FONCIÈREMENT *durable*

RAPPORT INTÉGRÉ 2020

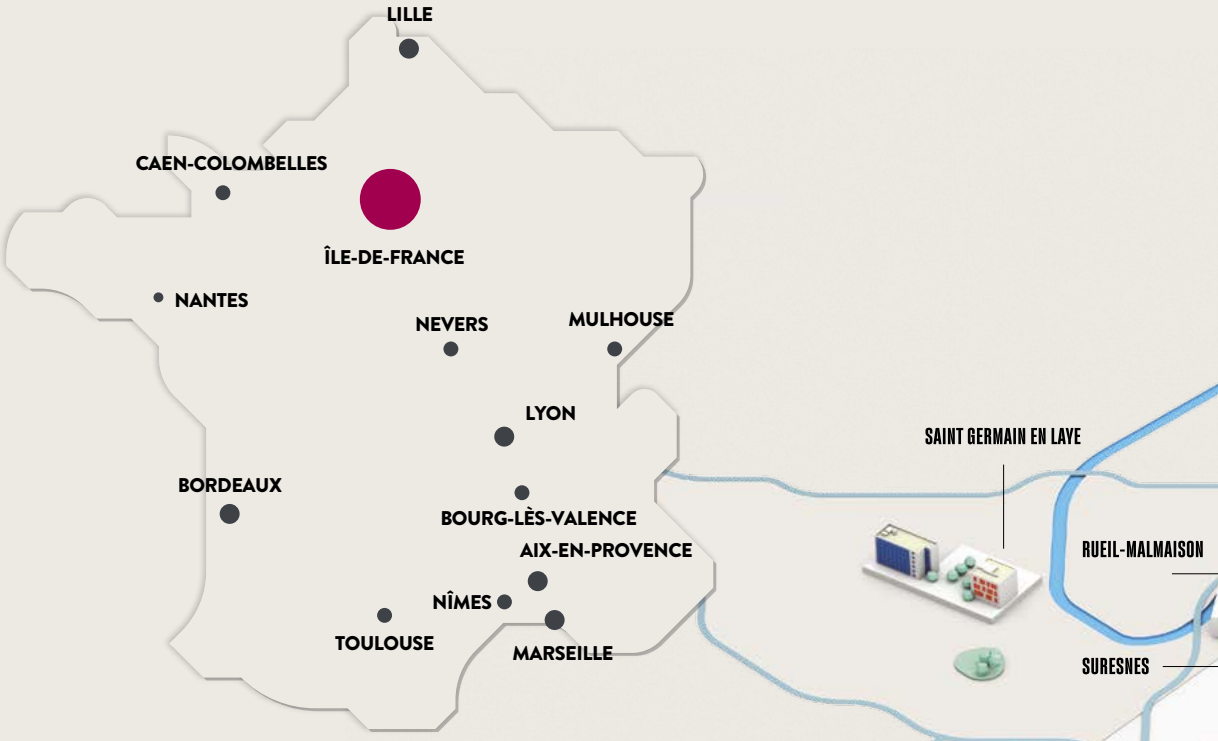
SOCIETE
DE LA
TOUR EIFFEL

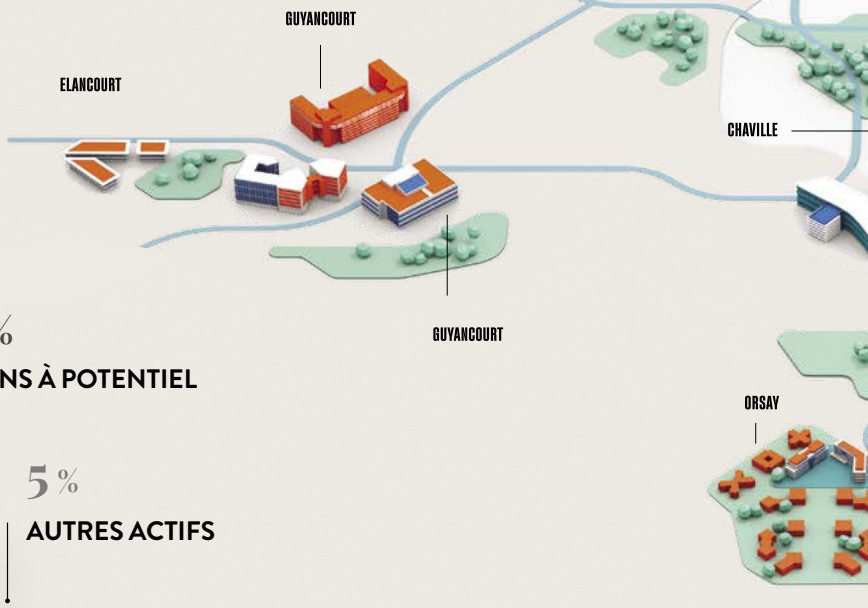
SOCIETE
DE LA
TOUR EIFFEL

La résilience en action

Dans une année aux allures de *crash-test*, la résilience du modèle de la Société de la Tour Eiffel a permis à la foncière de conserver des fondamentaux solides.

