



**L'ART DE LA TRANSFORMATION**  
CRÉER DES ENVIRONNEMENTS DE TRAVAIL UNIQUES

# DÉCLARATION DE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE 2021



# **Déclaration de performance extra-financière 2021**

<b>Introduction</b> .....	4		
<b>p. 6</b>			
<b>1. Notre ambition : créer l'envie de travailler ensemble</b>			
1.1. Nos quatre piliers .....	6		
1.2. Principaux risques et opportunités associés .....	7		
<b>p. 8</b>			
<b>2. Tableau de bord</b>			
2.1. Principaux faits marquants 2021 .....	9		
<b>p. 10</b>			
<b>3. Régénérer et réinventer la ville</b>			
3.1. Empreinte urbaine .....	10		
3.2. Localisation et accessibilité .....	12		
3.3. Résilience du bâti .....	13		
<b>p. 15</b>			
<b>4. Apporter confort, flexibilité et convivialité à nos utilisateurs</b>			
4.1. Confort, aménagement et efficacité organisationnelle .....	15		
4.2. Certification et labellisation .....	18		
4.3. Relation et satisfaction clients .....	18		
<b>p. 20</b>			
<b>5. Se projeter dès à présent dans un futur bas carbone</b>			
5.1. Stratégie bas carbone .....	20		
5.2. Économie circulaire .....	23		
5.3. Biophilie .....	24		
<b>p. 25</b>			
<b>6. Créer les conditions de l'engagement des équipes sur toute la chaîne de valeur</b>			
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		
<b>p. 31</b>			
<b>7. Informations complémentaires</b>			
7.1. Matérialité des enjeux .....	31		
7.2. Gouvernance ESG .....	31		
7.3. Initiatives soutenues par SFL .....	32		
7.4. Précisions méthodologiques .....	33		
7.5. Indicateurs SBT et EPRA .....	36		
7.6. Concordance avec les objectifs ODD .....	44		
7.7. Vérification des données .....	44		
7.8. 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 2021 .....	45		

La Déclaration de performance extra-financière est extraite du Document d'enregistrement universel 2021 que vous pouvez retrouver sur le site [www.fonciere-lyonnaise.com](http://www.fonciere-lyonnaise.com)

## Introduction

La foncière SFL a exercé dès sa création les métiers de propriétaire et de développeur pour construire, entretenir et transformer son patrimoine. En alliant vision à long terme et réactivité, elle a traversé des époques de croissance et des époques de crise avec innovation et résilience.

La situation sanitaire mondiale survenue en 2020 et qui a perduré en 2021 a impacté la fréquentation des immeubles de bureaux et a confirmé 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 cette année sur le segment prime de l'immobilier tertiaire parisien. Dans un environnement actuel qui a accéléré un certain nombre d'évolutions sociétales et urbaines, SFL redonne à son action un sens, 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 dix ans.

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, SFL donne un sens à cette politique, autour de quatre axes, sur lesquels s'articulent des plans d'action pragmatiques et efficaces.

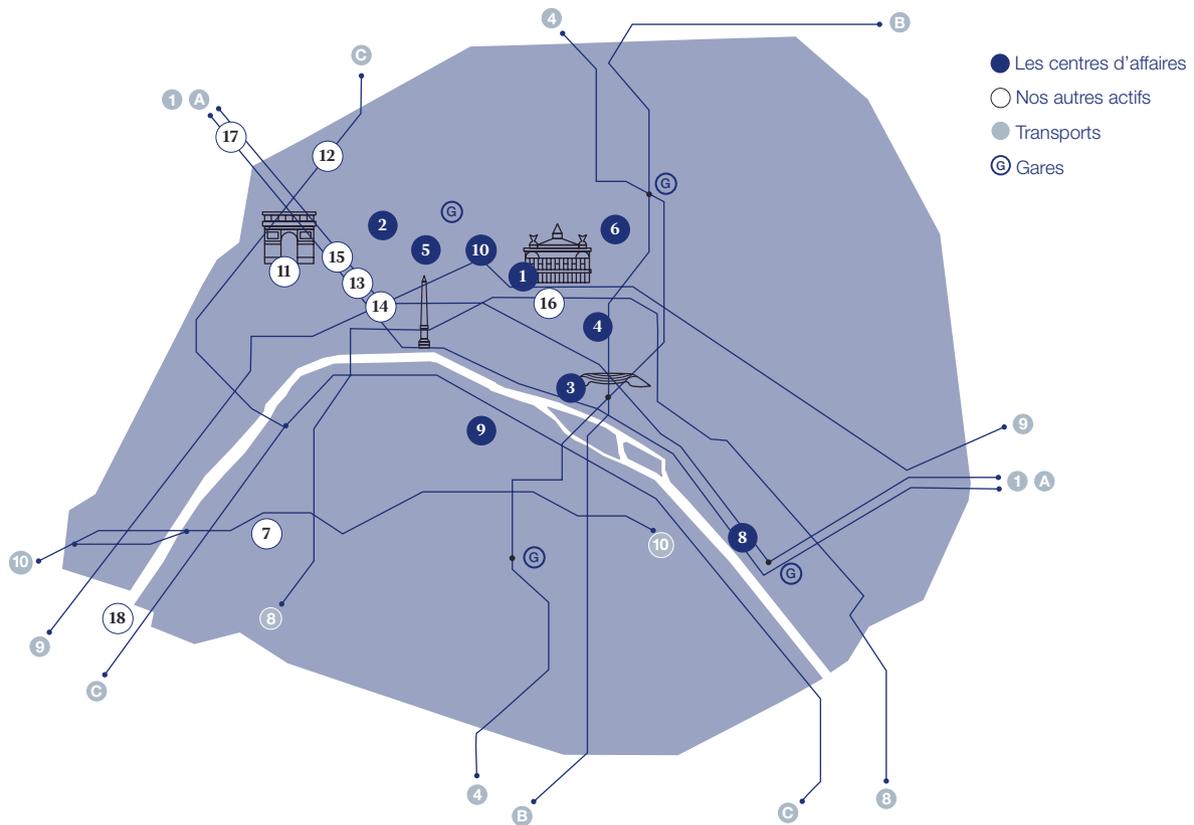
SFL est une foncière concentrée sur le secteur de bureaux prime. Au 31 décembre 2021, son patrimoine est constitué de 18 actifs (79 % de bureaux, 20 % de commerces et hôtel et 1 % d'habitation en valeur) dont le taux d'occupation physique est de 98 %. Ses clients, présentent les plus fortes valeurs ajoutées par employé de leurs secteurs.

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.

Tous les sites sont situés à quelques minutes à pied d'une gare ou d'une station de transports en commun, dans les quartiers d'affaires et de dynamisme économique de Paris, Neuilly-sur-Seine et Issy-les-Moulineaux. La consistance et l'homogénéité de la qualité fonctionnelle et esthétique du patrimoine résulte d'investissements réguliers et importants, en anticipation des attentes des clients les plus exigeants du marché, comme en attestent les rénovations et restructurations réalisées actuellement et dans les dix dernières années.

Elles traduisent le sens donné au modèle d'affaires de SFL en action : créer l'envie de travailler ensemble.

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.



**PATRIMOINE SFL : 380 800 M<sup>2</sup>**

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

13 90 Champs-Élysées	8 900 m <sup>2</sup>
14 Galerie Champs-Élysées	8 700 m <sup>2</sup>
15 92 Champs-Élysées	7 700 m <sup>2</sup>
16 6 Hanovre	4 600 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>367 100 m<sup>2</sup></b>

Croissant Ouest	Surface totale <sup>(1)</sup>
17 176 Charles de Gaulle Neuilly-sur-Seine	7 400 m <sup>2</sup>
18 Le Vaisseau Issy-les-Moulineaux	6 300 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>13 700 m<sup>2</sup></b>

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

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

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

SFL, plus ancienne foncière européenne avec un passé riche de plus de 140 ans, a appris que l'immobilier et ses projets s'inscrivaient dans un temps long, avec des durées de maturation qui peuvent s'étendre jusqu'à 5 ou 10 ans entre la conception des espaces et la livraison à ses clients. Si l'ambition de créer des lieux où s'incarne l'envie de travailler ensemble est une constante, la façon d'y parvenir peut évoluer, s'enrichir, s'adapter aux évolutions sociétales et sociologiques.

C'est pourquoi il est primordial de créer les plateformes d'innovation et d'anticipation qui permettent aux acteurs du monde immobilier d'identifier les tendances à venir. C'est le rôle de notre baromètre annuel du Paris Workplace notamment. Des études comme celles-ci nous montrent que le bureau n'est plus le lieu de production du travail, mais le lieu de l'échange, de la créativité, de la culture d'entreprise et de l'intelligence collective, le lieu où se développe l'engagement des salariés.

Si ces mêmes salariés peuvent désormais travailler quasiment depuis partout, grâce à l'essor des nouvelles technologies et de la flexibilité qu'offre la généralisation du télétravail, seuls les bureaux comme lieu physique permettent aux entreprises de déployer leur image vis-à-vis de leurs clients et collaborateurs, devenant de ce fait un agent catalyseur de l'attractivité RH des entreprises et un atout majeur pour retenir les talents.

Un des enseignements majeurs de la huitième édition du Paris Workplace, c'est la cohérence que les salariés souhaitent vivre entre leurs engagements personnels et la qualité de leurs bureaux. Notamment, la conscience des enjeux RSE a crû de façon importante ces dernières années, se manifestant par un souci marqué par exemple au tri des déchets, aux consommations énergétiques,

à l'utilisation de moyens de mobilité douce... Les salariés attendent désormais que leurs bureaux aient le même impact positif sur l'environnement et la société que ce à quoi ils s'engagent à titre individuel. Les arguments RSE des immeubles de bureaux ne sont donc plus un argument mineur ou anecdotique, les « bureaux à impact » sont plébiscités par un nombre croissant de collaborateurs.

Si les générations les plus jeunes sont les plus sensibilisées, tous les salariés augmentent leur degré d'exigence vis-à-vis de leur employeur et demandent des preuves de bonne conduite en la matière, notamment concernant les bureaux qu'elles occupent. En étant fiers de leurs bureaux, des engagements qui y sont mis en avant, les taux d'engagement et de bien-être des salariés augmentent.

SFL travaille depuis de nombreuses années dans cette voie, en fédérant par ailleurs un nombre important de contreparties en la matière: entreprises de construction, exploitants techniques...

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 donc 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 quatre piliers

Cette ambition est retranscrite en quatre piliers qui comprennent chacun trois 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.

			
<p><b>RÉGÉNÉRER ET RÉINVENTER LA VILLE</b></p>	<p><b>APPORTER CONFORT, FLEXIBILITÉ ET CONVIVIALITÉ À NOS UTILISATEURS</b></p>	<p><b>SE PROJETER DÈS À PRÉSENT DANS UN FUTUR BAS CARBONE</b></p>	<p><b>CRÉER LES CONDITIONS DE L'ENGAGEMENT DE NOS ÉQUIPES ET PARTENAIRES</b></p>
<p><b>Nous voulons apporter notre pierre à la définition de la nouvelle géographie du travail.</b></p> <p>Nous associons les acteurs locaux dans la conception et la fabrication de nos projets urbains et orientons nos investissements vers des immeubles proches des lieux de vie et présentant d'excellents fondamentaux immobiliers.</p>	<p><b>Le monde du travail connaît des mutations importantes.</b></p> <p>Nous souhaitons donner envie à nos utilisateurs de venir travailler ensemble au bureau en proposant des espaces flexibles, confortables, intégrant une offre de services prime et en misant sur les référentiels les plus exigeants.</p>	<p><b>Le développement et l'exploitation d'actifs immobiliers sont une source importante d'émissions de gaz à effet de serre.</b></p> <p>Il est de notre responsabilité de proposer une stratégie bas carbone ambitieuse, de veiller à une utilisation raisonnée des ressources et d'intégrer une dimension végétale dans nos projets.</p>	<p><b>Notre envie de travailler ensemble nécessite un goût sûr pour la transformation et l'audace.</b></p> <p>Notre équipe, 100% intégrée, est composée de talents qui savent répondre à ces exigences. Nous pouvons également compter sur nos partenaires avec lesquels nous nous efforçons de créer des liens solides et durables.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Empreinte urbaine</li> <li>• Localisation &amp; accessibilité</li> <li>• Résilience du bâti</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Confort &amp; aménagement</li> <li>• Certification &amp; labellisation</li> <li>• Relation &amp; satisfaction clients</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stratégie bas carbone</li> <li>• Économie circulaire</li> <li>• Biophilie</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Attractivité, développement des compétences &amp; diversité</li> <li>• Santé, sécurité &amp; qualité de vie au travail</li> <li>• Éthique dans la chaîne de valeur</li> </ul>

## 1.2. Principaux risques et opportunités associés

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

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

Le contexte global, marqué par une incertitude forte en 2021

dans la continuité de 2020 et par une accélération des changements d'usage des lieux et des services des villes, révèle aussi les atouts pour SFL d'un patrimoine immobilier résilient, à la hauteur des attentes nouvelles et qui anticipe ces attentes et leur accélération. Le lien à la ville, la garantie du bien-être et de l'efficacité, et l'engagement enfin 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 &amp; 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 est 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 &amp; aménagement, en partie 4.1.</p> <p>Certification &amp; labellisation, en partie 4.2.</p> <p>Relation &amp; 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.</p> <p>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 est 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 &amp; diversité, en partie 6.1.</p> <p>Santé, sécurité &amp; 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

Répartis de façon équilibrée sur les quatre piliers de notre engagement RSE, les 12 objectifs à horizon 2030 inscrivent notre démarche 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 à plus court et moyen terme.

Les performances face à ces objectifs sont régulièrement suivies par le Comité de direction et le Conseil d'administration et font l'objet de plans d'actions dédiés.

Piliers	Enjeu	Objectif principal 2030	Bilan 2021
Régénérer et réinventer la ville	Empreinte urbaine	100% des projets faisant l'objet d'études historiques et patrimoniales approfondies	100%
	Localisation & accessibilité	100% des actifs de bureaux situés à moins de 10 minutes à pied d'une station de métro/tramway	100%
	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	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Études de vulnérabilité réalisées</li> <li>• Mesures de prévention et d'adaptation à préciser et quantifier</li> </ul>
Apporter confort, flexibilité et convivialité à nos utilisateurs	Confort & aménagement	100% des centres d'affaires dotés d'une offre de services prime	100%
	Certification & labellisation	100% des projets et actifs de bureaux en exploitation certifiés	100%
	Relation & satisfaction clients	> 85% de clients satisfaits	95%
Se projeter dès à présent dans un futur bas carbone	Stratégie bas carbone	- 70% en kgCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> (Scopes 1 & 2 en tCO <sub>2</sub> e) en 2030 vs 2017	- 22% entre 2017 et 2021
		- 40% en kWh/m <sup>2</sup> en 2030 vs 2015	- 17% entre 2017 et 2021
	Économie circulaire	Zéro déchet ultime (exploitation et développement)	Taux de valorisation des déchets <ul style="list-style-type: none"> <li>• Exploitation : 87%</li> <li>• Développement : 98%</li> </ul>
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	2,3% Nombreux reports de session de formation en raison du contexte sanitaire
	Santé, sécurité & qualité de vie au travail	100% des collaborateurs consultés sur la qualité de vie au travail chaque année	100%
	Éthique dans la chaîne de valeur	100% des collaborateurs, prestataires et fournisseurs couverts par une charte éthique	Engagements en matière d'éthique à partager de manière plus formelle avec nos partenaires

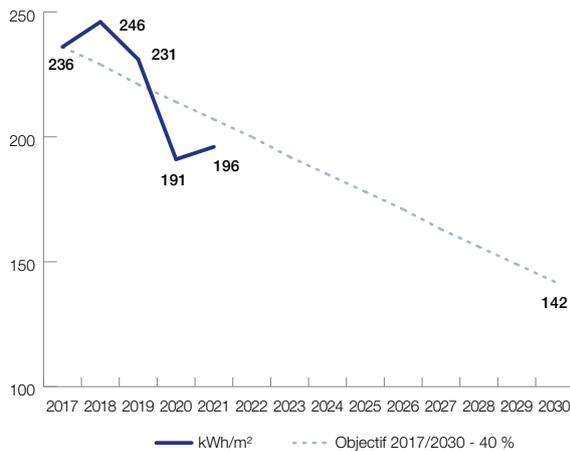
2.1. Principaux faits marquants 2021

- Résilience du modèle de bureaux prime et renforcement de notre conviction que le bureau a un rôle à jouer en matière ESG : Paris Workplace 2021, le bureau à impact.
- Poursuite de notre définition d'une trajectoire carbone toujours plus ambitieuse avec définition de trajectoire carbone actifs par actifs, amélioration de la connaissance de notre empreinte carbone globale et certification SBT selon une ambition 1,5 °C.
- Actions sur la mobilité : intégration de zones de services liées aux mobilités douces.
- 100 % du patrimoine en exploitation certifié.
- La plateforme numérisée de traitement des données environnementales, élément de convergence de l'évolution numérique et des métiers de l'immobilier, est 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.

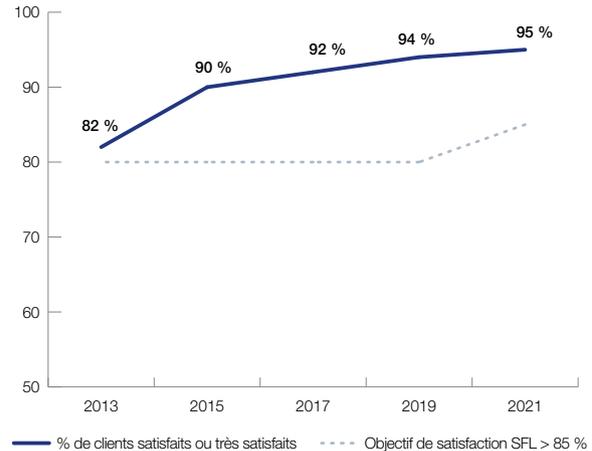
Les résultats enregistrés sur les principaux objectifs à fin 2021 témoignent de ces efforts.

