliter la communication et le dialogue avec l'utilisateur final.

En parallèle, 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 restauration avec des offres diversifiées et innovantes,
- 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 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 réalisées 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, esthéticienne),
- 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.

Déclaration de performance extra-financière 2020

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 du 83 Marceau développe largement ce thème en mettant en lumière trois anciens niveaux de parking et locaux techniques pour offrir aux futurs occupants des espaces éclairés en premier jour de salles de réunion et de *lounge-café* privilégiant les rencontres informelles et le travail collaboratif ainsi qu'un vaste auditorium de 180 places.

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

4.2.1. Actifs en exploitation tous certifiés BREEAM In-Use

L'ensemble du patrimoine en exploitation, soit 17 actifs à fin 2020 représentant près de 360 000 m² de surface utile, est ainsi certifié BREEAM In-Use depuis 2012, faisant de SFL la foncière leader en Europe pour l'adoption précoce de ce référentiel sur la totalité de ses actifs.

Depuis le 11 mai 2020, la certification BREEAM In-Use comporte 2 parties qui permettent d'appréhender la qualité environnementale d'un actif en exploitation dans sa globalité.

- Part 1 / Asset : qualités intrinsèques du bâti : avec 17 actifs certifiés.
- Part 2 / Building Management : gestion de l'immeuble : avec 13 actifs certifiés.

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

100 % du patrimoine en exploitation certifié depuis 2012

> 50 % des m² en exploitation avec le niveau Excellent

4.2.2. 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 de SFL (soit Biome et 83 Marceau à fin 2020) 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 a également obtenu le label BBBCA (Bâtiment Bas Carbone) Rénovation et témoigne ainsi de l'ambition qui a guidé les équipes SFL en matière d'émission de gaz à effet de serre sur cette opération.

Biome

- BREEAM Refurbishment : Excellent
- LEED Core and Shell : Gold
- HQE Rénovation : Exceptionnel
- BBC-Effinergie : Rénovation
- BBBCA : Rénovation
- Biodiversity : Excellent
- Wired score : Gold



83 Marceau

- BREEAM Refurbishment : Excellent
- LEED Core and Shell : Gold
- HQE Rénovation : Exceptionnel
- BBC-Effinergie : Rénovation
- Ready 2 : Services



4.3. Relation et satisfaction clients

Avec un patrimoine très homogène en qualité et en géographie, l'intérêt pour SFL de connaître parfaitement les attentes de ses clients et de leurs collaborateurs est essentiel pour l'ensemble de nos équipes afin de répondre aux mieux à leurs besoins et concevoir des produits les plus adaptés possible.

4.3.1. Un dialogue constant avec les preneurs

Cette notion de dialogue fait partie intégrante de notre ADN, à la fois pour répondre aux attentes et satisfaire nos clients, mais également pour se nourrir de leurs retours et de leurs perceptions de l'immobilier et des services.

Notre département Asset Managements et Gestion Clients noue des relations quotidiennes avec nos clients, et grâce aux différents outils mis en place, SFL implique ses preneurs sur de nombreuses dimensions :

- ses actions environnementales,
- sa satisfaction et ses besoins serviciels,
- et plus récemment sur les mesures sanitaires.

À titre d'exemple, les démarches indiquées ci-après sont initiées et suivies.

	Exemples de modes de dialogue
Commercialisation	Baux verts : 100 % des baux de bureaux signés depuis 2016 intègrent une annexe environnementale, même pour les surfaces de moins de 2000 m².
	Livrets d'accueil : SFL a élaboré un guide destiné aux occupants de ses immeubles. Véritable source d'informations, l'utilisateur y retrouve tous les renseignements relatifs à l'immeuble et son fonctionnement : présentation historique, horaires, accessibilité (piéton, personnes à mobilité réduite, véhicules, transports en commun...), sûreté et sécurité, gestion technique (énergie, gestion de l'eau, déchets...), service de restauration ou autres services mis en place sur l'immeuble.
Exploitation	Comités locataires : 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.).
	Journal : SFL développe l'esprit communautaire sur certains de ses immeubles en éditant des journaux de vie incarnant ses immeubles (ex : « le journal le 42 » sur l'immeuble Washington Plaza). Un outil qui a vocation à informer les collaborateurs, au travers d'une thématique transverse pour chaque numéro, sur le fil d'actualité de l'immeuble, l'actualité du quartier, en promouvant l'activité culturelle, les ouvertures de restaurants, les bons plans, etc. Ces supports favorisent également la communication sur les actions et initiatives RSE engagées sur site.
	Évènements : Les évènements clients ont vocation à réunir nos clients 2 fois par an dans un cadre différent, afin de nouer des relations long terme avec nos interlocuteurs. Nous essayons de les faire sur des lieux de notre patrimoine pour montrer l'avancée de nos projets et le savoir-faire de nos équipes
	Animations : 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 green, etc.
Rénovation	Communications spécifiques chantiers 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.

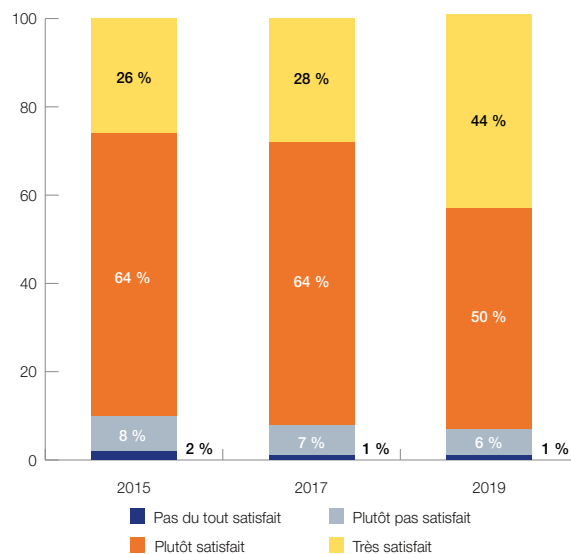
4.3.2. La satisfaction des locataires, point cardinal de nos actions

Tous les 2 ans, SFL réalise une enquête de satisfaction auprès de l'ensemble des collaborateurs de ses clients, afin de mesurer leur niveau de satisfaction et leurs attentes en matière de mode de travail, de services et d'environnement avec HEC Junior Conseil.

750 personnes ont participé à la dernière enquête de satisfaction réalisée en 2019. Le profil type du collaborateur travaillant dans les immeubles SFL a entre 30 et 40 ans, est cadre, vit dans Paris intra-muros, met entre 20 et 40 minutes 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 de leurs locaux, avec un pourcentage de très satisfaits qui augmente de 28 % à 44 %. L'objectif de 80 % est ainsi largement atteint.

ÉVOLUTION DE LA SATISFACTION CLIENT



5. Se projeter dès à présent dans un futur bas carbone

La hausse des émissions de gaz à effet de serre est en train de changer radicalement le climat. Les derniers travaux du Groupe d'experts intergouvernemental sur l'évolution du climat (GIEC) montrent qu'il est désormais nécessaire de limiter la hausse du réchauffement à 1,5 °C par rapport aux niveaux préindustriels. Nous y sommes déjà presque, et il est désormais indispensable de s'engager dans une démarche bas carbone ambitieuse.

Le secteur du bâtiment représente près du quart des émissions nationales de gaz à effet de serre (GES) en France⁽¹⁾. Il repré-

sente donc un enjeu majeur dans la lutte contre le changement climatique. La stratégie nationale bas carbone française révisée, publiée fin 2018, prévoit notamment une décarbonation quasi complète du secteur immobilier à l'horizon 2050. SFL prend sa pleine part dans cette stratégie nationale et s'engage à réduire encore son intensité carbone de 70 % entre 2017 et 2030.

L'exploitation durable des actifs passe également par une utilisation plus rationnelle des ressources, la maîtrise des consommations d'énergie et d'eau et engagement continu avec les entreprises partenaires en phase travaux, les partenaires d'exploitation et les locataires sur les sujets environnementaux.

Nos engagements 2020-2030

- 70 % en kgCO₂e/m² (Scopes 1 & 2 en tCO₂e) en 2030 vs. 2017



- 40 % en kWh/m² en 2030 vs. 2017



Zéro déchet ultime (exploitation et développement)



5.1 Stratégie bas carbone

SFL s'est fixé tôt une ambition forte en matière de réduction des émissions de gaz à effet de serre, avec un objectif de réduction de 20 % en kgCO₂e/m² entre 2011 et 2020. Cet objectif a été largement atteint avec une réduction de -46 % à fin 2020.

Le nouvel objectif porte cette ambition plus loin, avec un objectif de -70 % en kgCO₂e/m² entre 2017 et 2030.

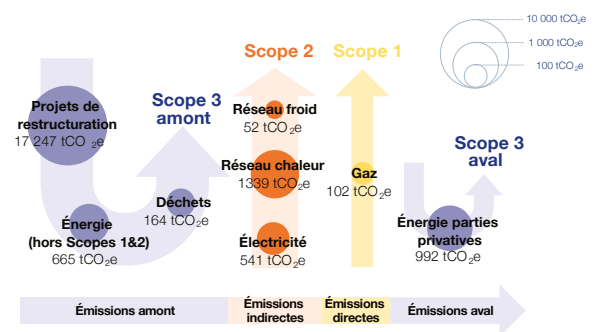
Notre feuille de route carbone intègre également notre volonté de s'engager sur :

- Une mesure plus fine et une réduction de notre Scope 3.
- L'amélioration de l'efficacité énergétique.
- Le recours à des énergies toujours moins carbonées.
- La certification Science-based targets de notre trajectoire de réduction alignée sur l'objectif 1,5 °C.
- Et l'intégration toujours plus poussée d'une dimension carbone dans l'analyse de nos investissements.