Malgré deux confinements et un ralentissement économique généralisé, la Société de la Tour Eiffel a su maintenir son activité et poursuivre la mise en œuvre de sa stratégie de développement. Si l'année a été marquée par quelques départs planifiés, elle ne remet pas en cause les objectifs de croissance à moyen et long termes.





RATIO D'IMPLANTATION

75 %
GRAND PARIS

19 %
RÉGIONS À POTENTIEL

5 %
AUTRES ACTIFS



1,9 Md€

MONTANT DU PATRIMOINE

637 800 M²

SURFACE DU PATRIMOINE

92,9 M€

MONTANT DES LOYERS ANNUELS

100%

DES ACTIFS EN DÉVELOPPEMENT SONT CERTIFIÉS

5e

FONCIÈRE COTÉE DE BUREAUX FRANÇAISE

53 €

ANR EPRA NTA PAR ACTION



Black Euphoria / illustration : Julien Gremaud

sommaire

RAPPORT INTÉGRÉ 2020

notre GOUVERNANCE 02

Le mot du Président du Conseil d'administration 02
Le Conseil d'administration 03
Le mot du Directeur Général Délégué 04

notre ENVIRONNEMENT *et nos* GRANDS ENJEUX 07

Nos défis majeurs pour aujourd'hui et pour demain 08
Nos parties prenantes 09
Notre réponse à la crise de la Covid-19 10
Les mutations du mode de travail 12
Les impacts de la transformation territoriale 13
Les défis de la transition écologique 14
La révolution digitale 15
Notre contribution aux Objectifs de Développement Durable 16

notre STRATÉGIE *et nos* AMBITIONS 17

Notre modèle d'affaires 18
Nos 5 axes stratégiques 20
Des leviers forts pour une croissance durable 32

notre ORGANISATION *et notre* PATRIMOINE 33

Le Comité exécutif 34
Une équipe de professionnels aux fortes expertises 36
Des réalisations qui démontrent notre savoir-faire 38
Le pari de l'innovation 42

notre TRAJECTOIRE *de* PERFORMANCE 45

Indicateurs financiers et extra-financiers 46

SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL

La Société de la Tour Eiffel est une société foncière intégrée, dont l'objet est de proposer aux entreprises des solutions d'implantation sur des pôles d'affaires dynamiques, qui répondent à leurs besoins et à leur évolution, en leur offrant des services de grande qualité. La Société de la Tour Eiffel est animée par des valeurs qui régissent ses interactions avec l'ensemble de ses parties prenantes :

- Le professionnalisme et la recherche constante d'excellence
- La valorisation et la reconnaissance des compétences
- L'esprit d'équipe et la volonté de s'entraider pour réussir
- L'anticipation et la capacité à trouver des solutions

C'EST EN PLEINE COHÉRENCE AVEC CES VALEURS QUE LA SOCIÉTÉ DE LA TOUR EIFFEL A DÉCIDÉ DE PUBLIER EN 2021 SON PREMIER RAPPORT INTÉGRÉ. LA DÉMARCHE ENTAMÉE FAIT ÉGALEMENT ÉCHO À NOTRE AMBITION DE FAIRE DE NOTRE RESPONSABILITÉ SOCIALE ET ENVIRONNEMENTALE L'UN DES PILIERS DE NOTRE PERFORMANCE GLOBALE.

Une gouvernance *stable et solide*



Le mot du Président du Conseil d'administration

DIDIER RIDORET

Pour la gouvernance de la Société de la Tour Eiffel, 2020 aura été une année de transition. J'ai en effet eu le privilège de succéder, en mai dernier, à Hubert Rodarie, à la tête d'un Conseil d'administration partiellement renouvelé et désireux de prendre sa pleine part dans les développements futurs de la foncière.

C'est dans cette perspective qu'a été décidée la création d'un nouveau comité, dédié aux investissements. Il a pour missions principales d'examiner les opérations d'acquisition, de cession et de développement des actifs de la Société de la Tour Eiffel, et de donner un avis sur les prises de participation et les investissements de l'entreprise dans le cadre d'opérations de croissance externe. Pour une foncière dont l'ambition est de s'inscrire dans une trajectoire de croissance durable, ces enjeux revêtent un caractère stratégique.

Il n'est pas possible de revenir sur l'année écoulée sans évoquer le contexte de crise sanitaire qui a bouleversé l'activité économique dans son ensemble. Dans cet environnement difficile, la Société de la Tour Eiffel a démontré la résilience de son modèle et fourni des assurances sur sa capacité à poursuivre son développement.