- L'intensité énergétique et l'intensité carbone à périmètres constants ont ainsi été réduites de respectivement - 17 % et -22 % entre 2017 et 2021. Le nouvel objectif carbone de - 70 % entre 2017 et 2030, à périmètre courant, 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 95 % de ces utilisateurs s'estimaient satisfaits ou très satisfaits des espaces proposés par SFL.
- Enfin, le pourcentage de la masse salariale dédiée 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 2021, celui-ci s'est établi à 2,3 % : compte tenu de la crise sanitaire, certaines sessions ont dû être annulées alors que d'autres ont pu être maintenues à distance.

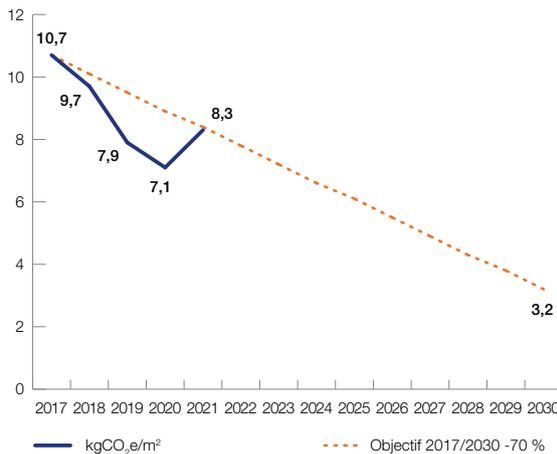
INTENSITÉ ÉNERGÉTIQUE À PÉRIMÈTRE COURANT EN KWH/M<sup>2</sup>



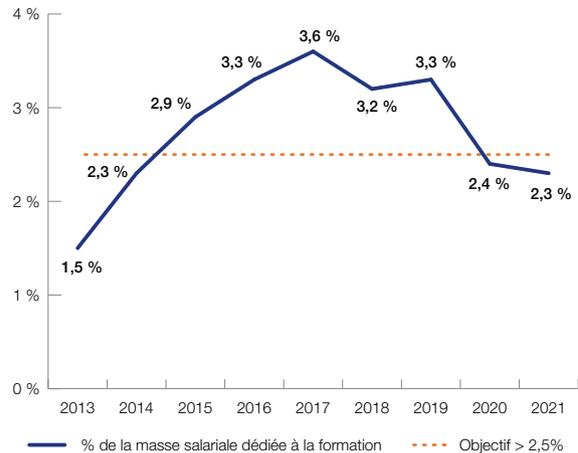
% DE CLIENTS SATISFAITS



INTENSITÉ CARBONE À PÉRIMÈTRE COURANT EN KGCO<sub>2</sub>E/M<sup>2</sup>



% DE LA MASSE SALARIALE DÉDIÉE À LA FORMATION



## 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>Adoption très précoce de la certification Building Research Establishment Environmental Assessment Method (BREEAM) pour les projets de restructuration, du BREEAM In-Use pour l'exploitation: 100% des projets et actifs en exploitation certifiés (depuis 2012).</p>	 <p>En 2021, le Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) a décerné à SFL le label Green star pour la 10<sup>e</sup> année consécutive, avec des scores de:                      – 92/100 sur le benchmark Standing Investments,                      – 95/100 sur le benchmark Development.</p>	 <p>SFL respecte les recommandations de l'European Public Real Estate Association (EPRA) pour sa communication RSE. Deux Gold Awards ont ainsi à nouveau été obtenus en 2021: <i>Sustainability</i> et <i>Finance Best Practice Recommendations</i>.                      Les tableaux d'indicateurs au format EPRA sont présents dans chacun des chapitres concernés et en partie 7.5.</p>

## 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 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.

La moitié des actifs du patrimoine a été restructurée en 10 ans, avec plusieurs projets emblématiques initiés ou finalisés ces dernières années, 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

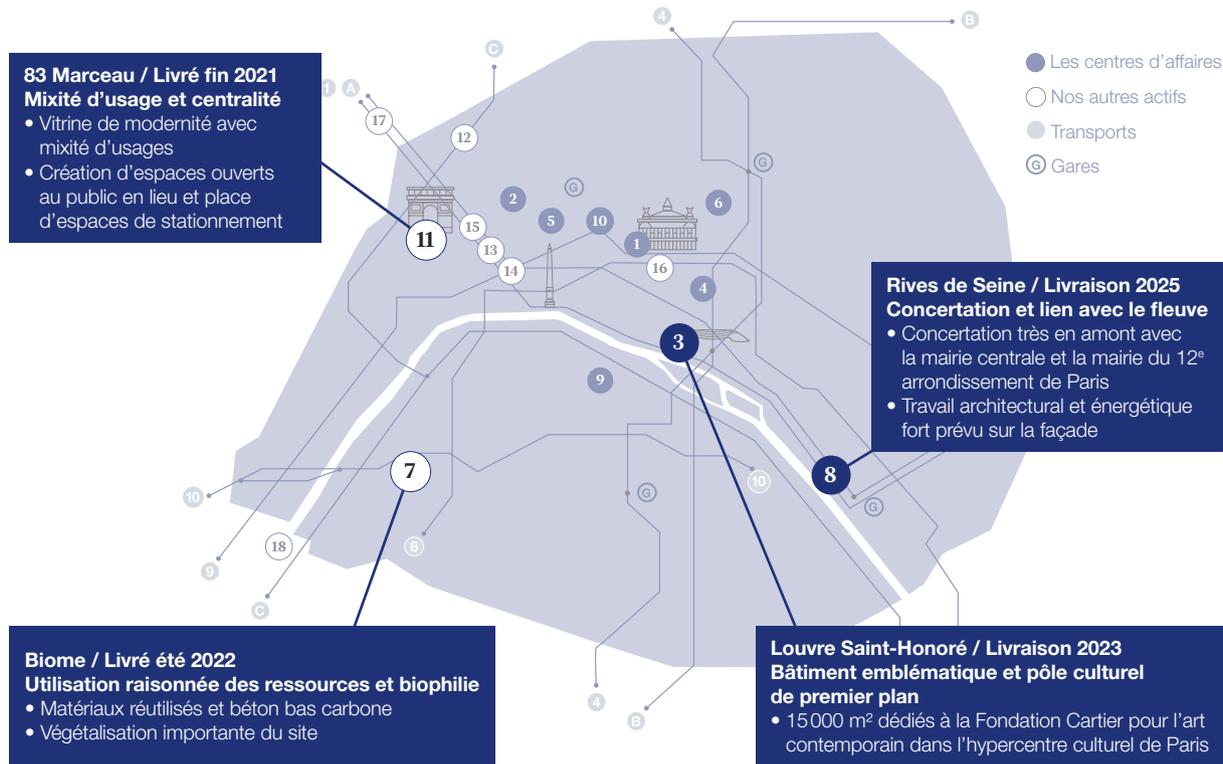
SFL, eu égard à son positionnement stratégique dans Paris et en première couronne, cherche à réinventer son patrimoine ou à développer de nouvelles opérations en veillant d'une part à se réappropriier l'histoire des bâtiments et leur architecture d'origine et, d'autre part, à s'inscrire dans une démarche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

Lors de la définition des programmes de développement par restructuration sur le patrimoine de SFL, les équipes internes, en dialogue avec les architectes et les parties prenantes ci-dessus se mobilisent pour une préservation maximum des ouvrages existants, en cohérence avec l'impératif environnemental de trans-

formation du bâti qui consiste à éviter démolition et construction neuve. Tout ouvrage structurel conservé dans le projet représente autant d'impact évité dû aux processus de démolition et de construction qui ont prévalu jusqu'à un passé récent dans les pratiques courantes de l'immobilier parisien. En révélant la qualité du sous-jacent et en faisant en sorte que la structure existante puisse accueillir les nouveaux usages, SFL allie minimisation de l'impact environnemental des travaux et flexibilité des bâtiments transformés pour tous types d'usage.

En s'engageant auprès des collectivités locales et des parties prenantes de la cité, 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 ainsi contribuer à une bonne insertion à l'échelle des quartiers, de Paris ou des villes concernées.

Quatre projets de restructuration emblématiques du savoir-faire SFL en matière urbaine



3.1.1. Patrimoine et qualité architecturale

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.

Chaque projet fait ainsi l'objet d'un travail approfondi en amont dans le cadre d'études historiques (en partenariat avec le cabinet Grahal) qui visent à restituer l'histoire architecturale des bâtiments, leur intérêt patrimonial et qui donnent 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 et concepteurs interagissent pour mettre au point les projets 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.

Consciente du statut de Paris comme ville-monde et des enjeux qui en découlent en matière d'urbanisme et d'architecture, SFL collabore avec les plus grands noms de l'architecture ou du design, parmi lesquels Dominique Perrault, les Ateliers Jean Nouvel, Jouin-Manku, Ana Moussinet ou Philippe Chiambaretta.

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.

Les trois principaux projets en travaux chez SFL permettent d'illustrer la qualité de ces échanges :

- La réinvention 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 le Louvre des Antiquaires, ouvre prochainement une nouvelle séquence avec la Fondation Cartier pour l'art contemporain sur 15 000 m<sup>2</sup>, dont 7 000 m<sup>2</sup> d'exposition. Ce projet conçu par les Ateliers Jean Nouvel vient réhabiliter tout le pied d'immeuble et les poteaux en béton des années 1970 par une nouvelle architecture de façade en pierre : ligne claire, épurée, rehaussée d'un auvent contemporain ouvrant sur de grandes baies vitrées toute hauteur, nouvelle interprétation de la devanture et de la façade d'un immeuble emblématique de Paris.
- 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, 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 de type bow window offrant l'image nouvelle d'un bâtiment iconique.
- La restructuration intégrale et la construction d'un nouveau bâtiment dans le projet **Biome**, avenue Émile Zola (Paris 15<sup>e</sup>), ont été confiées à un tandem de concepteurs-développeurs Yriex Martineau et Jouin Manku et associés. Ce projet prévoit notamment d'aménager 3100 m<sup>2</sup> d'espaces verts et de terrasses extérieurs, l'atteinte du label Bâtiment Bas Carbone (BBCA) et l'introduction de nouveaux usages et programmes dans ses opérations (700 m<sup>2</sup> de logements, 400 m<sup>2</sup> de coworking et 1 000 m<sup>2</sup> de business center ouvert au public).

SFL ambitionne par ailleurs d'inscrire sa stratégie de développement de projets et de fabrication de la « ville sur elle-même » par un travail éclairé et concerté sur la densification des espaces et l'intégration du végétal au cœur des parcelles et des projets. SFL cherche ainsi à promouvoir de nouveaux usages dans des surfaces construites existantes en sous-sols de ses immeubles ou en toitures, rendus possibles par :

- L'apport de lumière naturelle dans des espaces qui en étaient dépourvus : 92 % de surfaces en premier jour en plus sur Biome.
- L'émergence de nouvelles mobilités et corrélativement à la baisse en besoin de stationnement : -65 % de places de stationnement pour les voitures individuelles et 120 places de stationnement vélo supplémentaires sur 83 Marceau.
- Le traitement de la « cinquième façade » (toiture) en vue de la valoriser mieux 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 : 83 Marceau offre désormais une terrasse exceptionnelle dominant sur la Place de l'Étoile et Biome verra la transformation des terrasses techniques existantes en espaces paysagers accessibles.

### 3.1.2. Ouverture sur la ville

Le dialogue et la concertation sont au cœur de la stratégie. SFL promeut 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.

Des outils dédiés d'information et de communication sont 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, communications régulières *ad hoc*...

SFL s'engage aussi à favoriser l'emploi dans le quartier, notamment au travers de chartes signées avec les entreprises de construction visant à maximiser le recours à l'emploi local. 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.

Ces échanges multiformes permettent de faire évoluer nos projets et de les rendre toujours plus adaptées à leurs environnements et ouverts sur la ville.

- SFL a associé très en amont les riverains sur son opération Biome, et ce sans attendre l'obtention des autorisations administratives. Depuis le début du chantier, et malgré la crise sanitaire, SFL a pris l'initiative d'organiser une quinzaine de réunions d'information et d'échange, en lien avec les élus du 15<sup>e</sup> arrondissement de Paris, la Mairie centrale, 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 (création de logements, de surfaces végétalisées supplémentaires).
- Sur le Louvre Saint-Honoré, SFL a organisé avec la Mairie du 1<sup>er</sup> arrondissement de Paris une première réunion de quartier pour évoquer les impacts liés au chantier avec les riverains. L'implantation de l'une des plus grandes fondations d'art contemporain au monde, sur plus de 15 000 m<sup>2</sup>, permettra d'affirmer le positionnement majeur de cet immeuble dans l'hypercentre culturel parisien.
- Sur 83 Marceau, SFL a poursuivi le travail de mise en valeur des espaces et de création de nouveaux usages en installant

un nouvel espace de conférence et de salles de réunion entièrement neuf de près de 2 000 m<sup>2</sup> ouverts au public.

- Sur Rives de Seine, SFL a organisé avec les parties prenantes (Mairie centrale, Mairie du 12<sup>e</sup> arrondissement, Direction et de l'urbanisme et Pavillon de l'Arsenal) un concours d'architecte sur la base d'un programme concerté. Le choix de l'équipe lauréate s'est fait de manière collective et a permis ainsi de retenir l'équipe répondant le mieux aux besoins exprimés.

### 3.2. Localisation et accessibilité

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. L'emplacement d'un futur lieu de travail est ainsi devenu progressivement 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 de rétention des talents sont des enjeux 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. Les actifs SFL sont situés dans le quartier central des affaires (QCA) de Paris, à proximité des gares et hubs parisiens (#cloud.paris, Rives de Seine, par exemple) et dans les nouveaux quartiers mixtes tels que le 9<sup>e</sup> arrondissement (Condorcet), le 7<sup>e</sup> arrondissement (103 Grenelle), ou le 15<sup>e</sup> arrondissement (Biome). Ces quartiers présentent conjointement une grande mixité (commerces, culture, résidentiel) et 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 98 % 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.

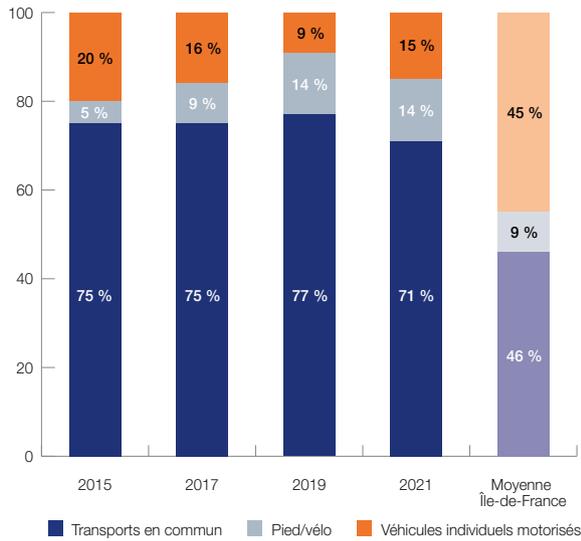
#### 3.2.1. Dessertes exceptionnelles en transports en commun

L'ensemble des actifs du patrimoine SFL offre une excellente accessibilité en transports en commun et transports alternatifs. Ils sont tous 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 des bureaux. En effet, selon la dernière enquête de satisfaction réalisée fin 2021, 71 % d'entre eux utilisent le métro, le tramway, le train ou le RER pour se rendre sur leur lieu de travail. 14 % utilisent la voiture, la moto, le scooter voire le taxi. Enfin 15 % des utilisateurs se déplacent en mobilités douces (vélo, à pied), un pourcentage en hausse importante 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 5 à 45 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**

La prise de conscience toujours plus forte de l'impact environnemental des déplacements, le contexte sanitaire, l'offre toujours plus grande en modes de transports et la politique menée par la ville de Paris et la région Île-de-France en la matière sont autant de facteurs qui font que l'on assiste depuis plusieurs années au développement de nouvelles formes de mobilité. Elles viennent modifier 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 ses sujets.

Sur les projets en restructuration, Biome et 83 Marceau, SFL s'est d'abord permise de réduire significativement le nombre de places de stationnement affectées aux véhicules légers (-60% pour Biome et -65% pour 83 Marceau). Cela a été rendu possible par leur exceptionnelle desserte en transports en commun et par l'augmentation en parallèle des emplacements de stationnement pour vélos (création de 120 emplacements vélos pour 83 Marceau et 270 pour Biome) et par l'installation de bornes de recharge pour véhicules électriques.

Cette stratégie est aussi déployée sur le patrimoine en exploitation. Cinq actifs sont d'ores et déjà équipés d'infrastructures de recharge pour véhicules électriques, et des équipements sont programmés sur trois autres immeubles.

Sur Washington Plaza, un programme de travaux a été initié pour concevoir un aménagement spécifique dédié aux mobilités douces. Plusieurs centaines de places de stationnement pour vélos sont notamment envisagées ainsi que tous les équipements permettant d'en favoriser la pratique (douches, vestiaires, aires de réparation...). SFL ambitionne de déployer ce type d'aménagements sur d'autres actifs.

**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 2021 a mis en lumière de façon évidente l'importance de la localisation et de la qualité du sous-jacent immobilier dans l'investissement. La généralisation du télétravail à 1 à 2 jours par semaine, pousse les entreprises à revoir leurs organisations et leurs aménagements. La nécessité d'investir dans des projets adaptables, flexibles, évolutifs en fonction des besoins ou des contraintes de nos clients et prospects et tenant compte des enjeux de mobilité, devient clé.