5.1.1. Mesure et maîtrise de l'empreinte carbone élargie

2033 tCO₂e ont été émises en 2020 sur le patrimoine géré par SFL du fait des consommations énergétiques dont 102 tCO₂e directement au titre du Scope 1 et 1932 tCO₂e indirectement au titre du Scope 2 market-based. SFL élargit également la mesure de son empreinte carbone aux principaux postes du Scope 3.

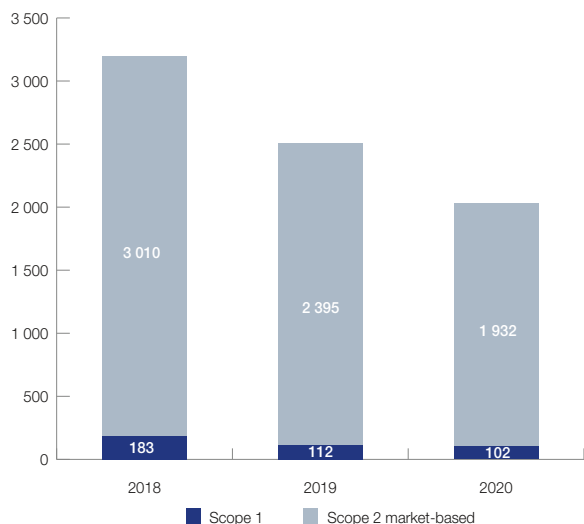
ÉMISSIONS DES SCOPES 1, 2 MARKET-BASED ET DES PRINCIPAUX POSTES DU SCOPE 3 EN TCO₂E



À périmètre constant, les émissions des Scopes 1 & 2 market-based sont en forte baisse, avec une réduction de près de 1 160 tCO₂e entre 2018 et 2020 qui représente respectivement -44 % sur le Scope 1 et -36 % sur le Scope 2.

(1) Le secteur résidentiel/tertiaire a émis 89 Mt CO₂e 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). Chiffres issus de la stratégie nationale bas carbone révisée du 6 décembre 2018.

ÉVOLUTION DES ÉMISSIONS DE GES - SCOPES 1 & 2 À PÉRIMÈTRE COURANT EN tCO₂e



5.1.2. Amélioration de l'efficacité énergétique

Les bâtiments résidentiels et tertiaires sont de loin le premier poste de consommation d'énergie en France avec 44 % de l'énergie consommée⁽¹⁾. 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.

Ces objectifs nationaux sont ambitieux. Leur atteinte passe par des investissements ciblés et par l'amélioration continue de la gestion technique des actifs.

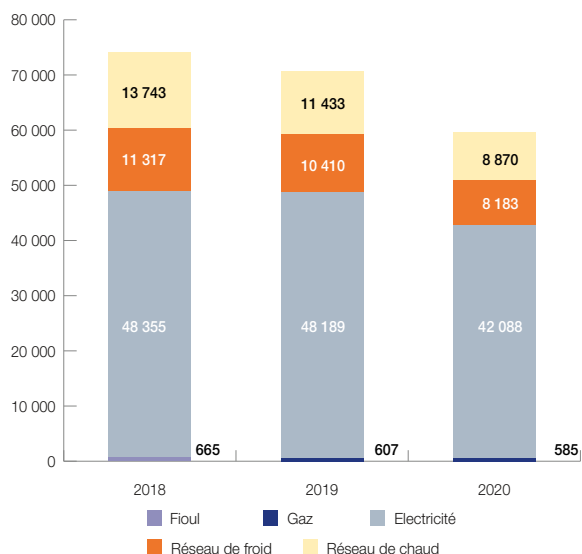
Il faudra également prendre en compte l'évolution des usages. Il faut en effet noter une intensité d'usage de plus en plus forte sur les immeubles SFL. Les récentes rénovations et restructurations montrent une tendance à des besoins (énergétiques notamment) plus importants de la part de notre clientèle. 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 impactées 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.

SFL s'est entourée de 2 acteurs reconnus pour bâtir son nouveau plan stratégique d'amélioration de l'efficacité énergétique qui doit lui permettre de réduire de 40 % son intensité énergétique entre 2017 et 2030. Ainsi une première action visant à accroître la quantité des données de consommation récoltées tout en fiabilisant la qualité a été déployée. En parallèle un schéma directeur technique a été initié à l'échelle du patrimoine.

(1) Chiffres 2015 issus de l'ADEME.

En 2020, 60 GWh d'énergie finale ont été consommés sur les immeubles détenus et gérés par SFL dont 44 GWh (soit 74 %) dans les parties communes et au travers du chauffage et de la climatisation délivrés aux parties privatives.

ÉVOLUTION DE LA CONSOMMATION D'ÉNERGIE PAR TYPE D'ÉNERGIE, EN MWH



À périmètre constant entre 2018 et 2020, la consommation totale (toutes énergies confondues) est en baisse de 20 %.

L'influence du climat est un paramètre important pour analyser les consommations. Ainsi, corrigée du climat et du taux d'occupation, l'intensité énergétique en kWh/m² (corrigée du climat à périmètre constant) est en baisse de 31 % de 2011 à 2020. Les consommations corrigées des conditions climatiques sont en baisse sur l'ensemble des 7 immeubles détenus depuis 2011 et qui font partie du périmètre constant. Ces réductions sur chacun des actifs viennent apporter la preuve de l'efficacité des actions entreprises par les équipes SFL pour optimiser les consommations énergétiques.

L'objectif de -20 % à horizon 2020 est donc largement atteint. Le nouvel objectif vise une nouvelle amélioration de 40 % de l'efficacité énergétique en kWh/m² entre 2017 et 2030 à périmètre courant cette fois, en lien avec les mesures du décret tertiaire.

5.1.3. Transition vers des énergies moins carbonées

SFL s'efforce également de privilégier les sources d'énergie les moins carbonées. Plus de 70 % de l'énergie utilisée sur le patrimoine SFL est d'origine électrique, faiblement carbonée en France, tandis que les énergies d'origine fossile (gaz naturel uniquement) représentent une part marginale de l'énergie consommée (moins de 1 % de l'énergie totale). Le reste étant composée de consommation de réseaux de chaleur (15 %) et de froid urbains (14 %).

SFL vise encore à l'amélioration de ce mix énergétique, au travers notamment des actions suivantes :

- Arrêt progressif de l'utilisation des énergies fossiles les plus carbonées :
 - Le remplacement de la dernière chaudière au fioul par un équipement fonctionnant au gaz naturel au printemps 2018 a contribué à réduire de 44 % les émissions liées au Scope 1 entre 2018 et 2020.
- Choix de solutions énergétiques à l'impact carbone plus réduit :
 - L'installation d'une pompe à chaleur sur la galerie des Champs en novembre 2020 permet d'entrevoir une baisse significative des émissions de CO₂ sur cet actif.
 - L'extension progressive du choix du réseau de froid urbain (réseau bénéficiant d'un facteur d'émission faible) sur les immeubles du patrimoine desservis permettra de réduire encore fortement les émissions dans les prochaines années.
- 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 que SFL exploite directement a eu également un impact important sur les émissions liées au Scope 2.

5.2. Économie circulaire

La volonté de SFL de favoriser une économie circulaire consiste à développer et gérer des actifs immobiliers en limitant la consommation de ressources naturelles et la production de déchets.

Elle regroupe 3 problématiques principales :

- Le sujet des matériaux de construction et notamment leur réemploi dans les projets de rénovation et de restructuration.
- La valorisation et le recyclage des déchets d'exploitation.
- Et la maîtrise des consommations d'eau sur le patrimoine en exploitation.

Elle trouve également toute sa mesure dans la vision portée par SFL lors des projets de restructuration : études historiques et patrimoniales approfondies, prise en compte du bâti existant, et attention portée à l'architecture d'origine des bâtiments. Elle doit permettre de limiter les destructions et donc l'utilisation éventuelle de ressources naturelles dans la phase de construction.

5.2.1. Utilisation raisonnée des ressources

Le secteur du bâtiment génère environ 50 millions de tonnes de déchets par an en France, soit plus que l'ensemble des déchets produits par les ménages (environ 30 millions de tonnes)⁽¹⁾.

La démarche mise en œuvre par SFL sur les projets de restructuration tient à réduire cet impact, par la mise en place de politiques précises pour limiter l'impact environnemental de ses chantiers et par l'engagement et le suivi des entrepreneurs en charge de ceux-ci. 4 angles sont notamment étudiés :

- le réemploi sur site des matériaux du bâti existant,
- le réemploi des matériaux issus de la déconstruction via les plateformes de marché numériques quand cette réutilisation n'est pas possible sur site,
- l'utilisation de matériaux biosourcés ou avec des alternatives moins carbonées,
- la valorisation des déchets de démolition.

400 m² de pierres de façade & **6 400 m²** de faux planchers réutilisés sur Biome

4 000 m³ de béton bas carbone sur Biome

plus de 99,5 % des déchets de démolition valorisés sur Biome et 83 Marceau

Deux projets de restructuration sont actuellement en cours chez SFL : Biome et 83 Marceau. Ils font tous deux l'objet de chartes chantier précises et visent l'obtention des meilleurs référentiels du secteur, avec une attention forte portée sur le sujet des matériaux.

Le label Bâtiment Bas Carbone rénovation a été obtenu sur le projet Biome dans le 15^e arrondissement de Paris. Sur cette restructuration, les possibilités de réemploi sur site des matériaux issus du bâtiment existant ont été particulièrement étudiées. Plus de 400 m² de pierres de façade seront nettoyés et réutilisés, et du marbre sera réutilisé sous forme de granito dans les nouveaux sanitaires. Plus de 60 % du béton coulé proviendra d'alternatives moins carbonées (4000 m³) et la moitié des dalles de faux planchers, soit plus de 6 400 m² seront également réutilisés. Ces 2 initiatives représentent près de 2 500 tCO₂e évitées.

Sur le chantier de 83 Marceau, plus de 7,4 tonnes de matériaux avaient été récupérées en 2019 et proposées sur des plateformes de marché numériques. Bacs à plantes et à fleurs, portes, marches d'escalier, dalles de faux plancher, couche d'extraction et luminaires se sont ainsi vus offrir une seconde vie.