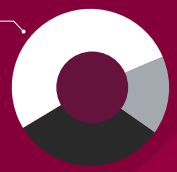
Je souhaite également évoquer la Fondation de la Société de la Tour Eiffel, désormais présidée par Patrick Bernasconi. Je me réjouis de la reconduction de ses activités pour les trois prochaines années et de la présence au sein de son Conseil d'administration de Myriam Larnaudie-Eiffel, arrière-arrière-petite-fille de Gustave Eiffel.

Enfin, comme cela a été annoncé récemment, le Conseil d'administration de la Société de la Tour Eiffel, du fait de divergences stratégiques avec le Directeur Général, a décidé de ne pas renouveler le mandat de ce dernier, à l'issue de la prochaine Assemblée Générale. Nous tenons à souligner le travail de qualité effectué par Thomas Georgeon au cours de son mandat, notamment pour avoir mené à bien la fusion-absorption d'Affine et mis en place les mesures nécessaires pour réagir à la Covid-19. Le Conseil d'administration a pris acte des actions à mettre en œuvre en vue de la désignation de son successeur.

48/52

Parité femmes/hommes au sein du Conseil d'administration

UN ACTIONNARIAT SOLIDE, STABLE ET FIDÈLE



52,3 %
Groupe SMA

20,4 %
Autres actionnaires

27,3 %
Malakoff Humanis 9,4 %
Suravenir 6,9 %
La Mutuelle Générale 5,7 %
AG Real Estate 5,4 %

Le Conseil d'administration



DIDIER RIDORET
Président



JACQUES CHANUT
Administrateur



PATRICK BERNASCONI
Administrateur
Président du Comité de nomination et des rémunérations



SMABTP
représentée par
PIERRE ESPARBES
Administrateur



SMAvie BTP
représentée par
AGNÈS AUBERTY
Administrateur



SMA SA
représentée par
CLAIRE MARCILHACY
Administrateur



IMPERIO ASSURANCES ET CAPITALISATION
représentée par
MARIE-GEORGES DUBOST
Administrateur



MM PUCCINI
représentée par
JEAN-YVES MARY
Administrateur indépendant



SURAVENIR
représentée par
THOMAS GUYOT
Administrateur indépendant



LA MUTUELLE GÉNÉRALE
représentée par
PATRICK SAGON
Administrateur indépendant



AG REAL ESTATE
représentée par
SERGE FAUTRÉ
Administrateur indépendant



MARIE WIEDMER-BROUDER
Administrateur indépendant
Présidente du Comité des investissements



BIBIANE DE CAZENOVE
Administrateur indépendant
Présidente du Comité d'audit



CHRISTINE SONNIER
Administrateur indépendant



PHILIPPE DESURMONT
Censeur



MAXENCE HECQUARD
Censeur



ALAIN CHAUSSARD
Censeur

Un *modèle robuste* et des fondamentaux solides

BRUNO MEYER
Directeur Général Délégué

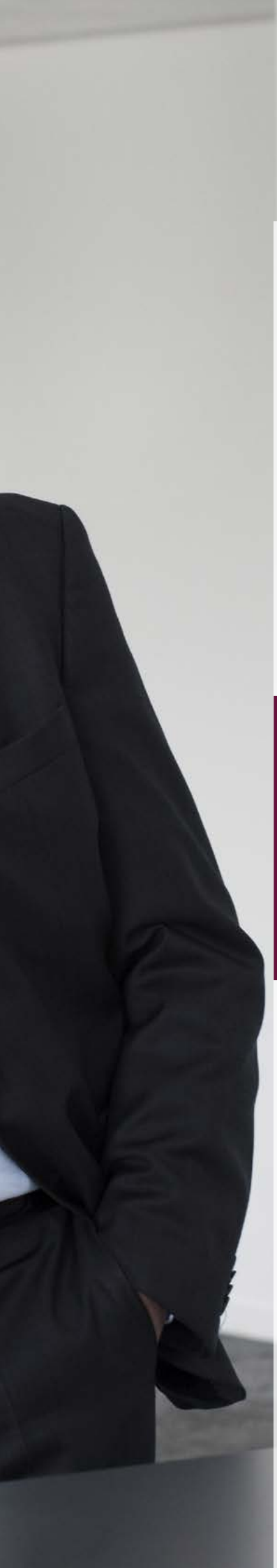


Pour de très nombreuses entreprises, l'année 2020 a été une année d'adaptation, entraînant un ralentissement de l'activité et éprouvant durement les capacités de résistance des organisations et leurs modèles de création de valeur.