Leurs objectifs sont multiples :

- Choisir des locaux très bien localisés, proches de hubs de transports.
- Bénéficier de surfaces peu contraintes structurellement pour mettre en œuvre des organisations de travail variées et les faire évoluer tout au long de la vie du bail. Le confort des utilisateurs et la lumière naturelle sont très recherchés.
- Pouvoir aménager des espaces de réunion/collaboration de convivialité et d'échange réversibles ou mutualisés pour ne pas geler ces surfaces qui sont souvent utilisés de façon plus occasionnelle.
- Offrir des services variés et adaptés permettant notamment la mutualisation d'espaces et évitant ainsi de les dupliquer dans les espaces privés,
- Répondre aux standards techniques et environnementaux les plus élevés,

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 a évolué vers plus d'exigence, notamment en matières environnementale et technique.

Le bureau devient un lieu d'acculturation très fort qui doit refléter les valeurs de l'entreprise et l'image qu'elle souhaite véhiculer auprès de ses clients et salariés. Mais il permet également de diminuer les inégalités, notamment liées au lieu de vie et aux situations personnelles de chaque collaborateur, et de répondre aux attentes des plus jeunes (les moins de 35 ans), qui expriment un fort besoin de lien social et d'appartenance. Ainsi, 49% d'entre eux déclarent aller au bureau avant tout pour la vie sociale avec leurs collègues, 42% pour travailler plus efficacement et 33% pour travailler en commun sur des projets (étude IFOP – Paris Workplace – baromètre 2021).

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 cela vient s'ajouter le fait que 71% d'entre eux déclarent, s'ils avaient le choix, préférer un quartier mixte comprenant bureaux et logements à un quartier d'affaires comprenant principalement des bureaux (étude IFOP – Paris Workplace – baromètre 2021).

La qualité des immeubles s'apprécie encore davantage au regard de leur potentiel à se transformer pour répondre aux demandes évolutives des entreprises mais aussi aux normes réglementaires et environnementales.

C'est cette durabilité qui va nous permettre de créer de la valeur à plus ou moins long terme. Les spécificités techniques et architecturales sont des axes de transformation majeurs analysés 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 entreprises franciliennes et nos ambitions de répondre aux objectifs fixés par le décret tertiaire.

Nos investissements et notre recherche portent également beaucoup sur le parcours clients, l'expérience utilisateur et la satisfaction qu'il en ressort. Le niveau d'exigence est ainsi très élevé à tous les niveaux pour répondre à ces attentes, et des campagnes d'investissement sont régulièrement mises en œuvre pour pallier l'obsolescence et se renouveler. Notre baromètre annuel ainsi que notre enquête client réalisée tous les deux ans, sont des sources d'inspiration majeures pour améliorer nos immeubles en gestion, ceux en réhabilitation mais également pour guider nos choix d'investissement. À titre d'exemple, la taille critique de l'immeuble et ses possibilités d'extension sont des atouts qui pourront nous permettre d'intégrer de nouveaux usages favorisant la mutualisation, la mixité et in fine l'expérience de nos clients.

Le travail d'origination des deals, suivi de celui de l'asset management, permet d'aboutir à la croissance des revenus et des valeurs de notre patrimoine jusqu'à arriver à maturité. Deux cessions ont été réalisées en début d'année sur des actifs liquides et matures (le 112 Wagram et le 9 Percier) afin de bénéficier d'un marché porteur et ainsi cristalliser l'ensemble de la valeur créée par les équipes. Cette rotation du portefeuille permettra à terme de pouvoir réinvestir sur d'éventuelles opportunités qui se présenteraient sur le marché.

### 3.3.2. Suivi des risques climatiques

La résilience des actifs SFL s'entend aussi par leur capacité à faire face aux effets du changement climatique, et notamment à l'augmentation progressive des températures et à la multiplication à venir des événements météorologiques exceptionnels en résultant.

Une analyse des risques physiques liés au changement climatique selon les recommandations de l'ADEME a été réalisée dès 2018 afin d'analyser les vulnérabilités éventuelles des actifs du patrimoine, anticiper les conséquences potentielles sur l'exploitation et pouvoir ainsi garantir les conditions de confort de ses clients.

Les 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 pour lesquels SFL a la charge de la gestion opérationnelle et pourra s'accompagner de la mise en place de mesures d'adaptation complémentaires, décidées actifs par actifs et intégrées dans les plans d'investissement.

L'augmentation moyenne des températures a été identifiée comme l'un des principaux facteurs de risque. Elle pourrait notamment engendrer une augmentation de la consommation d'énergie liée à la production de froid et des investissements potentiels pour le bon « dimensionnement » des « équipements » techniques.

Les dernières années, et notamment 2020, ont été les plus chaudes jamais enregistrées en France et les années 2018 et 2019 ont été marquées par des épisodes de canicules estivales importants 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 effectuées auprès de nos locataires en amont de ces épisodes caniculaires pour rappeler les conduites à suivre. Avec succès semble-t-il puisqu'aucune remontée négative n'a été recensée.

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

20000 collaborateurs peuvent être accueillis chaque jour 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.

SFL a bien évidemment mis l'accent sur la qualité sanitaire de ses bâtiments ces deux dernières années, avec des actions fortes pour proposer un environnement sain et sûr à ses utilisateurs en différenciant par exemple les flux dans les bâtiments et en apportant un renouvellement d'air optimal. La mise en place des actions de prévention et la continuité dans l'exploitation des bâtiments conformément aux exigences sanitaires les plus pointues se sont faites sans difficulté, prouvant ainsi la résilience des actifs SFL dans des conjonctures évolutives et la bonne conception et exploitation des installations techniques.

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 est mis en œuvre. Il permet un suivi fin et une amélioration constante des résultats. Dans ce cadre, une revue technique de chaque actif et des actions réalisées et à mener est effectuée périodiquement et *a minima* annuellement auprès de la Direction générale.

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 aérofrigorifères ouvertes

dès que cela est possible et ce afin de proscrire les risques légionellose.

– Des analyses semestrielles de concentration en légionelle sur le réseau eau chaude sanitaire.

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 développée, 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 2021, 13 actifs sur 14 en exploitation et sous gestion opérationnelle, représentant 93 % des m<sup>2</sup> sont intégrés à cette plateforme.

SFL n’a, par ailleurs, effectué aucune provision pour risques en matière d’environnement et de changement climatique.

### 4. Apporter confort, flexibilité et convivialité à nos utilisateurs

L’organisation de ses équipes internes et de ses prestataires permet à SFL d’optimiser la connaissance de ses clients et de calibrer au mieux son offre par rapport aux attentes et ainsi de valider l’orientation vers des produits à forte valeur d’usage. 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’objectif sera de définir les justes usages des immeubles en fonction des clients et des spécificités des immeubles et du quartier immédiat. En sus d’une conception visant à assurer le maximum de flexibilité des plateaux pour répondre aux schémas organisationnels plus variés, nous nous attachons à développer des espaces plus conviviaux et propices à la création dans les parties communes de nos immeubles multilocataires. Nous adressons ainsi de multiples communautés de locataires.

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 1 600 participants. Ce travail a permis d’obtenir des informations importantes qui nous aident à orienter nos perspectives sur les attentes des collaborateurs. En matière d’habitudes de travail, à l’évidence la crise a révélé des demandes profondes ! Souhaits d’autonomie de la part des employés tout d’abord, et de confiance aussi. Des demandes d’espaces mieux adaptés aux nouvelles habitudes également, et une vraie envie de se retrouver, après des mois d’incertitude et de vie sociale en pointillé.

Ainsi, le bureau a un impact social, et il est aujourd’hui devenu évident qu’il n’est plus qu’un « simple lieu de production » mais qu’il doit désormais être entendu dans une acception étendue. À travers les tendances et données obtenues des différents sondages et études, outre la technicité et les spécificités propres à chaque immeuble, SFL met un point d’honneur à placer l’humain et sa 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

Le bureau reste un élément majeur qui contribue très directement à la « marque employeur », et ce constat ne cesse de progresser au gré des différentes études. Là où seulement 34 % des jeunes indiquaient en 2017 que le bureau a été un élément important dans le choix de rejoindre l’entreprise, ils sont aujourd’hui deux fois plus nombreux à le dire (68 %).

Oui, le bureau est en train de devenir le nouveau manifeste de l’entreprise et, en paraphrasant l’adage célèbre, on pourrait même dire : « montrez-moi vos bureaux et je vous dirai qui vous êtes ».

La crise sanitaire a par ailleurs fait émerger des « tendances profondes ». Après avoir constaté que les habitudes de travail se sont imposées au domicile, nous observons l’effet inverse. Les collaborateurs reviennent au bureau avec leurs convictions et engagements personnels (sociétaux et environnementaux notamment). C’est particulièrement vrai s’agissant de la jeune génération, génération engagée, souvent étiquetée « en quête de sens ». Parce qu’ils sont au cœur de la « guerre des talents » et parce que leurs habitudes, leurs attentes, leurs « demandes », nous permettent d’anticiper les tendances à moyen terme, cette génération (les moins de 35 ans) mérite une attention particulière.

SFL s'efforce de concevoir et d'apporter du lien sur ses immeubles en créant une véritable porosité en entre les parties privatives et parties communes, ce qui permet sur les sites multilocataires d'apporter de véritables compléments d'univers recherchés par les moins de 35 ans. En conclusion, lors de nos rénovations et réhabilitation nous investissons pour apporter le maximum de flexibilité et d'efficacité opérationnelle aux surfaces privatives, pour que nos clients puissent ensuite venir occuper leurs espaces à leur guise, et nous ajustons les parties communes de manière à favoriser le bien-être des utilisateurs et l'installation de nouveaux services.

### 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. Cette efficacité organisationnelle que l'on pourrait assimiler au « châssis » du bâti, est recherchée à chaque restructuration d'envergure. Quand celle-ci est atteinte, les opérations de restructuration suivantes peuvent ainsi se montrer économes en ressources.

La comparaison entre les opérations 83 Marceau et Cézanne Saint Honoré est à ce titre exemplaire : le « châssis » des années 1970 du 83 Marceau n'était plus adapté à l'époque actuelle et celui-ci a été entièrement repensé donnant ainsi aux plateaux une grande ouverture sur l'extérieur avec des circulations verticales facilement identifiables et agréables. A contrario, les plateaux de Cézanne Saint Honoré disposant déjà de ces atouts structurels majeurs, l'opération a pu se contenter d'une refonte technique et architecturale intérieure vingt ans après la dernière rénovation.

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). Depuis 10 ans, 60% des surfaces ont été rénovées ou restructurées.

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 1 000 à 3 000 m<sup>2</sup> d'un seul tenant et propices à l'efficacité organisationnelle. Les profondeurs idéales vont de 13 à 18 mètres en double exposition, afin de maximiser les surfaces en premier jour pour les bureaux fixes. 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 voire jusqu'à 35% pour certains niveaux de Cézanne Saint-Honoré grâce au service « Établissement Recevant du Public » ajouté à l'immeuble.

Les installations techniques de climatisation et d'éclairage sont dimensionnées habituellement pour offrir un ratio d'occupation de 10 à 12 m<sup>2</sup> de SUBL/personne (surface utile brute locative). La grande majorité des immeubles SFL possède des faux planchers techniques et dispose 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 et la qualité sanitaire de l'air.

La connexion aux espaces extérieurs est une composante centrale dans le bien-être de nos clients et le développement des projets : large terrasse au 6<sup>e</sup> étage et jardin intérieur pour 83 Marceau, un roof top de 300 m<sup>2</sup> pour Cézanne Saint-Honoré, 1600 m<sup>2</sup> de jardin et 1500 m<sup>2</sup> de terrasses et balcons accessibles à tous niveaux pour Biome.

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<sup>(1)</sup>.

À ce titre, l'opération 83 Marceau est 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.

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

### 4.1.2. Bien-être des occupants

L'enquête Paris Workplace a été réalisée avant et après Covid et permet ainsi de dégager les tendances et les inflexions dans la société. On aurait pu s'attendre à ce que les périodes de confinement changent en profondeur le rapport au bureau et au télé-travail. Surprise, ce n'est pas le cas : la vie sociale entre collègues est la première raison de venue au bureau avant même le fait de travailler plus efficacement et de pouvoir travailler en équipe.

Le bureau est désormais tenu de faire du bien à son environnement au sens large, à la société comme à la planète. Et la tendance se renforce. Les salariés que nous avons interrogés se disent très majoritairement plus sensibles qu'il y a dix ans à des thématiques telles que le tri des déchets (86%), la réduction des impressions (84%) et l'utilisation des mobilités douces (63%). Pour autant, le bureau n'est pour le moment pas encore identifié comme le premier lieu de la transition écologique. 78% des salariés (tous âges confondus) disent avoir un comportement plus écoresponsable à leur domicile qu'au bureau.

Et l'engagement de l'entreprise envers son environnement rejaillit d'autant plus fortement sur le bien-être de ses salariés qu'il est pérenne. Les salariés qui travaillent au sein d'une entreprise qui soutient des associations se donnent une note de bien être de 7,1/10 contre 6,2/10 pour ceux qui travaillent dans une entreprise qui ne soutient pas d'association. Une illustration concrète de ce que dit très bien Yann Bucaille-Lanrezac, fondateur de Café Joyeux, « si l'on se soucie de la terre, on se soucie de l'homme aussi ».

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. Dans les médias, les débats sur cette thématique n'ont jamais été aussi nombreux que depuis que les individus ont été « privés » momentanément ou non, de la possibilité d'aller dans leur bureau.

Pour autant, une nouvelle géographie du travail se dessine. 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. Si l'usage est parfaitement défini, l'immeuble prend pleinement vie, et la communauté qui l'habite va également le façonner car les lieux vont être « habités » en fonction des écosystèmes de travail, créativité, communauté, débats qui les animent. Le lieu devient alors personnel!

L'appropriation des lieux doit se faire également par une parfaite compréhension des volumes, des lieux, du beau. Le lieu de travail doit incarner l'espace que l'on attend du travail, à la fois dans ses codes, ses besoins et ses usages. 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 privés, lumineux et modulables et permettant d'importantes salles de réunion, espaces de coworking, business center accessible au public (auditorium, salles de réunion), espaces communs traités par des designers de premier plan (hall, cafétéria, restaurant d'entreprise), vaste jardin et nombreuses terrasses végétalisées accessibles...
- Entretien leur santé et leur bien-être : fitness, restaurant d'entreprise, jardin.
- Se ressourcer et se reconnecter à la nature (se reporter au § 5.3 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.

La programmation se fait au regard de la parfaite connaissance des immeubles et des usages des locataires. Lorsque la décision d'investir dans un service au sein d'un immeuble est prise c'est autant l'espace, son design que l'opérateur qui optimisera son usage qui sont sélectionnés avec attention. Les utilisateurs souhaitent un service adapté à tous niveaux. Le panel de services augmente sur base d'un socle de plus en plus entendu. 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.
- La restauration, service qui reste la première attente dans les sondages effectués auprès de nos utilisateurs ; avec restauration sociale, reflet d'une sortie de crise avec de nouvelles attentes.
- 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.

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 restructuration du 83 Marceau, livrée fin 2021, développe largement ce thème en mettant en lumière trois anciens niveaux de parking et locaux techniques et en offrant aux futurs occupants des espaces éclairés en premier jour de salles de réunion et de *lounge-café* privilégiant les rencontres informelles et le travail collaboratif ainsi qu'un vaste auditorium de 180 places.

SERVICES PRIME PAR CENTRE D'AFFAIRES À FIN 2021

	Surveillance humaine (PCS)	Building manager	Auditorium	Salles de réunion mutualisées	Accueil / Cafétéria	Conciergerie	Restaurant	Salle de Sport	Application	Bornes de recharge électrique
Washington Plaza	x	x	x	x	x	x	x	x	en cours	x
103 Grenelle	x	x	x	x	x	x	x	x	x	en cours
#cloud.paris	x	x	x	x	x	x	x	x		x
Édouard VII	x	x	x	x	x	en cours	x	x		
Louvre St-H.	x	x	x	x	x	en cours	x		en cours	en cours
Cézanne St-H.	x	x	x	x	x					en cours
83 Marceau	x	x	x	x	en cours			x		x
<i>BIOME (livraison 2022)</i>	en cours	en cours	en cours	en cours	en cours	en cours	en cours	en cours	en cours	en cours

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, en cohérence avec leurs engagements en matière de responsabilité d'entreprise.

Les certifications environnementales sont désormais un prérequis indispensable pour ces locataires. Elles sont également pour SFL un moyen efficace, et validé par un tiers externe, de garantir cette qualité à nos parties prenantes, locataires comme investisseurs.

SFL a anticipé cet enjeu fort et 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.

4.2.1. Actifs en exploitation tous certifiés BREEAM In-Use

L'ensemble du patrimoine en exploitation<sup>(1)</sup>, soit 13 actifs à fin 2021 représentant près de 260 000 m<sup>2</sup> de surface utile, est ainsi certifié BREEAM In-Use depuis 2012, faisant de SFL la foncière référence en Europe pour l'adoption précoce de cette certification sur la totalité de ses actifs en exploitation.

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

100 % du patrimoine en exploitation certifié depuis 2012

> 50 % des m<sup>2</sup> 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 en travaux en 2021) 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 BBCA (Bâtiment Bas Carbone) Rénovation et témoigne ainsi de l'ambition qui a guidé les équipes SFL en matière d'émissions de gaz à effet de serre sur cette opération.

Biome

- BREEAM Refurbishment : Excellent
- LEED Core and Shell : Gold
- HQE Rénovation : Exceptionnel
- BBC-Effinergie : Rénovation
- BBCA : 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.

(1) Immeubles « certifiables », hors restructurations et rénovations majeures, et intégrant les immeubles dont les dossiers de renouvellement sont en cours d'analyse par le BRE.