Par ailleurs, du matériel de restauration professionnel provenant de l'ancien restaurant d'entreprise du Louvre des Entreprises a été donné à une association en charge de la gestion d'une épicerie participative et coopérative (Coop'Cot) située à Créteil (94).

La fin de vie déchets de démolition est aussi étudiée. 99,9 % des déchets issus du curage du 83 Marceau, (soit près de 9 840 tonnes) et 99,5 % issus de celui de Biome ont ainsi été valorisés en matière ou en énergie. L'objectif est de viser zéro déchet ultime à la fois en phase de développement et d'exploitation d'ici 2030. Un point précis sera effectué à la livraison de chacune de ces 2 opérations prévue respectivement en 2021 et 2022.

5.2.2. Recyclage et valorisation des déchets

Près de 580 tonnes de déchets (DIB et papier/carton) ont été générées 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⁽²⁾.

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.

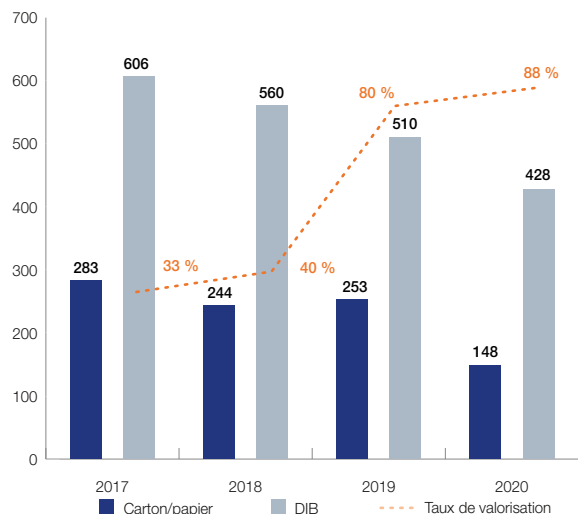
(1) Chiffre issu d'une étude de la fédération française du bâtiment « Étude de scénarii pour la mise en place d'une organisation permettant une gestion efficace des déchets du bâtiment dans le cadre d'une économie circulaire » de mai 2019.

(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.

À périmètre constant la quantité de déchets est en réduction de 28 % depuis 2018. Elle atteint 24 kg par utilisateur et par an.

La baisse de la quantité de déchets produite est en baisse continue depuis plusieurs années du fait notamment d'une sensibilisation accrue des preneurs et d'une digitalisation progressive de nos habitudes de travail. Elle a été encore assez nettement accentuée cette année en lien avec le contexte sanitaire et l'intensité d'usage plus faible des locaux.

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



26 % des déchets sont directement triés sur site et 88 % 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 depuis 2018. 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.

5.2.3. Maîtrise des consommations d'eau

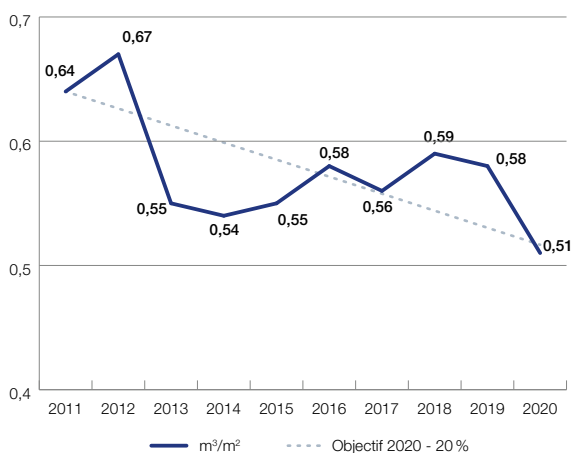
Les immeubles SFL sont alimentés par les réseaux d'eau de ville. Cette eau provient des eaux souterraines et d'eaux de rivière. Elle est rendue potable puis acheminée jusqu'aux points d'alimentation en eau des immeubles. Les immeubles SFL sont exclusivement situés à Paris ou en région parisienne. Ils ne sont à ce titre que faiblement concernés par le risque de stress hydrique⁽¹⁾.

SFL s'efforce toutefois 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.

Environ 133 000 m³ d'eau ont été consommés sur les immeubles détenus et gérés par SFL en 2020, ce qui représente environ 29 litres d'eau par utilisateur et par jour. À périmètre constant, la consommation est en baisse de 17 % entre 2018 et 2020.

L'objectif de diminuer l'intensité hydrique de son patrimoine de 20 % entre 2011 et 2020 à périmètre constant est là aussi atteint : la réduction atteint 20,2 % entre 2011 et 2020.

ÉVOLUTION ANNUELLE DE L'INTENSITÉ HYDRIQUE DE 2011 À 2020 À PÉRIMÈTRE CONSTANT EN M³/M², CORRIGÉS DE L'OCCUPATION



5.3. 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.

(1) "Low-Medium Risk" selon le dernier Aqueduct Water Risk Atlas du World Resources Institute.

5.3.1. Accroître la végétalisation des actifs

Le paysage est une composante essentielle de nos opérations de développement. À fin 2020, les surfaces végétales, horizontales ou verticales, représentent près de 8500 m², soit plus de 9 % de l'emprise foncière du patrimoine de SFL.

SFL souhaite encore développer la végétalisation de son patrimoine. À ce titre, deux murs végétalisés d'une superficie respective de 34 et 32 m² ont été mis en œuvre au niveau des cours intérieures de l'ensemble immobilier Cézanne Saint-Honoré. Par ailleurs, en 2018 la végétalisation de la cour intérieure très minérale de l'immeuble Édouard VII a permis de planter 6 arbres et pas moins de 35 essences sur une surface de 25 m².

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.

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

L'équivalent de 9%

de l'emprise foncière est végétalisée

Label Biodiversity

Excellent pour le projet de Biome

0 m²

Artificialisation des sols depuis 10 ans

5.3.2. 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. Aucune surface supplémentaire n'a ainsi été artificialisée lors des opérations de développement terminées ces 10 dernières années.

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

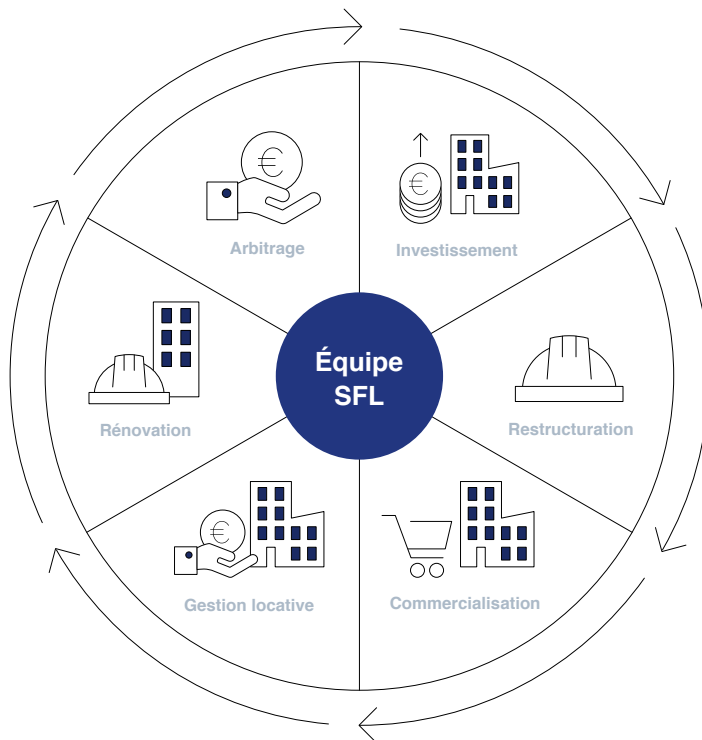
6. Créer les conditions de l'engagement des équipes sur toute la chaîne de valeur

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.

Chez SFL, tous les métiers de cette chaîne de création de valeur sont intégrés. Si cette approche est loin d'être systématique sur le marché tertiaire, elle est pour SFL un atout de taille. En concentrant en son sein toutes les expertises et tous les savoir-faire, SFL est non seulement plus réactive, plus agile, mais aussi en mesure d'avoir une vision à grande échelle de chacun de ses projets.

Les métiers de SFL exigent une collaboration forte avec ses parties prenantes. Le développement et l'exploitation d'actifs immobiliers exigent en effet une coordination étroite avec de nombreux acteurs, qu'ils soient riverains, pouvoirs publics, maîtres d'œuvre, architectes, exploitants multitechniques ou actionnaires.

SFL s'efforce donc de créer les conditions de l'engagement des équipes et partenaires, sur toute la chaîne de valeur, et susciter ainsi l'envie de travailler ensemble.



	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

Nos engagements 2020-2030

> 2,5 % de la masse salariale dépensée en formation



100 % des collaborateurs consultés sur la qualité de vie au travail chaque année



100 % des collaborateurs, prestataires et fournisseurs couverts par une charte éthique



6.1. Attraction, développement des compétences et diversité

Le développement des compétences, l'attractivité et la rétention des talents ainsi que la promotion de la diversité et de l'égalité professionnelle constituent de véritables enjeux pour SFL compte tenu de sa taille et de la structure de son effectif (inférieur à 100 salariés et composé majoritairement de cadres) mais également de son organisation interne (qui repose sur des équipes intégrées en interaction entre elles et présentes sur la totalité de la chaîne de création de valeur).

Dans ce contexte, 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, incitatif et respectueux des principes et engagements souscrits en matière d'égalité professionnelle.

Au 31 décembre 2020, l'effectif du Groupe SFL s'établit à 72 salariés : 70 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 (60 %) et se compose principalement de cadres (79 %).

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.

