

2022



DÉCLARATION  
DE PERFORMANCE  
EXTRA-FINANCIÈRE

# DÉCLARATION DE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE 2022



# **Déclaration de performance extra-financière 2022**

## —• p.4

### **1. Stratégie RSE**

1.1. Quatre piliers et douze enjeux RSE .....	6
1.2. Environnement opérationnel, impacts SFL et ambition 2030 .....	8

## —• p.10

### **2. Faits marquants 2022**

## —• p.11

### **3. Stratégie bas carbone**

3.1. Sobriété dans l'exploitation .....	13
3.2. Économie circulaire et carbone embarqué .....	15

## —• p.20

### **4. Empreinte sur la ville**

4.1. Architecture et design .....	20
4.2. Nature et paysage .....	22
4.3. Mobilités .....	23

## —• p.24

### **5. Au service des utilisateurs**

5.1. Confort et aménagement .....	25
5.2. Certification et labellisation .....	26
5.3. Relation et satisfaction clients .....	27

## —• p.29

### **6. Engagement des équipes et des partenaires**

6.1. Attractivité, développement des compétences et égalité professionnelle .....	30
6.2. Santé, sécurité et qualité de vie au travail .....	32
6.3. Éthique dans la chaîne de valeur .....	33

## —• p.36

### **7. Informations complémentaires**

7.1. Matérialité des enjeux .....	36
7.2. Gouvernance ESG .....	37
7.3. Initiatives soutenues par SFL .....	37
7.4. Précisions méthodologiques .....	39
7.5. Indicateurs EPRA .....	43
7.6. Table de concordance TCFD .....	50
7.7. Vérification des données / Commissaire aux comptes .....	50

## 1. Stratégie RSE

La foncière SFL a exercé dès sa création les métiers de propriétaire et de développeur pour construire, entretenir et transformer la ville et 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 qui a perduré en 2021 et dans une moindre mesure en 2022 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.

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 et le bien-être de ses habitants.

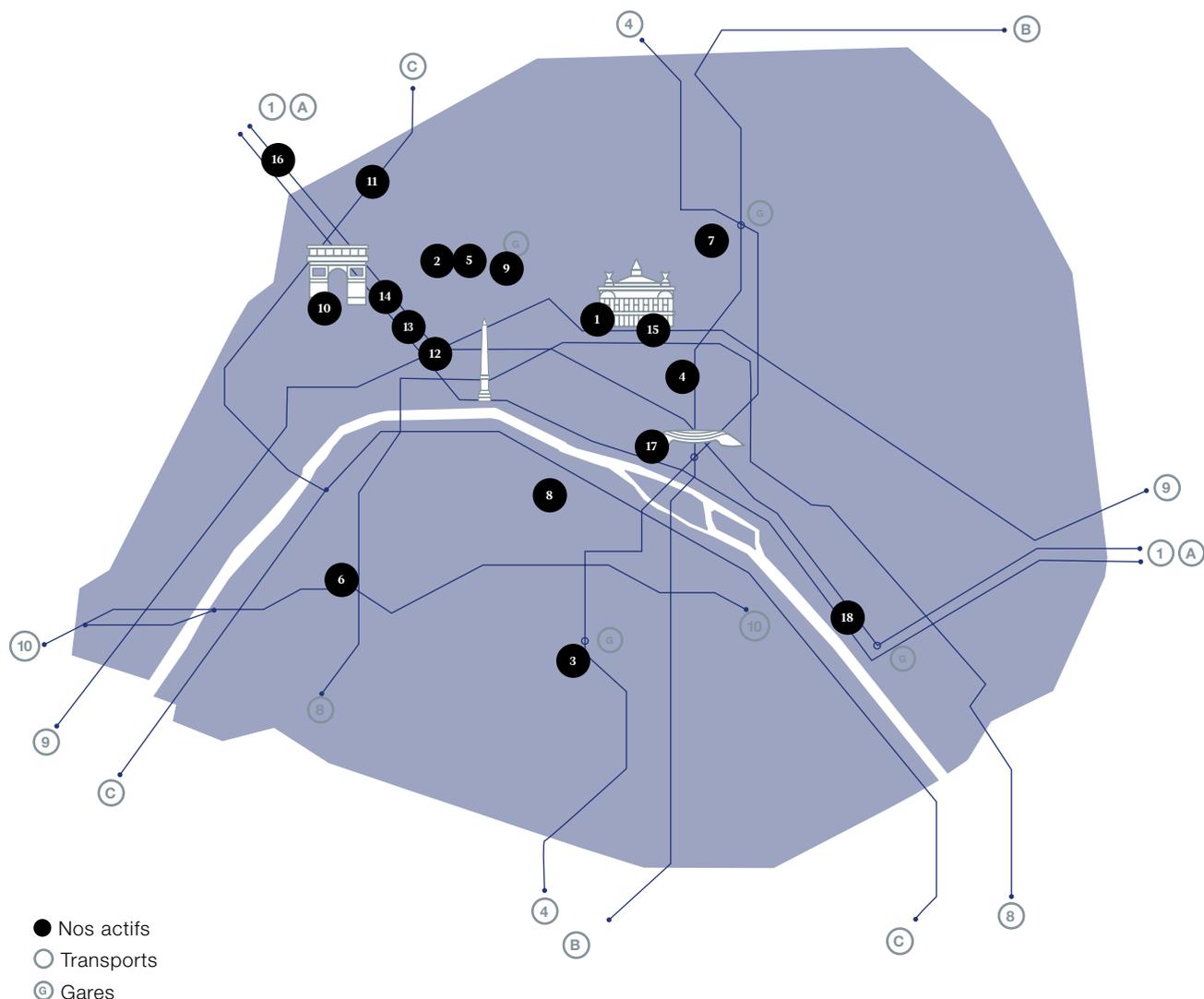
Le positionnement clair de SFL sur le segment *prime* de l'immobilier tertiaire parisien et son organisation par métier sont les bases solides de sa stratégie de création de valeur. Au 31 décembre 2022, son patrimoine est constitué de 18 actifs (81 % de bureaux, 18 % de commerces et hôtel et 1 % d'habitation en valeur) dont le taux d'occupation physique est de 99,5 %. Ses clients, présentent les plus fortes valeurs ajoutées par employé de leurs secteurs et une exigence particulière dans le choix de leurs espaces de travail.

Tous les sites sont situés à quelques minutes à pied d'une gare ou d'une station de transports en commun, dans les quartiers d'affaires et de dynamisme économique de Paris et Neuilly-sur-Seine. Les rénovations et restructurations réalisées reflètent une attention particulière à la qualité fonctionnelle, esthétique et à la résilience des immeubles. SFL inscrit son action dans le temps long, en considérant tout le cycle de vie de son patrimoine et les besoins futurs de ses clients.

Le patrimoine de SFL se distingue par une très forte intensité d'usage par ses clients, en fréquentation par les utilisateurs et leurs visiteurs, ainsi qu'en matériels liés aux technologies de l'information et de l'audiovisuel. Cette combinaison d'une intensité d'usage élevée et d'une mobilité domicile-travail faiblement carbonée fait des actifs de SFL les mieux placés dans son secteur pour assurer l'atténuation des effets de la cité sur le climat et l'adaptation de celle-ci au dérèglement climatique.

Depuis plus d'une décennie, la politique de responsabilité sociétale de l'entreprise (RSE) de SFL est au premier rang de ses préoccupations. Ambitieuse et volontaire, elle est définie aujourd'hui autour d'objectifs clairs, notamment à l'échéance 2030, et se fonde sur les enjeux RSE qui sont matériels pour ses parties prenantes et déterminants pour sa résilience économique dans un environnement incertain.

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. Envisagés selon le prisme des risques et des opportunités, douze enjeux se répartissent ainsi sur les quatre piliers de la valeur immatérielle de son patrimoine. Les actions quotidiennes de l'équipe SFL traduisent le sens donné au modèle d'affaires de l'entreprise en action : créer l'envie de travailler ensemble.



## PATRIMOINE SFL : 414600 M<sup>2</sup>

Paris	Surface totale <sup>(1)</sup>		
1 Édouard VII	54 600 m <sup>2</sup>	10 83 Marceau	9 700 m <sup>2</sup>
2 Washington Plaza	48 200 m <sup>2</sup>	11 131 Wagram	9 200 m <sup>2</sup>
3 Pasteur	39 600 m <sup>2</sup>	12 90 Champs-Élysées	8 900 m <sup>2</sup>
4 #cloud.paris	35 000 m <sup>2</sup>	13 Galerie des Champs-Élysées	8 500 m <sup>2</sup>
5 Cézanne Saint-Honoré	29 100 m <sup>2</sup>	14 92 Champs-Élysées	7 700 m <sup>2</sup>
6 Biome	25 000 m <sup>2</sup>	15 6 Hanovre	4 600 m <sup>2</sup>
7 Condorcet	24 900 m <sup>2</sup>	16 176 Charles de Gaulle	6 900 m <sup>2</sup>
8 103 Grenelle	18 900 m <sup>2</sup>	17 Louvre Saint-Honoré	47 700 m <sup>2</sup>
9 106 Haussmann	13 400 m <sup>2</sup>	18 Rives de Seine	22 700 m <sup>2</sup>
		<b>Total</b>	<b>414 600 m<sup>2</sup></b>

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

### 1.1. Quatre piliers et douze enjeux RSE

SFL, plus ancienne foncière européenne avec un passé riche de plus de 140 ans, a appris que l'immobilier et ses projets doivent traverser de nombreuses années, avec des durées de maturation qui peuvent s'étendre jusqu'à cinq ou dix 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 notamment le rôle de notre baromètre annuel du Paris Workplace. 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 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.

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 parties prenantes en la matière. Avec ses clients locataires, avec ses interlocuteurs dans la cité - ville, état, riverains - avec ses collaborateurs, avec ses partenaires - maîtres d'œuvre, entreprises de construction, exploitants techniques - et avec ses actionnaires, l'ambition de SFL est donc de susciter l'envie de travailler ensemble autour de quatre piliers, en adoptant une vision d'avenir responsable dans l'exercice du développement et de la gestion de ses immeubles tertiaires :

- **Stratégie bas carbone**
- **Empreinte sur la ville**
- **Au service des utilisateurs**
- **Engagement des équipes et des partenaires**

Ces piliers qui regroupent chacun trois enjeux spécifiques 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.

La contribution de la démarche ESG de SFL aux Objectifs de Développement Durable adoptés par l'ONU en 2015 est également étudiée à l'aune de ces quatre piliers. SFL considère que les actions qu'elle porte ont un impact sur 10 de ces objectifs selon la répartition suivante:



## STRATÉGIE BAS CARBONE

Le développement et l'exploitation d'actifs immobiliers est une source importante d'émissions de gaz à effet de serre.

Il est de notre responsabilité de proposer des immeubles résilients, aux excellents fondamentaux immobiliers, et de promouvoir une stratégie bas carbone ambitieuse et une utilisation raisonnée des ressources.

**Sobriété dans l'exploitation**  
**Économie circulaire & carbone embarqué**  
**Résilience du bâti**

**13** CLIMATE ACTION



**7** AFFORDABLE AND CLEAN ENERGY



**12** RESPONSIBLE CONSUMPTION AND PRODUCTION





## EMPREINTE SUR LA VILLE

Nous voulons apporter notre pierre à la définition de la nouvelle géographie du travail.

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, respectueux de la biodiversité locale et intégrés dans le paysage.

**Architecture & design**  
**Nature & paysage**  
**Mobilités**

**11** SUSTAINABLE CITIES AND COMMUNITIES



**15** LIFE ON LAND





## AU SERVICE DES UTILISATEURS

Le monde du travail connaît des mutations importantes.

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.

**Confort & aménagement**  
**Certification & labellisation**  
**Relation & satisfaction clients**

**9** INDUSTRY, INNOVATION AND INFRASTRUCTURE





## ENGAGEMENT DES ÉQUIPES ET DES PARTENAIRES

Notre envie de travailler ensemble nécessite un goût sûr pour la transformation et l'audace.

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.

**Attractivité, développement des compétences & égalité professionnelle**  
**Santé, sécurité & qualité de vie au travail**  
**Éthique dans la chaîne de valeur**

**5** GENDER EQUALITY



**10** REDUCED INEQUALITIES



**3** GOOD HEALTH AND WELL-BEING



**16** PEACE, JUSTICE AND STRONG INSTITUTIONS



## 1.2. Environnement opérationnel, impacts SFL et ambition 2030

L'analyse de l'environnement opérationnel de SFL et des risques et opportunités qui en découlent pour le modèle d'affaires de SFL est au cœur de la création de valeur.

Le contexte global 2022, marqué par une incertitude forte dans la continuité de 2020 et 2021, 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.

Répartis sur les quatre piliers de notre engagement RSE, les 12 principaux 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.

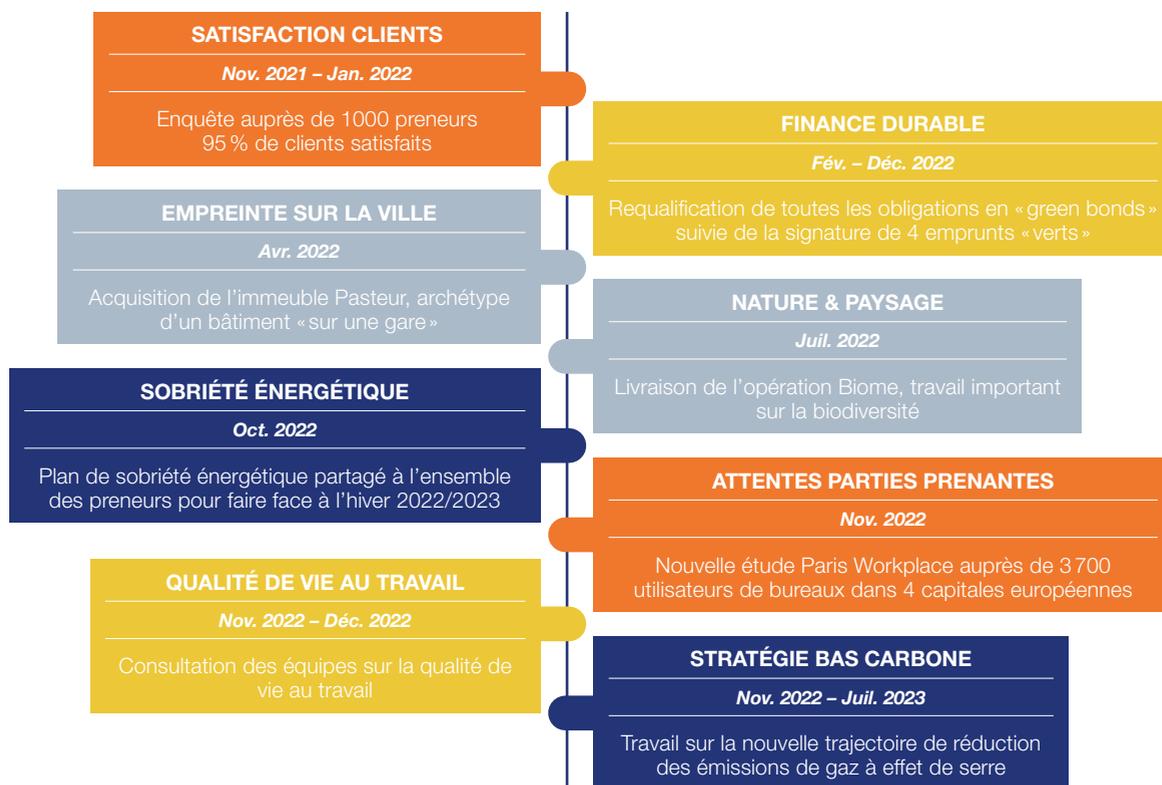
Les performances face à ces objectifs sont régulièrement suivies par le Comité de direction et le Conseil d'administration et font l'objet de plans d'actions dédiés.