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	<p><b>Baux verts:</b> 100 % des baux de bureaux signés depuis 2016 intègrent une annexe environnementale, même pour les surfaces de moins de 2000 m<sup>2</sup>.</p>
	<p><b>Livrets d'accueil:</b> SFL a élaboré un guide destiné aux occupants de ses immeubles. Véritable source d'informations, l'utilisateur y retrouve tous les renseignements relatifs à l'immeuble et son fonctionnement : présentation historique, horaires, accessibilité (piéton, personnes à mobilité réduite, véhicules, transports en commun...), sûreté et sécurité, gestion technique (énergie, gestion de l'eau, déchets...), service de restauration ou autres services mis en place sur l'immeuble.</p>
Exploitation	<p><b>Comités locataires:</b> Les comités locataires sont adaptés à la taille des sites et des usages associés. Les centres d'affaires bénéficient d'une attention particulière. Une rencontre est menée avec les « grands utilisateurs » au moins une fois par an. Ils abordent notamment les questions d'usages, d'accessibilité, d'investissements ou d'impact environnemental (certifications, consommations d'énergie et d'eau, traitement des déchets, etc.).</p>
	<p><b>Journal:</b> SFL développe l'esprit communautaire sur certains de ses immeubles en éditant des journaux de vie 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.</p>
	<p><b>Évènements:</b> Les événements 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.</p>
	<p><b>Animations:</b> Ces actions événementielles sont de plus en plus plébiscitées et suivies par les utilisateurs de nos immeubles. À titre d'exemple, cela se concrétise par des actions telles que des compétitions interentreprises dans les salles de sport, compétitions de pétanques sur les espaces extérieurs, dégustations de produits <i>green</i>, etc.</p>
Rénovation	<p><b>Communications spécifiques chantiers</b> Dans le cadre de chantiers de rénovation d'ampleur, SFL met en place des outils de communication adaptés à chaque situation. La restructuration du Louvre Saint-Honoré bénéficie par exemple de moyens ad hoc afin de partager les informations liées aux travaux auprès des collaborateurs utilisant le site. Cela passe par une organisation humaine, des outils et des supports de communication spécifiques. Les cas les plus courants sont menés dans un souci de prévenance afin de minimiser les impacts des travaux menés.</p>

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

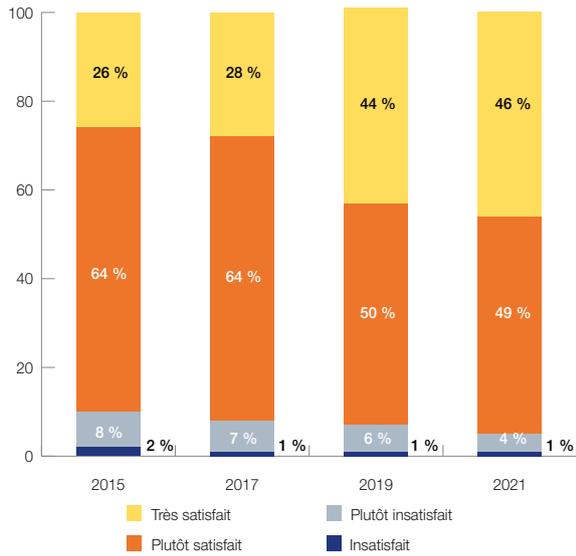
Tous les 2 ans, SFL réalise une enquête de satisfaction auprès de l'ensemble des collaborateurs de ses clients, afin de mesurer leur niveau de satisfaction et leurs attentes en matière de mode de travail, de services et d'environnement.

Près de 1 000 personnes ont participé à la dernière enquête de satisfaction réalisée en 2021.

Le profil type du collaborateur travaillant dans les immeubles SFL a 40 ans, est cadre, vit dans Paris intra-muros, met 30 minutes pour se rendre à son travail en transports en commun et affiche une note de bien-être de 8 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 opterait pour une meilleure gestion des déchets s'il devait réaliser une démarche environnementale ou sociale.

Plus de 95 % des répondants à l'enquête de satisfaction se déclarent satisfaits de leurs locaux, avec notamment un pourcentage de très satisfaits qui a augmenté de 26 % à 46 % depuis 2015. L'objectif de 85 % 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 et les derniers travaux du Groupe d'experts intergouvernemental sur l'évolution du climat (GIEC) insistent sur la nécessité de limiter la hausse du réchauffement à 1,5 °C par rapport aux niveaux préindustriels.

Le secteur du bâtiment est responsable de près du quart des émissions nationales de gaz à effet de serre (GES) en France<sup>(1)</sup> et représente donc un enjeu majeur dans la lutte contre le changement climatique. Les scénarios de référence, telles que la stratégie nationale bas carbone française révisée, publiée fin 2018, ou la Science-Based Targets initiative (SBTi), prévoient d'ailleurs une décarbonation quasi complète du secteur immobilier à l'horizon 2050.

SFL assume sa responsabilité et a développé un objectif de réduction des émissions de gaz à effet de serre certifié aligné sur une trajectoire 1,5 °C et validé par la SBTi. Sa stratégie bas carbone passe également plus largement par une utilisation plus rationnelle des ressources, la maîtrise des consommations d'énergie et d'eau et un 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 kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> (Scopes 1 & 2 en tCO<sub>2</sub>e) en 2030 vs 2017



- 40 % en kWh/m<sup>2</sup> en 2030 vs 2017



Zéro déchet ultime (exploitation et développement)



5.1. Stratégie bas carbone

SFL développe une stratégie bas carbone ambitieuse qui repose sur cinq piliers :

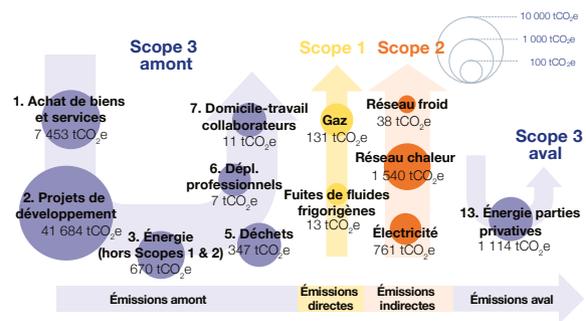
- Mesure et maîtrise toujours plus large des émissions de gaz à effet de serre sur l'ensemble de la chaîne de valeur de SFL.
- Trajectoire de réduction ambitieuse des émissions directes, notamment grâce à l'amélioration de l'efficacité énergétique.
- Certification par la Science-Based Targets initiative (SBTi) de la trajectoire de réduction, alignée sur l'objectif 1,5 °C, depuis août 2021.
- Recours à des énergies moins carbonées.
- Intégration plus poussée de la dimension carbone dans l'analyse de nos investissements.

5.1.1. Mesure et maîtrise de l'empreinte carbone élargie

La mesure de l'impact carbone sur l'ensemble de la chaîne de valeur de SFL permet d'identifier les principaux postes d'émission de gaz à effet de serre et de comprendre leurs impacts.

Ce travail de mesure met en évidence l'impact des activités de SFL sur les Scopes 1 & 2 et sur sept des catégories du Scope 3 définis par le GHG Protocol<sup>(2)</sup>.

EMPREINTE CARBONE ÉLARGIE DE SFL EN TCO<sub>2</sub>E (SCOPES 1, 2 ET 3)



Puisque ces émissions de gaz à effet de serre se matérialisent sur l'ensemble de la chaîne de valeur de SFL, leur mesure et leur réduction nécessitent un travail collectif important impliquant une forte diversité de parties prenantes, notamment sur les principaux postes décrits dans le tableau suivant.

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

(2) Les 7 catégories reportées sont identifiées par les numéros indiqués dans le GHG Protocol.

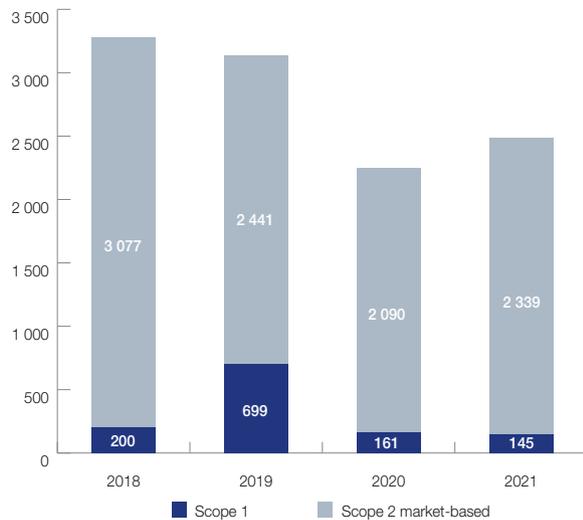
Les autres catégories du Scope 3 du GHG Protocol (à savoir « Upstream transportation & distribution », « Upstream leased assets », « Downstream transportation & distribution », « Processing of sold products », « Use of sold products », « End of life treatment of sold products », « Franchises » and « Investments ») sont jugées non-pertinentes pour l'activité de SFL.

Scope	Postes d'émission	tCO <sub>2</sub> e en 2021	Principales parties prenantes impliquées	Moyens à mettre en œuvre
Exploitation	Énergie des parties communes et services généraux et fuites de fluides frigorigènes	2 484	- Utilisateurs des bureaux - Prestataires multitechniques - Bureaux d'études - Fournisseurs d'énergie - Prestataires en charge de la collecte des déchets	- Mesure plus fine des profils de consommation par immeuble - Schéma directeur énergétique et plan d'investissements par actif - Recours aux énergies moins carbonées - Sensibilisation des utilisateurs pour réduire la quantité de déchets générée - Multiplication des possibilités de tri - Attention portée aux modes de traitement
	Énergies des parties privées (13. Downstream leased assets)	1 114		
	Déchets (5. Waste generated in operations)	347		
Projets	Projets de développement (2. Capital goods)	41 684	- Architectes - Bureaux d'études - Entreprises de construction - Pilotes	- Conception architecturale prenant en compte le bâti existant - Systématisation des Analyses de Cycle de Vie (ACV) - Procédés constructifs bas carbone (réutilisation des matériaux, matériaux moins émissifs...) Poste particulièrement important en 2021 du fait de travaux effectués en parallèle sur trois grands projets de restructuration (cf. chapitres 3.1. & 5.2.).

**Émissions de gaz à effet de serre des Scopes 1 & 2**

2 484 tCO<sub>2</sub>e ont été émises en 2021 sur le patrimoine géré par SFL du fait des consommations énergétiques et des fuites de fluides frigorigènes (Scopes 1 & 2 market-based), dont :  
 - 145 tCO<sub>2</sub>e directement au titre du Scope 1 et  
 - 2 339 tCO<sub>2</sub>e indirectement au titre du Scope 2 market-based.

**ÉVOLUTION DES ÉMISSIONS DE GES - SCOPES 1 & 2**

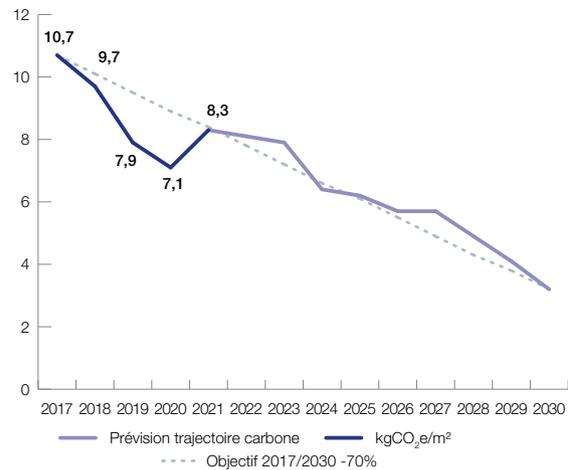


À périmètre courant, les émissions des Scopes 1 & 2 sont en forte baisse entre 2018 et 2021, avec une réduction de près de 793 tCO<sub>2</sub>e qui représente respectivement - 27 % sur le Scope 1 et - 24 % sur le Scope 2. L'évolution à la hausse entre 2020 et 2021 peut s'expliquer par une augmentation des besoins en ventilation dans le contexte sanitaire actuel ainsi que des énergies liées au chauffage.

Le nouvel objectif carbone de SFL vise une réduction de 70 % des émissions de gaz à effet de serre liées aux consommations énergétiques<sup>(1)</sup> en kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> entre 2017 et 2030. Entre 2017 et 2021, la réduction atteint - 22 %.

(1) Hors fuites de fluides frigorigènes.  
 (2) Chiffres 2015 issus de l'ADEME.

**INTENSITÉ CARBONE À PÉRIMÈTRE COURANT EN KGCO<sub>2</sub>E/M<sup>2</sup>**



**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<sup>(2)</sup>. L'amélioration de l'efficacité énergétique est donc un enjeu prépondérant. Elle a vu son importance confirmée par le décret relatif aux obligations d'amélioration de la performance énergétique dans les bâtiments tertiaires qui fixe notamment des objectifs de réduction des consommations de - 40 % en 2030, - 50 % en 2040 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. Elle passe aussi par une prise en compte des nouveaux besoins de nos clients qui peuvent venir impacter l'intensité d'usage de nos bâtiments (numérique, service, restauration...).

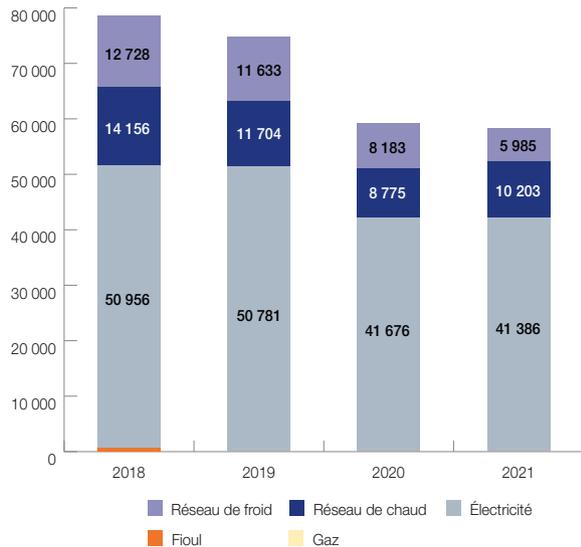
SFL a initié pour ce faire un travail important de dialogue et d'émulation avec ses preneurs pour bien appréhender et venir réduire les consommations énergétiques globales de ses bâtiments en intégrant les énergies consommées sur les parties privées : mandats pour partager les consommations, échange sur les profils énergétiques lors des comités clients...

Après dix ans d'investissements importants dans le bâti (CAPEX), SFL s'emploie également à mettre en place un écosystème complet de systèmes et d'acteurs pour améliorer sa maîtrise de l'efficacité énergétique.

SFL s'est notamment entourée de 2 acteurs reconnus et complémentaires pour bâtir son nouveau plan stratégique qui doit lui permettre de réduire des consommations de 40 % à fin 2030. Après une première action visant à accroître la quantité des données récoltées, au travers de la multiplication du sous-comptage, un schéma directeur technique global a été développé à l'échelle du patrimoine. Ce schéma a ensuite été décliné en trajectoire énergétique et carbone à 2030 propre à chaque actif avec un plan d'investissements associé.

En 2021, les actifs détenus et gérés par SFL ont consommé 58352 MWh d'énergie finale dont 42 182 MWh (soit 72 %) dans les parties communes et au travers du chauffage et de la climatisation délivrés aux parties privatives.

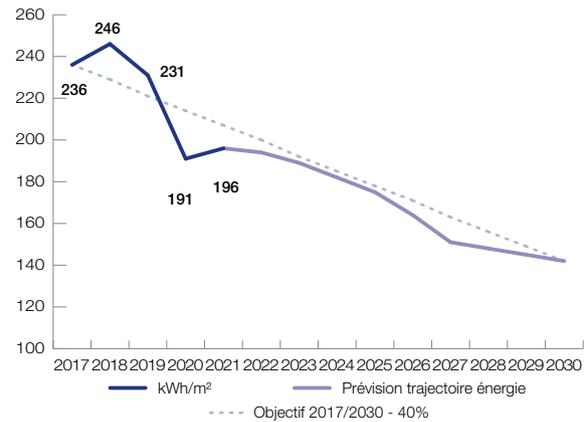
**ÉVOLUTION DE LA CONSOMMATION D'ÉNERGIE PAR TYPE D'ÉNERGIE, EN MWh**



À périmètre courant entre 2018 et 2021, la consommation totale (toutes énergies confondues) est en baisse de 25 %.

L'objectif opérationnel de SFL est de réduire de 40 % l'intensité énergétique en kWh/m<sup>2</sup> entre 2017 et 2030, en lien fort avec les obligations issues du décret tertiaire. À fin 2021, la baisse atteint déjà 17 %.

**INTENSITÉ ÉNERGÉTIQUE À PÉRIMÈTRE COURANT EN KWH/M<sup>2</sup>**



**5.1.3. Transition vers des énergies moins carbonées**

La maîtrise des consommations énergétiques et de l'impact carbone associé passe aussi par une optimisation du mix énergétique et le choix de sources d'énergie moins carbonées.

Près de 71 % 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 (1,3 % de l'énergie totale). Le reste étant composé de consommation de réseaux de chaleur (17,5 %) et de froid urbains (10,3 %) aux impacts carbonés diamétralement opposés (respectivement 49,3 % et 1,2 %).

**MIX ÉNERGÉTIQUE ET IMPACT CARBONE ASSOCIÉ EN % EN 2021<sup>(1)</sup>**

	Mix énergétique	Impact carbone associé
Électricité	70,9%	45,3%
Réseau de froid	10,3%	1,2%
Réseau de chaleur	17,5%	49,3%
Gaz	1,3%	4,2%

(1) Sur les consommations énergétiques des parties communes et des parties privatives et les émissions de gaz à effet de serre associées sur les 13 immeubles en exploitation détenus et gérés par SFL en 2021.