6.1.1. Attractivité et rétention des talents

SFL a accueilli 6 nouveaux collaborateurs – 5 sous CDI et 1 sous CDD saisonnier – et enregistré au cours de la même période 8 départs (dont la fin du CDD saisonnier conclu au cours de la même période)⁽¹⁾.

Véritable enjeu en termes d'attractivité et d'équilibre vie professionnelle/vie personnelle, le télétravail a été mis en œuvre en janvier 2020 dans les conditions de l'accord conclu à titre expérimental en décembre 2019.

Généralisé par la suite dans le contexte de crise sanitaire, il a notamment permis à SFL de finaliser le processus de recrutement de 2 collaborateurs durant le confinement et d'assurer la continuité de son activité sans recourir à l'activité partielle.

De même, aucune mesure de réduction d'effectif à raison de la crise sanitaire n'a été mise en œuvre durant cette période et chaque départ enregistré au cours de l'année écoulée a fait l'objet d'un remplacement dans le cadre d'un recrutement externe.

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 2020 pour la troisième année consécutive, ce nouveau module digital a permis le déploiement des entretiens annuels et professionnels y compris à distance pour les collaborateurs en situation de télétravail. Par ailleurs, il a été procédé au renouvellement des formations destinées aux managers. Organisée sous la forme de 2 demi-journées, cette session portait notamment sur les 3 modes de management (présentiel, à distance et transversal).

Sur la base d'un effectif moyen de 72 collaborateurs en 2020 et du nombre d'entrées/sorties enregistrées en CDI au cours de la période, le turn-over s'établit à 6,24 % au titre de la période considérée contre 14,23 % en 2019⁽²⁾.

Compte tenu de ces différents mouvements, l'ancienneté moyenne s'établit à 10,5 ans contre 11 ans en 2020.

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 2020, 17 % du salaire de base (hors comité de direction).

Ce bonus cible n'a fait l'objet d'aucune réduction de son montant au titre de l'année 2020 en dépit de la crise sanitaire.

Rapporté à l'effectif inscrit au 31 décembre 2020, ce salaire de référence global (fixe + variable) s'établit en moyenne à un montant de 70350 euros (hors comité de direction).

Rémunération indirecte

Les droits acquis au titre de la participation et de l'intéressement ont donné lieu en 2020 au versement d'une somme globale de 1 021 865 euros au bénéfice des salariés de l'entreprise.

Afin d'optimiser les dispositifs d'épargne salariale et d'épargne retraite, il a été procédé en 2020 à un changement de gestionnaire et à un élargissement de la gamme de supports d'investissement proposés aux collaborateurs sur le PEE et sur le PERECO mis en place en 2019 dans le prolongement du PERCO.

Suite à la transformation, en octobre 2019, du PERCO en PERECO dans le cadre de la loi PACTE et afin de favoriser la constitution d'une épargne retraite au profit des collaborateurs de SFL, le plafond d'abondement résultant de versements volontaires a été porté de 4 500 à 4 860 euros en 2020.

Dans ce contexte, l'aide financière de SFL en matière d'épargne retraite s'est établie en 2020 à un montant global de 223 310 euros contre 222 307 euros l'année précédente : 58 collaborateurs ont ainsi bénéficié à ce titre d'un abondement moyen de 3 850 euros.

En 2020, un nouveau plan consécutif d'attribution gratuite d'actions a été déployé au bénéfice de 56 attributaires dont 53 salariés, soit 74 % de l'effectif inscrit au 31 décembre 2020.

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 universels financés intégralement par l'entreprise et son comité d'entreprise, participation patronale au financement des frais de restauration (chèques-déjeuners et/ou restaurant interentreprises).

(1) Effectif hors CDD saisonnier : 5 entrées et 7 sorties. Les données relatives au recrutement, aux départs et à la structure de l'effectif au 31 décembre 2020 sont précisées dans le tableau récapitulatif des indicateurs sociaux de l'EPRA reproduit en partie 7.6.3 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).

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

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

6.1.2. 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 2020 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.

Afin de promouvoir l'acquisition et/ou le développement des compétences de ses collaborateurs, SFL s'est fixée comme objectif de consacrer 2,5 % de sa masse salariale à la formation professionnelle.

À cet effet, l'investissement formation engagé en 2018 et 2019 avait représenté respectivement 3,2 % et 3,3 % de sa masse salariale. En 2020, celui-ci s'est établi à 2,4 % : compte tenu de la crise sanitaire, certaines sessions ont dû être annulées alors que d'autres ont pu être maintenues à distance.

Dans ce contexte, plus de 1 250 heures de formation ont néanmoins été dispensées au profit de 58 collaborateurs pour une durée moyenne de 22 heures par stagiaire⁽¹⁾.

6.1.3. 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).

Égalité homme/femme

Le précédent accord étant arrivé à expiration, l'entreprise a négocié et conclu, en décembre 2020, un nouvel 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 2020, 53 % des cadres de l'entreprise sont des femmes.

En 2020, 5 des 6 embauches réalisées en CDD ou CDI ont abouti au recrutement de femmes.

De même, 4 des 5 promotions effectives au 1^{er} janvier 2020 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 2020, les femmes ayant bénéficié d'au moins une action de formation au cours de l'année représentent plus de 60 % des stagiaires au cours de l'année (durée moyenne de 21 heures (24 heures pour les hommes)). Rapportés à l'effectif moyen au 31 décembre 2020, les taux d'accès à la formation professionnelle se sont établis à 77 % pour les hommes et à 83 % 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.

(1) Les données relatives à la formation professionnelle en 2020 sont précisées dans le tableau récapitulatif des indicateurs sociaux de l'EPRA reproduit en partie 7.6.3 du présent rapport.

– 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 2020, 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 2019 et 2020, le salaire de base (hors variable) des femmes a progressé en moyenne de 3,3 % à effectif constant contre 3 % pour les hommes⁽¹⁾.

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 45 ans : au 31 décembre 2020, les collaborateurs âgés de 45 ans et plus représentent 53 % de l'effectif inscrit contre moins de 20 % pour les moins de 35 ans.

Handicap

Dans le cadre de sa politique de soutien à l'insertion professionnelle des travailleurs handicapés, SFL a renouvelé en 2020 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 2020 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. SFL a également affecté une part de sa taxe d'apprentissage à l'ARPEJEH en vue de participer au financement de ses actions

6.2. 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.

Cette enquête est réalisée 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. Elle est éventuellement complétée par des entretiens individuels avec les collaborateurs qui le souhaitent et fait l'objet d'une restitution globale après obtention, des résultats.

N'ayant pu être réalisée en 2020 à raison du confinement et de la crise sanitaire, cette enquête sera de nouveau mise en œuvre en 2021.

6.2.1. Santé et sécurité

SFL a poursuivi en 2020 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).
- 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.

Aucune maladie professionnelle ni aucun accident de travail n'ont été enregistrés en 2020. Seuls 2 accidents de trajet ont par ailleurs été recensés durant cette même période.

6.2.2. Qualité de vie au travail

La négociation annuelle obligatoire engagée au titre de l'année écoulée a par ailleurs abouti à la conclusion, en décembre 2020, d'un nouvel accord sur l'égalité professionnelle et la qualité de vie au travail qui entérine la pérennisation du télétravail dans le prolongement de l'accord expérimental conclu en 2019. Celui-ci étant venu à expiration en décembre 2020, il a été convenu d'engager une négociation en 2021 en vue de conclure un nouvel accord dans le respect des dispositions de l'ANI de novembre 2020.

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 2020, le taux d'absentéisme de courte durée (inférieur à 4 jours hors congés autorisés) s'est établi à 0,78 % contre 0,67 % en 2019.

6.2.3. Articulation vie professionnelle/vie personnelle

La conclusion de l'accord expérimental sur le télétravail en 2019 et l'engagement d'ouvrir une négociation en vue de le pérenniser en 2021 traduisent ainsi leur volonté de la direction et des représentants du personnel de SFL 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.

(1) Les données relatives à l'égalité professionnelle (effectif, formation, rémunération) en 2020 sont précisées dans le tableau récapitulatif des indicateurs sociaux de l'EPRA reproduit en partie 7.6.3 du présent rapport.

Durant la phase de généralisation du télétravail résultant de la crise sanitaire, une attention particulière a été portée sur la prévention des risques psychosociaux propres à cette organisation de travail avec la réalisation et la diffusion de guides internes à destination des collaborateurs et de leurs managers. De même, au cours de la même période, la configuration et la localisation des bureaux de SFL ont facilité un retour progressif en présentiel pour les collaborateurs qui le souhaitent et de maintenir ainsi le lien collectif avec l'entreprise et la collectivité de travail.

Au 31 décembre 2020, SFL compte 68 salariés à temps complet et 4 salariés à temps partiel. 3 des 4 contrats temps partiel recensés au sein de l'entreprise correspondent à du temps partiel « choisi » par opposition au temps partiel « subi » (mis en œuvre par l'employeur pour des raisons d'organisation et de fonctionnement).

6.3. L'éthique dans la chaîne de valeur

SFL a l'ambition que ses engagements éthiques soient partagés, au-delà de ses propres collaborateurs, et donc par l'ensemble des parties prenantes de son activité.

SFL a par ailleurs la conviction que le respect de ces principes éthiques est la base indispensable au développement de relations saines et durables. C'est donc dans le cadre de ces principes que SFL essaie d'introduire une démarche éthique à toutes les étapes de la chaîne de valeur.

6.3.1. Principes éthiques

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.

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.

En cas de question de déontologie, un salarié peut contacter le contrôle interne.

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.

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 3000 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 2020, 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 ...

Le Groupe précise qu'aucun cas de corruption ou de condamnation n'a été relevé en 2020 et que la législation française interdit toute contribution politique.

6.3.2. Engagement avec nos partenaires et démarches 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 de progrès est pilotée par le Responsable Environnement et Achats durables. Elle intègre la notion de coût global et vise à une maîtrise des impacts environnementaux ou sociétaux sur l'ensemble de la chaîne de valeur.