Piliers	Environnement opérationnel	Impacts SFL	Réponses SFL	Objectif principal 2030	Performance 2022
Stratégie bas carbone	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Objectif de limiter la hausse du réchauffement à 1,5°C de plus en plus urgent.</li> <li>• Réglementations environnementales ambitieuses et impactantes sur le secteur de l'immobilier et de la construction.</li> <li>• Surexploitation et impact environnemental important des ressources naturelles.</li> <li>• Tensions fortes sur les marchés de l'énergie et des matériaux en France et en Europe.</li> <li>• Multiplication des événements climatiques exceptionnels, et notamment des anomalies de températures à la hausse, été comme hiver.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 2055 tCO<sub>2</sub>e au titre des Scopes 1 &amp; 2</li> <li>• 27 230 tCO<sub>2</sub>e sur l'ensemble de la chaîne de valeur</li> <li>• 59 250 MWh d'énergie sur les actifs en exploitation, dont 69% dans les parties communes et équipements généraux</li> <li>• Près de 27 000 tonnes de déchets de construction sur les deux opérations livrées en 2022, valorisés à 98%</li> <li>• 124 355 m<sup>3</sup> d'eau</li> </ul>	<b>Sobriété dans l'exploitation</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Amélioration de l'efficacité énergétique.</li> <li>• Transition vers des énergies moins carbonées.</li> <li>• Analyse poussée des profils de consommation de chaque actif.</li> <li>• Engagements de sobriété partagés avec les partenaires d'exploitation et les utilisateurs des bureaux.</li> </ul>	-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	-41% entre 2017 et 2022  -21% entre 2017 et 2022
			<b>Économie circulaire et carbone embarqué</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Écoconception, réemploi et utilisation raisonnée des ressources en phase travaux.</li> <li>• Valorisation et recyclage des déchets liés aux opérations de développement et à l'exploitation des bâtiments.</li> <li>• Développement de la récupération d'eau pluviale et maîtrise des consommations d'eau.</li> </ul>	Zéro déchet ultime (exploitation et développement)	Taux de valorisation des déchets <ul style="list-style-type: none"> <li>• Exploitation : 69%</li> <li>• Développement : 98%</li> </ul>
			<b>Résilience du bâti</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Investissement dans des projets adaptables, flexibles, évolutifs en fonction des besoins ou des contraintes des clients.</li> <li>• Compréhension fine des risques climatiques, environnementaux et sanitaires qui peuvent peser sur le patrimoine.</li> <li>• Mise en place d'un dispositif de suivi précis et des mesures de prévention et d'adaptation nécessaires.</li> </ul>	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 dès 2018 et en cours de remise à jour</li> </ul>
Empreinte sur la ville	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Contraintes urbanistiques et architecturales spécifiques à Paris.</li> <li>• Besoin de mixité des usages à l'échelle des quartiers.</li> <li>• Artificialisation des sols en forte augmentation en France et déclin rapide de la biodiversité.</li> <li>• Besoin de se reconnecter à la nature.</li> <li>• Besoin d'imaginer une ville vertueuse, qui répond aux besoins économiques des entreprises tout en respectant l'environnement.</li> <li>• Émergence de nouvelles formes de mobilités urbaines.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 18 actifs aux architectures emblématiques et variées</li> <li>• Plus de 100 000 m<sup>2</sup> d'emprise foncière</li> <li>• Plus de 50% des actifs restructurés en 10 ans</li> <li>• Aucun m<sup>2</sup> artificialisé depuis 10 ans</li> <li>• L'équivalent de 10% de l'emprise foncière est végétalisé</li> <li>• Seuls 15% des occupants des bureaux SFL se déplacent en véhicules individuels motorisés (45% en moyenne en Île-de-France)</li> </ul>	<b>Architecture &amp; design</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Préservations des ouvrages existants dans une logique de réduction des démolitions et des constructions neuves.</li> <li>• Conception ambitieuse sur le plan architectural mais respectueuse du patrimoine.</li> <li>• Densification et mixité des usages.</li> <li>• Prise en compte des attentes des parties prenantes.</li> </ul>	Études historiques et patrimoniales sur 100% des immeubles restructurés	100%
			<b>Nature &amp; paysage</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Limitation de l'artificialisation des sols.</li> <li>• Accroissement de la végétalisation des actifs.</li> <li>• Importance du paysage pour les occupants.</li> </ul>	À redéfinir en 2023	—
			<b>Mobilités</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Stratégie d'investissement sur des actifs avec une qualité d'accessibilité indéniable.</li> <li>• Dessertes exceptionnelles en transport en commun.</li> <li>• Écoute des besoins des utilisateurs en termes de nouvelles formes de mobilité urbaine.</li> <li>• Déploiement rapide d'infrastructures permettant la pratique de ces formes de mobilité.</li> </ul>	100% des actifs de bureaux situés à moins de 10 minutes à pied d'une station de métro	100%

.../...

Piliers	Environnement opérationnel	Impacts SFL	Réponses SFL	Objectif principal 2030	Performance 2022
Au service des utilisateurs	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nouvelle géographie du travail : généralisation du télétravail et souhait fort d'autonomie des salariés.</li> <li>Vie sociale entre collègues : première raison de venue au bureau.</li> <li>Immeubles de bureau qui doivent pouvoir s'adapter à des usages variés et évolutifs dans le temps.</li> <li>Attentes de plus en plus fortes des clients potentiels sur la qualité environnementale des surfaces à louer.</li> <li>Interactions nombreuses avec les clients, notamment cette année sur le sujet crucial de la sobriété énergétique.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>339 000 m<sup>2</sup> de surfaces louées</li> <li>Composés à 85 % de surfaces de bureaux</li> <li>290 locataires</li> <li>3 700 utilisateurs de bureaux sondés dans le cadre de la dernière enquête Paris Workplace</li> <li>28 certifications (construction et exploitation) obtenues sur l'ensemble du patrimoine</li> </ul>	<p><b>Confort et aménagement</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Effort de concevoir et apporter du lien sur ses immeubles en créant une véritable porosité entre les parties privatives et parties communes.</li> <li>Apporter le maximum de flexibilité et d'efficacité opérationnelle aux surfaces privatives.</li> <li>Panel de services apportés de plus en plus étendu sur la base d'une analyse fine de chaque immeuble.</li> </ul>	100 % des centres d'affaires dotés d'une offre de services <i>prime</i>	100 %
			<p><b>Certification et labellisation</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Campagne de certification de l'ensemble de son patrimoine en exploitation.</li> <li>Adoption précoce de la certification BREEAM In-Use.</li> <li>Certifications ou labellisations en phase projet choisies afin de répondre au mieux aux spécificités du bâtiment et venir appuyer son positionnement commercial.</li> </ul>	100 % des projets et actifs de bureaux en exploitation certifiés	100 %
			<p><b>Relations et satisfaction clients</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Importance de bien cerner les attentes de nos preneurs et de s'en nourrir en retour pour la programmation de nos opérations.</li> <li>Relations quotidiennes avec nos clients sur nos actifs grâce aux différents modes de dialogue mis en place.</li> <li>Mesure régulière de la satisfaction clients avec plus de 95 % satisfaits ou très satisfaits lors de la dernière enquête.</li> </ul>	> 85 % de clients satisfaits	95 %
Engagement des équipes et des partenaires	<ul style="list-style-type: none"> <li>Engagement et mobilisation des collaborateurs, renforcement de la cohésion interne et de l'ambiance de travail, développement de la reconnaissance.</li> <li>Développement de l'employabilité et des compétences, maintien de l'attractivité de l'entreprise pour attirer et fidéliser les talents.</li> <li>Sensibilisation des collaborateurs aux enjeux du développement durable et à la prise en compte des engagements souscrits en matière de politique RSE.</li> <li>Besoin de développer les liens avec des partenaires, proches géographiquement et sensibles aux mêmes enjeux RSE.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>74 collaborateurs à fin 2022</li> <li>Effectif majoritairement féminin (à 62 %)</li> <li>50 % de femmes au Conseil d'administration et 38 % au Comité de Direction</li> <li>1 accident de travail en 2022 (accident de trajet)</li> <li>83 % de collaborateurs formés en 2022</li> <li>790 fournisseurs et prestataires de services</li> <li>179 M€ d'achats en 2022</li> <li>96 % des achats effectués après de fournisseurs à Paris et en Île-de-France</li> </ul>	<p><b>Attraction, développement des compétences et égalité professionnelle</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Approche individualisée de l'évolution professionnelle avec entretiens individuels annuels et entretien professionnels bisannuels.</li> <li>Dispositif de rémunération compétitif, incitatif et respectueux des principes et engagements souscrits en matière d'égalité professionnelle.</li> <li>Orientations de la formation professionnelle définies chaque année.</li> <li>Actions en faveur de la promotion de l'égalité professionnelle en matière de recrutement, de rémunération et de formation.</li> </ul>	> 2,5 % de la masse salariale dépensée en formation	2,64 %
			<p><b>Santé, sécurité et qualité de vie au travail</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Mesure régulière de l'ambiance au travail au moyen d'une consultation annuelle sur la qualité de vie au travail (QVT).</li> <li>Politique active en matière de préservation de la santé et de la sécurité de ses collaborateurs.</li> </ul>	Consultation sur la qualité de vie au travail chaque année	Consultation réalisée en 2022
			<p><b>Éthique dans la chaîne de valeur</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Identification des fournisseurs les plus à risque et mise en place d'outils pour suivre leur conformité.</li> <li>Recours importants à des prestataires et fournisseurs locaux.</li> <li>Démarche de progrès mise en place, notamment avec les mainteneurs en charge de l'exploitation des actifs et les entrepreneurs en charge des chantiers.</li> </ul>	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. Faits marquants 2022



### Une performance scrutée et 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 GRESB ou l'EPRA sont la preuve de cette volonté d'amélioration continue et de transparence.

GRESB	EPRA	Finance durable
 <p>En 2022, 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 : – 91/100 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 2022 : Sustainability et Finance Best Practice Recommendations. Les tableaux d'indicateurs au format EPRA sont présents dans chacun des chapitres concernés et en partie 7.5.</p>	 <p>SFL prend des engagements clairs en matière de performance environnementale. Elle a transformé toutes ses obligations en obligations vertes en février 2022 et a contracté quatre nouveaux emprunts verts les mois suivants pour un montant total de 725 M€. Les quatre emprunts sont notamment indexés sur l'objectif de réduction des émissions de gaz à effet de serre certifié par la Science-Based Targets Initiative (SBTi). Au total, 79,7 % de l'endettement de SFL au 31 décembre 2022 est adossé à la performance environnementale de l'entreprise.</p>

## 3. Stratégie 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 plus que jamais sur la nécessité de limiter la hausse du réchauffement à 1,5 °C par rapport aux niveaux préindustriels. Les risques liés aux effets du changement climatique et à sa prise en compte sont ainsi de plus en plus marqués pour l'activité de SFL, qu'ils aient pour conséquence la multiplication des événements physiques exceptionnels ou le renforcement des attentes du marché et le développement de réglementations environnementales plus ambitieuses.

Notre approche des enjeux climatiques respecte les lignes directrices de la TCFD<sup>(1)</sup> et intègre donc une gouvernance dédiée, une analyse des risques physiques et des risques de transition poussée, une stratégie d'actions et des objectifs et indicateurs dédiés. Ces éléments sont présentés au fil de ce Rapport et font également l'objet d'une table de concordance spécifique en partie 7.6 de ce document.

Notre stratégie pour répondre à l'urgence climatique et à l'ambition d'un futur bas carbone passe par deux aspects : la réduction des émissions de gaz à effet de serre et l'amélioration de la résilience de notre patrimoine.

### 1. Réduction des émissions de gaz à effet de serre :

- Le secteur du bâtiment est responsable de plus du quart des émissions nationales de gaz à effet de serre (GES) en France<sup>(2)</sup> et représente donc un enjeu majeur dans la lutte contre le changement climatique.
- Les scénarios de référence, tels 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 et aligné sur une trajectoire 1,5 °C et validée par la SBTi,
- Cet objectif nécessite d'abord une maîtrise de l'efficacité énergétique et une transition vers des énergies moins carbonées.
- La stratégie de réduction des émissions passe également plus largement par une utilisation plus rationnelle des ressources, la maîtrise des déchets et des consommations d'eau et un engagement continu avec les architectes, les entreprises partenaires en phase travaux, les partenaires d'exploitation et les utilisateurs des bureaux SFL.

### 2. Amélioration de la résilience du patrimoine

- La stratégie de SFL consiste à investir dans des immeubles pérennes, dont la qualité s'apprécie au regard de leur potentiel à se transformer.
- Elle doit permettre 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 défis de long terme relatifs notamment à l'accessibilité, à l'utilisation raisonnée des ressources et à l'adaptation au changement climatique.
- Cette stratégie doit s'accompagner d'une analyse précise 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.
- Elle doit aussi amener au renforcement de la capacité des actifs à faire face aux effets du changement climatique, et notamment à l'augmentation progressive des températures et à la multiplication à venir des événements climatiques exceptionnels en résultant.

La mesure de l'impact carbone sur l'ensemble de la chaîne de valeur de SFL est la première étape de la stratégie de réduction des émissions. Elle permet d'identifier les principaux postes d'émission de gaz à effet de serre et de comprendre leurs impacts.

Ce travail de mesure se veut le plus large et le plus fin possible, afin de mettre en évidence l'impact des activités de SFL sur l'ensemble des trois Scopes définis par le GHG Protocol et de définir les actions les plus appropriées.

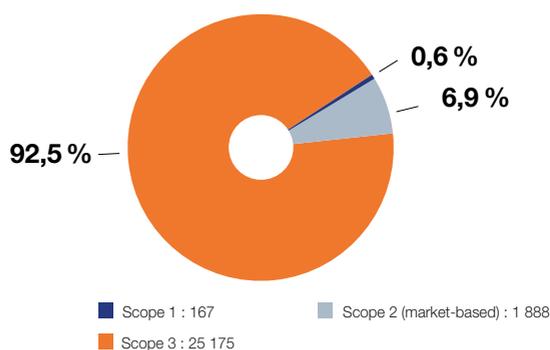
(1) Task Force on Climate-Related Financial Disclosures.

(2) Le secteur résidentiel/tertiaire a émis 90 Mt CO<sub>2</sub>e en 2017, soit 19% des émissions nationales (Scope 1) et 28% 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, document de mars 2020.

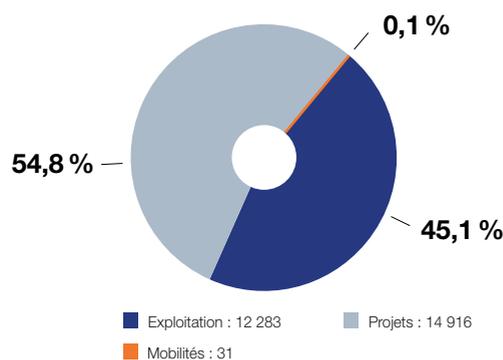
## EMPREINTE CARBONE ÉLARGIE DE SFL EN TCO<sub>2</sub>E / SCOPES 1, 2 ET 3 DU GHG PROTOCOL

		2022				2021	Évolution 21/22		
		Exploitation	Projets	Mobilités	Total	% du total	Total	en tonnes	en %
<b>Scope 1</b>		<b>167</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>167</b>	<b>0,6%</b>	<b>183</b>	<b>-16</b>	<b>-9%</b>
Fossil fuels consumption	Gaz naturel	116			116	0,4%	148	-32	-22%
Refrigerant gases	Fluides frigorigènes	51			51	0,2%	35	16	47%
<b>Scope 2 (market-based)</b>		<b>1 888</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 888</b>	<b>6,9%</b>	<b>2 312</b>	<b>-424</b>	<b>-18%</b>
Purchased electricity	Électricité	777			777	2,9%	803	-26	-3%
Purchased heating and cooling	Réseaux de chaud et de froid	1 111			1 111	4,1%	1 509	-399	-26%
<b>Scope 3</b>		<b>10 228</b>	<b>14 916</b>	<b>31</b>	<b>25 175</b>	<b>92,5%</b>	<b>29 716</b>	<b>-4 541</b>	<b>-15%</b>
1 - Purchased goods and services	Achats de biens et services (OPEX)	7 859			7 859	28,9%	7 453	407	5%
2 - Capital goods	Projets (CAPEX)		14 916		14 916	54,8%	20 062	-5 146	-26%
3 - Fuel- and energy-related activities	Amont et distribution de l'énergie	598			598	2,2%	660	-62	-9%
5 - Waste generated in operations	Déchets d'exploitation des bâtiments	653	Inclus en cat. 2		653	2,4%	376	276	73%
6 - Business travel	Déplacements professionnels			20	20	0,1%	7	13	179%
7 - Employee commuting	Déplacements domicile-travail			11	11	0,0%	11	0	-2%
13 - Downstream leased assets	Énergie des parties privatives	1 118			1 118	4,1%	1 147	-29	-2%
<b>Total</b>		<b>12 283</b>	<b>14 916</b>	<b>31</b>	<b>27 230</b>		<b>32 211</b>	<b>-4 981</b>	<b>-15%</b>
% du total		45,1%	54,8%	0,1%					

### RÉPARTITION DES ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE EN TCO<sub>2</sub>E PAR SCOPES DU GHG PROTOCOL



### RÉPARTITION DES ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE EN TCO<sub>2</sub>E PAR TYPOLOGIE D'ACTIVITÉS



Il montre que l'empreinte globale SFL est en réduction de 15% entre 2021 et 2022, avec notamment une baisse importante des émissions de gaz à effet de serre liés aux projets de rénovation et de restructuration (14 916 tCO<sub>2</sub>e), qui représentent en 2022 moins de 55% du total contre 68% en 2021.

Il fait apparaître trois axes de travail principaux pour réduire l'impact carbone :

- La sobriété dans l'exploitation des actifs dans les parties communes comme les parties privatives (en partie 3.1).
- Le développement d'une économie circulaire et la réduction du carbone embarqué sur les projets (en partie 3.2).
- L'accompagnement du déploiement des nouvelles formes de mobilités pour les collaborateurs comme pour les utilisateurs des actifs SFL (en partie 4.3).