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

- Réduction progressive de l'utilisation des énergies les plus carbonées, notamment celles liées au chauffage :
  - Remplacement de la dernière chaudière au fioul par un équipement fonctionnant au gaz naturel au printemps 2018.
  - Déploiement de pompes à chaleur, notamment sur la Galerie des Champs-Élysées en novembre 2020 avec une réduction de la consommation énergétique de 36 % depuis sa mise en œuvre.
- Favorisation des énergies aux facteurs d'émission les plus faibles
  - Extension progressive du choix du réseau de froid urbain (réseau bénéficiant d'un facteur d'émission faible) sur les immeubles du patrimoine desservis.
  - Négociations avec les fournisseurs pour augmenter progressivement la part d'énergie d'origine renouvelable, notamment pour l'électricité et le chauffage urbain (CPCU).

## 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 trois problématiques principales :

- l'utilisation raisonnée des ressources en phase travaux,
- la valorisation et le recyclage des déchets d'exploitation,
- et la maîtrise des consommations d'eau sur le patrimoine en exploitation.

Elle trouve 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 également permettre de limiter les destructions et donc l'utilisation éventuelle de ressources naturelles dans la phase de construction. Le fait même de restructurer ou rénover un bâti existant est par nature beaucoup plus économe en carbone qu'un projet neuf puisque la structure voire le clos-couvert est majoritairement conservée. Et ceci sans compter le fait qu'aucun m<sup>2</sup> supplémentaire n'est artificialisé.

### 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)<sup>(1)</sup>.

La démarche mise en œuvre par SFL sur les projets de restructuration tient à réduire cet impact sur les bâtiments qu'elle détient et qu'elle rénove, 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. Quatre angles sont notamment systématiquement 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 et de déconstruction.

Deux projets de restructuration en site vacant ont été en travaux en 2021 : 83 Marceau, livré fin 2021 et Biome dont la livraison est prévue à l'été 2022. Ils ont fait 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.

**400 m<sup>2</sup>** de pierres de façade & **11 000 m<sup>2</sup>** de faux planchers réutilisés sur Biome

**4 000 m<sup>3</sup>** de béton bas carbone sur Biome

Plus de **99 % des déchets de curage** et plus de **98 % des déchets de chantiers valorisés** sur les opérations 83 Marceau et Biome

Le label Bâtiment Bas Carbone rénovation a été obtenu sur le projet Biome dans le 15<sup>e</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 (4 000 m<sup>3</sup>) et 86 % des dalles de faux planchers, soit plus de 11 000 m<sup>2</sup>, seront également réutilisées. Ces initiatives représentent plus de 2 500 tCO<sub>2</sub>e évitées

Sur le chantier de 83 Marceau, livré fin 2021 plus de 7,4 tonnes de matériaux avaient été récupérées en début de chantier 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 proposer une seconde vie.

Les déchets générés par les chantiers sont aussi valorisés :

- Pour les chantiers de curage : 99,9 % des déchets du 83 Marceau et 99,6 % des déchets de Biome ont été valorisés.
- Pour les chantiers de restructuration : 98,2 % des déchets du 83 Marceau, (soit près de 7 300 tonnes) et 98,7 % des déchets de Biome (soit près de 20 720 tonnes jusqu'à présent) ont été valorisés en matière et en énergie. Sur le chantier de Biome, une mini-déchetterie a été mise en place permettant un tri le plus fin possible sur le chantier. Un système de compactage permet également un gain de place des déchets d'emballages.

L'objectif est de viser zéro déchet ultime à la fois en phase de développement et d'exploitation.

### 5.2.2. Recyclage et valorisation des déchets d'exploitation

538 tonnes de déchets ont été générées par l'activité des locataires sur les 7 immeubles détenus et gérés par SFL et pour lequel la collecte des ordures n'est pas effectuée directement par la Ville de Paris<sup>(2)</sup>.

À périmètre constant, la quantité de déchets est en forte baisse depuis plusieurs années. Elle est en réduction de 29 % depuis 2017 et atteint 18 kg par utilisateur et par an.

Cette baisse accompagne le travail réalisé par les équipes SFL pour sensibiliser les preneurs et par une digitalisation progressive des habitudes de travail. Elle a été encore accentuée ces deux dernières années du fait du contexte sanitaire induisant une intensité d'usage moindre des locaux.

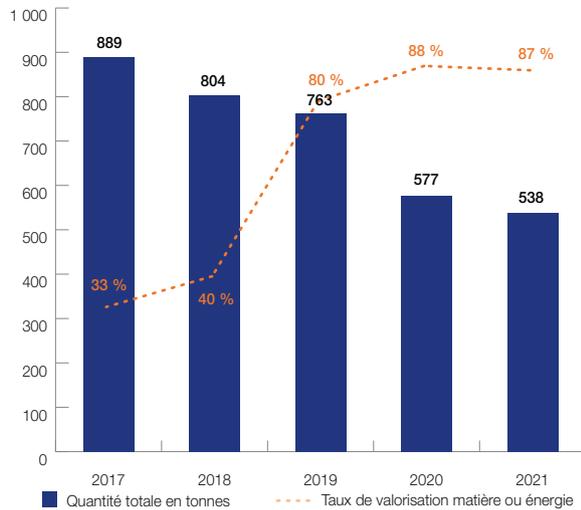
La bonne gestion des déchets d'exploitation passe par la multiplication des solutions de tri à destination des locataires. À fin 2021, 13 types de déchets différents sont collectés sur le patrimoine : carton, papier, plastiques, bois, verre, métaux ou déchets d'équipements électriques et électroniques notamment.

Cette bonne gestion passe également par l'assurance que les déchets collectés par les prestataires sont traités de la manière la plus adéquate possible en fonction des possibilités offertes localement : 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, soit 7 immeubles, sont inclus dans le périmètre de reporting. En revanche, sur 6 immeubles, la collecte des déchets est assurée directement par les services de la Ville de Paris et SFL ne dispose pas d'informations sur la quantité de déchets gérés ni leur destination, ce qui explique le taux de couverture de 84 % des actifs sous gestion immobilière.

**QUANTITÉ DE DÉCHETS D'EXPLOITATION EN TONNES ET TAUX DE VALORISATION EN % À PÉRIMÈTRE COURANT**



En 2021, 87 % des déchets ont été valorisés (principalement au travers du recyclage ou de l'incinération avec valorisation énergétique). Ce taux de valorisation a plus que doublé depuis 2017. SFL s'engage à poursuivre le travail avec les prestataires en charge de l'enlèvement des déchets pour améliorer les retours sur les modes de traitement des déchets collectés et s'assurer que ceux-ci ne finissent pas en enfouissement, en lien avec l'objectif de « zéro déchet final » d'ici à 2030.

**5.2.3. Maîtrise des consommations d'eau**

Les immeubles SFL sont alimentés en eau par les réseaux urbains. Cette eau provient en Île-de-France des eaux souterraines et des eaux de rivière. Elle est rendue potable puis acheminée jusqu'aux points d'alimentation des immeubles. Les immeubles SFL sont exclusivement situés à Paris ou en première couronne. Ils ne sont à ce titre que modérément concernés par le risque de stress hydrique<sup>(1)</sup>.

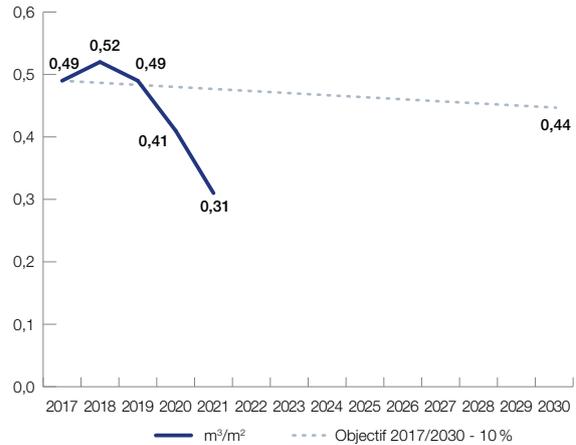
SFL s'efforce toutefois de développer la collecte des eaux pluviales sur ces sites quand cette solution est techniquement possible et environnementalement pertinente et économiquement rentable. À ce jour, trois actifs disposent de systèmes de récupération des eaux pluviales : 92 Champs-Élysées, Washington Plaza et #cloud.paris.

92 835 m<sup>3</sup> d'eau ont été consommés sur les immeubles détenus et gérés par SFL en 2021 ce qui représente 0,31 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

À périmètre courant, la réduction de l'intensité hydrique atteint 36 % entre 2017 et 2021 un résultat qui est le fruit des efforts effectués, mais qui est aussi fortement impacté depuis mars 2020 par l'intensité d'usage des actifs réduite dans le contexte de crise sanitaire.

SFL s'est fixé l'objectif de réduire de 10 % cette intensité en m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> entre 2017 et 2030, un objectif qui pourra éventuellement être réévalué dans les prochaines années.

**ÉVOLUTION ANNUELLE DE L'INTENSITÉ HYDRIQUE EN M<sup>3</sup>/M<sup>2</sup> À PÉRIMÈTRE COURANT**



**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 améliorer le bien-être des clients occupants de SFL, notamment quand elle leur apporte une reconnexion possible avec l'extérieur dans des espaces calmes, contemplatifs et sains.

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

**5.3.1. Accroître la végétalisation des actifs**

La dimension végétale est une composante essentielle de nos opérations de développement.

La restructuration en cours de Biome fait ainsi la part belle au végétal. La surface pondérée plantée sera quasiment multipliée par deux à sa livraison en 2022 avec près de 1 500 m<sup>2</sup> à terme et plus de 35 arbres et 25 cépées. Le projet vise d'ailleurs le niveau Excellent du label Biodiversity.

À fin 2021, les surfaces végétales, horizontales ou verticales, représentent près de 8 822 m<sup>2</sup>, soit 10 % de l'emprise foncière du patrimoine de SFL, en augmentation depuis ces trois dernières années.

SFL s'efforce également de développer la végétalisation de son patrimoine. À ce titre, deux murs végétalisés ont été installés au niveau des cours intérieures de l'ensemble immobilier Cézanne Saint-Honoré et des arbres ont été plantés dans la cour très minérale d'Édouard VII.

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, ainsi que dans les patios de l'immeuble 9 Percier, où la fontaine du grand patio avait été restaurée.

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

L'équivalent de 10 %  
de l'emprise foncière est végétalisée

0 m<sup>2</sup>  
artificialisé depuis 10 ans

Label Biodiversity Excellent  
pour le projet de Biome

**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. SFL s'engage à systématiser les préconisations de la ville de Paris concernant la biodiversité et 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.

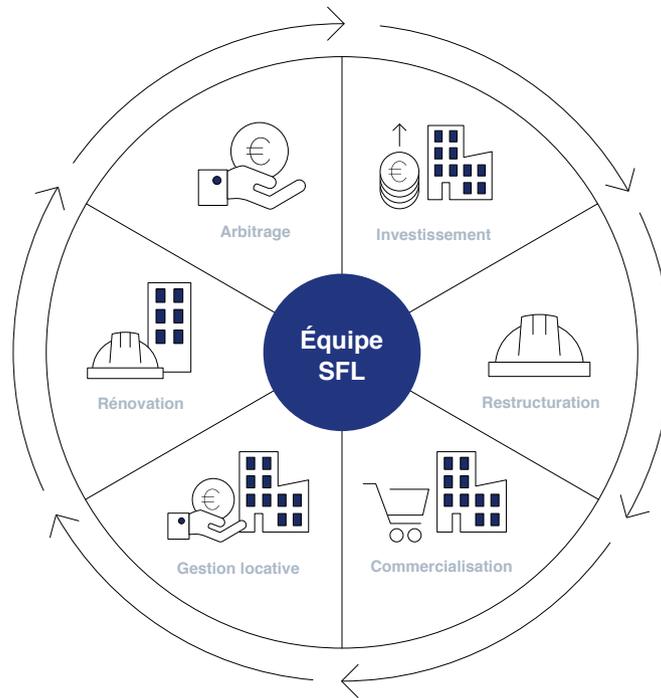
**6. Créer les conditions de l'engagement des équipes sur toute la chaîne de valeur**

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	<ul style="list-style-type: none"> <li>Équipe stratégie, investissements et transactions</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Équipe Technique et Développement</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Équipes commerciales et gestion d'actifs</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Équipes gestion locative et technique</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Équipe Technique et Développement</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Équipe stratégie, investissements et transactions</li> </ul>
Principales parties prenantes	<ul style="list-style-type: none"> <li>Actionnaires</li> <li>Communauté financière</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Riverains</li> <li>Élus</li> <li>Maîtres d'œuvre</li> <li>Entreprises chantier</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Clients</li> <li>Brokers</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Clients</li> <li>Pilotes et exploitants multitechniques</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Maîtres d'œuvre</li> <li>Entreprises et chantiers</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Actionnaires</li> <li>Communauté financière</li> </ul>

## 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).

Au 31 décembre 2021, l'effectif du Groupe SFL s'établit à 69 salariés : 67 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 (62 %) et se compose principalement de cadres (78 %).

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.

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 sous CDI et enregistré au cours de la même période 9 départs<sup>(1)</sup>. 7 des 9 départs constatés ont fait l'objet d'un remplacement dans le cadre d'un recrutement externe ou d'une mobilité interne.

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 été pérennisé par une charte conclue en septembre 2021 permettant de travailler 5 jours par mois en distanciel.

Dans le cadre de la politique de développement des compétences des collaborateurs de l'entreprise, des entretiens individuels destinés à évaluer les réalisations et compétences de chacun et identifier ses besoins de formation sont organisés chaque année. Ils sont complétés tous les 2 ans par les entretiens professionnels qui permettent une approche individualisée de l'évolution professionnelle envisagée par le collaborateur et font l'objet d'un bilan tous les 6 ans.

(1) Les données relatives au recrutement, aux départs et à la structure de l'effectif au 31 décembre 2021 sont précisées dans le tableau récapitulatif des indicateurs sociaux de l'EPRA reproduit en partie 7.5.3. 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).

La digitalisation de ce processus facilite la réalisation de ces entretiens et assure la traçabilité de ces échanges et leur suivi.

Poursuivant l'objectif d'entretenir et de développer la culture managériale de SFL, le cycle de formation destiné aux managers dispensé en 2020 a été complété en 2021 d'une session destinée au Comité de Direction dédiée aux enjeux du management et au rôle des managers dans un environnement en pleine mutation notamment à raison de l'évolution de l'organisation de travail.

Sur la base d'un effectif moyen de 71 collaborateurs en 2021 et du nombre d'entrées/sorties enregistrées en CDI au cours de la période, le turn-over s'établit à 10,61 % au titre de la période considérée contre 6,24 % en 2020<sup>(2)</sup>.

Compte tenu de ces différents mouvements, l'ancienneté moyenne reste néanmoins stable et s'établit à 10,8 ans contre 10,5 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 2021, 16,75 % du salaire de base (hors comité de direction).

Rapporté à l'effectif inscrit au 31 décembre 2021, ce salaire de référence global (fixe + variable) s'établit en moyenne à un montant de 68 214 euros (hors comité de direction).

De plus, pour tenir compte de l'engagement de ses collaborateurs durant le contexte particulier lié à l'épidémie, SFL a versé en janvier 2021 une prime exceptionnelle de 500 euros à l'ensemble des collaborateurs (hors Comité de Direction) présent au 31 décembre 2020 (sous réserve d'une ancienneté de 3 mois).

#### Rémunération indirecte

Les droits acquis au titre de la participation et de l'intéressement ont donné lieu en 2021 au versement d'une somme globale de 360 450 euros au bénéfice des salariés de l'entreprise.

Afin d'optimiser les dispositifs d'épargne salariale et d'épargne retraite, SFL propose à ses collaborateurs des dispositifs d'épargne salariale performants (PEE et PERECO) qui offrent un large choix de support d'investissements. Dans un objectif de favoriser la constitution d'une épargne retraite au profit de ses collaborateurs SFL abonde les versements volontaires effec-

tués sur le PERECO dans la limite d'un plafond de 4860 euros. Un abondement unilatéral de 200 euros a également été versé en 2021 à l'ensemble des collaborateurs, sans conditions de versement.

Dans ce contexte, l'aide financière de SFL en matière d'épargne retraite s'est établie en 2021 à un montant global de 260 742 euros contre 223 310 euros l'année précédente : 74 collaborateurs ont ainsi bénéficié à ce titre d'un abondement moyen de 3523 euros.

En 2021, un nouveau plan consécutif d'attribution gratuite d'actions a été déployé au bénéfice de 57 attributaires dont 54 salariés, soit 82 % de l'effectif inscrit au 31 décembre 2021.

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

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

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

### 6.1.2. 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 2021 se sont principalement orientées sur les domaines de la gestion d'actifs de la gestion financière, du droit, du management, de la bureautique, et sur le renforcement des compétences en langues étrangères (anglais et espagnol).

Par ailleurs, dans le cadre de la politique de prévention des risques professionnels, de nouveaux collaborateurs ont été formés aux gestes de premiers secours et à la manipulation des extincteurs.

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. Depuis 2020, celui-ci s'établit à 2,3 % : 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 1320 heures de formation ont néanmoins été dispensées au profit de 51 collaborateurs pour une durée moyenne de 26 heures par stagiaire<sup>(1)</sup>.

### 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 – quelle 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 LADAPT, 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 2021, 56 % des cadres de l'entreprise sont des femmes. En 2021, 3 des 6 embauches réalisées ont abouti au recrutement de femmes. De même 2 des 4 promotions effectives au 1<sup>er</sup> janvier 2021 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/

(1) Les données relatives à la formation professionnelle en 2021 sont précisées dans le tableau récapitulatif des indicateurs sociaux de l'EPRA reproduit en page 42 du présent rapport.

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 2021, les femmes ayant bénéficié d'au moins une action de formation au cours de l'année représentent plus de 60 % des stagiaires pour une durée moyenne de 28 heures (22 heures pour les hommes). Rapportés à l'effectif moyen au 31 décembre 2021, les taux d'accès à la formation professionnelle se sont établis à 66 % pour les hommes et à 74 % pour les femmes.