Elle passe notamment par les actions suivantes :

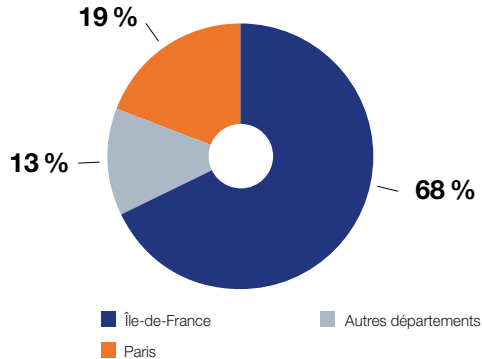
- intégration de critères RSE dans la sélection des fournisseurs,
- mise à jour des cahiers des charges des exploitants et des entreprises chantiers avec des notions de performance RSE,
- exemplarité dans la relation fournisseurs,
- analyse des leviers d'amélioration,
- suivi de la performance RSE globale,
- 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 2020, 87 % des fournisseurs sont basés en Île-de-France, soit dans un rayon de 100 kilomètres.

LOCALISATION DES FOURNISSEURS



SFL implique fortement ses prestataires et ses fournisseurs dans ses démarches de progrès et ses actions. Cette collaboration prend des formes différentes et concerne l'exploitation de ses actifs comme ses projets de restructuration.

Exemple de démarche de progrès sur l'exploitation des actifs

Les mainteneurs multitechniques sont des partenaires clés pour relayer l'ambition environnementale sur les actifs du Groupe. Ils sont pleinement engagés dans la politique RSE de SFL et s'assurent 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.

Exemple de démarche de progrès sur les projets

Des clauses pour favoriser l'emploi local sont 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 ces projets, 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.

7. Informations complémentaires

7.1. Tableau synthétique de l'atteinte des objectifs à fin 2020

Les 18 objectifs ci-dessous à horizon 2020 ont été définis une première fois en 2014, puis légèrement mis à jour en 2017. À terme, il apparaît que 15 d'entre eux ont été atteints, preuve de l'engagement des équipes SFL.

Trois objectifs n'ont pas été totalement remplis à fin 2020.

- Le premier qui a trait au % d'immeubles accessibles aux utilisateurs de fauteuils roulants en surface a été atteint à 96 %. Il reste en effet un immeuble qui reste structurellement difficilement accessible en totalité du fait de la présence de marches à différents endroits.
- Le second objectif qui fixe un objectif de 11 % de surfaces végétalisées sur l'emprise foncière n'a pas été non plus totalement atteint. La part des surfaces végétalisées a certes progressé mais pas assez rapidement. SFL dispose de certaines marges de manœuvre sur ces projets de restructuration (avec notamment Biome qui verra sa surface plantée doubler dès 2022), mais les sources de progrès sont de fait réduites sur les actifs en exploitation dans des zones urbaines denses.
- Enfin, le contexte sanitaire n'a pas permis de remplir l'objectif de 2,5 % de masse salariale dédiée à la formation en 2020 alors que cet objectif avait été atteint de 2015 à 2019. La majorité des sessions de formation a pu se tenir à distance, mais une partie d'entre elles a toutefois dû être reportée.

Une nouvelle série d'objectifs, à l'ambition renouvelée, a été fixée fin 2020 avec un horizon 2030. Ils sont publiés en partie 2.3 de ce Rapport. SFL communiquera annuellement dès 2021 sur les performances face aux objectifs.

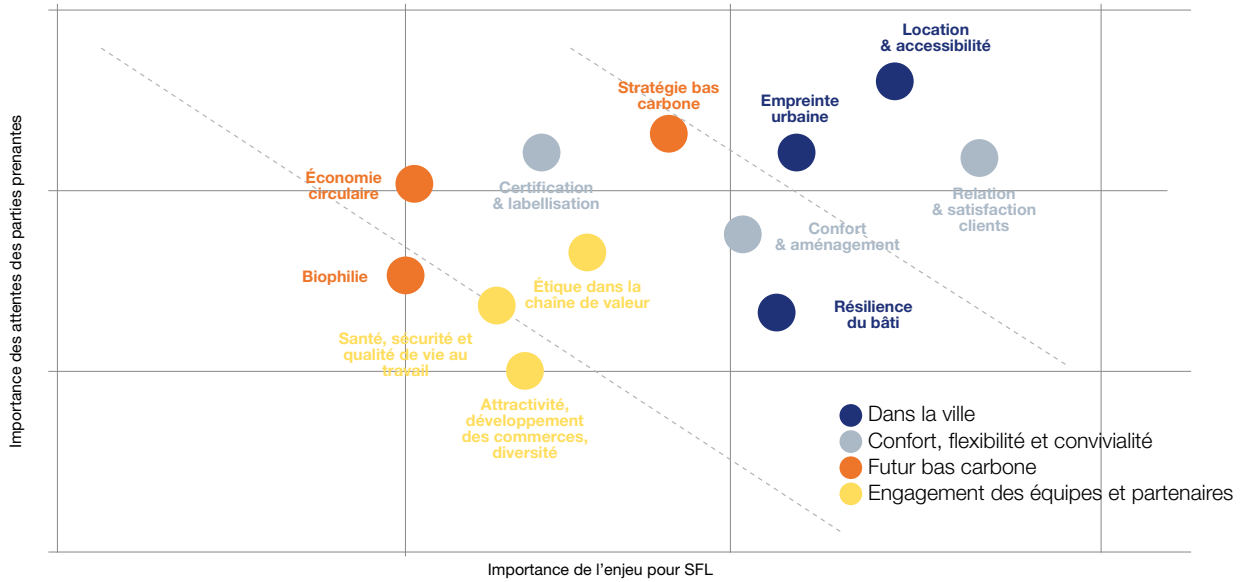
Enjeu		Objectif 2020	Résultats 2020
Relation et satisfaction clients	% de clients satisfaits ou très satisfaits	> 80 %	94 %
	% des nouveaux baux verts (en surface)	100 %	100 %
Localisation et accessibilité	Part du patrimoine situé à moins de 10 minutes à pied d'une station de métro/ tramway	100 %	100 %
	Restructurations accessibles aux handicapés	100 %	100 %
	Patrimoine accessible aux UFR en surface	100 %	96 %
Certification et labellisation	% des immeubles hors restructuration certifiés BREEAM In-Use niveau Very Good minimum	> 90 %	100 %
	Restructurations visant une triple certification ou labellisation	100 %	100 %
Santé, sécurité et maîtrise des risques environnementaux	Part des actifs en gestion opérationnelle exploités avec le MEX (Module d'Exploitation) SFL	> 80 %	93 %
Exploitation durable	Évolution de l'intensité énergétique en kWh/m ² à périmètre constant depuis 2011	-20 %	-31 %
	Évolution de l'intensité hydrique en m ³ /m ² à périmètre constant depuis 2011	-20 %	-20 %
Efficacité carbone	Nombre de chaudières au fioul sur le patrimoine	0/20	0
	Évolution de l'efficacité carbone en kgCO ₂ e/m ² à périmètre constant depuis 2011	-20 %	-46 %
	Part de l'électricité d'origine renouvelable	30 %	35 %
Investissements et achats durables	% des nouvelles restructurations BIM projet	> 90 %	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 %
Biophilie	Part des espaces verts sur emprise foncière en surface	11 %	9 %
Attractivité et développement des compétences	% de la masse salariale dépensée en formation	> 2,5 %	2,4 %
Santé sécurité et qualité de vie au travail	% des collaborateurs concernés par l'enquête bisannuelle sur la qualité de vie au travail	100 %	100 %

7.2. Matérialité des enjeux

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, puis en 2020, ces enjeux et leur niveau de matérialité ont été mis à jour en Comité ESG et revus à l'aune du nouveau cadre réglementaire sur la déclaration de performance extra-financière.

CARTOGRAPHIE DE LA MATÉRIALITÉ DES ENJEUX RSE



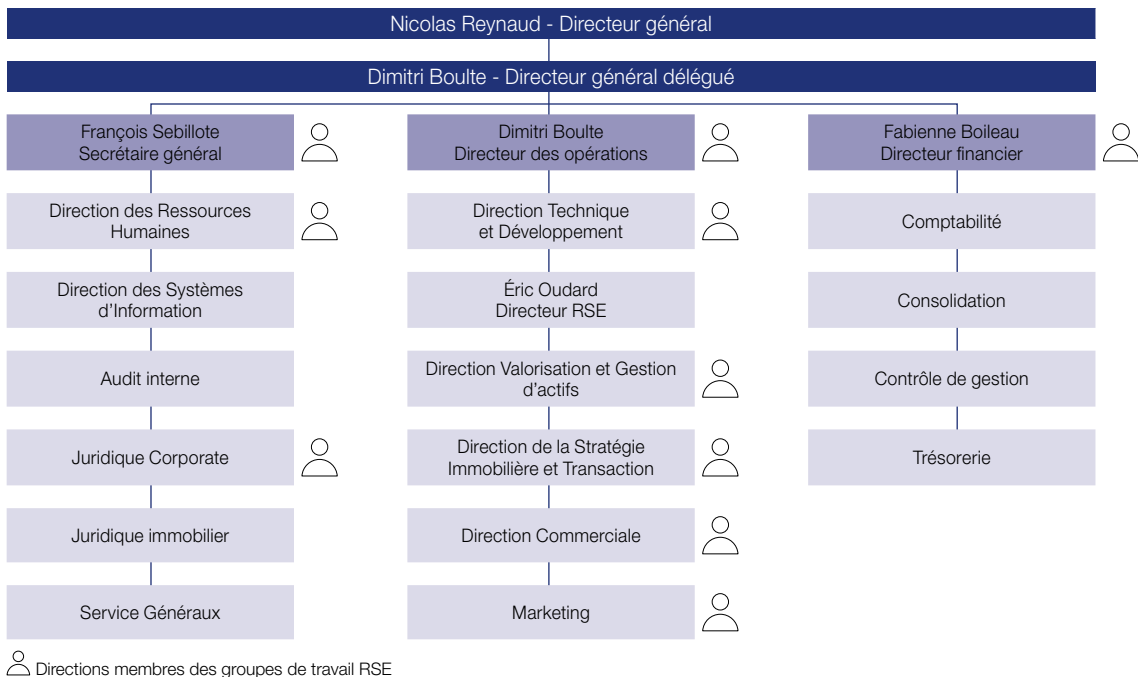
7.3. Gouvernance ESG

Une démarche ESG 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 ESG du groupe, notamment les représentants de Colonial, l'actionnaire principal de SFL.
- Le Comité ESG 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 ESG sont ensuite partagées avec les équipes opérationnelles.