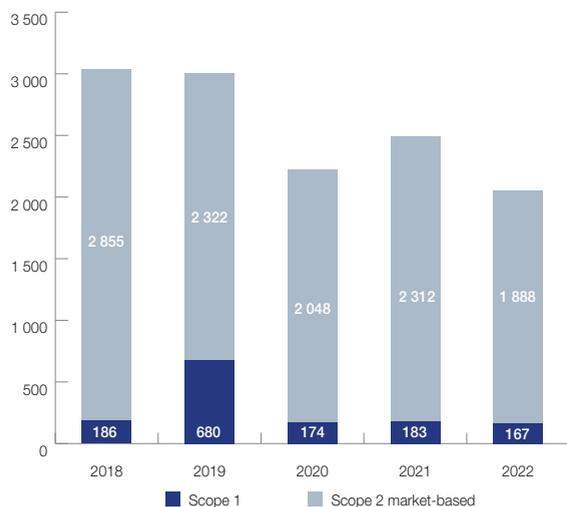
## 3.1. Sobriété dans l'exploitation

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

2 055 tCO<sub>2</sub>e ont été émises en 2022 sur le patrimoine géré par SFL du fait des consommations énergétiques et des fuites de fluides frigorigènes (Scopes 1 & 2 market-based), dont :

- 167 tCO<sub>2</sub>e directement au titre du Scope 1 et
- 1 888 tCO<sub>2</sub>e indirectement au titre du Scope 2 market-based.

### ÉVOLUTION DES ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE – SCOPES 1 & 2



À périmètre courant, les émissions des Scopes 1 & 2 sont en forte baisse entre 2018 et 2022, avec une réduction de 985 tCO<sub>2</sub>e qui représente -32% (soit respectivement -10% sur le Scope 1 et -34% sur le Scope 2).

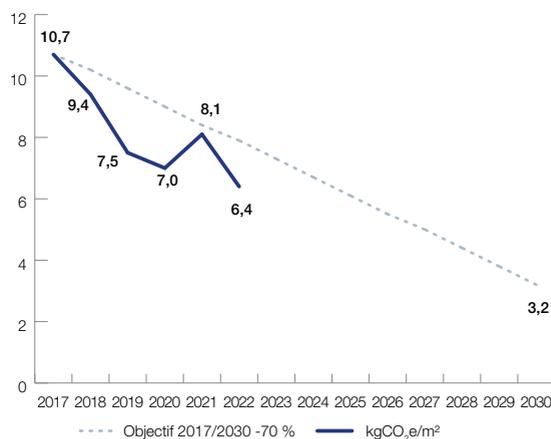
L'évolution à la baisse entre 2021 et 2022 (-18%) s'explique notamment par une diminution importante des émissions liées aux consommations des énergies dédiées au chauffage (réseau de chaleur et gaz dans une moindre mesure) en raison des efforts de sobriété mis en place et d'un contexte météorologique favorable.

L'objectif carbone opérationnel 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 2022, la réduction atteint -41%.

(1) Hors fuites de fluides frigorigènes.

(2) Chiffres 2020, issus du Ministère de la Transition Écologique : <https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/edition-numerique/bilan-energetique-2020/25-51-consommation-finale-energie->

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



#### 3.1.1. Amélioration de l'efficacité énergétique

Les bâtiments résidentiels et tertiaires sont de loin le premier poste de consommation d'énergie en France avec 45% 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.

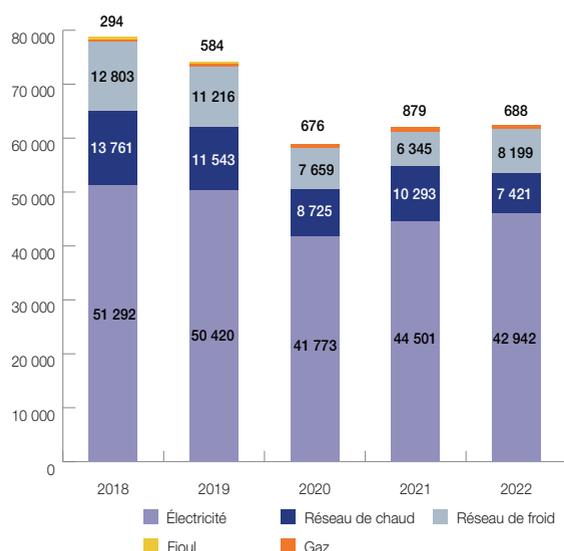
Ces objectifs nationaux sont ambitieux. Leur atteinte passe par des investissements ciblés et par l'amélioration continue de la gestion technique des actifs. Elle passe aussi par une prise en compte des nouveaux besoins de nos clients qui peuvent avoir une conséquence sur l'intensité d'usage de nos bâtiments (numérique, serviciel, restauration...).

SFL a ainsi initié 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 privatives : mandats pour partager les consommations, échange sur les profils énergétiques lors des comités clients, etc. Ce travail a revêtu une importance particulière à l'automne 2022, en vue de l'effort de sobriété demandé par le gouvernement français en vue de l'hiver 2022/2023. 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 deux acteurs reconnus et complémentaires pour bâtir son nouveau plan stratégique qui doit lui permettre de réduire les consommations d'énergie 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 2022, les actifs détenus et gérés par SFL ont consommé 59 250 MWh d'énergie finale dont 40 701 MWh (soit 69 %) dans les parties communes et au travers du chauffage et de la climatisation délivrés dans les parties privées.

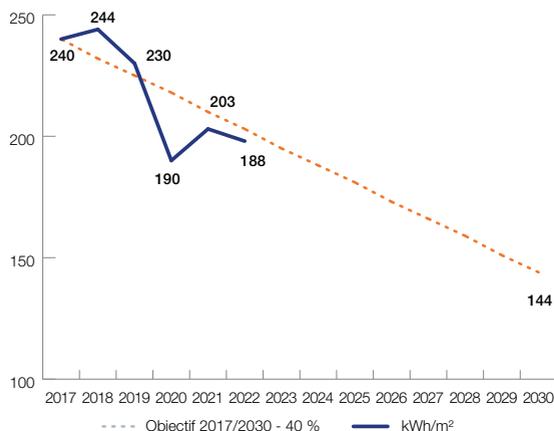
## ÉVOLUTION DE LA CONSOMMATION D'ÉNERGIE PAR TYPE D'ÉNERGIE, EN MWH



À périmètre courant entre 2018 et 2022, la consommation totale (toutes énergies confondues) est en baisse de 25 %.

L'objectif énergétique 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 2022, la baisse atteint déjà 21 %.

## INTENSITÉ ÉNERGÉTIQUE À PÉRIMÈTRE COURANT EN KWH



### 3.1.2. 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.

Plus de 72 % 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 (1,2 % de l'énergie totale). Le reste étant composé de consommation de réseaux de chaleur (12,5 %) et de froid urbains (13,8 %) aux impacts carbonés diamétralement opposés (respectivement 37,2 % et 1,8 %).

### MIX ÉNERGÉTIQUE ET IMPACT CARBONE ASSOCIÉ EN % EN 2021 ET 2022<sup>(1)</sup>

	Mix énergétique		Impact carbone associé	
	2021	2022	2021	2022
Électricité	71,8 %	72,4 %	50,3 %	56,9 %
Réseau de froid	10,2 %	13,8 %	1,2 %	1,8 %
Réseau de chaleur	16,6 %	12,5 %	44,0 %	37,2 %
Gaz	1,4 %	1,2 %	4,4 %	4,1 %

(1) Sur les consommations énergétiques des parties communes et des parties privées et les émissions de gaz à effet de serre associées sur les 15 immeubles en exploitation détenus et gérés par SFL en 2022

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 2019.
  - Déploiement de pompes à chaleur, notamment sur la Galerie des Champs-Élysées en novembre 2020 avec une réduction importante de la consommation énergétique de depuis sa mise en œuvre et sur Édouard VII en 2022.
- 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).

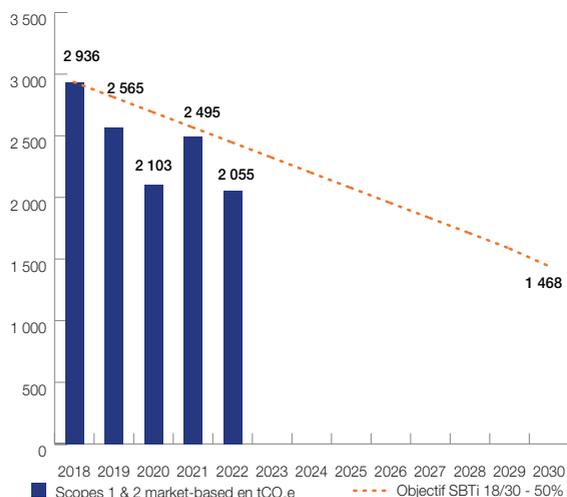
### SCIENCE-BASED TARGETS INITIATIVE (SBTi) : CERTIFICATION DE LA TRAJECTOIRE CARBONE

La trajectoire carbone de SFL a été certifiée compatible avec un objectif 1,5 °C par la SBTi en août 2021.

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, tel que défini dans le cadre de l'approche SME (Small and Medium-sized Enterprises) développée par la SBTi.

À fin 2022, ces émissions ont diminué de 30 % depuis 2018, soit une réduction de 881 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



### 3.2. Économie circulaire et carbone embarqué

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 thématiques principales permettant de contribuer à la sobriété de notre empreinte :

- l'utilisation raisonnée des ressources en phase travaux, par l'écoconception, le réemploi et la réutilisation des matériaux,
- la valorisation et le recyclage des déchets liés aux opérations de développement et à l'exploitation des bâtiments,
- et la maîtrise des consommations d'eau sur le patrimoine en exploitation.

Ces thématiques ont un impact prépondérant dans la stratégie de réduction des émissions de gaz à effet de serre puisque les émissions liées aux projets représentent globalement plus de 45% de l'empreinte carbone globale de SFL en 2022.

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.

### 3.2.1. Écoconception et utilisation raisonnée des ressources

Premier consommateur d'énergie en France, le secteur du bâtiment est également confronté au sujet de l'utilisation des ressources naturelles et à ses impacts environnementaux.

La démarche mise en œuvre par SFL sur les projets de restructuration tient à réduire les impacts liés aux opérations de développement sur les bâtiments qu'elle détient et qu'elle rénove, par la mise en place de politiques précises pour limiter l'empreinte environnementale de ses chantiers et par l'engagement et le suivi des entrepreneurs en charge de ceux-ci. Trois 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.

SFL a livré à l'été 2022 deux opérations importantes : Cézanne Saint-Honoré en site occupé et Biome. Elles ont fait toutes deux l'objet de chartes chantier précises avec une attention forte portée sur le sujet des matériaux.

Sur ces deux opérations, des efforts particuliers ont donc été effectués sur la réutilisation des matériaux provenant des démolitions et des déconstructions ou des matériaux issus d'autres chantiers.

Matériaux réemployés	Cézanne Saint-Honoré	Biome
Matériaux du site	Dalles de faux plancher (60%)	Pierres de façade concassées et réemployées en terrazzo (400 m <sup>2</sup> )
Matériaux venant d'autres sites	-	Dalles de faux plancher (13850 m <sup>2</sup> ) <sup>(1)</sup>

(1) Les 13850 m<sup>2</sup> de dalles de faux plancher réutilisés représentent une économie de carbone de 49 kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>.

Pour fixer un cadre robuste à cette démarche et mieux en mesurer les actions, les opérations de rénovation majeure seront systématiquement labellisées Bâtiment Bas Carbone (BBCA) à partir de 2023.

L'opération Biome avait d'ailleurs été retenue dès 2018 pour être l'un des premiers bâtiments de Paris labellisé Bâtiment Bas Carbone en rénovation notamment grâce à l'emploi de béton bas carbone dans 3 555 m<sup>2</sup> de plancher.

L'analyse de cycle de vie poussée qui a été réalisée a permis d'identifier les principaux postes carbone des phases de la vie du bâtiment.

## Analyse de cycle de vie et bas carbone – Opération Biome

Principaux postes d'émissions de gaz à effet de serre	En kgCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> surface de plancher
Produits de construction et équipements	704
Produits de construction et équipements non amortis	184
Consommations énergétiques en exploitation	333
Chantier	2
Eau	10
Total	1 233

Fort de cette expérience enrichissante, SFL a décidé de généraliser les analyses en cycle de vie sur ses opérations principales.

Les premiers résultats sur les principales opérations des dernières années fournissent les résultats suivants sur le poste « Produits de construction et équipements » selon la méthode de calcul BBCA Rénovation (les valeurs sont donc comparables).

	#Cloud	83 Marceau	Biome	Cézanne Saint-Honoré
Émissions liées à la construction en kgCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> (PCE du label BBCA)	858	881	704	538
Années de début et de fin d'opération	2013 à 2015	2019 à 2021	2020 à 2022	2021 à 2022

Ces résultats montrent une amélioration progressive du ratio, signe d'une attention de plus en plus forte des équipes au sujet de l'impact carbone des chantiers. Pour les projets à venir, l'ambition est de poursuivre l'amélioration du poids carbone des produits de construction et d'équipements tout en maîtrisant soigneusement le poids des consommations énergétiques en exploitation.

En 2022, 991 tonnes de déchets ont été générés sur les actifs en exploitation et dont SFL maîtrise la gestion des déchets. Sur l'activité de développement, près de 27 000 tonnes de déchets ont été produits sur la totalité de la période de chantier des deux principales opérations livrées dans l'année. Les taux de valorisation atteignent respectivement 69 % pour les déchets exploitation et 96 % et 98 % sur les deux opérations livrées.

### 3.2.2. Recyclage et valorisation des déchets

Le secteur de la construction en France a généré environ 212 millions de tonnes de déchets en 2020 (en baisse de 11,4 % depuis 2018), soit 68 % de la production de déchets en France<sup>(1)</sup>.

#### Quantité de déchets en tonnes et valorisation en tonnes et en %

Déchets	Opérations		Exploitation
	Cézanne Saint-Honoré	Biome	10 actifs
Quantité totale générée en tonnes	1 116	25 853	991
Quantité valorisée en tonnes	1 079	25 333	686
– Dont matière	971	25 286	225
– Dont énergie	109	48	461
Taux de valorisation en %	97 %	98 %	69 %

Deux pistes d'améliorations sont explorées par SFL pour limiter ses impacts sur cette thématique :

- L'amélioration du suivi de la gestion des déchets, que ce soit en termes de quantités et de modes traitements.
- La réduction de la production de déchets, d'abord par la limitation des démolitions / reconstructions et ensuite par une utilisation raisonnée des ressources, comme expliqué dans le chapitre ci-dessus (3.2.1. Écoconception et utilisation raisonnée des ressources), et l'engagement avec les entreprises de construction en phase chantier et les locataires en phase développement. La multiplication des solutions de tri à destination des utilisateurs et des prestataires déchets.

- L'augmentation du taux de valorisation, avec l'objectif d'atteindre zéro déchet ultime à la fois sur les projets de développement et les actifs en exploitation.

(1) Bilan 2020 de la production de déchets en France, édition de novembre 2022, DATA-LAB du Ministère de la Transition Écologique et de la Cohésion des Territoires.

## Amélioration du suivi de la gestion des déchets

En phase exploitation, 991 tonnes de déchets ont donc été générées par l'activité des locataires sur les 10 immeubles détenus et gérés par SFL.

Sur les cinq autres immeubles en exploitation, la collecte des déchets est effectuée directement par la Ville de Paris<sup>(1)</sup> et SFL n'a accès ni aux quantités collectées ni à la façon dont ces déchets sont traités.

SFL souhaite améliorer sa maîtrise sur cette thématique et tente donc progressivement de reprendre la gestion des déchets pour la confier à un opérateur privé à même de mettre en œuvre les axes de progression identifiés. Durant l'année 2022, trois nouveaux actifs sont passés d'une gestion par la Mairie de Paris à une gestion SFL par l'intermédiaire d'un acteur privé. Ce travail sera poursuivi sur l'année 2023 pour rapidement intégrer tous les actifs du patrimoine.

En matière d'opérations de développement, SFL souhaite améliorer le suivi en l'élargissant aux opérations de moindre importance, à la manière de ce qui a pu être fait sur les principales opérations livrées en 2022.

## Multiplication des solutions de tri

La bonne gestion des déchets d'exploitation passe par la multiplication des solutions de tri à destination des locataires. À fin 2022, 16 types de déchets différents sont collectés sur le patrimoine : carton, papier, plastiques, bois, verre, métaux ou déchets d'équipements électriques et électroniques notamment.

## Recours aux modes de traitement les plus vertueux

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.

En 2022, 98 % des déchets sur les deux principales opérations ont été valorisés.

Sur les actifs en exploitation, 69% des déchets ont été valorisés (principalement au travers du recyclage ou de l'incinération avec valorisation énergétique). Ce taux de valorisation est malheureusement en baisse par rapport à 2021 (81 %). Cela s'explique principalement par le fait que les DIB sur quelques actifs n'ont plus été incinérés avec valorisation énergétique, mais simplement incinérés voire enfouis.