### Rémunération

#### Objectifs :

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

Dans le cadre de la négociation annuelle obligatoire sur les salaires pour l'année 2021, 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.

### Autres indicateurs de diversité

#### Seniors / jeunes

SFL est tout autant attachée au respect du principe de non-discrimination fondée sur l'âge. L'âge moyen au sein de la société s'établit à 45 ans : au 31 décembre 2021, les collaborateurs âgés de 45 ans et plus représentent 51 % de l'effectif inscrit contre 22 % 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 2021 son soutien financier au fonctionnement des activités de LADAPT (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 renouvelé en 2021 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 mesure ainsi régulièrement l'ambiance au travail au moyen d'une enquête sur la qualité de vie au travail (QVT) 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.

Sollicités en 2021, les collaborateurs ont répondu à 76,5 %. Des réunions de restitution par direction ont été ensuite organisées pour définir ensemble les plans d'actions à déployer.

#### 6.2.1. Santé et sécurité

SFL a poursuivi en 2021 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 2021. Seuls 2 accidents de trajet n'ayant pas donné lieu à incapacité temporaire de travail ont par ailleurs été recensés durant cette même période.

Dans le contexte de crise sanitaire qui s'est prolongé en 2021, les échanges réguliers entre SFL et son service de santé au travail et l'accompagnement dont l'entreprise a bénéficié à ce titre ont facilité le déploiement et le suivi des mesures de prévention et de protection mises en œuvre.

#### 6.2.2. Qualité de vie au travail

Une négociation a été engagée en 2021 en vue de pérenniser le télétravail dans le prolongement de l'accord expérimental de 2019. Celle-ci n'ayant pas abouti, une charte a été mise en place permettant le recours au télétravail à raison de 5 jours par mois.

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 2021, le taux d'absentéisme de courte durée (inférieur à 4 jours hors congés autorisés) s'est établi à 0,40 % contre 0,78 % en 2020.

#### 6.2.3. Articulation vie professionnelle/vie personnelle

La pérennisation du télétravail en 2021 traduit ainsi la 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.

Dans cette optique, un accord sur le don de jours de repos a également été conclu en juillet 2021.

Celui-ci formalise les conditions dans lesquelles un salarié de l'entreprise peut recourir au don de ses jours de congé et/ou RTT au profit d'un autre salarié dans des situations particulières (charge d'un enfant de moins de 20 ans atteint d'une maladie, d'un handicap ou victime d'un accident, aide à une personne présentant un handicap ou une perte d'autonomie d'une certaine gravité...).

Au 31 décembre 2021, SFL compte 65 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

#### 6.3.1. Principes éthiques

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 sur ces sujets ou en matière de déontologie plus généralement, tout salarié peut contacter le contrôle interne.

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

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

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

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'au-

teur 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). Des systèmes de contrôle permettent également de s'assurer de la remise à jour régulière des documents collectés (tous les 6 mois).

Ces dernières années, 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...

Une mission d'audit a été réalisée entre juin et septembre 2021 avec le cabinet KPMG sur la procédure d'appel d'offres. Cette mission avait pour objectif d'évaluer le processus d'appels d'offres relatifs aux achats de travaux, fournitures ou services et de vérifier la fiabilité du processus en place. Elle a conclu qu'il existe une procédure écrite et claire, mise à jour en juin 2019, et que les contrôles effectués sont pertinents (voir point 8.3.2 du Rapport de Gestion).

Le Groupe précise qu'aucun cas de corruption ou de condamnation n'a été relevé en 2021 et que la législation française interdit toute contribution politique.

Par ailleurs, les membres du Conseil d'administration et les responsables de haut niveau, ainsi que les personnes ayant accès de manière régulière ou occasionnelle à des informations privilégiées sont tenus de respecter les périodes de fenêtres négatives pendant lesquelles ils ne peuvent effectuer aucune transaction pour leur compte et pour le compte de tiers, directement ou indirectement, sur les titres de SFL. La Directrice Juridique leur rappelle cette obligation par e-mail quelques jours avant l'ouverture de chaque période concernée (30 jours avant la publication des comptes annuels et semestriels).

### 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.

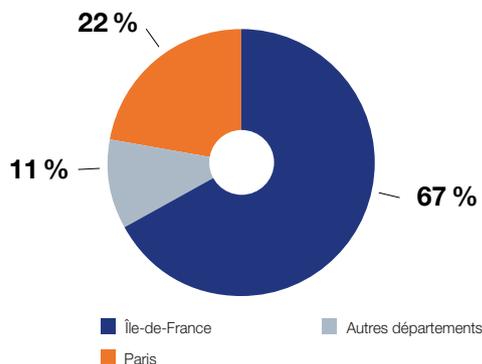
#### Sélection et suivi exemplaires de la chaîne de valeur

Des règles strictes s'appliquent à la sélection et au référencement des prestataires fournisseurs. Ainsi, des clauses environnementales et sociales sont insérées dans les contrats types de différentes prestations de services.

SFL lutte également contre la sous-traitance abusive en limitant celle-ci à deux rangs au maximum, afin de conserver un contrôle plus précis sur les entreprises qui interviennent sur ses projets et ses actifs.

Une attention particulière est aussi portée à l'origine des fournisseurs. Dans le cadre de ses travaux, SFL fait appel en priorité à des entreprises locales. Ainsi en 2021, 89% des fournisseurs sont basés à Paris ou dans la région Île-de-France, soit dans un rayon d'environ 100 kilomètres.

#### LOCALISATION DES FOURNISSEURS



Ces deux critères doivent contribuer à s'assurer d'une qualité de prestation conforme aux exigences SFL. 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 et les pilotes des actifs sont des partenaires clés pour relayer l'ambition environnementale sur le patrimoine 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. Sur cet actif, le CPE arrivé à échéance a été renouvelé au vu des résultats positifs enregistrés tant sur le plan environnemental qu'économique.

#### 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. Matérialité des enjeux

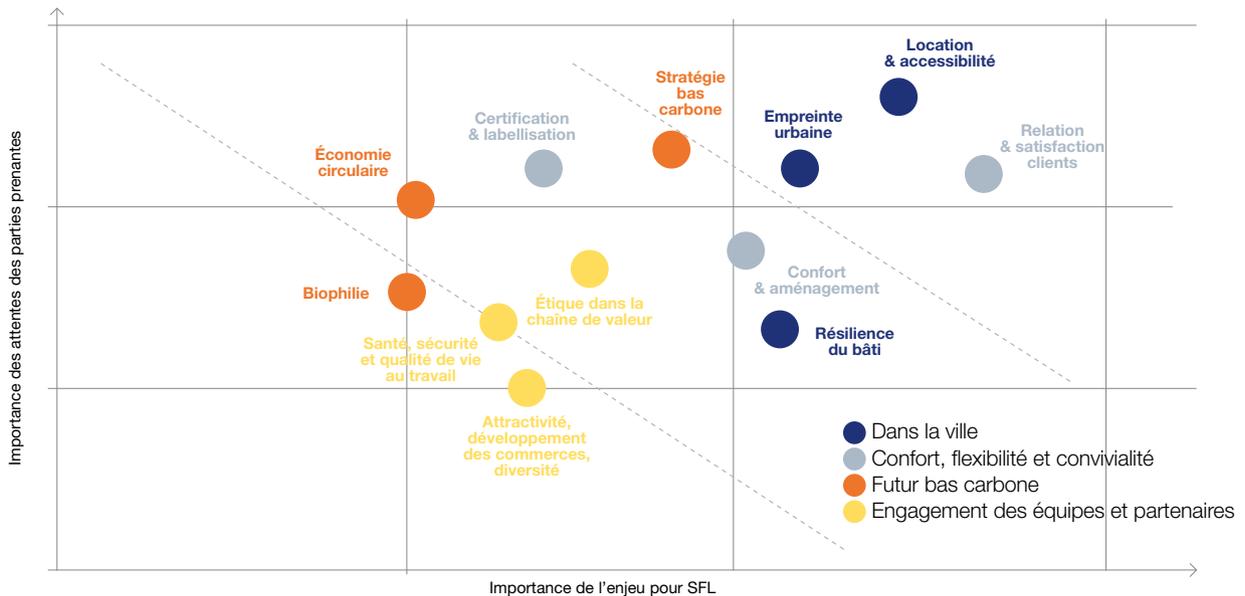
SFL a analysé l'importance de ses enjeux RSE conformément aux référentiels internationaux et aux bonnes pratiques du secteur (Global Reporting Initiative (GRI) version G4, EPRA).

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 RSE et revus à l'aune du nouveau cadre réglementaire sur la déclaration de performance extra-financière.

Cette analyse de matérialité fait ressortir 12 enjeux matériels pour l'activité de SFL et pour les parties prenantes. Regroupés en quatre piliers, ces 12 enjeux servent à structurer la démarche RSE de SFL, ainsi que cette déclaration de performance extra-financière.

### CARTOGRAPHIE DE LA MATÉRIALITÉ DES ENJEUX RSE



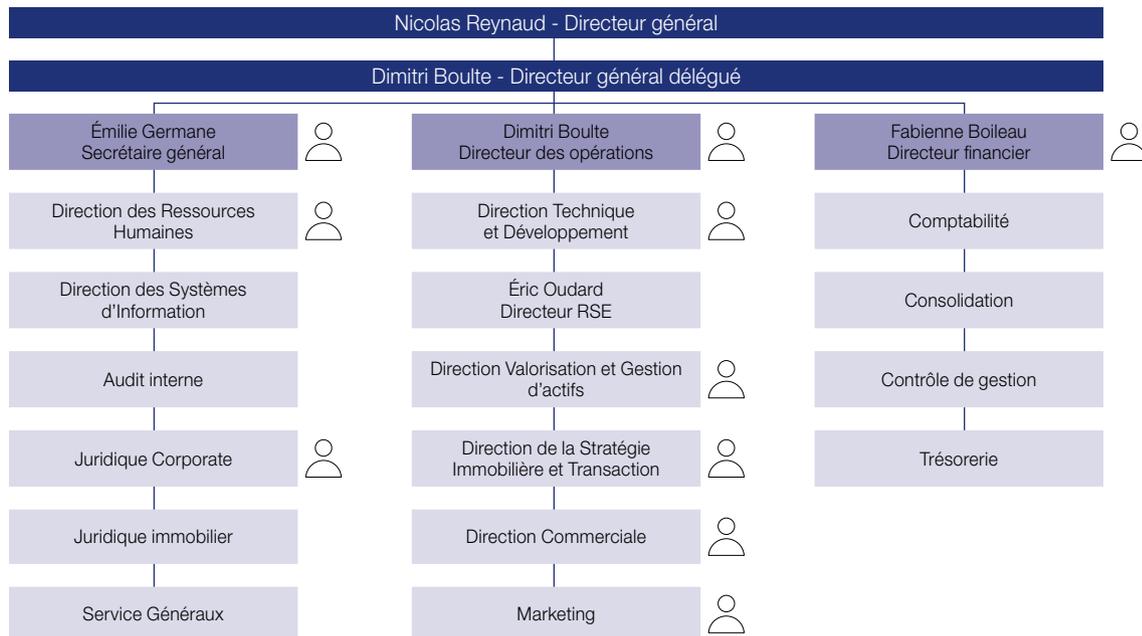
### 7.2. Gouvernance ESG

#### 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 RSE qui regroupe le Comité de direction et l'ensemble des représentants des principales directions concernées, se réunit 2 fois par an et définit les grandes orientations stratégiques sur chaque enjeu RSE.
- Les principales orientations du Comité RSE sont ensuite partagées avec les équipes opérationnelles.

- Le Directeur RSE (Éric Oudard), en charge de la Direction Technique et Développement, anime ces thématiques en collaboration étroite avec la Direction des Ressources Humaines.
- 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.



 Directions membres des groupes de travail RSE

### 7.3. 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 10 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

#### Science-Based Targets initiative

La Science-Based Targets initiative (SBTI) a pour objectif d'encourager les entreprises à définir des objectifs de réduction des émissions de gaz à effet de serre alignés sur les derniers travaux scientifiques pour limiter la hausse du réchauffement climatique.

L'initiative, lancée en juin 2015, est un projet conjoint du CDP, du Global Compact des Nations Unies, du World Resources Institute (WRI) et du World Wildlife Fund (WWF).

#### 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.

#### C3D

Les Directeurs Développement Durable et RSE jouent un rôle déterminant dans la transformation de nos organisations et in fine de notre société.

Pour accélérer cette transformation, la faciliter et la promouvoir dans l'espace public, la mission du Collège des Directeurs Développement Durable et RSE (C3D) est de réunir en France l'ensemble des Directeurs / Directrices / Responsables Développement Durable et RSE d'entreprises et organisations privées et publiques en un réseau unique, sous une association de type loi 1901 qui compte aujourd'hui plus de 200 membres.

#### 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 qui sera livrée en 2022 dans le 15<sup>e</sup> arrondissement de Paris.

### Booster du réemploi

4AMT conçoit et met en œuvre pour ses clients des programmes d'engagement notamment en matière de réemploi de matériaux issus de chantiers de construction. SFL a rejoint la communauté des Booster et confirme ainsi son engagement dans la démarche de réemploi des matériaux.

### AMO

SFL est adhérente de l'Association A.M.O 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 XXI<sup>e</sup> siècle qu'est la construction de la Ville et des lieux de vie. Pour la 8<sup>e</sup> 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, doctorants et opérationnels, chaque action de la Fondation contribue à nourrir un processus de remise en question, d'ouverture d'esprit et d'enrichissement mutuel. SFL s'associe au souhait de la Fondation: créer les conditions pour que chaque acteur de l'immobilier et de la ville soit encore plus en capacité de répondre aux grands défis actuels et à venir (qu'ils soient économiques, environnementaux, sociaux ou sociétaux).

### Pavillon de l'Arsenal: architecture et urbanisme de Paris

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

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

Les objectifs du Pavillon de l'Arsenal présentent une grande cohérence avec l'histoire de SFL, profondément ancrée dans le développement de l'urbanisme parisien depuis la fin du XIX<sup>e</sup> siècle. SFL organise également des visites du Pavillon de l'Arsenal réservées au personnel.

### Emmaüs

Mise à disposition à titre gratuit d'un local sur la Galerie des Champs-Élysées (Paris 8<sup>e</sup>) pour accueillir un centre de formation.

### Ville de Paris – Nuit Blanche

SFL soutient la Ville de Paris dans la manifestation intitulée Nuit Blanche. Cette manifestation, qui a célébré sa 20<sup>e</sup> édition en 2021 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 15 au 21 novembre 2021. Cet événement annuel vise à sensibiliser Cet événement annuel permet de sensibiliser les recruteurs et de faciliter l'accès à l'emploi des personnes en situation de handicap.

### 7.4. Précisions méthodologiques

#### 7.4.1. Méthodologie des indicateurs environnementaux et sociétaux

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

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

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

#### Périmètres de reporting

Le patrimoine de SFL est constitué de 18 immeubles totalisant 374705 m<sup>2</sup>.

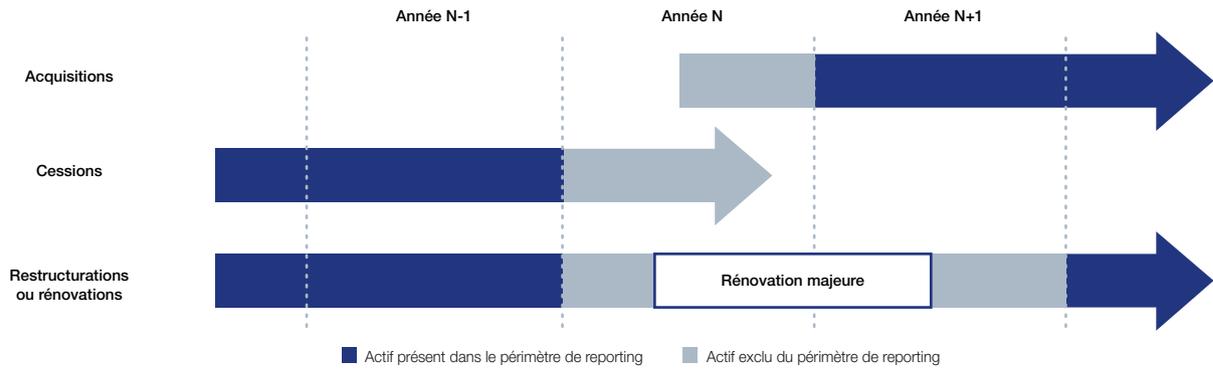
Les indicateurs sociétaux et environnementaux et leurs objectifs associés peuvent couvrir des périmètres différents. Ces périmètres sont définis en cohérence avec les meilleures pratiques sectorielles, notamment les principes méthodologiques issus des Sustainability Best Practice Recommendations de l'EPRA et s'organisent selon deux caractéristiques principales :

- le fait que SFL assure la gestion opérationnelle des immeubles,
- le fait que des actifs soient acquis, cédés ou entrent en développement.

#### Évolutions de périmètre

Les périmètres peuvent ainsi évoluer en fonction des :

- acquisitions : les immeubles acquis n'intègrent que le périmètre qu'après un exercice complet
- cessions : les immeubles cédés au cours de l'année sont exclus du périmètre de l'année
- restructurations ou rénovations : les opérations majeures sont incluses dans le périmètre de reporting une fois réceptionnées, occupées *a minima* à 60 % et ayant au moins une année d'exploitation.



## Principaux périmètres 2021 sur les indicateurs environnementaux

On peut distinguer à fin 2021 les actifs de 4 façons pour différencier les principaux périmètres de reporting, sur le carbone, l'énergie, l'eau, les déchets ou les certifications.