- Le Directeur ESG (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 sur les thématiques ESG) 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.



7.4. Initiatives soutenues par SFL

GRESB

Le Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) est l'acteur de référence pour l'évaluation des performances environnementales et sociales des acteurs de l'immobilier.

SFL participe à ce benchmark depuis ses débuts il y a maintenant 9 ans et s'est vu décerner chaque année le label Green Star.

EPRA

L'European Public Real Estate Association (EPRA) regroupe près de 200 foncières cotées en Europe. Elle vise notamment à harmoniser les communications financières et extra-financières de ses membres et publie à ce titre les Best Practice Recommendations et Sustainability Best Practice Recommendations.

SFL a reçu cette année encore 2 Golds Awards de l'EPRA venant récompenser la conformité optimale des informations communiquées

OID

L'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID) est un espace d'échange indépendant du secteur immobilier tertiaire sur le développement durable et l'innovation. Créé en 2012, il vise à favoriser la performance environnementale, sociale et sociétale de l'immobilier français et à valoriser toutes les démarches qui y contribuent.

Il rassemble une soixantaine de membres et partenaires parmi lesquels les leaders de l'immobilier tertiaire en France, sur toute sa chaîne de valeur.

Association BBCA

L'association pour le développement du Bâtiment Bas Carbone (BBCA) née en 2015 rassemble les principaux intervenants de l'acte de construire (promoteurs immobiliers, investisseurs, collectivités, aménageurs, architectes de renom, bureaux d'études et constructeurs).

Elle s'est notamment donné pour objectif de développer la connaissance sur le bâtiment bas carbone, valoriser les bonnes pratiques (label BBCA) et inciter à construire bas carbone

Le premier label BBCA a été lancé en 2016 et le label BBCA Rénovation est en vigueur depuis 2018. SFL a reçu le label BBCA Rénovation pour son opération Biome BBCA rénovation.

AMO

SFL est adhérente de l'Association AMO qui œuvre pour une collaboration efficace et inspirée entre Maître d'ouvrage et Maître d'œuvre ainsi qu'entre tous les acteurs de l'acte de construire.

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

La Fondation Palladio a été créée en 2008, sous l'égide de la Fondation de France, autour de l'enjeu majeur du 21^e siècle qu'est la construction de la Ville et des lieux de vie. Pour la 7^e année consécutive, SFL est partenaire-mécène de la Fondation Palladio.

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^e 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 19^e édition « La Nature dans la ville » en 2020 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.

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 16 au 22 novembre 2020. Cet évènement annuel vise à sensibiliser les entreprises et le grand public à la problématique de l'emploi des personnes handicapées.

7.5. Précisions méthodologiques

7.5.1. Périmètres d'action

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 2020 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.
- 2 actifs monolocataires pour lesquels la gestion opérationnelle en exploitation n'est pas à la charge de SFL.
- 3 actifs en restructuration et/ou non exploités car vacants en 2020.

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	Immeubles en restructuration et/ou vacants			
83 Marceau				
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 7.5.2

7.5.2. 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 386 290 m².

Les différents périmètres de reporting selon les indicateurs sont précisés en partie 7.5.1. du présent rapport. Le périmètre de reporting des indicateurs liés aux consommations d'énergie et d'eau exclut par exemple les immeubles qui ne sont pas gérés opérationnellement par SFL (gestion des fluides non assurés par SFL), ceux en libération de surface pour restructuration ou en restructuration et les surfaces d'habitation.

Évolution du périmètre

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

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

Normalisation par les surfaces et le taux d'occupation

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

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

Période de reporting

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

Cette période est adoptée pour les données reportées pour les années 2018 à 2020.

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 concessionnaires et des sous-compteurs sur site par les entreprises de maintenance multitechnique,
- 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.

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 2020

	Type d'actif			Gestion immobilière	Type d'énergie				
					Chaud (Réseau de chaleur urbain ou Gaz/ Fuel)	Réseau de froid urbain	Électricité		
							Services généraux / Parties communes	Parties privatives Bureaux	Parties privatives Commerces
176 Charles de Gaulle	Bureaux	Multiloc	Oui	Fuel -> 04/18 05/18 -> Gaz	Groupe frigo autonome				
Washington Plaza	Bureaux	Multiloc	Oui	Sans objet	Groupe frigo autonome				
Édouard VII	Bureaux	Multiloc	Oui	CPCU	Climespace				
Rives de Seine	Bureaux	Monoloc	Oui	Sans objet	Groupe frigo autonome			Sans objet	
Cézanne Saint-Honoré	Bureaux	Multiloc	Oui	CPCU	Climespace				
Louvre Saint-Honoré	Bureaux	Multiloc	Oui	CPCU	Groupe frigo autonome + Dry Cooler				
103 Grenelle	Bureaux	Multiloc	Oui	CPCU	Groupe frigo autonome				
112 Wagram	Bureaux	Multiloc	Oui	CPCU	DRV autonome par étage				
92 Champs-Élysées	Bureaux	Multiloc	Oui	CPCU	Climespace				
Galerie des Champs-Élysées	Commerces	Multiloc	Oui	CPCU	Climespace		Sans objet		
#cloud.paris	Bureaux	Multiloc	Oui	CPCU	Climespace			Sans objet	
131 Wagram	Bureaux	Multiloc	Oui	Sans objet	Groupe frigo autonome			Sans objet	
9 Percier	Bureaux	Multiloc	Oui	CPCU	Groupe frigo autonome			Sans objet	
90 Champs-Élysées	Bureaux	Multiloc	Non	CPCU	Climespace			Sans objet	
6 Hanovre	Bureaux	Monoloc	Oui	CPCU	Climespace			Sans objet	
104 / 110 Haussmann	Bureaux	Monoloc	Oui	CPCU	Climespace				
Le Vaisseau	Bureaux	Monoloc	Oui	Sans objet	Groupe frigo autonome			Sans objet	
Marceau	Bureaux	Multiloc	Oui	CPCU	Sans objet				
Condorcet	Bureaux			CPCU	Climespace				
Biome	Bureaux	Monoloc	Non	Gaz				Sans objet	

Périmètre courant de Reporting pour 2020.

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 :

connues / estimées.

Patrimoine non géré / en restructuration 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.

Pour l'année 2020 en l'absence d'information précise, les valeurs des différents FE sont reprises sur celles de l'année 2019.

7.3.3. Méthodologie des indicateurs sociaux

Des précisions méthodologiques pour les indicateurs sociaux sont apportées si besoin à la suite des indicateurs dans les parties 6.1 et 6.2 du Rapport. Des précisions sont également apportées dans la colonne commentaires du tableau récapitulatif EPRA en partie 7.6.3.

7.6. Indicateurs EPRA

7.6.1. Indicateurs environnementaux – Patrimoine en exploitation

CONSOMMATION D'ÉNERGIE PAR TYPE D'ÉNERGIE EN MWH D'ÉNERGIE FINALE ET INTENSITÉ ÉNERGÉTIQUE EN KWH/M² (SANS CORRECTION CLIMATIQUE) À PÉRIMÈTRES COURANT ET CONSTANT (codes EPRA : Elec-Abs, DH&C-Abs, Fuels-Abs, Elec-LfL, DH&C-LfL, Fuels-LfL, Energy-Int)

	Parties communes et services généraux			Parties privées			Total					Code EPRA
	2018	2019	2020	2018	2019	2020	2018	2019	2020	%19/20	%18/20	
Périmètre courant												
Électricité	27 885	27 119	26 326	20 471	21 070	15 762	48 355	48 189	42 088			Elec-Abs
Réseaux de chaleur urbaine	13 743	11 433	8 870	0	0	0	13 743	11 433	8 870			DH&C-Abs
Réseaux de froid urbain	11 317	10 410	8 183	0	0	0	11 317	10 410	8 183			
Gaz naturel	12	607	585	0	0	0	12	607	585			Fuels-Abs
Fioul	665	0	0	0	0	0	665	0	0			
Consommation totale d'énergie en MWh	53 621	49 569	43 964	20 471	21 070	15 762	74 092	70 639	59 725			
Intensité en kWh/m ²							267,5	250,9	218,3	-13,0%	-18,4%	Energy-Int
Nombre d'immeubles							14/14	15/15	15/15			
Couverture en % des m ²							100%	100%	100%			
Périmètre constant												
Électricité	27 885	27 119	26 326	20 471	20 781	15 523	48 355	47 900	41 849	-12,6%	-13,5%	Elec-LfL
Réseaux de chaleur urbaine	13 743	11 433	8 870	0	0	0	13 743	11 433	8 870	-22,4%	-35,5%	DH&C-LfL
Réseaux de froid urbain	11 317	10 410	8 183	0	0	0	11 317	10 410	8 183	-21,4%	-27,7%	
Gaz naturel	12	607	585	0	0	0	12	607	585	-3,6%	-13,6%	Fuels-LfL
Fioul	665	0	0	0	0	0	665	0	0			
Consommation totale d'énergie en MWh	53 621	49 569	43 964	20 471	20 781	15 523	74 092	70 350	59 487			
Intensité en kWh/m ²							267,5	254,1	221,1	-13,0%	-17,4%	Energy-Int
Nombre d'immeubles							14/14					
Couverture en % des m ²							100%					