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.

## 3.2.3. Maîtrise des consommations d'eau

Les immeubles SFL sont tous alimentés exclusivement 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 études sur le stress hydrique<sup>(2)</sup> précisent pour le moment que les zones d'implantation des actifs SFL, à Paris ou en première couronne de Paris, en aval de la confluence de la Seine et de la Marne, ne sont que modérément concernées par ce risque.

Les récents épisodes de sécheresse, et notamment celui démarré à l'été 2022, doivent toutefois nous faire redoubler de vigilance sur cet aspect.

SFL s'efforce ainsi de développer la collecte des eaux pluviales sur ces sites quand cette solution est techniquement possible, environnementalement pertinente et économiquement rentable. À ce jour, sept actifs disposent de systèmes de récupération des eaux pluviales.

Les études sont systématiquement réalisées sur les projets de restructuration, et les principaux projets récemment livrés ou en travaux intègrent de tels systèmes de récupération (Biome, 83 Marceau, Rives de Seine...).

## Systèmes de récupération en exploitation sur le patrimoine, capacités et quantités collectées

Immeuble	Capacité en m <sup>3</sup>
Washington Plaza	18
92 CE	6
#cloud.paris	28
103 Grenelle	11
Biome	20
83 Marceau	23
Cézanne Saint-Honoré	12,5

SFL s'efforce également de réduire les besoins en eau de ses immeubles. 124 355 m<sup>3</sup> d'eau ont été consommés sur les immeubles détenus et gérés par SFL en 2022 ce qui représente 0,39 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

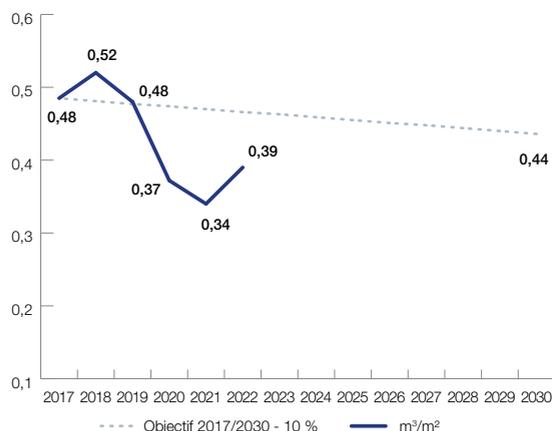
À périmètre courant, la réduction de l'intensité hydrique atteint 19 % entre 2017 et 2022. Un résultat qui est le fruit des efforts effectués, mais qui a aussi nécessairement été impacté, en 2020 et 2021 notamment, par l'intensité d'usage des actifs réduite dans le contexte de crise sanitaire.

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.

(1) Tous les immeubles sous gestion SFL et objets de contrats privés de gestion de déchets, soit 10 immeubles, sont inclus dans le périmètre de reporting. En revanche, sur 5 immeubles, la collecte des déchets est toujours assurée directement à fin 2022 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 89 % des actifs sous gestion immobilière.

(2) Aqueduct Water Risk Atlas du WRI.

## ÉVOLUTION ANNUELLE DE L'INTENSITÉ HYDRIQUE EN M<sup>3</sup>/M<sup>2</sup>



### 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.

La généralisation du télétravail à un à deux 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.

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.

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.

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. Suivi des risques physiques liés au changement climatique

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 climatiques exceptionnels en résultant.

L'année 2022 et son climat déréglé, été comme hiver, ont fait prendre conscience à un nombre croissant de personnes que le changement climatique est vraiment amorcé.

#### Analyse des risques

L'adaptation des immeubles de SFL à ce changement est une préoccupation qui a été étudiée dès 2018 en établissant un état des lieux de la résilience de nos immeubles face à des aléas physiques.

Cette première analyse des risques physiques liés au changement climatique, effectuée selon les recommandations de l'ADEME a permis 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...).

Le contexte réglementaire a depuis évolué et la Taxinomie Européenne et ses critères de contribution substantielle et d'absence de préjudice comportent des chapitres liés à l'identification des aléas et à l'analyse des risques climatiques à court, moyen et long terme suivant 3 scénarios du GIEC (RCP 2.6, RCP 4.5 et RCP 8.5)

SFL, en tant que membre de l'OID, utilise la plateforme Resilience For Real Estate (R4RE) développée spécifiquement pour répondre à ces questions. Cet outil permet d'identifier les immeubles soumis à des risques importants à plus ou moins long terme et de définir ainsi les actions adaptatives à mettre en place dans un horizon de temps adapté.

#### Augmentation de la fréquence et de l'intensité des vagues de chaleur et des risques d'inondation

L'augmentation des températures, notamment au travers des vagues de chaleur plus nombreuses, 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 équipements techniques.

Les dernières années ont été les plus chaudes jamais enregistrées en France. L'année 2022 a notamment été l'année de tous les records, avec des épisodes de canicule estivale très marqués et persistants en région parisienne.

La gestion de ces épisodes d'un point de vue technique sur les actifs se fait en étroite collaboration avec les exploitants et les locataires. Elle a pu venir prouver le bon dimensionnement et la bonne exploitation des équipements techniques, et notamment ceux de production de froid, 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 : aucune remontée négative n'a été recensée cet été.

Toujours est-il que l'augmentation de la température engendre une augmentation de la consommation. Les modélisations effectuées sur le patrimoine ont montré que chaque degré supplémentaire causerait une hausse de la consommation de froid d'environ 4 %.

SFL évalue également les risques liés aux inondations. Sur l'immeuble Rives de Seine, en bordure du fleuve, le projet de restructuration dont la livraison est prévue pour 2025 sera l'occasion de mettre en place des mesures d'adaptation. Les équipements techniques centraux situés au sous-sol seront protégés par cuvelage.

### Approche bioclimatique

Les derniers projets livrés intègrent également une approche bioclimatique pour notamment améliorer le confort thermique été comme hiver.

Le traitement prévu de la façade exposée au sud du projet de restructuration de Rives de Seine, par un subtil jeu de réorientation des ouvrants, doit permettre de valoriser les apports solaires hivernaux et retarder les apports solaires estivaux en fin de journée.

Cette nouvelle façade doit ainsi permettre de réduire les besoins de chauffage de plus de 35 % et les besoins de froid l'été de plus de 13 %.

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

Environ 25 000 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. Tous les actifs font l'objet d'un suivi précis des risques sanitaires et environnementaux.

SFL a bien évidemment mis l'accent sur la qualité sanitaire de ses bâtiments ces trois dernières années dans le contexte de lutte contre la Covid-19, 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 de restructuration.
- La suppression des chaudières fuel à l'origine de rejets importants de dioxyde de soufre et d'oxydes d'azote.
- L'étude du remplacement des tours aéroréfrigérantes ouvertes dès que cela est possible et ce afin de proscrire les risques légionellose.
- Des analyses semestrielles légionelle 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 de 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. À fin 2022, 14 actifs sur 15 en exploitation et sous gestion opérationnelle représentant 92 % des m<sup>2</sup>, sont intégrés à cette plateforme.

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

### 4. Empreinte sur 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, principalement dans la capitale où SFL concentre la quasi-totalité de ses actifs.

Être conscient de l'empreinte urbaine des immeubles, c'est à la fois tenir compte de leur localisation et leur accessibilité pour protéger l'environnement (empreinte « passive »), porter un soin tout particulier à leur esthétique (comment porter les immeubles dans l'avenir tout en préservant leur histoire), mais aussi envisager leur apport au paysage, à travers la mise en valeur des espaces verts, la protection de la biodiversité (deux empreintes « actives »).

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.

#### 4.1. Architecture et design

SFL, eu égard à son positionnement stratégique principalement dans Paris, poursuit l'objectif de maintenir la qualité de son patrimoine au niveau des attentes de ses clients, à travers la réinvention de ses actifs ou le développement de nouvelles opérations. Toutes les opérations de rénovation ou de restructuration s'attachent à se réapproprier l'histoire des bâtiments et leur architecture d'origine, tout en encourageant de nouvelles formes architecturales et l'intégration du design contemporain dans ses opérations. L'inscription dans une démarche très ambitieuse de développement durable et de réduction de l'empreinte carbone est désormais le fil rouge qui sous-tend l'ensemble des projets de SFL.

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 se mobilisent pour une préservation maximum des ouvrages existants, en cohérence avec l'impératif environnemental de transformation 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.

L'opération de Biome notamment, a consisté pour partie à réhabiliter en profondeur un bâti des années 1960, tout en conservant les planchers, les verticalités existantes, en usant de démolitions ponctuelles principalement dans les infrastructures, et dans une partie de superstructure obsolète en R+1.

SFL a toujours su historiquement valoriser la mixité des usages au sein de ses ensembles immobiliers : coexistence de commerces et de bureaux sur la majorité de ses immeubles, présence de logements dans des actifs comme Édouard VII,

Condorcet ou Biome, salles de spectacle et hôtel au sein d'Édouard VII. La réflexion sur la mixité, au cœur de nos futurs projets, doit répondre aux besoins identifiés au niveau du quartier, et doit être compatible avec les objectifs décrits ci-dessus de préservation optimale de l'existant, ainsi que la préservation de flux apaisés.

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 de contribuer à une bonne insertion à l'échelle des quartiers, de Paris ou des villes concernées.

#### 4.1.1. 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 ses critères de qualité au travers de ses projets les plus emblématiques.

Chaque projet de restructuration 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).

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, l'agence LAN ou Ana Moussinet.

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 :

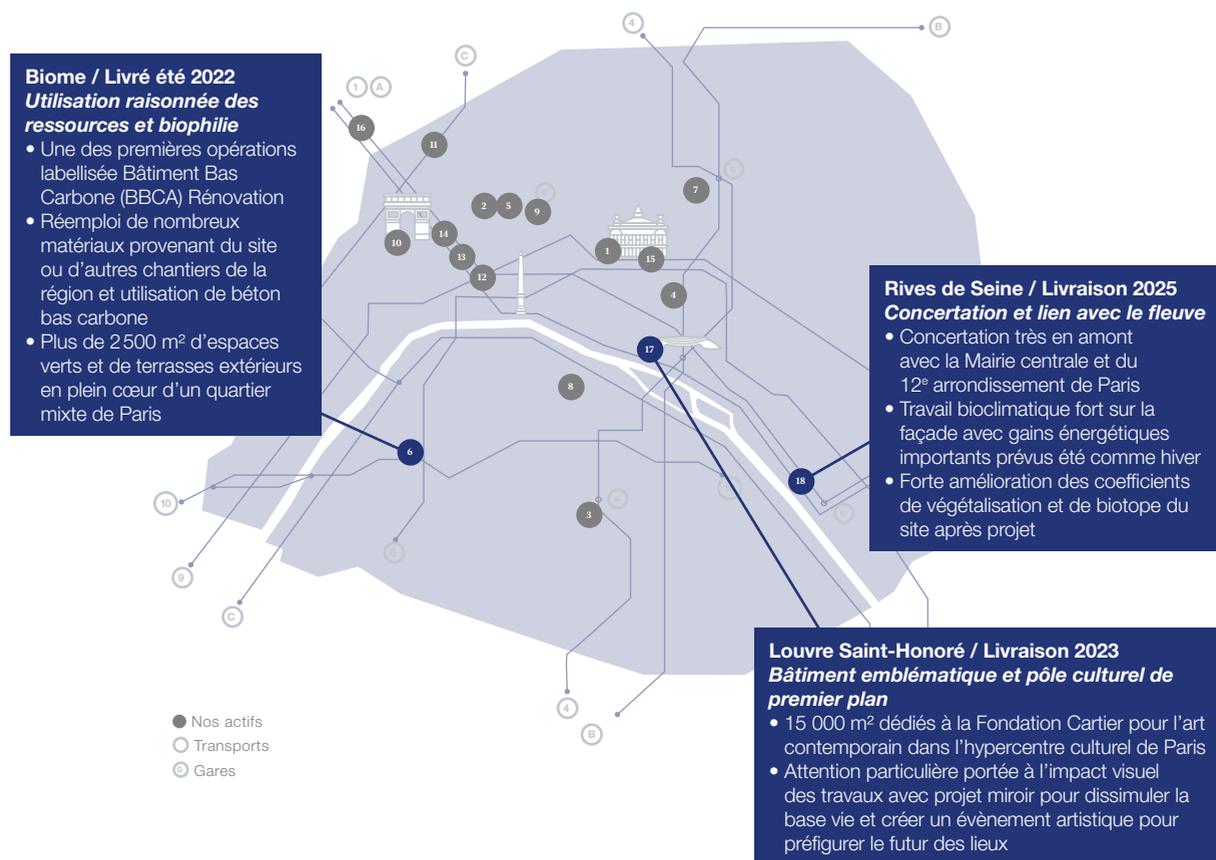
– La réinvention de l'immeuble Louvre Saint-Honoré, immeuble historique de Paris qui a accueilli successivement le Grand Hôtel du Louvre pour l'Exposition universelle de 1855, puis les Grands Magasins du Louvre et le Louvre des Antiquaires, ouvre prochainement une nouvelle séquence avec la Fondation 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 projet exceptionnel de la Fondation Cartier a aussi initié une montée en gamme des espaces de bureaux, à travers la reprise de l'ensemble

des halls, la livraison d'un nouvel espace lounge partagé (cafétéria, salles de réunion), et, dans les prochains mois, la mise à disposition d'un nouveau restaurant d'entreprise et la refonte des autres parties communes.

- 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 Yrieix Martineau et Jouin Manku et associés. Ce projet a permis la création de plus de 2500 m<sup>2</sup> d'espaces verts et de terrasses extérieurs en plein cœur d'un quartier mixte de Paris, 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 1000 m<sup>2</sup> de business center ouvert au public).
- Le futur projet Rives de Seine, dont la réinvention est confiée

à l'agence LAN et dont la livraison est prévue en 2025, a pour objectif d'aller encore plus loin dans l'ambition environnementale. Le choix même de la future façade a été dicté par la prise en compte des contraintes bioclimatiques (notamment façade principale orientée sud-ouest, sans vis-à-vis), et fait naître de cette contrainte une esthétique innovante et très moderne. Le socle de la tour, retravaillé en profondeur, permettra de créer des espaces verts ouverts sur la ville, et restitués à l'espace public. En concertation avec la ville, à la fois Mairie centrale et Mairie d'arrondissement, SFL a fait le choix de créer un lien supplémentaire avec le quartier à travers la création d'un nouveau bâtiment ouvert au public dans le jardin et destiné à la fois aux clients de la tour de bureaux et aux habitants de Paris.

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



#### 4.1.2. Ouverture sur la ville

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.

- L'émergence de nouvelles mobilités et corrélativement à la baisse en besoin de stationnement.
- La création d'espaces extérieurs de qualité dès que cela est possible : traitement de la « cinquième façade » (toiture) en vue de la valoriser mieux par l'intégration de végétaux, à travers la suppression ou la réduction des équipements techniques en toiture, la création de zones de pleine terre en rez-de-chaussée (projets Biome, Rives de Seine) et l'introduction de terrasses accessibles dans les étages.

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* (newsletters notamment)...

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 adaptés à leurs environnements et ouverts sur la ville.

- Concertation avec les pouvoirs publics : 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.
- Échanges avec les riverains : SFL a associé très en amont les riverains (particuliers et commerçants) sur ses opérations de Biome ou du Louvre Saint-Honoré, et ce sans attendre l'obtention des autorisations administratives, afin de les impliquer dans le projet, prendre en compte leurs attentes et répondre autant que possible à leurs demandes. Les réunions de quartier, qui se succèdent tout au long de la vie des projets, permettent de garder le lien avec l'ensemble des parties prenantes.
- Impact visuel des travaux : sur le Louvre Saint-Honoré, SFL a plus particulièrement tenu à limiter l'impact visuel des travaux pour le quartier, à travers la réalisation de palissades de chantier mobiles, qui s'adaptent aux différentes phases du chantier, mais aussi à travers un habillage ambitieux de la base-vie qui occupe en partie la place du Palais-Royal.

### 4.2. Nature et paysage

Les notions de nature et de paysage font partie intégrante des préoccupations de SFL, sur ses opérations de développement comme sur ses actifs en exploitation.

Les actifs détenus par SFL sont situés à Paris ou en première couronne, dans un environnement urbain dense, minéral et souvent contraint. La présence d'une dimension végétale, ou aquatique en bord de Seine contribue donc à améliorer le bien-être des clients occupants de SFL, notamment quand elle leur apporte une reconexion 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 limitation de l'artificialisation des sols et de l'érosion de la biodiversité.

#### 4.2.1. Limitation de l'artificialisation des sols et de la perte de biodiversité

De 20 000 à 30 000 hectares sont artificialisés chaque année en France, avec une augmentation trois à quatre fois plus rapide que celle de la population française <sup>(1)</sup>. Cette artificialisation s'accompagne aussi notamment d'une accélération de la perte de la biodiversité et d'une hausse du phénomène d'îlots de chaleur. La lutte contre l'artificialisation des sols est un des axes majeurs du Plan Biodiversité du gouvernement français, qui vise zéro artificialisation nette d'ici 2030.