– 13 actifs multilocataires ou monolocataires pour lesquels SFL

a la charge de la gestion opérationnelle sur l'énergie l'eau et les déchets,

- 1 actif monolocataire en rénovation majeure sur la période de reporting,
- 1 actif monolocataire pour lequel la gestion opérationnelle en exploitation n'est pas à la charge de SFL,
- 3 actifs en restructuration en 2021.

Actifs	Carbone		Énergie	Eau	Déchets	BREEAM In-Use
	Scope 3	Scopes 1 & 2				
Washington Plaza	•	•	•	•	•	•
Édouard VII	•	•	•	•	•	•
103 Grenelle	•	•	•	•	•	•
#cloud.paris	•	•	•	•	•	•
Rives de Seine	•	•	•	•	•	•
Louvre Saint-Honoré	•	•	•	•	•	Immeubles en rénovation
Cézanne 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	•	•	•	•		•
6 Hanovre	•	•	•	•		•
106 Haussmann	•	Immeuble en rénovation majeure sur la période de reporting				•
Condorcet	•	Immeuble monolocataire pour lequel SFL n'assure pas la gestion opérationnelle en exploitation de l'ensemble de l'énergie, de l'eau et des déchets				•
Le Vaisseau	•	Immeubles en restructuration vacants				
83 Marceau	•					
Biome	•					

## 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 des indicateurs et de minimiser le recours aux estimations.

Cette période est adoptée pour les données reportées depuis 2017. Les périmètres spécifiques à ces indicateurs sont donc corrigés pour exclure les actifs acquis, cédés ou en travaux entre le 01/10/N et le 31/12/N.

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

## Normalisation par les surfaces

Les surfaces de références utilisées pour le calcul des intensités énergétiques sont les surfaces utiles des immeubles en m<sup>2</sup>.

## Énergie

Les données énergétiques sont issues :

- 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.

Les données énergétiques sont exprimées en énergie finale.

SFL différencie les consommations des parties communes et des services généraux qui sont gérées et relevées par SFL, des consommations des parties privatives, pour lesquels SFL s'engage avec ses locataires pour collecter et échanger sur ces consommations.

Lorsque les consommations des parties privatives ne sont pas connues, 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.

## DÉTAILS DES CONSOMMATIONS ÉNERGÉTIQUES PAR ACTIF DU PÉRIMÈTRE ÉNERGIE EN 2021

	Type d'énergie				
	Gaz	Réseau de chaud urbain	Réseau de froid urbain	Parties communes et services généraux	Électricité
				Parties privatives/ Bureaux	Parties privatives/ Commerces
176 Charles de Gaulle	Parties communes et services généraux	Parties communes et services généraux		Parties communes et services généraux	Parties communes et services généraux
Washington Plaza	Parties communes et services généraux			Parties communes et services généraux	Parties communes et services généraux
Édouard VII	Parties communes et services généraux			Parties communes et services généraux	Parties communes et services généraux
Rives de Seine	Parties communes et services généraux			Parties communes et services généraux	Parties communes et services généraux
Cézanne Saint-Honoré	Parties communes et services généraux			Parties communes et services généraux	Parties communes et services généraux
Louvre Saint-Honoré	Parties communes et services généraux			Parties communes et services généraux	Parties communes et services généraux
103 Grenelle	Parties communes et services généraux			Parties communes et services généraux	Parties communes et services généraux
92 Champs-Élysées	Parties communes et services généraux			Parties communes et services généraux	Parties communes et services généraux
Galerie des Champs-Élysées	Parties communes et services généraux			Parties communes et services généraux	Parties communes et services généraux
#cloud.paris	Parties communes et services généraux			Parties communes et services généraux	Parties communes et services généraux
131 Wagram	Parties communes et services généraux			Parties communes et services généraux	Parties communes et services généraux
90 Champs-Élysées	Parties communes et services généraux			Parties communes et services généraux	Parties communes et services généraux
6 Hanovre	Parties communes et services généraux			Parties communes et services généraux	Parties communes et services généraux

Parties communes et services généraux  
 Parties privatives réelles  
 Parties privatives estimées  
 Consommations gérées et payées par SFL (puis réparties)

### Émissions de GES

Les émissions de GES sont calculées sur la base de la méthodologie du GHG Protocol.

Les émissions des Scopes 1 & 2 sont calculées à partir des données de consommations énergétiques et des recharges de fluides frigorigènes sur les actifs gérés. Le Scope 2 est principalement calculé selon la méthode market-based pour refléter les choix énergétiques opérés par SFL.

Les émissions du Scope 3 sont calculées pour les catégories pertinentes pour l'activité de SFL, à savoir :

- Catégorie 1 / Purchased goods and services : achats de biens et services (OPEX).
- Catégorie 2 / Capital goods : opérations de restructuration, de rénovation, et travaux des parties privatives (CAPEX).
- Catégorie 3 / Fuel-and energy-related activities (not included in Scope 1 or Scope 2) : amont et distribution des consommations énergétiques.
- Catégorie 5 / Waste generated in operations : quantité et modes de traitement des déchets générés sur les actifs en exploitation.
- Catégorie 6 / Business travel : déplacements professionnels des collaborateurs SFL.

- Catégorie 7 / Employee commuting : déplacements domicile-travail des collaborateurs SFL.
- Catégorie 13 / Downstream leased assets : énergies consommées dans les parties privatives.

Les données d'activités sont converties en émissions de gaz à effet de serre grâce aux facteurs d'émission issus des fournisseurs et de la base carbone ADEME et aux pouvoirs de réchauffement global issus des rapports du GIEC. Les différentes sources sont consultées régulièrement et les facteurs d'émissions remis à jour en cas de changement.

Les indicateurs liés aux émissions de gaz à effet de serre sont exprimés en tCO<sub>2</sub>e ou en kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>.

SFL dispose de deux objectifs en matière d'émissions de gaz à effet de serre :

- Un objectif opérationnel, exprimé en kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>, de réduire les émissions des Scopes 1 & 2 de 70%. Cet objectif a la particularité de ne pas inclure les émissions liées aux fuites de fluides frigorigènes pour se concentrer sur la performance de gestion opérationnelle.
- Un objectif certifié par le SBT de réduire les émissions des Scopes 1 & 2 en tCO<sub>2</sub>e de 50% entre 2018 et 2030.

## Consommation d'eau

Les données des consommations d'eau sont issues :

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

Elles sont exprimées en m<sup>3</sup> et intègrent les consommations des parties communes et des services généraux et des parties privatives.

## Déchets

### Sur le patrimoine en exploitation

2 types de gestions des déchets sont en place sur les immeubles gérés par SFL :

- sur 7 actifs, représentant 84 % des actifs gérés en surface, les déchets sont gérés par des opérateurs privés qui communiquent leurs données à SFL,
- sur 6 actifs, les déchets sont gérés directement par la Ville de Paris et SFL ne dispose pas d'informations sur les quantités et les modes de traitement.

13 types de déchets différents sont collectés sur les immeubles SFL.

Sur les 7 actifs qui font l'objet de contrats privés, 2 types de données sont suivis :

- les quantités, grâce aux pesées effectuées par les prestataires,
- les modes de traitement qui sont également communiqués par les prestataires et reprennent la nomenclature européenne.

L'objectif SFL s'intéresse au taux de valorisation des déchets. Sont considérés comme valorisés les déchets dont les modes de traitement correspondent aux codes R1 à R13 de la nomenclature européenne.

### Sur les opérations de développement

SFL suit la gestion de ses déchets sur les opérations de restructuration en phase de curage/déconstruction comme en phase de construction.

Les données sur les déchets (quantités et modes de traitement) sont reportées, consolidées et communiquées à SFL par les assistances à maîtrise d'ouvrage (AMO) environnement.

## Certifications

La part du patrimoine certifié est calculée sur la base des certifications BREEAM In-Use.

Le dénominateur est la somme des surfaces totales utiles des immeubles « certifiables », en excluant donc les immeubles en restructuration, vacants ou en rénovation pour lesquels la certification n'est pas applicable.

Le numérateur est la somme des surfaces utiles totales des immeubles certifiés.

Le score retenu pour les indicateurs de part du patrimoine certifié est le score de la Part 1, le seul score disponible sur l'ensemble des actifs certifiés.

Lorsqu'un renouvellement de la certification BREEAM In-Use est en cours, en préparation ou lorsque SFL est en attente des résultats définitifs de la part du BRE, l'actif est toujours considéré comme certifié et le score du précédent certificat est conservé dans l'attente du nouveau score.

Lorsqu'un immeuble est entré en exploitation après une période de restructuration ou de travaux lourds ne permettant pas de le certifier pendant cette période de travaux, il ne devient « certifiable » qu'après avoir rempli les conditions (référentiel BREEAM In-Use International V6) suivantes :

- Part 1 : 80 % des espaces intérieurs du périmètre de certification doivent être aménagés et les travaux finis.
- Part 2 : 80 % des espaces doivent être occupés depuis 1 an avec une année complète de données de consommation énergétiques et eau.

## 7.4.2. Méthodologie des indicateurs sociaux

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

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 7.5.4.

## 7.5. Indicateurs SBT et EPRA

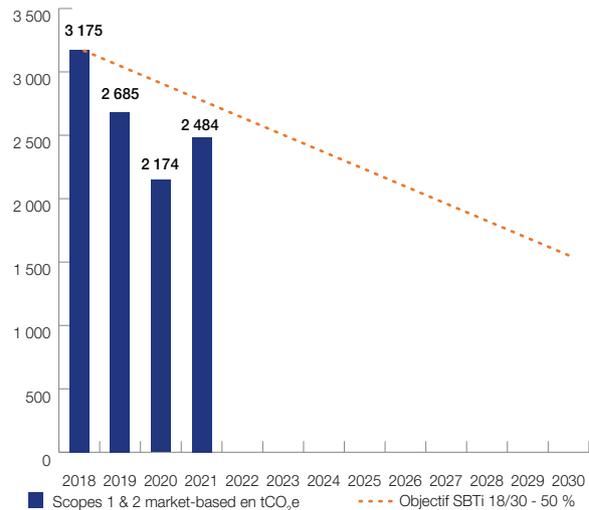
### 7.5.1. Indicateur SBT

La trajectoire carbone de SFL a été certifiée compatible avec un objectif 1,5 °C en août 2021 par la Science-Based Targets initiative (SBTi).

Cette trajectoire s'appuie sur un objectif de réduction de 50 % des émissions des Scopes 1 & 2 (market-based) exprimées en tCO<sub>2</sub>e entre 2018 et 2030.

À fin 2021, ces émissions ont diminué de 21,8 % soit une réduction de 691 tCO<sub>2</sub>e en valeur absolue, en ligne avec l'objectif.

### OBJECTIF D'ÉMISSIONS SCOPES 1 & 2 MARKET-BASED EN TCO<sub>2</sub>E CERTIFIÉ PAR LA SCIENCE-BASED TARGETS INITIATIVE



7.5.2. Indicateurs environnementaux – Patrimoine en exploitation

**CONSOMMATION D'ÉNERGIE PAR TYPE D'ÉNERGIE EN MWH D'ÉNERGIE FINALE ET INTENSITÉ ÉNERGÉTIQUE EN KWH/M<sup>2</sup> (SANS CORRECTION CLIMATIQUE) À PÉRIMÈTRES COURANT ET CONSTANT** (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	
	2019	2020	2021	2019	2020	2021	2019	2020	2021	%20/21		%19/21
<b>Périmètre courant</b>												
Électricité	26957	25828	25217	23824	15849	16170	50781	41676	41386			Elec-Abs
Réseaux de chaleur urbaine	11704	8775	10203				11704	8775	10203			DH&C-Abs
Réseaux de froid urbain	11633	8183	5985				11633	8183	5985			DH&C-Abs
Gaz naturel	685	584	778				685	584	778			Fuels-Abs
<b>Consommation totale d'énergie en MWh</b>	<b>50979</b>	<b>43370</b>	<b>42182</b>	<b>23824</b>	<b>15849</b>	<b>16170</b>	<b>74803</b>	<b>59219</b>	<b>58352</b>			
Intensité en kWh/m <sup>2</sup>							231,2	190,9	196,2	2,7 %	-15,1 %	Energy-Int
Nombre d'immeubles							16/16	15/15	13/13			
Couverture en % des m <sup>2</sup>							100 %	100 %	100 %			
<b>Périmètre constant</b>												
Électricité	26450	25395	25217	20306	15274	16170	46756	40670	41386	1,8 %	-11,5 %	Elec-LfL
Réseaux de chaleur urbaine	10741	8379	10203				10741	8379	10203	21,8 %	-5,0 %	DH&C-LfL
Réseaux de froid urbain	10410	8183	5985				10410	8183	5985	-26,9 %	-42,5 %	DH&C-LfL
Gaz naturel	685	584	778				685	584	778	33,2 %	13,5 %	Fuels-LfL
<b>Consommation totale d'énergie en MWh</b>	<b>48286</b>	<b>42542</b>	<b>42182</b>	<b>20306</b>	<b>15274</b>	<b>16170</b>	<b>68592</b>	<b>57816</b>	<b>58352</b>	<b>0,9 %</b>	<b>-14,9 %</b>	
Intensité en kWh/m <sup>2</sup>							230,6	194,4	196,2	0,9 %	-14,9 %	Energy-Int
Nombre d'immeubles							13/13					
Couverture en % des m <sup>2</sup>							100 %					

**ÉMISSIONS GES ISSUES DE LA CONSOMMATION ÉNERGÉTIQUE (SCOPES 1<sup>(1)</sup> & 2) EN TCO<sub>2</sub>E À PÉRIMÈTRES COURANT ET CONSTANT** (codes EPRA : GHG-Dir-Abs, GHG-Indir-Abs, GHG-Int)

	2019	2020	2021	%20/21	%19/21	Code EPRA
<b>Périmètre courant</b>						
Scope 1	126	102	131	29,4 %	4,2 %	GHG-Dir-Abs
Scope 2 market-based	2441	2091	2339	11,9 %	-4,2 %	GHG-Indir-Abs
Scope 2 location-based	2973	2435	2604	6,9 %	-12,4 %	
Total en tCO <sub>2</sub> e market-based	2567	2192	2470	12,7 %	-3,8 %	
Total en tCO <sub>2</sub> e location-based	3099	2537	2736	7,8 %	-11,7 %	
Intensité carbone	7,9	7,1	8,3	17,5 %	4,7 %	GHG-Int
Taux de couverture	Nombre d'actifs		16/16	15/15	13/13	
	Couverture en % des m <sup>2</sup>		100 %	100 %	100 %	
<b>Périmètre constant</b>						
Scope 1	126	102	131	29,4 %	4,2 %	
Scope 2 market-based	2275	2018	2339	15,9 %	2,8 %	
Scope 2 location-based	2797	2358	2604	10,5 %	-6,9 %	
Total en tCO <sub>2</sub> e market-based	2401	2120	2470	16,5 %	2,9 %	
Total en tCO <sub>2</sub> e location-based	2924	2459	2736	11,2 %	-6,4 %	
Taux de couverture	Nombre d'actifs		13/13			
	Couverture en % des m <sup>2</sup>		100 %			

**CONSOMMATION D'EAU EN M<sup>3</sup> ET INTENSITÉ HYDRIQUE EN M<sup>3</sup>/M<sup>2</sup> ET LITRE/UTILISATEUR À PÉRIMÈTRES COURANT ET CONSTANT** (codes EPRA : Water-Abs, Water-LfL et Water-Int)

	2019	2020	2021	%20/21	%19/21	Code EPRA	
<b>Périmètre courant</b>							
<b>Consommation totale d'eau de ville en m<sup>3</sup></b>	<b>159 579</b>	<b>126 216</b>	<b>92 835</b>	<b>-26,4 %</b>	<b>-41,8 %</b>	<b>Water-Abs</b>	
Intensité	en m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	0,493	0,407	0,312	-23,3 %	-36,7 %	Water-Int
	en l/utilisateur	29,0	23,9	18,8	-21,3 %	-35,2 %	
Taux de couverture	Nombre d'actifs		16/16	15/15	13/13		
	Couverture en % des surfaces (en m <sup>2</sup> )		100 %			100 %	
<b>Périmètre constant</b>							
<b>Consommation totale d'eau de ville en m<sup>3</sup></b>	<b>151 519</b>	<b>123 633</b>	<b>92 835</b>	<b>-24,9 %</b>	<b>-38,7 %</b>	<b>Water-LfL</b>	
Intensité	en m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	0,509	0,416	0,312	-25,0 %	-38,7 %	Water-Int
	en l/utilisateur	30,6	25,0	18,8	-24,8 %	-38,6 %	
Taux de couverture	Nombre d'actifs		13/13				
	Couverture en % des m <sup>2</sup>		100 %				

(1) Hors fuites de fluides frigorigènes.