ÉMISSIONS GES ISSUES DE LA CONSOMMATION ÉNERGÉTIQUE (SCOPES 1 & 2) EN TCO2E À PÉRIMÈTRES COURANT ET CONSTANT (Codes EPRA : GHG-Dir-Abs, GHG-Indir-Abs)

	2018	2019	2020	%19/20	%18/20	Code EPRA
Périmètre courant						
Scope 1	183	112	102	-8,8 %	-44,4 %	GHG-Dir-Abs
Scope 2 market-based	3010	2395	1932	-19,4 %	-35,8 %	GHG-Indir-Abs
Scope 2 location-based	3318	2931	2470	-15,7 %	-25,6 %	
Total en tCO ₂ e market-based	3193	2507	2033	-18,9 %	-36,3 %	
Total en tCO ₂ e location-based	3501	3042	2572	-15,5 %	-26,6 %	
Intensité carbone	12,6	10,8	9,4	-13,0 %	-25,7 %	GHG-Int
Taux de couverture	Nombre d'actifs	14/14	15/15			
	Couverture en % des m ²	100 %	100 %	100 %		
Périmètre constant						
Scope 1	183	112	102	-8,8 %	-44,4 %	
Scope 2 market-based	3010	2329	1873	-19,6 %	-37,8 %	
Scope 2 location-based	3318	2864	2411	-15,8 %	-27,3 %	
Total en tCO ₂ e market-based	3193	2440	1975	-19,1 %	-38,1 %	
Total en tCO ₂ e location-based	3501	2976	2513	-15,5 %	-28,2 %	
Taux de couverture	Nombre d'actifs	14/14				
	Couverture en % des m ²	100 %				

CONSOMMATION D'EAU EN M³ ET INTENSITÉ HYDRIQUE EN M³/M² ET LITRE/UTILISATEUR À PÉRIMÈTRES COURANT ET CONSTANT (codes EPRA : Water-Abs, Water-LfL et Water-Int)

	2018	2019	2020	%19/20	%18/20	Code EPRA	
Périmètre courant							
Consommation totale d'eau de ville en m³		157 391	157 351	132 905	-15,5 %	-15,6 %	Water-Abs
Intensité	en m ³ /m ²	0,568	0,559	0,486	-13,1 %	-14,4 %	Water-Int
	en l/utilisateur	33,5	33,2	28,8	-13,3 %	-14,0 %	
Taux de couverture	Nombre d'actifs	14/14	15/15	15/15			
	Couverture en % des surfaces (en m ²)	100 %	100 %	100 %			
Périmètre constant							
Consommation totale d'eau de ville en m³		157 391	156 177	132 364	-15,2 %	-15,9 %	Water-LfL
Intensité	en m ³ /m ²	0,568	0,564	0,492	-12,8 %	-13,4 %	Water-Int
	en l/utilisateur	33,5	33,2	28,9	-13,0 %	-13,7 %	
Taux de couverture	Nombre d'actifs	14/14					
	Couverture en % des m ²	100 %					

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

			2019		2020	
			Nb d'actifs	En % des m ²	Nb d'actifs	En % des m ²
Exploitation	BREEAM In Use	Total	18	100 %	17	100 %
		Good	0	0 %	0	0 %
		≥ Very Good	18	100 %	17	100 %
		≥ Excellent	7	55 %	6	54 %
Développement	Au moins une certification		5	22 %	5	22 %
	BREEAM NC		2	12 %	2	13 %
	LEED		1	10 %	1	10 %
	HQE		4	19 %	4	20 %
Taux de couverture	Nombre d'actifs		18/18		17/17	
	Taux de couverture (en % des m ²)		100 %		100 %	

GESTION DES DÉCHETS EN TONNES ET EN % PAR TYPE DE DÉCHETS ET PAR MODE DE TRAITEMENT À PÉRIMÈTRES COURANT ET CONSTANT (codes EPRA : Waste-Abs et Waste-LfL⁽¹⁾)

		2019				2020				Code EPRA		
Déchets par type		DIB	Papiers, Cartons	Total	Déchet valorisés	DIB	Papiers, Cartons	Total	Déchets valorisés			
en tonnes		510	253	763	612	428	148	577	510	Waste-Abs & Waste-LfL		
en %		67 %	33 %	100 %	80 %	74 %	26 %	100 %	88 %			
Détails par mode de traitement		Enfouissement	Incinération	Valorisation énergétique	Recyclage	Autres	Enfouissement	Incinération	Valorisation énergétique	Recyclage	Autres	
en tonnes		34	107	328	284	11	36	27	375	135	4	Waste-Abs & Waste-LfL
en %		4 %	14 %	43 %	37 %	1 %	6 %	5 %	65 %	23 %	1 %	
Taux de couverture	Nombre d'actifs	8/15				8/15						
	Couverture en % des m ²	83 %				83 %						

(1) Les périmètres courant et constant sont ici identiques (et donc non différenciés) puisqu'ils s'appliquent aux mêmes actifs entre 2019 et 2020

TABLEAU SYNTHÉTIQUE DES INDICATEURS EPRA SUR LE PATRIMOINE EN EXPLOITATION

Thème	Indicateur	Code EPRA	Unité	2018	2019	2020	Évol. 18/20	Taux de couverture
Certifications								
	Nombre d'actifs certifiés BREEAM In-Use		Nombre d'actifs	18	18	17	-5,6%	100%
	% du patrimoine certifié en valeur	Cert-Tot	% du patrimoine certifié en valeur	100%	100%	100%	0,0%	100%
Énergie								
	Consommation totale d'électricité d'origine renouvelable à périmètre courant	Elec-Abs	MWh	10025	9484	9206	-8,2%	100%
	Consommation totale d'électricité d'origine non-renouvelable à périmètre courant	Elec-Abs	MWh	17860	17636	17120	-4,1%	100%
	Consommation totale d'électricité d'origine renouvelable à périmètre constant	Elec-LFL	MWh	10025	9484	9206	-8,2%	100%
	Consommation totale d'électricité d'origine non-renouvelable à périmètre constant	Elec-LFL	MWh	17860	17636	17120	-4,1%	200%
	Consommation totale d'énergie issue de réseaux de chaleur ou de froid urbain à périmètre courant	DH&C-Abs	MWh	25060	21843	17053	-32,0%	100%
	Consommation totale d'énergie issue de réseaux de chaleur ou de froid urbain à périmètre constant	DH&C-LFL	MWh	25060	21843	17053	-32,0%	100%
	Consommation totale de carburant	Fuels-Abs	MWh	677	607	585	-13,6%	100%
	Consommation totale de carburant à périmètre constant	Fuels-LFL	MWh	677	607	585	-13,6%	100%
	Intensité énergétique	Energy-Int	kWh/m ²	268	251	218	-18,4%	100%
	Intensité énergétique à périmètre constant		kWh/m ²	268	254	221	-17,4%	100%
Émissions de gaz à effet de serre								
	Total des émissions directes de gaz à effet de serre Scope 1 à périmètre courant	GHG-Dir-Abs	tCO ₂ e	183	112	102	-44,4%	100%
	Total des émissions indirectes de gaz à effet de serre Scope 2 location-based à périmètre courant	GHG-Indir-Abs	tCO ₂ e	3318	2931	2470	-25,6%	100%
	Total des émissions indirectes de gaz à effet de serre Scope 2 market-based à périmètre courant	GHG-Indir-Abs	tCO ₂ e	3010	2395	1932	-35,8%	100%
	Intensité carbone	GHG-Int	kgCO ₂ e/m ²	12,6	10,8	9,4	-25,7%	100%
Eau								
	Consommation totale d'eau à périmètre courant	Water-Abs	m ³	157391	157351	132905	-15,6%	100%
	Consommation totale d'eau à périmètre constant	Water-LFL	m ³	157391	156177	132364	-15,9%	100%
	Intensité hydrique		m ³ /m ²	0,57	0,56	0,49	-14,4%	100%
	Intensité hydrique à périmètre constant	Water-Int	m ³ /m ²	0,57	0,56	0,49	-13,4%	100%
Déchets								
	Production totale de déchets par type de traitement à périmètre courant	Waste-Abs	tonnes	804	763	577	-28%	83%
			% recyclé	30%	37%	16%	-45%	
			% valorisation énergétique	10%	43%	72%	619%	
			% incinéré	23%	14%	5%	-79%	
			% autre mode de traitement	27%	1%	0,7%	-98%	
			% enfouï	11%	4%	6%	-44%	
	Production totale de déchets par type de traitement à périmètre constant	Waste-LFL	tonnes	804	763	577	-28%	83%
			% recyclé	30%	37%	16%	-45%	
			% valorisation énergétique	10%	43%	72%	619%	
			% incinéré	23%	14%	5%	-79%	
			% autre mode de traitement	27%	1%	0,7%	-98%	
			% enfouï	11%	4%	6%	-44%	

Précisions méthodologiques EPRA (en complément des précisions méthodologiques déjà publiées en partie 7.5)

- Périmètre : les données renseignées dans le tableau 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.
- Analyse segmentaire : le patrimoine en exploitation SFL est constitué d'immeubles tertiaires, tous localisés à Paris ou en région parisienne. L'analyse segmentaire proposée par l'EPRA n'est donc pas applicable dans ce cas.

- Normalisation : les m² utilisés pour le calcul des intensités surfaciques incluent les surfaces utiles des bâtiments puisque sur les actifs du périmètre, SFL dessert l'ensemble la globalité du bâtiment en chauffage et en climatisation.
- Estimation : les données de ce tableau EPRA sont calculées sur la base des consommations réelles, et facturées.
- Taux de couverture : pour chaque indicateur de performance EPRA, le taux de couverture est renseigné en pourcentage de la surface totale.
- Vérification : les données publiées font l'objet d'une vérification par un organisme tiers indépendant avec un niveau d'assurance modérée.
- Siège : les informations liées aux bureaux occupés par SFL sont renseignées dans un tableau séparé, comme préconisé par l'EPRA.