L'implantation des actifs SFL à Paris et Neuilly-sur-Seine, dans un milieu urbain très dense, donne un cadre particulier à nos actions.

Le premier élément de réponse passe par la densification des usages sur les actifs SFL. Elle doit permettre de lutter contre l'artificialisation des sols en concentrant 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. *A contrario*, des surfaces de pleine terre ont même été restaurées sur le projet Biome.

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.

#### 4.2.2. Accroissement de la végétalisation des actifs

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

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

Ce label et ce niveau sont également visés sur le projet Rives de Seine, qui se situe en bordure du fleuve qui traverse Paris. Les options paysagères retenues sur ce projet devront permettre de faire passer le coefficient de végétalisation de la parcelle de 14 % à 42 % et le coefficient de biotope de 11 % à 30 %. Cette augmentation sera permise par la création de nouvelles continuités végétales et d'une véritable strate arborée. Les toitures seront végétalisées et un jardin sera créé en recul de l'avenue. Il apportera fraîcheur et confort acoustique aux occupants de l'immeuble.

(1) <https://www.ecologie.gouv.fr/artificialisation-des-sols>

SFL s'efforce également de développer la végétalisation de son patrimoine en exploitation quand cela est possible. À ce titre l'exemple de Cézanne Saint-Honoré est à noter : deux murs végétalisés avaient précédemment été installés au niveau des cours intérieures de l'ensemble immobilier et la dernière rénovation a permis la création de nouvelles terrasses végétalisées. Le projet de rénovation s'est également vu décerner le label Biodiversity Excellent.

Cet accroissement de la végétalisation répond à une attente forte des preneurs, qui peuvent ainsi bénéficier de nouveaux espaces extérieurs, plus agréables, notamment quand ils viennent remplacer des espaces précédemment dédiés aux équipements techniques.

Plus généralement, à fin 2022, les surfaces végétales, horizontales ou verticales, représentent près de 9800 m<sup>2</sup>, soit 10 % de l'emprise foncière du patrimoine de SFL.

L'équivalent de <b>10 % de l'emprise foncière est végétalisée</b>	<b>0 m<sup>2</sup> artificialisé</b> depuis 10 ans	Labels <b>Biodiversity Excellent</b> pour Biome, Cézanne Saint-Honoré et pour le projet Rives de Seine
--	---	--

### 4.3. Mobilités

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). L'acquisition fin avril 2022 de l'immeuble Pasteur, littéralement implanté sur la gare Montparnasse, symbolise parfaitement cette stratégie d'implantation.

SFL met également un point d'honneur à ce que ces bâtiments soient accessibles à tous. Les travaux effectués ces dernières années ont permis que 98 % du patrimoine en exploitation en surface soit accessible aux utilisateurs en fauteuil roulant et les restructurations intègrent toutes la prise en compte des normes d'accessibilité tout handicap.

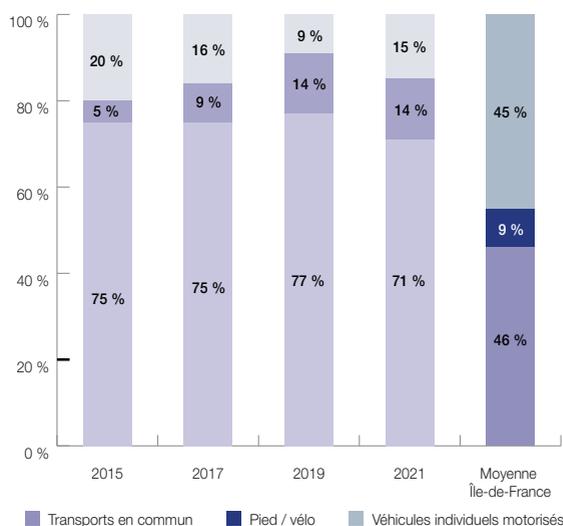
#### 4.3.1. Dessertes exceptionnelles en transports en commun

L'ensemble des actifs du patrimoine SFL offre une excellente accessibilité en transports en commun et transports alternatifs. Ils sont tous situés notamment à moins de 7 minutes d'une station de métro.

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. 15 % utilisent la voiture, la moto, le scooter voire le taxi. Enfin 14 % 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 2021, 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.

#### MODES DE DÉPLACEMENT DOMICILE-TRAVAIL DES UTILISATEURS DES BUREAUX SFL<sup>(1)</sup>



(1) Moyenne Île-de-France issue d'une étude 2021 de l'INSEE sur la base d'un recensement de 2017 <https://www.insee.fr/fr/statistiques/5425974#tableau-figure2>

Les émissions de gaz à effet de serre liées aux déplacements domicile-travail des utilisateurs des bureaux SFL (catégorie supplémentaire et reportée de façon volontaire, hors des catégories du Scope 3 du GHG Protocol) s'élèvent à 6073 tCO<sub>2</sub>e en 2022.

des mobilités douces sont donc des enjeux importants dans la stratégie bas carbone du Groupe. Il convient à ce titre de noter que les utilisateurs des bureaux SFL ont un impact carbone plus faible par leurs déplacements que la moyenne des travailleurs français, franciliens ou parisiens.

L'accessibilité en transports en commun et le développement

### Comparaison des impacts carbone des déplacements domicile-travail<sup>(1)</sup>

	Paris intra-muros	Paris banlieue	Couronne Île-de-France	France	SFL
Distance moyenne aller domicile-travail en km	10,2	14,3	23,5	13,3	24
Intensité carbone en gCO <sub>2</sub> e/voy.km	54,1	105,2	143,0	154,6	22
Intensité carbone annuelle par utilisateur en kgCO <sub>2</sub> e/an	242,1	662	1477,7	905,5	235

#### 4.3.2. 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 le principal projet livré en 2022, Biome, SFL s'est d'abord permis de réduire significativement le nombre de places de stationnement affectées aux véhicules légers (-60%). Cela a été rendu possible par son exceptionnelle desserte en transports en commun et par l'augmentation en parallèle des emplacements de stationnement pour vélos (capacité jusqu'à 270 vélos) et par l'installation de bornes de recharge pour véhicules électriques.

Cette stratégie est aussi déployée sur le patrimoine en exploitation. Huit actifs sont d'ores et déjà équipés d'infrastructures de recharge pour véhicules électriques, représentant près de 90 places équipées, et des équipements sont programmés sur d'autres immeubles.

Sur Washington Plaza, 103 Grenelle et Édouard VII, des programmes de travaux ont été initiés pour concevoir des aménagements spécifiques dédiés 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.

## 5. Au service des 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 est 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 les plus variés, nous nous attachons à développer des espaces les plus conviviaux et propices à la création dans les parties communes de nos immeubles multilocataires. Nous adressons ainsi de multiples communautés de locataires.

Les différents épisodes de confinement en 2020 et 2021 ont provoqué des débats spécifiques sur le rôle des espaces de travail. Compte tenu de l'importance de ces débats, nous avons alors mis en place plusieurs 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 dernière enquête sur les lieux de travail urbains couvre notamment plus de 3700 participants dans 4 pays d'Europe.

Ces enquêtes permettent 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 les événements des dernières années ont 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 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.

(1) Données de comparaison issues de l'Enquête Mobilité des Personnes (EMP), 2019 <https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/resultats-detailles-de-lenquete-mobilite-des-personnes-de-2019>.

## 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



### 5.1. Confort et aménagement

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 30 % des sondés indiquaient en 2017 que le bureau a été un élément important dans le choix de rejoindre l'entreprise, ils sont aujourd'hui presque deux fois plus nombreux à le dire (54 %).

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 apporter du lien sur ses immeubles en créant une véritable porosité 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.

#### 5.1.1. 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, ce qui permet une meilleure durabilité des investissements.

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 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. Cette flexibilité d'usage ne se limite pas simplement aux aménagements de bureaux mais s'inscrit totalement avec de nouveaux usages et besoins des collaborateurs à travailler dans les espaces communs.

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.

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 rénovés 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 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 : 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.

### 5.1.2. Bien-être des occupants et nouveaux services

L'enquête Paris Workplace, réalisée courant 2022 pour la première fois à l'échelle européenne et sous l'ère post-Covid, permet d'identifier des tendances qui paraissent universelles, sinon paneuropéennes.

Parmi elles, citons-en trois :

- Commençons par le télétravail. Sa pratique avait fait irruption dans nos vies de manière soudaine, et elle apparaît près de trois ans après le début de la pandémie comme largement plébiscitée et déployée dans les entreprises, quels que soient les pays. Ce mode de fonctionnement a structurellement modifié le rapport au travail et l'usage des bureaux mais accentué le besoin de vie sociale entre collègue et surtout le fait de travailler plus efficacement et en équipe.
- Conséquence de cette nouvelle répartition géographique du travail, le « match » entre le bureau et le domicile a un arbitre : les salariés. À Paris, alors qu'en 2017 ils n'étaient qu'un tiers à estimer les bureaux comme un élément déterminant dans le choix de rejoindre une entreprise, désormais, plus d'un salarié sur deux en fait un élément d'appréciation déterminant.
- Enfin, plus qu'une ville, notre « match » désigne la vie sociale comme grande gagnante. C'est, pour les Latins comme pour les habitants des pays plus au nord, la première raison de se rendre au travail. Cette dimension milite pour les bureaux à haute valeur ajoutée, aux nombreux services (*cf. ci-dessous*), et situés dans les quartiers qui offrent la possibilité de se retrouver entre collègues. Paris illustre parfaitement cette

tendance à laquelle SFL est très attachée : en cinq ans, l'attrait pour les quartiers mixtes gagne 10 points.

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 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 restauration, service qui reste la première attente dans les sondages effectués auprès de nos utilisateurs.
- Les cafétérias conçues 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.

### Services prime par centre d'affaires à fin 2022

	Surveillance humaine (PCS)	Building manager	Auditorium	Salles de réunion mutualisées	Cafétéria	Restaurant	Wellness/Fitness	Application	Bornes de recharge électrique	Bike Park	Espaces extérieurs
Washington Plaza	x	x	x	x	x	x	x	en cours	x	en cours	x
103 Grenelle	x	x	x	x	x	x	x	x	en cours	en cours	x
#cloud.paris	x	x	x	x	x	x	x		x	x	x
Édouard VII	x	x	x	x	x	x	x				x
Louvre St-H.	x	x	x	x	x	x		en cours	en cours	en cours	
Cézanne St-H.	x	x	x	x	x				en cours	x	x
83 Marceau	x	x	x	x	x				x	x	x
Biome	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x

### 5.2. 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 pré-requis indispensable pour ces locataires. Elles sont également pour SFL un moyen efficace, 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.

### 5.2.1. Actifs en exploitation tous certifiés

L'ensemble du patrimoine en exploitation et certifiable<sup>(1)</sup>, soit 14 actifs à fin 2022 représentant plus de 290 000 m<sup>2</sup> de surface utile, est ainsi certifié BREEAM In-Use ou HQE Exploitation

La certification BREEAM In-Use a été largement déployée depuis 2012, faisant de SFL la foncière référence en Europe pour l'adoption précoce de cette certification sur ses actifs en exploitation. SFL s'efforce d'améliorer les niveaux à chaque nouvelle campagne de certification. Toutes les nouvelles certifications BREEAM In-Use se font avec la version V6 du référentiel in-Use, aux exigences de plus en plus élevées.

À fin 2022, 95 % des actifs en surface ont un niveau *a minima* Very Good que ce soit avec les certifications BREEAM In-USE ou HQE Exploitation.

### 5.2.2. Certification et/ou labellisation systématique pour les restructurations

Les grands projets de développement et restructuration sont tous certifiés et/ou labellisés.

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

Biome en est le parfait exemple. Livré en septembre 2022, il a ainsi été labellisé Biodiversity Excellent, ce qui permet 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'émission de gaz à effet de serre sur cette opération.



#### Biome

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



#### Louvre Saint-Honoré

- BREEAM Refurbishment Very Good



#### Rives de Seine

- BREEAM Refurbishment Excellent
- HQE Rénovation Exceptionnel
- BBC Effinergie Rénovation
- BBCA Rénovation
- Biodiversity Excellent
- Wired score Gold

### 5.3. 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 (en moyenne de 100 à 200 collaborateurs par client) est essentiel pour l'ensemble de nos équipes afin de répondre aux mieux à leurs besoins et concevoir des produits les plus adaptés possible.

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

Cette notion de dialogue fait partie intégrante de notre ADN, à la fois pour répondre aux attentes et satisfaire nos clients, mais

également pour se nourrir de leurs retours et de leurs perceptions de l'immobilier et des services.

Notre département 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.

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

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 2 000 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>Sobriété énergétique :</b> Trois axes ont été développés pour partager directement avec nos clients sur les enjeux de sobriété énergétique :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Un audit fin des usages de nos immeubles.</li> <li>– Une communication directe auprès des salariés via des panneaux d'informations rappelant des pratiques de bon usage des locaux.</li> <li>– Une communication directe auprès de nos clients pour les inciter à dialoguer sur leurs propres usages énergétiques et leurs évolutions possibles.</li> </ul>
	<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 évènements clients ont vocation à réunir nos clients deux 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>
Rénovation	<p><b>Animations :</b> SFL relaie les initiatives de ses clients au sein des immeubles (type campagne de don de sang, collecte de dons...) et propose également à des associations reconnues d'intérêts publiques d'utiliser des espaces de manières temporaires (partenariat avec Emmaüs sur la Galerie des Champs).</p>
	<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 <i>ad hoc</i> 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>

### 5.3.2. La satisfaction des occupants, point cardinal de nos actions

Tous les deux 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.

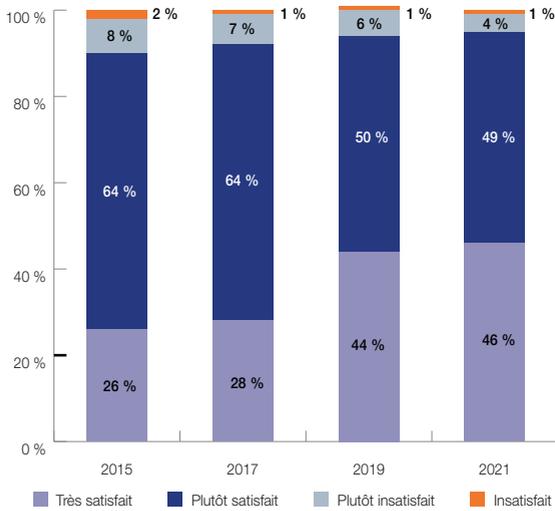
Près de 1 000 personnes ont participé à la dernière enquête de satisfaction réalisée fin 2021.

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 6,9/10 pour les cadres franciliens de notre benchmark Paris Workplace). Il travaille en open space, considère les services intégrés comme fondamentaux et opérerait pour une meilleure gestion des déchets s'il devait réaliser une démarche environnementale ou sociale.

Plus de 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



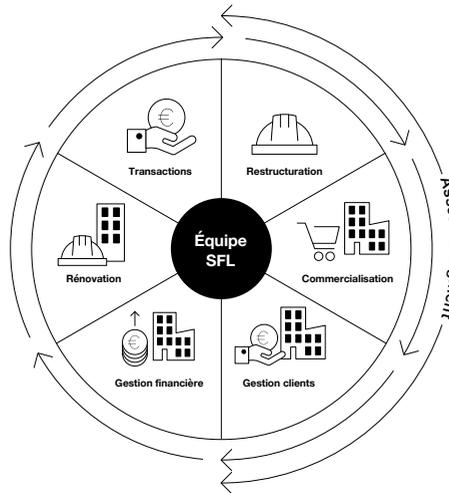
## 6. Engagement des équipes et des partenaires

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.



## NOS MÉTIERS

**Restructuration**  
Équipe technique et développement

**Commercialisation**  
Équipes commerciale et gestion d'actifs

**Gestion clients**  
Équipes gestion locative et technique

**Gestion financière**  
Équipe financière

**Rénovation**  
Équipe technique et développement

**Transactions**  
Équipes stratégie, investissement, arbitrage

**Asset management**

## Nos engagements 2020-2030

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



Consultation sur la qualité de vie au travail chaque année



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



### 6.1. Attractivité, développement des compétences et égalité professionnelle

Le développement des compétences, l'attractivité et la rétention des talents ainsi que la promotion 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 2022, l'effectif du groupe SFL s'établit à 74 salariés : 72 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 (77 %).

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 10 nouveaux collaborateurs dont 2 alternants et enregistré au cours de la même période 5 départs. 4 des 5 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 à titre expérimental puis pérennisé par une charte conclue en septembre 2021 permettant de travailler 5 jours par mois en distanciel. Dans le cadre de la négociation annuelle obligatoire de décembre 2022, il a été convenu de conclure un nouvel accord début 2023 afin d'optimiser et d'assouplir son fonctionnement.

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.