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

	Périmètre courant						Périmètre constant					
	2019		2020		2021		2019		2020		2021	
	en tonnes	en %	en tonnes	en %	en tonnes	en %	en tonnes	en %	en tonnes	en %	en tonnes	en %
Réutilisation	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
Recyclage	200	26,2%	95	16,5%	48	8,9%	186	26,0%	95	17,4%	48	8,9%
Compostage	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
Incinération avec valorisation énergétique	328	43,0%	375	65,0%	243	45,1%	322	44,9%	362	66,0%	243	45,1%
Autre type de valorisation	84	10,9%	40	6,9%	176	32,7%	84	11,6%	40	7,2%	176	32,7%
Incinération sans valorisation énergétique	107	14,0%	27	4,7%	3	0,5%	92	12,8%	15	2,7%	3	0,5%
Autre	11	1,4%	4	0,7%	2	0,4%	0	0,0%	1	0,3%	2	0,4%
Enfouissement	34	4,4%	36	6,2%	67	12,5%	34	4,7%	36	6,5%	67	12,5%
<b>Total</b>	<b>763</b>	<b>-</b>	<b>577</b>	<b>-</b>	<b>538</b>	<b>-</b>	<b>718</b>	<b>-</b>	<b>548</b>	<b>-</b>	<b>538</b>	<b>-</b>
Taux de couverture	Nombre d'actifs	8/15		8/15		7/13		7/13				
	Couverture en % des m <sup>2</sup>	83 %		83 %		84 %		84 %				
Code EPRA	Waste-Abs						Waste-LfL					

**NOMBRE D'ACTIFS EN EXPLOITATION AVEC UNE CERTIFICATION ET PART DU PATRIMOINE CERTIFIÉ EN % DES SURFACES PAR TYPE ET PAR NIVEAU DE CERTIFICATION** (code EPRA : Cert-Tot)

		2019		2020		2021		
		Nb d'actifs	En % des m <sup>2</sup>	Nb d'actifs	En % des m <sup>2</sup>	Nb d'actifs	En % des m <sup>2</sup>	
Exploitation	BREEAM In-Use	<b>Total</b>	<b>18</b>	<b>100 %</b>	<b>17</b>	<b>100 %</b>	<b>13</b>	<b>100 %</b>
		≥ Very Good	18	100 %	17	100 %	13	100 %
		≥ Excellent	7	55 %	6	54 %	1	14 %
Développement	<b>Au moins une certification</b>		<b>5</b>	<b>22 %</b>	<b>5</b>	<b>22 %</b>	<b>4</b>	<b>27 %</b>
	BREEAM NC		2	12 %	2	13 %	2	17 %
	LEED		1	10 %	1	10 %	1	14 %
	HQE		4	19 %	4	20 %	3	24 %
Scope	Nombre d'actifs		18/18		17/17		13/13	
	Taux de couverture (en % des m <sup>2</sup> )		100 %		100 %		100 %	

**TABLEAU SYNTHÉTIQUE DES INDICATEURS EPRA SUR LE PATRIMOINE EN EXPLOITATION**

Thème	Indicateur	Code EPRA	Unité	2019	2020	2021	Évol. 19/21	Taux de couverture
<b>Certifications</b>								
	Nombre d'actifs certifiés BREEAM In-Use		Nombre d'actifs	18	17	13	-	100%
	% du patrimoine certifié en valeur	Cert-Tot	% du patrimoine certifié en valeur	100%	100%	100%	0,0%	100%
<b>Énergie</b>								
	Consommation totale d'électricité d'origine renouvelable à périmètre courant	Elec-Abs	MWh	9494	10366	10583	11,5%	100%
	Consommation totale d'électricité d'origine non-renouvelable à périmètre courant	Elec-Abs	MWh	17463	15461	14633	-16,2%	100%
	Consommation totale d'électricité d'origine renouvelable à périmètre constant	Elec-LFL	MWh	9316	10187	10583	13,6%	100%
	Consommation totale d'électricité d'origine non-renouvelable à périmètre constant	Elec-LFL	MWh	17134	15208	14633	-14,6%	200%
	Consommation totale d'énergie issue de réseaux de chaleur ou de froid urbain à périmètre courant	DH&C-Abs	MWh	23337	16958	16188	-30,6%	100%
	Consommation totale d'énergie issue de réseaux de chaleur ou de froid urbain à périmètre constant	DH&C-LFL	MWh	21151	16562	16188	-23,5%	100%
	Consommation totale de carburant	Fuels-Abs	MWh	685	584	778	13,6%	100%
	Consommation totale de carburant à périmètre constant	Fuels-LFL	MWh	685	584	778	13,5%	100%
	Intensité énergétique	Energy-Int	kWh/m <sup>2</sup>	231	191	196	-15,2%	100%
	Intensité énergétique à périmètre constant	Energy-Int	kWh/m <sup>2</sup>	231	194	196	-15,0%	100%
<b>Émissions de gaz à effet de serre</b>								
	Total des émissions directes de gaz à effet de serre Scope 1 à périmètre courant	GHG-Dir-Abs	tCO <sub>2</sub> e	126	102	131	4,2%	100%
	Total des émissions indirectes de gaz à effet de serre Scope 2 location-based à périmètre courant	GHG-Indir-Abs	tCO <sub>2</sub> e	2973	2435	2604	-12,4%	100%
	Total des émissions indirectes de gaz à effet de serre Scope 2 market-based à périmètre courant	GHG-Indir-Abs	tCO <sub>2</sub> e	2441	2091	2339	-4,2%	100%
	Intensité carbone	GHG-Int	kgCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup>	7,9	7,1	8,3	4,7%	100%
<b>Eau</b>								
	Consommation totale d'eau à périmètre courant	Water-Abs	m <sup>3</sup>	159579	126216	92835	-41,8%	100%
	Consommation totale d'eau à périmètre constant	Water-LFL	m <sup>3</sup>	151519	123633	92835	-38,7%	100%
	Intensité hydrique	Water-Int	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	0,49	0,41	0,31	-36,7%	100%
	Intensité hydrique à périmètre constant	Water-Int	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	0,51	0,42	0,31	-38,7%	100%
<b>Déchets</b>								
			tonnes	763	577	538	-29%	
			% réutilisé	0%	0%	0%	-	
			% recyclé	26%	16%	9%	-66%	
			% composté	0%	0%	0%	-	
			% incinéré avec valorisation énergétique	43%	65%	45%	5%	
	Production totale de déchets par type de traitement à périmètre courant	Waste-Abs	% autre forme de valorisation	11%	7%	33%	199%	84%
			% incinéré sans valorisation énergétique	14%	5%	0%	-97%	
			% autre	1%	1%	0%	-75%	
			% enfoui	4%	6%	13%	184%	
			tonnes	718	548	538	-25%	
			% réutilisé	0%	0%	0%	-	
			% recyclé	26%	17%	9%	-66%	
			% composté	0%	0%	0%	-	
			% incinéré avec valorisation énergétique	45%	66%	45%	0%	
	Production totale de déchets par type de traitement à périmètre constant	Waste-LFL	% autre forme de valorisation	12%	7%	33%	181%	84%
			% incinéré sans valorisation énergétique	13%	3%	0%	-96%	
			% autre	0%	0%	0%	-	
			% enfoui	5%	7%	13%	167%	

Précisions méthodologiques EPRA (en complément des précisions méthodologiques déjà publiées en partie 7.4)

– 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 m<sup>2</sup> utilisés pour le calcul des intensités surfaciques incluent les surfaces utiles des bâtiments puisque sur les actifs du périmètre, SFL dessert l'ensemble la globalité du bâtiment en chauffage et en climatisation.
- 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.

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

Thème	Indicateur	Code EPRA	Unité	2019	2020	2021
<b>Certifications</b>						
	% du siège certifié	Cert-Tot	% du siège	100 %	100 %	100 %
<b>Énergie</b>						
	Consommation totale d'électricité d'origine renouvelable	Elec-Abs &	MWh	82,8	73,4	80,1
	Consommation totale d'électricité d'origine non-renouvelable	Elec-LfL	MWh	152,5	136,4	110,7
	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 <sup>2</sup>	115,8	103,2	93,8
<b>Émissions de gaz à effet de serre</b>						
	Total des émissions directes de gaz à effet de serre Scope 1	GHG-Dir-Abs	tCO <sub>2</sub> e	0	0	0
	Total des émissions indirectes de gaz à effet de serre Scope 2	GHG-Indir-Abs	tCO <sub>2</sub> e	4,8	6,3	5,8
	Intensité carbone	GHG-Int	kgCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup>	2,4	3,1	2,8
<b>Eau</b>						
	Consommation totale d'eau	Water-Abs & Water-LfL	m <sup>3</sup>	401,1	334,3	327,7
	Intensité hydrique	Water-Int	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	0,197	0,165	0,161
<b>Déchets</b>						
			% recyclé	100 %	20 %	13 %
			% réutilisé	0 %	44 %	73 %
			% composté	0 %	0 %	0 %
			% incinéré	0 %	0 %	0 %
			% autre mode de traitement	0 %	0 %	0 %
			% enfoui	0 %	36 %	14 %

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 2019 et 2021.

7.5.4. Indicateurs sociaux, sociétaux et de gouvernance

Thème	Code EPRA	Indicateur	Unité	2019	2020	2021	Commentaires
<b>Diversité</b>							
Diversity - Emp	Répartition par genre au Conseil d'administration	Nb de femmes		6	6	5	
		% de femmes		43 %	43 %	42 %	
		Nb d'hommes		8	8	7	
		% d'hommes		57 %	57 %	58 %	
	Répartition par genre au Comité de Direction	Nb de femmes		2	3	3	Effectif au 31/12, mandataire inclus
		% de femmes		25 %	33 %	38 %	
		Nb d'hommes		6	6	5	
	Répartition par genre chez les cadres (hors Comité de Direction)	% d'hommes		75 %	67 %	62 %	Effectif au 31/12
		Nb de femmes		30	27	27	
		% de femmes		58 %	55 %	57 %	
		Nb d'hommes		22	22	20	
	Répartition par genre pour les autres effectifs	% d'hommes		42 %	45 %	43 %	Effectif au 31/12
		Nb de femmes		13	13	13	
		% de femmes		87 %	87 %	87 %	
Nb d'hommes			2	2	2		
Répartition par genre pour le total des effectifs	% d'hommes		13 %	13 %	13 %	Effectif au 31/12, hors mandataire	
	Nb de femmes		45	43	43		
	% de femmes		61 %	60 %	62 %		
	Nb d'hommes		29	29	26		
Diversity-Pay	% d'hommes		39 %	40 %	38 %	Effectif au 31/12, hors mandataire	
	Écart de salaire entre hommes et femmes au Comité de Direction (hors Directeur Général et Directeur Général Délégué)	%	3 %	13 %	-4 %		
	Écart de salaire entre hommes et femmes chez les cadres (hors Comité de Direction)	%	16 %	18 %	16 %		
	Écart de salaire entre hommes et femmes dans les autres catégories	%	-4 %	-6 %	-8 %		
	Écart de salaire entre hommes et femmes pour le total des effectifs	%	29 %	29 %	23 %		
<b>Formation</b>							
Emp-Training	Nombre total d'heures de formation	Nombre		1 575	1 269	1 323	
	Nombre de collaborateurs formés	Nombre		66	58	51	
	Nombre moyen d'heures par stagiaire	Nombre		24	22	26	
	% de collaborateurs formés	%		94 %	80 %	71 %	Nb de salariés formés / Effectif Moyen
	% de la masse salariale consacrée à la formation professionnelle	%		3,31 %	2,35 %	2,28 %	
<b>Évaluation</b>							
Emp-Dev	% des collaborateurs ayant eu une évaluation professionnelle dans l'année	%		90 %	96 %	94 %	Nb entretien réalisé / population éligible

## Déclaration de performance extra-financière 2021

Thème	Code EPRA	Indicateur	Unité	2019	2020	2021	Commentaires
<b>Attractivité et rétention des talents</b>							
Emp-Turnover		Embauches en CDI	Nombre	12	5	6	
		Embauches en CDD	Nombre	3	1	0	
		Total des embauches	Nombre	15	6	6	
		Ruptures conventionnelles	Nombre	2	3	3	
		Fins de CDD	Nombre	1	3	0	
		Démission	Nombre	3	1	3	
		Licenciement	Nombre	0	0	2	
		Total des départs	Nombre	9	8	9	<i>Y compris 1 départ en retraite (Nb de départs CDI sauf décès + Nb entrées CDI)/2/effectif moyen</i>
	Turn-over	%	14,23 %	6,24 %	10,61 %		
<b>Santé et sécurité</b>							
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	1	0	2	2 accidents de trajet sans arrêt (Nb des accidents en premier règlement/heures travaillées) x 1 000 000
		Taux de fréquence	Taux	40,34	0	0	(Nb des journées perdues par incapacité temporaire/heures travaillées) x 1 000
		Taux de gravité	Taux	0,29	0	0	
	Taux d'absentéisme de courte durée	Taux	0,70 %	0,80 %	0,40 %	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 2019, 2020 et 2021
<b>Engagement sociétal</b>							
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 7.3

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

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

**7.6. 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	   
	Économie circulaire	
	Biophilie	
Créer les conditions de l'engagement de nos équipes et partenaires	Attractivité, développement & diversité	   
	Santé, sécurité & qualité de vie au travail	
	Éthique dans la chaîne de valeur	

**7.7. 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 (voir pages suivantes)..

## 7.8 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 2021

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 (ci-après « l'entité »), désigné organisme tiers indépendant (« tierce partie »), accrédité par le COFRAC sous le numéro 3-1048 (Accréditation Cofrac Inspection, n° 3-1048, portée disponible sur [www.cofrac.fr](http://www.cofrac.fr)) et en cours d'adaptation de notre système de management dans le cadre de l'évolution des modalités de notre accréditation décidée par le COFRAC (passage de la norme ISO 17020 à ISO 17029), nous avons mené des travaux visant à formuler un avis motivé exprimant une conclusion d'assurance modérée sur une sélection d'informations historiques (constatées ou extrapolées) de la déclaration de performance extra-financière, préparées selon les procédures de l'entité (ci-après le « Référentiel »), pour l'exercice clos le 31 décembre 2021 (ci-après respectivement les « Informations » et la « Déclaration »), présentées dans le rapport de gestion Groupe.

Les Informations, sélectionnées par l'entité, sont les suivantes :

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

### Conclusion

Sur la base des procédures que nous avons mises en œuvre, telles que décrites dans la partie « Nature et étendue des travaux », et des éléments que nous avons collectés, nous n'avons pas relevé d'anomalie significative de nature à remettre en cause le fait que les Informations, prises 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 1<sup>er</sup> 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.

### Préparation de la Déclaration

L'absence de cadre de référence généralement accepté et communément utilisé ou de pratiques établies sur lesquels s'appuyer

pour évaluer et mesurer les Informations permet d'utiliser des techniques de mesure différentes, mais acceptables, pouvant affecter la comparabilité entre les entités et dans le temps.

Par conséquent, les Informations doivent être lues et comprises en se référant au Référentiel dont les éléments significatifs sont présentés dans la Déclaration et disponibles sur demande au siège de l'entité.

### Limites inhérentes à la préparation de l'information liée à la Déclaration

Les Informations peuvent être sujettes à une incertitude inhérente à l'état des connaissances scientifiques ou économiques et à la qualité des données externes utilisées. Certaines informations sont sensibles aux choix méthodologiques, hypothèses ou estimations retenues pour leur établissement et présentées dans la Déclaration.

### Responsabilité de l'entité

Il appartient au Conseil d'administration de sélectionner ou d'établir des critères appropriés pour la préparation des Informations, ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'il estime nécessaire à l'établissement d'Informations ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

La Déclaration a été établie en appliquant le Référentiel de l'entité tel que mentionné ci-avant.

### Responsabilité du Commissaire aux comptes désigné organisme tiers indépendant

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.

Comme il nous appartient de formuler une conclusion indépendante sur les informations telles que préparées par la direction, nous ne sommes pas autorisés à être impliqués dans la préparation desdites Informations, car cela pourrait compromettre notre indépendance.

Il ne nous appartient pas de nous prononcer sur le respect par l'entité des autres dispositions légales et réglementaires applicables, notamment en matière de lutte contre la corruption et l'évasion fiscale, ni sur la conformité des produits et services aux réglementations applicables.

### Dispositions réglementaires et doctrine professionnelle applicable

Nos travaux décrits ci-après ont été effectués conformément à la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette intervention tenant lieu de programme de vérification et à la norme internationale ISAE 3000 (révisée).

### 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 textes légaux et réglementaires applicables, des règles déontologiques et de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette intervention.

### Moyens et ressources

Nos travaux ont mobilisé les compétences de quatre personnes et se sont déroulés entre janvier et février 2022 sur une durée totale d'intervention de deux semaines.

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 avons mené une dizaine d'entretiens avec les personnes responsables de la préparation de la Déclaration, représentant notamment les directions en charge de la santé et la sécurité, de l'environnement, du développement durable et des achats.

### Nature et étendue des travaux

Nous avons planifié et effectué nos travaux en prenant en compte le risque d'anomalies significatives sur les Informations.

Nous estimons que les procédures que nous avons menées en exerçant notre jugement professionnel nous permettent de formuler une conclusion d'assurance modérée :

- Nous avons pris connaissance de l'activité de l'ensemble des entreprises incluses dans le périmètre de consolidation.

- 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 la Déclaration couvre le périmètre consolidé, à savoir l'ensemble des entreprises incluses dans le périmètre de consolidation conformément à l'article L. 233-16.
- Nous avons pris connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place par l'entité et avons apprécié le processus de collecte visant 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 ou d'autres moyens de sélection, consistant à vérifier la correcte application des définitions et procédures et à rapprocher les données des pièces justificatives. Ces travaux ont été menés auprès d'une sélection d'entités contributrices<sup>(1)</sup> et couvrent entre 10 et 100 % des données consolidées sélectionnées pour ces tests.
- Nous avons apprécié la cohérence d'ensemble de la Déclaration par rapport à notre connaissance de l'ensemble des entités incluses dans le périmètre de consolidation.

Les procédures mises en œuvre dans le cadre d'une assurance modérée sont moins étendues que celles requises pour une assurance raisonnable effectuée selon la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes ; une assurance de niveau supérieur aurait nécessité des travaux de vérification plus étendus.

Paris-La Défense, le 24 février 2022  
L'un des Commissaires aux comptes,

Deloitte & Associés

Sylvain Durafour  
Associé, Audit

Catherine Saire  
Associée, Développement Durable

(1) Immeubles #cloud.paris et Édouard VII.

## **SFL**\_\_

Société anonyme au capital  
de 85 729 430 euros

## **Siège social**\_\_

42, rue Washington

75008 Paris

Tél. : + 33 (0) 1 42 97 27 00

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

552040982 RCS Paris

### **Crédits photos**

Michel Denancé.

**Conception et réalisation:** 



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

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