– Explication de la performance : l'analyse des variations est renseignée pour chaque indicateur en parties 5.1 et 5.2.

7.6.2. Indicateurs environnementaux – Bureaux occupés par SFL

Thème	Indicateur	Code EPRA	Unité	2018	2019	2020
Certifications						
	% du siège certifié	Cert-Tot	%	100%	100%	100%
Énergie						
	Consommation totale d'électricité d'origine renouvelable	Elec-Abs & Elec-LfL	MWh	64,7	82,8	73,4
	Consommation totale d'électricité d'origine non-renouvelable	Elec-LfL	MWh	156,8	152,5	136,4
	Consommation totale d'énergie issue de réseaux de chaleur ou de froid urbain	DH&C-Abs & DH&C-LfL	MWh	0	0	0
	Consommation totale de carburant	Fuels-Abs & Fuels LfL	MWh	0	0	0
	Intensité énergétique	Energy-Int	kWh/m ²	109,0	115,8	103,2
Émissions de gaz à effet de serre						
	Total des émissions directes de gaz à effet de serre Scope 1	GHG-Dir-Abs	tCO ₂ e	0	0	0
	Total des émissions indirectes de gaz à effet de serre Scope 2	GHG-Indir-Abs	tCO ₂ e	6,2	5,0	4,3
	Intensité carbone	GHG-Int	kgCO ₂ e/m ²	3,1	2,5	2,1
Eau						
	Consommation totale d'eau	Water-Abs & Water-LfL	m ³	441,2	401,1	334,3
	Intensité hydrique	Water-Int	m ³ /m ²	0,217	0,197	0,165
Déchets						
			tonnes	2,2	2,5	
			% recyclé	100%	100%	63,5%
			% réutilisé	0%	0%	0%
	Production totale de déchets par type de traitement	Waste-Abs & Waste-LfL	% composté	0%	0%	0%
			% incinéré	0%	0%	0%
			% autre mode de traitement	0%	0%	0%
			% enfoui	0%	0%	36,5%

Précisions méthodologiques EPRA (en complément des précisions méthodologiques déjà publiées en partie 7.5)

– Taux de couverture : 100 % pour tous les indicateurs Siège.

– Les périmètres courant et constant sont ici identiques (et donc non différenciés) puisqu'ils s'appliquent au même siège entre 2018 et 2020.

Déclaration de performance extra-financière 2020

7.6.3. Indicateurs sociaux, sociétaux et de gouvernance

Thème	Code EPRA	Indicateur	Unité	2018	2019	2020	Commentaires
Diversité							
Diversity - Emp	Répartition par genre au Conseil d'administration	Nb de femmes		6	6	6	
		% de femmes		43%	43%	43%	exactement 42,86% au 31/12/20
		Nb d'hommes		8	8	8	
	Répartition par genre au Comité de Direction	% d'hommes		57%	57%	57%	exactement 57,14% au 31/12/20
		Nb de femmes		2	2	3	
		% de femmes		25%	25%	33%	Effectif au 31/12, mandataire inclus
	Répartition par genre chez les cadres (hors Comité de Direction)	Nb d'hommes		6	6	6	
		% d'hommes		75%	75%	67%	
		Nb de femmes		29	30	27	
	Répartition par genre pour les autres effectifs	% de femmes		63%	58%	55%	Effectif au 31/12
		Nb d'hommes		17	22	22	
		% d'hommes		37%	42%	45%	
	Répartition par genre pour le total des effectifs	Nb de femmes		13	13	13	
		% de femmes		87%	87%	87%	Effectif au 31/12
Nb d'hommes			2	2	2		
Écart de salaire entre hommes et femmes au Comité de Direction (hors Directeur Général et Directeur Général Délégué)	% d'hommes		13%	13%	13%		
	Nb de femmes		44	45	43		
	% de femmes		65%	61%	60%	Effectif au 31/12, hors mandataire	
Écart de salaire entre hommes et femmes dans les autres catégories	Nb d'hommes		24	29	29		
	% d'hommes		35%	39%	40%		
	%		3%	3%	13%	Salaires de base brut théorique, hors prime ancienneté et rémunération variable au 31/12, hors DG et DGD, hors contrats alternance)	
Diversity-Pay	%		16%	16%	18%	1- (salaire moyen femmes/salaire moyen hommes)	
	%		-6%	-4%	-6%		
	%		35%	29%	29%		
Formation							
Emp-Training	Nombre total d'heures de formation		Nombre	1307	1575	1269	
	Nombre de collaborateurs formés		Nombre	56	66	58	
	Nombre moyen d'heures par stagiaire		Nombre	23	24	22	
	% de collaborateurs formés		%	79%	94%	80%	Nb de salariés formés / Effectif Moyen
	% de la masse salariale consacrée à la formation professionnelle		%	3,20%	3,31%	2,35%	
Évaluation							
Emp-Dev	% des collaborateurs ayant eu une évaluation professionnelle dans l'année		%	90%	90%	96%	NB entretien réalisé / population éligible

Thème	Code EPRA	Indicateur	Unité	2018	2019	2020	Commentaires	
Attractivité et rétention des talents								
Emp-Turnover		Embauches en CDI	Nombre	8	12	5		
		Embauches en CDD	Nombre	3	3	1		
		Total des embauches	Nombre	11	15	6		
		Ruptures conventionnelles	Nombre	5	2	3		
		Fins de CDD	Nombre	5	1	3		
		Démission	Nombre	2	3	1		
		Licenciement	Nombre	0	0	0		
		Total des départs	Nombre	15	9	8	Y compris 1 décès	
	Turn-over	%	12,81 %	14,23 %	6,24 %	(Nb de départs CDI sauf décès +Nb entrées CDI)/2/effectif moyen		
Santé et sécurité								
H&S-Emp		Nombre d'accidents mortels	Nombre	0	0	0		
		Nombre de maladies professionnelles	Nombre	0	0	0		
		Nombre d'accidents du travail	Nombre	0	1	0	2 accidents de trajet sans arrêt (nb des accidents en premier règlement/heures travaillées) x 1 000 000	
		Taux de fréquence	Taux	0,00	40,34	0	(nb des journées perdues par incapacité temporaire/heures travaillées) x 1 000	
		Taux de gravité	Taux	0,00	0,29	0		
		Taux d'absentéisme de courte durée	Taux	0,70 %	0,67 %	0,78 %	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	93 %	93 %	93 %	Actifs sous gestion opérationnelle SFL	
H&S-Comp		Nombre d'incidents sur les sujets santé et sécurité	Nombre d'incidents	0	0	0	Aucun incident sur les sujets santé et sécurité n'a été recensé en 2018, 2019 et 2020	
Engagement sociétal								
Comty-Eng		Initiatives sociétales	% d'actifs ou description	-	-	-	Étant donné la localisation du patrimoine SFL concentrée uniquement sur Paris et sa proche couronne, les initiatives sociétales sont opérées directement au niveau Groupe et précisées en partie 7.4	
INDICATEURS DE GOUVERNANCE								
Thème	Code EPRA	Indicateur					Explication	
Gouvernance								
	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











Le taux de couverture est de 100% pour l'ensemble des indicateurs sociaux et de gouvernance reportés

Déclaration de performance extra-financière 2020

7.7. Concordance avec les objectifs ODD

Ce tableau synthétise la contribution de la démarche ESG de SFL aux Objectifs de Développement Durable adoptés par l'ONU en 2015.

Ces objectifs définissent 17 priorités pour un développement durable à horizon 2030 et SFL considère que les actions qu'elle porte ont un impact sur 10 de ces objectifs au travers des enjeux suivants :

Piliers	12 nouveaux enjeux	Contribution aux Objectifs de Développement Durable			
Régénérer et réinventer la ville	Empreinte urbaine				
	Localisation & accessibilité				
	Résilience du bâti				
Apporter confort, flexibilité et convivialité	Confort & aménagement				
	Certification & labellisation				
	Relation & satisfaction clients				
Se projeter dès à présent dans un futur bas-carbone	Stratégie bas-carbone				
	Economie circulaire				
	Biophilie				
Créer les conditions de l'engagement de nos équipes et partenaires	Attractivité, développement & diversité				
	Santé, sécurité & qualité de vie au travail				
	Ethique dans la chaîne de valeur				

Objectifs de Développement Durable :

- 3 Bonne santé et bien-être
- 5 Égalité entre les sexes
- 7 Énergie propre et d'un coût abordable
- 9 Industrie, innovation et infrastructure
- 10 Inégalités réduites
- 11 Villes et communautés durables
- 12 Consommation et production responsables
- 13 Mesures relatives à la lutte contre les changements climatiques
- 15 Vie terrestre
- 16 Paix, justice et institutions efficaces

7.8. 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.

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

Exercice clos le 31 décembre 2020

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 2020 (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 m³ et intensité hydrique en m³/m² 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 m² 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, de formuler un avis motivé exprimant une conclusion d'assurance modérée sur la sincérité des 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⁽¹⁾ et couvrent entre 12 et 27 % 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 Washington Plaza.

Déclaration de performance extra-financière 2020

Nos travaux ont mobilisé les compétences de quatre personnes en février 2021.

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, pris dans leur ensemble, sont présentées de manière sincère, conformément au Référentiel.

Commentaire

Sans remettre en cause la conclusion exprimée ci-dessus, nous portons à votre attention le fait que les indicateurs liés aux consommations d'énergie et d'eau, aux émissions de gaz à effet de serre et à la production de déchets sont présentés sur douze mois glissant du 1er octobre au 30 septembre afin de faciliter la collecte des données à la date de clôture. Cette période de reporting est précisée en note méthodologique dans la Déclaration.

Paris-La Défense, le 25 février 2021
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



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.

www.fonciere-lyonnaise.com