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

Sur la base d'un effectif moyen de 68.83 collaborateurs en 2022 et du nombre d'entrées/sorties enregistrées en CDI au cours de la période, le turn-over s'établit à 7.99 % au titre de la période considérée contre 10,61 % en 2021<sup>(1)</sup>.

Compte tenu de ces différents mouvements, l'ancienneté moyenne reste néanmoins stable et s'établit à 9.60 ans contre 10,8 ans en 2021.

### 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 dont la compétitivité est par ailleurs assurée au moyen d'une étude sectorielle à laquelle participe la Société tous les 2 ans.

#### 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 2022, 16,65 % du salaire de base (hors comité de direction).

Rapporté à l'effectif inscrit au 31 décembre 2022, ce salaire de référence global (fixe + variable) s'établit en moyenne à un montant de 69975 euros (hors comité de direction).

#### Rémunération indirecte

Les droits acquis au titre de la participation et de l'intéressement ont représenté en 2022 une somme globale de 7 619 490 euros au bénéfice des salariés de l'entreprise dont l'essentiel - plus de 90 % - provient de la réserve spéciale de participation dégagée au titre de l'année 2021. Cette participation exceptionnelle résulte pour l'essentiel des cessions d'actifs réalisées par SFL en 2021 et du swap d'actifs intervenu dans le cadre de l'évolution de la structure de son actionariat au cours de la même année.

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 effectués sur le PERECO dans la limite d'un plafond qui a été porté, au 01/01/2022 de 4860 à 5310 euros.

(1) 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).

Dans ce contexte, l'aide financière de SFL en matière d'épargne retraite s'est établie en 2022 à un montant global de 270385 euros contre 260742 euros l'année précédente: 58 collaborateurs ont ainsi bénéficié à ce titre d'un abondement moyen de 4662 euros.

En 2022, un nouveau plan d'attribution gratuite d'actions a été déployé au bénéfice de 53 attributaires dont 51 salariés, soit 69% de l'effectif inscrit au 31 décembre 2022.

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 Social et Économique, participation patronale au financement des frais de restauration (chèques-déjeuners et/ou restaurant interentreprises).

En complément de ces différents avantages et au terme de la négociation annuelle obligatoire engagée au titre de l'année 2022, il a également été convenu de mettre en place en 2023 le forfait mobilités durables afin d'inciter les collaborateurs de SFL à utiliser des modes de transport plus propres et continuer à inscrire l'entreprise dans une démarche environnementale active. Ces différents avantages font 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 2022 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).

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.

En 2022, l'investissement global progresse de 9.67% et représente 2.17% de la masse salariale globale (2.64% après retraitement des éléments exceptionnels de rémunération).

Dans ce contexte, plus de 1493 heures de formation ont été dispensées au profit de 57 collaborateurs pour une durée moyenne de 26 heures par stagiaire.

### 6.1.3. Égalité professionnelle homme/femmes et égalité des chances

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

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

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 professionnelle hommes/femmes

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.

Domaines	Objectifs	Suivi 2022
Recrutement et l'accès à l'emploi	<ul style="list-style-type: none"> <li>– S'efforcer d'obtenir, dans la mesure du possible, un nombre égal de candidatures féminines et de candidatures masculines.</li> <li>– Favoriser une plus grande mixité au sein de la grille de classification.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– À fin 2022, 62 % des cadres de l'entreprise sont des femmes.</li> <li>– 5 des 10 embauches réalisées dans l'année ont abouti au recrutement de femmes.</li> </ul>
Promotion professionnelle grâce à la formation professionnelle	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Garantir un égal accès des femmes et des hommes aux dispositifs de formation.</li> <li>– Définir avec chaque salarié(e) de retour de congé maternité/adoption/parental les actions de formation destinées à favoriser sa reprise d'activité.</li> <li>– Identifier et prendre en compte les éventuelles contraintes de nature familiales auxquelles peuvent être exposé(e)s le(s) salarié(e)s en formation.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– En 2022, les femmes ayant bénéficié d'au moins une action de formation au cours de l'année représentent 65 % des stagiaires pour une durée moyenne de 25 heures (29 heures pour les hommes).</li> <li>– Rapportés à l'effectif moyen au 31/12/2022, les taux d'accès à la formation professionnelle se sont établis à 76 % pour les hommes et à 86 % pour les femmes.</li> </ul>
Rémunération effective	<ul style="list-style-type: none"> <li>– 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.</li> <li>– Neutraliser les effets sur la rémunération des périodes d'éloignement de l'entreprise liées à la parentalité.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Dans le cadre de la négociation annuelle obligatoire sur les salaires pour l'année 2022, il a été établi un procès-verbal d'ouverture des négociations portant sur les écarts de rémunération entre les hommes et les femmes.</li> <li>– 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.</li> </ul>

L'index relatif à l'égalité professionnelle publié en février 2022 et calculé au titre de la période du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2021 a conduit à l'obtention d'une note globale de 87 points sur 100 en progression de 21 points par rapport au résultat de l'année précédente.

### Autres indicateurs en matière d'égalité

#### • 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 44 ans : au 31 décembre 2022, les collaborateurs âgés de 45 ans et plus représentent 51 % de l'effectif inscrit contre 27 % 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 2022 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.

Elle a également renouvelé en 2022 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.

Un atelier de sensibilisation au handicap a également été organisé avec la société KIALATOK. Une quinzaine de collaborateurs ont ainsi participé à un atelier « cuisine et handicap » qui les a confrontés à plusieurs situations de handicap.

### 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 et les conditions de travail (QVCT) 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.

#### 6.2.1. Santé et sécurité

SFL a poursuivi en 2022 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 2022. Seul 1 accident de trajet ayant donné lieu à 2 jours d'incapacité temporaire de travail a été recensé durant cette même période.

### 6.2.2. Qualité de vie au travail

Comme mentionné dans l'accord sur l'égalité professionnelle et la qualité de vie au travail conclu le 1<sup>er</sup> décembre 2021, une nouvelle enquête sur la qualité de vie au travail a été engagée en 2022.

Initiée dans le cadre d'une nouvelle démarche, celle-ci a pour objectif d'impliquer et d'accompagner les équipes vers une dynamique collective d'amélioration de la qualité de vie et des conditions de travail (QVCT).

À cet effet, un comité de pilotage paritaire a été constitué, composé notamment de représentants de la Direction générale, de la Direction des ressources humaines, du Comité social et économique et du service de santé au travail. De même, des entretiens exploratoires ont été réalisés avec des membres du comité de pilotage et des managers afin de réaliser un premier diagnostic des éventuelles problématiques de travail et des enjeux relatifs à la QVCT.

Cette démarche sera poursuivie en 2023 avec la constitution de groupes de travail chargés d'identifier les principales problématiques de travail, les facteurs de protection et de formuler des propositions de plans d'actions destinés à favoriser l'engagement et le bien-être des collaborateurs. À l'issue de ces échanges au sein des groupes de travail et sur la base des propositions qui en découleront, un plan d'actions définitif sera déterminé par le comité de pilotage paritaire et déployé au sein de l'entreprise.

Indépendamment de cette démarche, une récente analyse fonctionnelle et technique des surfaces de bureaux occupées par les collaborateurs de SFL a mis en évidence la nécessité d'engager une réflexion sur leur réaménagement et leur modernisation afin de rendre les espaces de travail plus attractifs et plus adaptés aux exigences des nouveaux modes de travail et aux besoins de leurs utilisateurs. À cet effet, un comité de projet composé de collaborateurs a été constitué et des travaux de conception des futurs bureaux et espaces collectifs ont été initiés dans le courant de l'année 2022. Au terme de ces travaux de conception et de modernisation, SFL devrait pouvoir disposer en 2023 d'un plateau de bureaux présentant un plan fonctionnel optimisé et des prestations techniques de qualité supérieure.

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 2022, le taux d'absentéisme de courte durée (inférieur à quatre jours hors congés autorisés) s'est établi à 0,61 %, contre 0,40 % en 2021.

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, les parties à la NAO de décembre 2022 sont convenues d'assouplir les conditions de recours au télétravail dans le cadre d'un nouvel accord à conclure début 2023 prévoyant en particulier de réduire le délai de prévenance propre à chaque demande et d'augmenter le nombre de jours susceptibles d'être télétravaillés.

### 6.3. 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. Une procédure de lanceur d'alerte conforme aux dispositions légales est en cours de mise en place chez SFL. Par ailleurs le dispositif de protection de lanceur d'alerte a été intégré dans le règlement intérieur dont la mise à jour à ce titre a été votée en CSE.

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'auteur direct des infractions (l'employeur qui ne déclare pas un salarié ou emploie un salarié sans titre de travail),
- une solidarité financière des cocontractants : est ici visé celui

qui ne s'est pas assuré lors de la conclusion d'un contrat en vue de l'exécution d'un travail ou de la fourniture d'une prestation de services que son cocontractant s'acquitte bien de ses obligations déclaratives et du paiement de ses cotisations. Ces diligences doivent être renouvelées tous les six mois jusqu'au terme du contrat.

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

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

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

SFL a fait réaliser ces dernières années plusieurs missions d'audit ayant trait à la sélection des fournisseurs :

- 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].
- Une mission d'audit a été réalisée au premier semestre 2022 concernant les fournisseurs non soumis à procédure d'appel d'offres afin de contrôler le respect des motivations de cette absence de soumission à la procédure d'appel d'offres (à savoir contrat en dessous de seuils ou cas de dérogation prévus dans la procédure) et vérifier la concentration de ces fournisseurs.

Le Groupe précise qu'aucun cas de corruption ou de condamnation n'a été relevé en 2022, et s'interdit tout financement 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.

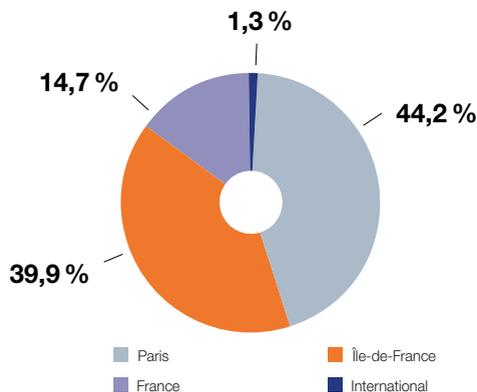
### Sélection et suivi exemplaires de la chaîne de valeur

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.

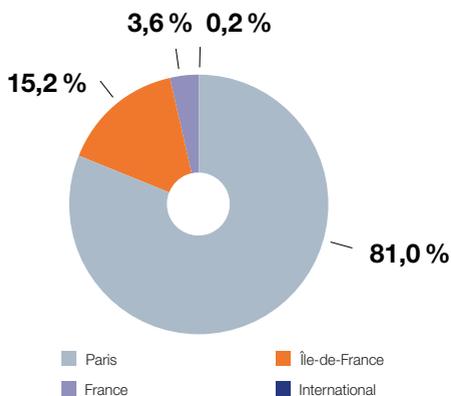
SFL lutte également contre la sous-traitance abusive en limitant celle-ci à deux rangs au maximum, afin de conserver un contrôle plus précis sur les entreprises qui interviennent sur ses projets et ses actifs.

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 2022, 84 % des fournisseurs en nombre et 96 % en montant d'achat sont basés à Paris ou dans la région Île-de-France, soit dans un rayon d'environ 100 kilomètres.

### RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DES FOURNISSEURS PAR NOMBRE EN %



### RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DES FOURNISSEURS PAR MONTANT D'ACHAT EN %



Ces deux éléments, la limitation de la sous-traitance et la localisation des fournisseurs, 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.

#### Exemples 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.

Le bilan a notamment été fait sur l'opération Biome livrée à l'été 2022, avec plus de 36000 heures de travail réalisées par des personnes en insertion.

#### Insertion sociale sur les opérations – Point Biome

Immeuble	Biome
Nombre total d'heures d'insertion	36592 heures
% du total des heures	5,1 %
Nombre de mois équivalent temps plein	226 mois
Équivalent emplois temps plein	10 personnes

Sur les opérations, des moyens de communication renforcés sont également 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

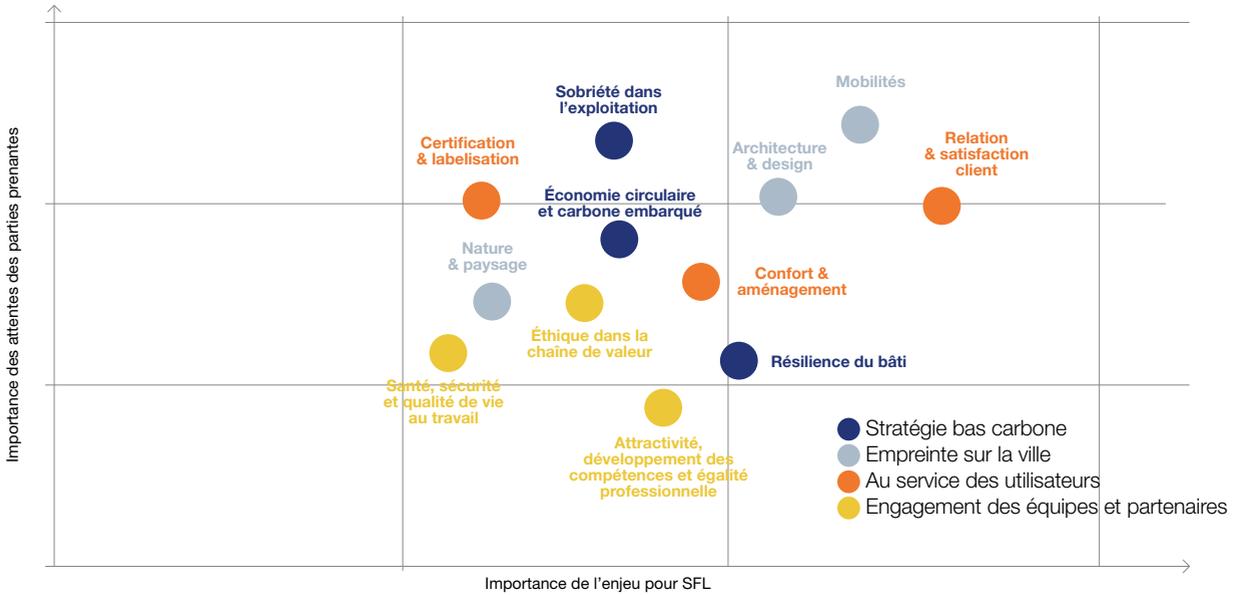
SFL a analysé l'importance de ses enjeux RSE conformément aux référentiels internationaux et aux bonnes pratiques du secteur (Global Reporting Initiative (GRI) version G4, EPRA).

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 4 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

La mise en œuvre de la stratégie ESG s'appuie sur la gouvernance suivante :

- La Direction générale de SFL a la responsabilité ultime en matière de questions environnementales, sociales ou sociétales et de bonne gouvernance. En 2022, Jérôme Lacombe a rejoint SFL en tant que Directeur général adjoint. Il est notamment en charge de la définition de la stratégie ESG.
- Le Comité ESG regroupe le Comité de Direction et le Directeur du Développement Durable et se réunit 4 fois par an. Il fixe un plan d'actions aux départements concernés pour chaque enjeu (par exemple la Direction Technique et Développement pour les questions environnementales et la Direction des Ressources Humaines pour les enjeux de formation).

- Différents groupes de travail (comités de pilotage d'actifs, ateliers sur les thématiques ESG) permettent d'intégrer les enjeux ESG en développant les modes de fonctionnement, les thèmes abordés et les résultats puis de les porter auprès des parties prenantes (clients, prestataires, fournisseurs, banques etc.).
- Le personnel de SFL est associé à la démarche, notamment au travers de sensibilisations thématiques, et le Comité social et économique (CSE) grâce à un accès aux informations sociales et environnementales mises à sa disposition dans la BDESE.
- Enfin, le Conseil d'administration assure la coordination des thématiques ESG avec les représentants de Colonial, l'actionnaire principal de SFL.



## 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 Gold 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).

SFL a un objectif de réduction des émissions de gaz à effet de serre certifié SBT depuis août 2021.

### 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 BBKA

L'association pour le développement du Bâtiment Bas Carbone (BBKA) 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 BBKA) et inciter à construire bas carbone

Le premier label BBKA a été lancé en 2016 et le label BBKA Rénovation est en vigueur depuis 2018. SFL a reçu le label BBKA Rénovation pour son opération Biome qui a été livrée à l'été 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 11<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, docteurs et opérationnels, chaque action de la Fondation contribue à nourrir un processus de remise en question, d'ouverture d'esprit et d'enrichissement mutuel. SFL s'associe au souhait de la Fondation : créer les conditions pour que chaque acteur de l'im-

mobilier 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 2022 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.

### Institut Jeanne Garnier

Dans le cadre de l'opération Biome, dans le 15<sup>e</sup> arrondissement de Paris, SFL a apporté son soutien à l'institut Jeanne Garnier. Cette maison médicale, voisine de l'immeuble, est un établissement de soins palliatifs qui accueille plus de 1 000 malades par an, en priorité des personnes malades en phase avancée ou terminale de leur maladie.

Par ce soutien, SFL a voulu réaffirmer son implication dans la vie de la cité, au plus proche de ses actifs.

### 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 14 au 18 novembre 2022. 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 401 136 m<sup>2</sup>.

Actifs	Énergie / Carbone		Eau	Déchets	Certifications exploitation (HQE Exploitation ou BREEAM In-Use)
	Parties privatives / Scope 3	Parties communes et services généraux / Scopes 1 & 2			
Washington Plaza	•	•	•	•	•
Édouard VII	•	•	•	•	•
103 Grenelle	•	•	•	•	•
#cloud.paris	•	•	•	•	•
Rives de Seine	•	•	•	•	•
Galerie des Champs-Élysées	•	•	•	•	•
90 Champs-Élysées	•	•	•	•	•
Louvre Saint-Honoré	•	•	•	•	Immeuble en reconstruction
Cézanne Saint-Honoré	•	•	•	•	Travaux preneurs toujours en cours à fin 2022 après reconstruction
83 Marceau	•	•	•	•	En cours de recertification après reconstruction
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	•	•	•		•
131 Wagram	•	•	•		•
6 Hanovre	•	•	•		•
106 Haussmann	•	•	•		•
Condorcet	•	Immeuble monocataire pour lequel SFL n'assure pas la gestion opérationnelle en exploitation de l'ensemble de l'énergie, de l'eau et des déchets		•	
Pasteur	Immeuble monocataire pour lequel SFL n'assure pas la gestion opérationnelle en exploitation de l'ensemble de l'énergie, de l'eau et des déchets et acquis en avril 2022			•	
Biome	Immeuble en reconstruction sur la majeure partie de l'année. Travaux preneurs toujours en cours à fin 2022				

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.

### Principaux périmètres 2022 sur les indicateurs environnementaux

On peut distinguer à fin 2022 plusieurs périmètres de reporting sur le carbone, l'énergie, l'eau, les déchets ou les certifications. Le tableau ci-dessous précise l'intégration de chaque actif dans les différents périmètres et apporte des justifications dans le cas contraire.

### Période de reporting

L'ensemble des indicateurs environnementaux et sociétaux sont reportés en année calendaire.

### Évolutions de périmètre

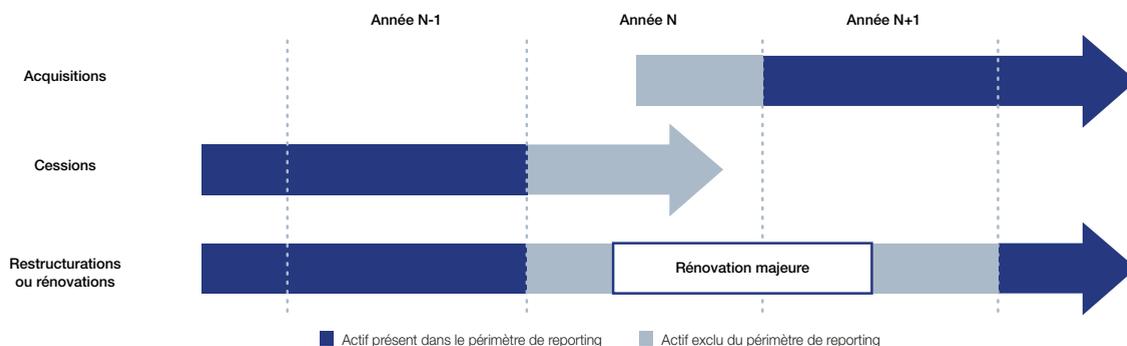
Les périmètres peuvent évoluer en fonction des :

- 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.

## Déclaration de performance extra-financière 2022



Ces événements permettent de différencier les périmètres courant et constant tels que définis notamment par l'European Public Real Estate Association (EPRA) et qui sont présentés en partie 7.5 de ce document.

Le périmètre courant comprend (*Absolute* dans le sens de l'EPRA) l'ensemble des actifs détenus sur chacune des années.

Le périmètre constant (*Like-for-Like* dans le sens de l'EPRA) ne comprend que les actifs présents sur l'ensemble de la période étudiée. Il présente ainsi une base d'actifs comparable.

Périmètre spécifique objectif SBTi : en accord avec les lignes directrices du GHG Protocol et de la SBTi, le périmètre de l'objectif de réduction des gaz à effet de serre certifié par la SBTi diffère légèrement des deux périmètres précédemment cités. L'objectif court sur la période 2018-2030 et les actifs cédés par SFL sont également exclus des périmètres de toutes les années précédentes. Inversement, les actifs acquis en cours de période doivent être rétroactivement inclus, et leurs émissions seront donc comptabilisées dans la mesure du possible pour les années précédant leur acquisition. Ces deux cas peuvent donc amener au recalcul des émissions des années précédentes, et notamment de l'année de base. Les opérations de développement seront intégrées dès leur livraison mais ne viendront pas impacter les émissions des années précédentes. Ces choix méthodologiques doivent permettre de garder un objectif en valeur absolue cohérent sur une période longue, la seule à même de s'assurer d'une véritable ambition en termes de réduction des émissions.

### Normalisation par les surfaces

Les surfaces de références utilisées pour le calcul des intensités (énergie, carbone et eau notamment) sont les surfaces utiles des immeubles en m<sup>2</sup>.

### Énergie

Les données énergétiques sont issues :

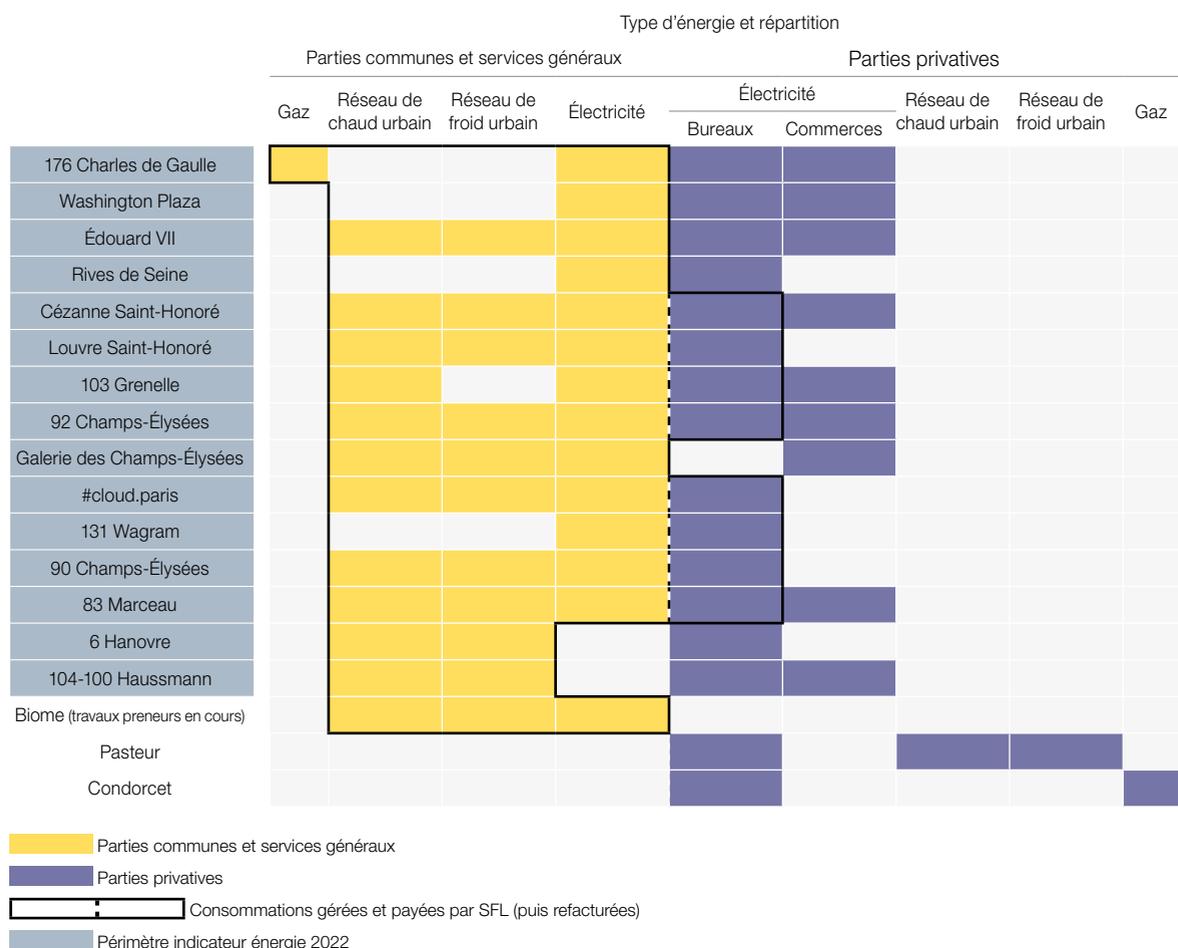
- des relevés des compteurs concessionnaires et des sous-compteurs sur site par les entreprises de maintenance multitechnique,
- de la consolidation des factures HT des concessionnaires,
- et des extractions issues des bases de données des concessionnaires via leur interface client.

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 lesquelles 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 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 2022



### 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 privées (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 9 / *Downstream transportation and distribution* : déplacements domicile-travail des utilisateurs des bureaux SFL.
- Catégorie 13 / *Downstream leased assets* : énergies consommées dans les parties privées.

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 de réduction des 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. Cet objectif dispose d'un périmètre spécifique (cf. explication dans le paragraphe sur les évolutions de périmètre).

### 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 privées.

### Déchets

#### Sur le patrimoine en exploitation

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

- sur 10 actifs, représentant 89 % des actifs gérés en surface, les déchets sont gérés par des opérateurs privés qui communiquent leurs données à SFL,
- sur 5 actifs, représentant 11 % des actifs gérés en surface, 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.

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

Sur les 10 actifs qui font l'objet de contrats privés, deux types de données sont suivies :

- 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 et de 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 ou HQE Exploitation. 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 ou HQE Exploitation 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 » que lorsque 80 % des espaces sont occupés depuis 1 an et que SFL dispose d'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 EPPRA en partie 7.5.3.

## 7.5. Indicateurs EPRA

## 7.5.1. Indicateurs EPRA 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 privatives			Total					Code EPRA
	2020	2021	2022	2020	2021	2022	2020	2021	2022	% 21/22	% 20/22	
<b>Périmètre courant</b>												
Électricité	23 888	25 197	24 393	17 885	19 303	18 549	41 773	44 500	42 942			Elec-Abs
Réseaux de chaleur urbaine	8 725	10 293	7 421				8 725	10 293	7 421			DH&C-Abs
Réseaux de froid urbain	7 659	6 345	8 199				7 659	6 345	8 199			
Gaz naturel	676	879	688				676	879	688			Fuels-Abs
<b>Consommation totale d'énergie en MWh</b>	<b>40 948</b>	<b>42 714</b>	<b>40 700</b>	<b>17 885</b>	<b>19 303</b>	<b>18 549</b>	<b>58 833</b>	<b>62 017</b>	<b>59 249</b>			
Intensité en kWh/m <sup>2</sup>							<b>189,7</b>	<b>203,2</b>	<b>188,2</b>	<b>-7,4%</b>	<b>-0,8%</b>	Energy-Int
Taux de couverture							15/15	14/14	15/15			
							100%	100%	100%			
<b>Périmètre constant</b>												
Électricité	23 381	25 197	23 545	17 285	17 504	16 555	40 666	42 701	40 100	-6,1%	-1,4%	Elec-LfL
Réseaux de chaleur urbaine	8 252	9 890	6 779				8 252	9 890	6 779	-31,5%	-17,9%	DH&C-LfL
Réseaux de froid urbain	7 659	5 994	6 984				7 659	5 994	6 984	16,5%	-8,8%	
Gaz naturel	676	879	688				676	879	688	-21,7%	1,8%	Fuels-LfL
<b>Consommation totale d'énergie en MWh</b>	<b>39 968</b>	<b>41 960</b>	<b>37 996</b>	<b>17 285</b>	<b>17 504</b>	<b>16 555</b>	<b>57 253</b>	<b>59 464</b>	<b>54 551</b>	<b>-8,3%</b>	<b>-4,7%</b>	
Intensité en kWh/m <sup>2</sup>							<b>192,5</b>	<b>203,8</b>	<b>187,0</b>	<b>-8,2%</b>	<b>-2,8%</b>	Energy-Int
Taux de couverture							13/13					
							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)

	2020	2021	2022	% 21/22	% 20/22	Code EPRA
<b>Périmètre courant</b>						
Scope 1	114	148	116	-21,7%	1,8%	GHG-Dir-Abs
Scope 2 market-based	2 048	2 312	1 888	-18,4%	-7,8%	GHG-Indir-Abs
Scope 2 location-based	2 338	2 467	2 038	-17,4%	-12,8%	
<b>Total en tCO<sub>2</sub>e market-based</b>	<b>2 162</b>	<b>2 461</b>	<b>2 004</b>	<b>-18,6%</b>	<b>-7,3%</b>	
<b>Total en tCO<sub>2</sub>e location-based</b>	<b>2 452</b>	<b>2 615</b>	<b>2 154</b>	<b>-17,6%</b>	<b>-12,2%</b>	
<b>Intensité carbone</b>	<b>7,0</b>	<b>8,1</b>	<b>6,4</b>	<b>-21,0%</b>	<b>-8,7%</b>	GHG-Int
Taux de couverture	Nombre d'actifs	15/15	14/14	15/15		
	Couverture en % des m <sup>2</sup>	100%	100%	100%		
<b>Périmètre constant</b>						
Scope 1	114	148	116	-21,7%	1,8%	
Scope 2 market-based	1 962	2 253	1 762	-21,8%	-10,2%	
Scope 2 location-based	2 246	2 407	1 906	-20,8%	-15,1%	
<b>Total en tCO<sub>2</sub>e market-based</b>	<b>2 076</b>	<b>2 401</b>	<b>1 878</b>	<b>-21,8%</b>	<b>-9,5%</b>	
<b>Total en tCO<sub>2</sub>e location-based</b>	<b>2 360</b>	<b>2 556</b>	<b>2 022</b>	<b>-20,9%</b>	<b>-14,3%</b>	
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)

	2020	2021	2022	% 21/22	% 20/22	Code EPRA	
<b>Périmètre courant</b>							
<b>Consommation totale d'eau de ville en m<sup>3</sup></b>	<b>115 223</b>	<b>102 289</b>	<b>124 355</b>	<b>21,6%</b>	<b>7,9%</b>	Water-Abs	
Intensité	en m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	0,372	0,335	0,395	17,9%	6,3%	Water-Int
	en l/utilisateur	25,2	24,2	28,5	17,8%	13,1%	
Taux de couverture	Nombre d'actifs	15/15	14/14	15/15			
	Couverture en % des surfaces (en m <sup>2</sup> )	100%	100%	100%			
<b>Périmètre constant</b>							
<b>Consommation totale d'eau de ville en m<sup>3</sup></b>	<b>112 702</b>	<b>97 484</b>	<b>116 996</b>	<b>20,0%</b>	<b>3,8%</b>	Water-LfL	
Intensité	en m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	0,438	0,406	0,470	15,8%	7,3%	Water-Int
	en l/utilisateur	26,5	24,3	28,9	18,9%	9,1%	
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					
	2020		2021		2022		2020		2021		2022	
	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%
Recyclage	80	15,1%	34	4,3%	51	5,2%	80	15,9%	33	5,8%	49	6,6%
Compostage	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%		0,0%		0,0%	0	0,0%
Incinération avec valorisation énergétique	379	71,8%	388	49,9%	461	46,5%	366	72,9%	189	33,0%	214	28,9%
Autre type de valorisation	22	4,1%	207	26,6%	174	17,6%	22	4,3%	207	36,1%	174	23,5%
Incinération sans valorisation énergétique	10	1,9%	3	0,4%	0	0,0%		0,0%	3	0,5%	0	0,0%
Autre	5	0,9%	8	1,0%	5	0,5%	3	0,7%	4	0,6%	4	0,6%
Enfouissement	32	6,1%	138	17,8%	300	30,3%	31	6,3%	137	24,0%	300	40,5%
<b>Total</b>	<b>527</b>	<b>-</b>	<b>778</b>	<b>-</b>	<b>991</b>	<b>-</b>	<b>502</b>	<b>-</b>	<b>573</b>	<b>-</b>	<b>741</b>	<b>-</b>
Taux de couverture	Nombre d'actifs	8/15		7/13		10/15		7/13				
	Couverture en % des m <sup>2</sup>	83%		84%		89%		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)

		2020		2021		2022		
		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>	
Actifs en exploitation	<b>Total (a minima une certification)</b>	<b>17</b>	<b>100%</b>	<b>13</b>	<b>100%</b>	<b>14</b>	<b>100%</b>	
	BREEAM In-Use	≥ Good	0	0%	0	0%	14	100%
		≥ Very Good	17	100%	13	100%	13	95%
		≥ Excellent	6	54%	1	14%	1	12%
	HQE	≥ Very Good	0	0%	0	0%	1	13%
≥ Excellent		0	0%	0	0%	1	13%	
Développement	<b>Total (a minima une certification)</b>	<b>5</b>	<b>22%</b>	<b>4</b>	<b>27%</b>	<b>5</b>	<b>38%</b>	
	BREEAM NC	2	13%	2	17%	3	28%	
	LEED	1	10%	1	14%	2	12%	
	HQE	4	20%	3	24%	4	34%	
Taux de couverture	Nombre d'actifs	17/17		13/13		14/14		
	Taux de couverture (en surface)	100%		100%		100%		

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

Thème	Indicateur	Code EPRA	Unité	2020	2021	2022	Évol. 20/22	Taux de couverture
<b>Certifications</b>								
	Nombre d'actifs certifiés BREEAM In-Use ou HQE Exploitation	Cert-Tot	Nombre d'actifs	17	13	14	-	100 %
	% du patrimoine certifié en valeur		% 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	10 026	8 975	8 689	-13,3 %	100 %
	Consommation totale d'électricité d'origine non-renouvelable à périmètre courant	Elec-Abs	MWh	13 862	16 222	15 704	13,3 %	100 %
	Consommation totale d'électricité d'origine renouvelable à périmètre constant	Elec-LFL	MWh	9 813	8 975	8 387	-14,5 %	100 %
	Consommation totale d'électricité d'origine non-renouvelable à périmètre constant	Elec-LFL	MWh	13 568	16 222	15 158	11,7 %	100 %
	Consommation totale d'énergie issue de réseaux de chaleur ou de froid urbain à périmètre courant	DH&C-Abs	MWh	16 384	16 638	15 620	-4,7 %	100 %
	Consommation totale d'énergie issue de réseaux de chaleur ou de froid urbain à périmètre constant	DH&C-LFL	MWh	15 911	15 884	13 763	-13,5 %	100 %
	Consommation totale de carburant	Fuels-Abs	MWh	676	879	688	1,8 %	100 %
	Consommation totale de carburant à périmètre constant	Fuels-LFL	MWh	676	879	688	1,8 %	100 %
	Intensité énergétique	Energy-Int	kWh/m <sup>2</sup>	190	203	198	4,4 %	100 %
	Intensité énergétique à périmètre constant	Energy-Int	kWh/m <sup>2</sup>	192	204	198	2,7 %	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 (hors fuites de fluides frigorigènes)	GHG-Dir-Abs	tCO <sub>2</sub> e	114	148	116	1,8 %	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	2 338	2 467	2 038	-12,8 %	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	2 048	2 312	1 888	-7,8 %	100 %
	Intensité carbone (location-based)	GHG-Int	kgCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup>	7,9	8,6	6,8	-13,5 %	100 %
<b>Eau</b>								
	Consommation totale d'eau à périmètre courant	Water-Abs	m <sup>3</sup>	115 223	102 289	124 355	7,9 %	100 %
	Consommation totale d'eau à périmètre constant	Water-LFL	m <sup>3</sup>	112 702	97 484	116 996	3,8 %	100 %
	Intensité hydrique	Water-Int	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	0,37	0,34	0,40	6,2 %	100 %
	Intensité hydrique à périmètre constant		m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	0,44	0,41	0,47	7,3 %	100 %
<b>Déchets</b>								
	Production totale de déchets par type de traitement à périmètre courant	Waste-Abs	tonnes	527	778	991	88 %	89 %
			% réutilisé	0 %	0 %	-		
			% recyclé	15 %	4 %	5 %	-66 %	
			% composté	0 %	0 %	0 %	-	
			% incinéré avec valorisation énergétique	72 %	50 %	46 %	-35 %	
			% autre forme de valorisation	4 %	27 %	18 %	326 %	
			% incinéré sans valorisation énergétique	2 %	0 %	0 %	-100 %	
			% autre	1 %	1 %	0 %	-46 %	
			% enfouï	6 %	18 %	30 %	393 %	
			tonnes	502	573	741	47 %	
			% réutilisé	0 %	0 %	0 %	-	
			% recyclé	16 %	6 %	7 %	-59 %	
			% composté	0 %	0 %	0 %	-	
			% incinéré avec valorisation énergétique	73 %	33 %	29 %	-60 %	
	Production totale de déchets par type de traitement à périmètre constant	Waste-LFL	% autre forme de valorisation	4 %	36 %	23 %	443 %	84 %
			% incinéré sans valorisation énergétique	0 %	0 %	0 %	-	
			% autre	1 %	1 %	1 %	-	
			% enfouï	6 %	24 %	41 %	546 %	

### 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 3.1 et 3.2.

### 7.5.2. Indicateurs EPRA environnementaux – Bureaux occupés par SFL

Thème	Indicateur	Code EPRA	Unité	2020	2021	2022
<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	79,4	68,0	58,9
	Consommation totale d'électricité d'origine non-renouvelable	Elec-LfL	MWh	130,4	122,8	106,4
	Consommation totale d'énergie issue de réseaux de chaleur ou de froid urbain	DH&C-Abs & DH&C-LfL	MWh	0	0	0
	Consommation totale de carburant	Fuels-Abs & Fuels LfL	MWh	0	0	0
	Intensité énergétique	Energy-Int	kWh/m <sup>2</sup>	103,2	93,8	81,3
<b>Émissions de gaz à effet de serre</b>						
	Total des émissions directes de gaz à effet de serre Scope 1	GHG-Dir-Abs	tCO <sub>2</sub> e	0	0	0
	Total des émissions indirectes de gaz à effet de serre Scope 2	GHG-Indir-Abs	tCO <sub>2</sub> e	6,3	6,4	5,5
	Intensité carbone	GHG-Int	kgCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup>	3,1	3,1	2,7
<b>Eau</b>						
	Consommation totale d'eau	Water-Abs & Water-LfL	m <sup>3</sup>	321,0	328,0	365,0
	Intensité hydrique	Water-Int	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	0,158	0,161	0,180
<b>Déchets</b>						
			% recyclé	32,7%	68,9%	30,4%
			% réutilisé	30,6%	0,0%	0,0%
			% composté	0,0%	0,0%	0,0%
			% incinéré	0,0%	0,0%	0,0%
			% autre mode de traitement	0,0%	5,7%	0,0%
			% enfouie	36,7%	25,4%	69,6%

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

- 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.

## 7.5.3. Indicateurs EPRA sociaux, sociétaux et de gouvernance

Thème	Code EPRA	Indicateur	Unité	2020	2021	2022	Commentaires
<b>Diversité</b>							
Diversity - Emp	Répartition par genre au Conseil d'administration	Nb de femmes		6	5	3	
		% de femmes		43%	42%	50%	
		Nb d'hommes		8	7	3	
		% d'hommes		57%	58%	50%	
	Répartition par genre au Comité de Direction	Nb de femmes		3	3	3	Effectif au 31/12, mandataire inclus
		% de femmes		33%	38%	37.5%	
		Nb d'hommes		6	5	5	
	Répartition par genre chez les cadres (hors Comité de Direction)	Nb de femmes		27	27	29	Effectif au 31/12
		% de femmes		55%	57%	58%	
		Nb d'hommes		22	20	21	
		% d'hommes		45%	43%	42%	
	Répartition par genre pour les autres effectifs	Nb de femmes		13	13	14	Effectif au 31/12
		% de femmes		87%	87%	82%	
		Nb d'hommes		2	2	3	
	Répartition par genre pour le total des effectifs	% de femmes		60%	62%	62%	Effectif au 31/12, hors mandataire
Nb d'hommes			29	26	28		
% d'hommes			40%	38%	38%		
Diversity-Pay	Écart de salaire entre hommes et femmes au Comité de Direction (hors Directeur général et Directeur général délégué)		%	13%	-4%	12%	Salaire de base brut théorique, hors prime ancienneté et rémunération variable au 31/12, hors DG et DGD, hors contrats alternance 1- (salaire moyen femmes/salaire moyen hommes)
			%	18%	16%	18%	
	Écart de salaire entre hommes et femmes dans les autres catégories		%	-6%	-8%	-10%	
			%	29%	23%	32%	
<b>Formation</b>							
Emp-Training	Nombre total d'heures de formation		Nombre	1 269	1 323	1 493	
	Nombre de collaborateurs formés		Nombre	58	51	57	
	Nombre moyen d'heures par stagiaire		Nombre	22	26	26	
	% de collaborateurs formés		%	80%	71%	83%	<i>Nb de salariés formés / Effectif Moyen</i>
	% de la masse salariale consacrée à la formation professionnelle		%	2,35%	2,28%	2,17%	<i>2,64% après retraitement éléments exceptionnels de rémunération</i>
<b>Évaluation</b>							
Emp-Dev	% des collaborateurs ayant eu une évaluation professionnelle dans l'année		%	96%	94%	96%	<i>Nb entretien réalisé / population éligible</i>

## Déclaration de performance extra-financière 2022

Thème	Code EPRA	Indicateur	Unité	2020	2021	2022	Commentaires
<b>Attractivité et rétention des talents</b>							
Emp-Turnover		Embauches en CDI	Nombre	5	6	6	
		Embauches en CDD	Nombre	1	0	4	
		Total des embauches	Nombre	6	6	10	
		Ruptures conventionnelles	Nombre	3	3	1	
		Fins de CDD	Nombre	3	0	0	
		Démission	Nombre	1	3	3	
		Licenciement	Nombre	0	2	0	
		Total des départs	Nombre	8	9	5	<i>Y compris 1 départ en retraite</i>
	Turn-over	%	6,24 %	10,61 %	7,99 %	<i>(Nb de départs CDI sauf décès + Nb entrées CDI)/2/effectif moyen</i>	
<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	0	2	1	2 accidents de trajet sans arrêt
		Taux de fréquence	Taux	0	0	8,36	<i>(Nb des accidents en premier règlement/ heures travaillées) x 1 000 000</i>
		Taux de gravité	Taux	0	0	0,01	<i>(Nb des journées perdues par incapacité temporaire/heures travaillées) x 1 000</i>
		Taux d'absentéisme de courte durée	Taux	0,8 %	0,4 %	0,61 %	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 %	92 %	<i>Actifs sous gestion opérationnelle SFL</i>
H&S-Comp		Nombre d'incidents sur les sujets santé et sécurité	Nombre d'incidents	0	0	0	<i>Aucun incident sur les sujets santé et sécurité n'a été recensé en 2019, 2020 et 2021</i>
<b>Engagement sociétal</b>							
Comty-Eng		Initiatives sociétales	% d'actifs ou description	-	-	-	<i>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</i>
<b>INDICATEURS DE GOUVERNANCE</b>							
Thème	Code EPRA	Indicateur	Explication				
<b>Gouvernance</b>							
	Gov-Board	Composition du Conseil d'administration	Description	Page 97			
	Gov-Select	Process de nomination des membres du Conseil d'administration	Description	Page 99			
	Gov-Col	Procédure de gestion des éventuels conflits d'intérêts	Description	Page 104			

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

## 7.6. Table de concordance TCFD

Recommandations de la TCFD		Partie du rapport
Gouvernance	Supervision des risques et opportunités liés au changement climatique par le Conseil d'administration	« 7.2 Gouvernance ESG »
	Rôle de la Direction dans l'évaluation et la gestion des risques et opportunités liés au climat	
Stratégie	Description des risques et opportunités liés au climat identifiés à court, moyen et long termes	« 1.2 Environnement opérationnel, impacts SFL et ambition 2030 », « 3 Stratégie bas carbone » & « 3.3 Résilience du bâti »
	Impact des risques et opportunités relatifs au climat sur l'activité, la stratégie et les prévisions financières	
	Résilience de la stratégie en fonction de différents scénarios climatiques, incluant un scénario 2 °C ou inférieur	
Gestion des risques	Identification et évaluation des risques liés au climat	« 3 Stratégie bas carbone » & « 3.3 Résilience du bâti »
	Gestion des risques liés au climat	
	Intégration de la gestion des risques liés au climat dans la gestion globale des risques de la Société	
Indicateurs et objectifs	Indicateurs utilisés pour évaluer les risques et opportunités liés au climat en lien avec la stratégie et le processus de gestion des risques	« 3 Stratégie bas carbone » & « 3.1 Sobriété dans l'exploitation » & « 3.2 Économie circulaire et carbone embarqué »
	Émissions de gaz à effet de serre des Scopes 1, 2 et 3 si approprié et risques associés	
	Objectifs pris pour gérer les risques et opportunités liés au climat et la performance vis-à-vis de ces objectifs	

## 7.7. Vérification des données / Commissaire aux comptes

En application des modalités prévues par l'article L.225-102-1 I du Code de commerce, SFL n'a pas d'obligation de publication de Déclaration de performance extra-financière mais souhaite publier des informations de RSE de manière volontaire.

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

# Rapport d'assurance modérée de l'un des Commissaires aux comptes sur la vérification d'une sélection d'informations environnementales

Exercice clos le 31 décembre 2022

À l'attention de la Direction générale,

En notre qualité de Commissaires aux comptes de Société Foncière Lyonnaise (ci-après « la Société ») et à la suite de la demande qui nous a été faite, nous avons effectué un examen visant à nous permettre d'exprimer une assurance modérée sur les informations environnementales sélectionnées par la Société, préparées selon les procédures de la Société (ci-après le « Référentiel ») et présentées au sein de la déclaration de performance extra-financière (ci-après la « Déclaration ») au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2022 (ci-après les « Informations »).

Les Informations, sélectionnées par la Société, sont les suivantes :

### Informations quantitatives

- Nombre d'actifs en exploitation avec une certification et part du patrimoine en % des surfaces par niveau de certification (« very good » ou plus) ;
- Production des déchets en tonnes (papier, carton et DIB) ;
- Consommation totale d'eau de ville en m<sup>3</sup> et intensité hydrique en m<sup>3</sup> / m<sup>2</sup> à périmètre courant (parties communes et privatives cumulées) ;
- Consommations d'énergie par type d'énergie et intensités énergétiques à périmètre courant (sans correction climatique) ;
- Émissions de gaz à effet de serre (GES) Scopes 1 et 2 market-based 2022 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.

### Informations qualitatives

- Trajectoire carbone scope 1 et 2 certifiée par la Science-Based Targets Initiative (SBTi).

### 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.

### Préparation des Informations

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 la Société.

### Limites inhérentes à la préparation des Informations

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 la Société

Il appartient à la Société :

- de sélectionner ou d'établir des critères et procédures appropriés pour élaborer le Référentiel ;
- d'établir les Informations conformément au Référentiel ;
- de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement des Informations ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

### Responsabilité du Commissaire aux comptes

La conclusion formulée dans le présent rapport porte sur les seules Informations et non sur l'ensemble des informations présentées dans la Déclaration.

Il nous appartient, sur la base de nos travaux :

- d'exprimer une conclusion d'assurance modérée sur le fait que les Informations ont été établies conformément au Référentiel et ne comportent pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs ;
- de formuler une conclusion indépendante, fondée sur les éléments probants que nous avons obtenus ; et
- de partager notre conclusion avec le management de la Société.

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

### 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) « Assurance Engagements other than Audits and Reviews of Historical Financial Information » de l'IAASB (International Auditing and Assurance Standards Board).

### Indépendance et contrôle qualité

Notre indépendance est définie par les dispositions prévues à l'article L.822-11 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.

### Nature et étendue des travaux

Nous avons planifié et effectué nos travaux afin de nous permettre de formuler une conclusion d'assurance modérée sur les Informations.

La nature, le calendrier et l'étendue des procédures mises en œuvre sur ces informations dépendent de notre jugement professionnel, y compris l'évaluation des risques d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs.

– Nous avons : apprécié le caractère approprié du Référentiel au regard de sa pertinence, son exhaustivité, sa fiabilité, sa neutralité et son caractère compréhensible ;

- vérifié la mise en place d'un processus de collecte, de compilation, de traitement et de contrôle visant à l'exhaustivité et à la cohérence des Informations ;
- mené des entretiens auprès des directions concernées au siège de la Société et auprès d'une sélection d'entités contributrices afin d'analyser le déploiement et l'application du Référentiel ;
- mis en œuvre des procédures analytiques consistant à vérifier les calculs effectués et la correcte consolidation des données collectées et la cohérence de leurs évolutions ;
- mené des tests de détail sur la base de sondages, réalisés au niveau d'une sélection d'entités représentatives<sup>(1)</sup> que nous avons sélectionnées, consistant à vérifier la correcte application des définitions et procédures et à rapprocher les données des pièces justificatives. L'échantillon ainsi sélectionné couvre entre 8 et 29 % des données consolidées relatives aux Informations.

Nous estimons que les éléments que nous avons obtenus sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. 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 14 mars 2023  
L'un des Commissaires aux comptes,

Deloitte & Associés

Sylvain Durafour  
Associé, Audit

Catherine Saire  
Associée, Développement Durable

(1) Immeubles Cézanne Saint Honoré et Washington Plaza.

## **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

552 040 982 RCS Paris

### **Crédits photos**

Alexis Paoli.

**Conception et réalisation : W**



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

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