Dans ce contexte très défavorable, avec un marché des transactions immobilières atone à partir de mars 2020, la Société de la Tour Eiffel a su faire preuve d'une remarquable résilience. Grâce à l'engagement de nos équipes, à notre structure intégrée et aux relations de proximité que nous avons construites avec chacun de nos locataires, nous avons été capables de réagir très rapidement et de leur proposer des solutions adaptées. L'excellent taux de recouvrement que nous avons réussi à maintenir souligne la pertinence de cette approche et l'efficacité de notre modèle.

Nous avons aussi bénéficié de la diversification de notre portefeuille et nous n'avons pas été exposés à des classes d'actifs ou à des secteurs d'activité ayant subi de plein fouet l'impact de la récession. J'ajoute que la valeur des actifs dont nous sommes propriétaires n'a pas non plus enregistré de correction significative, ni en régions, ni en Île-de-France. De ce fait, la crise a souligné les qualités intrinsèques de notre foncière.

Je veux également mettre en valeur la solidité et la stabilité de notre actionnariat. Depuis 2015, notre foncière est détenue à 85 % par des investisseurs institutionnels, partenaires de long terme. Notre actionnaire de référence, le Groupe SMA, est le premier assureur français du secteur du BTP et détient plus de 50 % du capital de l'entreprise. La confiance et la fidélité que nous témoigne un tel actionnariat constituent la meilleure garantie pour l'avenir de la Société de la Tour Eiffel.



Au final, nous aurons été capables de surmonter la crise sans que notre entreprise et son modèle soient réellement mis en danger. Les inflexions que nous avons connues, avec les départs planifiés de quelques locataires importants, font partie des événements courants de la vie d'une foncière. Les évolutions enregistrées au cours de l'exercice écoulé correspondent simplement aux aléas de la vie de notre portefeuille locatif, au rythme de développement de nos opérations, aux livraisons et aux problématiques de re-commercialisation.

Pour autant, cette relative stabilité et la force dont notre modèle a su faire preuve ne nous immunisent pas contre toute menace. Nous ne sommes pas insensibles à l'environnement dans lequel nous opérons. Mais nous pouvons aujourd'hui nous appuyer sur plusieurs points forts pour poursuivre notre trajectoire de développement à moyen et long termes.

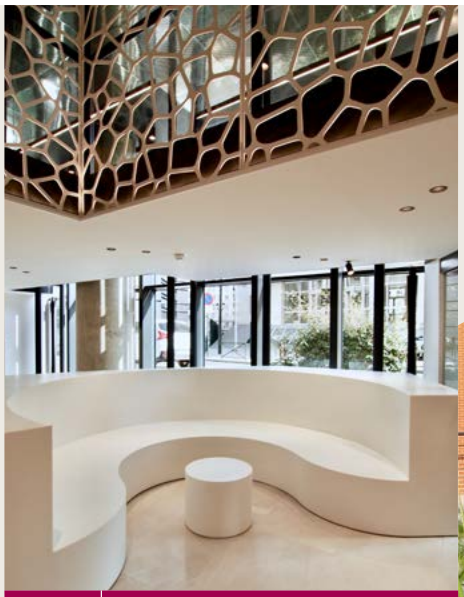
Le professionnalisme de nos équipes, notre fine connaissance de nos marchés, notre culture du territoire et notre capacité d'anticipation et d'innovation représentent de véritables atouts pour l'avenir.

Pour les années à venir, nous allons concentrer nos efforts sur la génération de *cash-flow*, l'amélioration de nos taux d'occupation et de marge, la finalisation du recentrage de notre portefeuille sur l'immobilier de bureaux, la maîtrise de notre endettement et l'accélération de nos développements.

Dans un contexte qui rend difficile toute forme de prévision, nous pouvons donc compter sur des fondamentaux solides. Nous sommes à la fois adossés à un grand groupe mutualiste et capables de réactivité et d'anticipation. Pour les années à venir, nous avons clairement défini nos priorités, financières et commerciales : nous allons ainsi concentrer nos efforts sur la génération de *cash-flow*, l'amélioration de nos taux d'occupation et de marge, la finalisation du recentrage de notre portefeuille sur l'immobilier de bureaux, la maîtrise de notre endettement et l'accélération de nos développements. En plus du Grand Paris, nous sommes aujourd'hui identifiés sur 7 implantations régionales – Lille, Nantes, Bordeaux, Toulouse, Aix-en-Provence, Marseille et Lyon. Nous devrons analyser le potentiel de chacun de ces territoires.

Enfin, nous réfléchissons au bureau de demain, qui offrira plus de services, de confort, de résilience et une forme de garantie de santé et de bien-être. Ce sera l'une des priorités des années à venir.

Nous ne sous-estimons pas les défis qui se poseront à nous, mais nous savons être en mesure de les relever.



LINÉA
Puteaux – 15 800 M²
BREEAM In-Use

PARC EIFFEL NANTERRE SEINE
Nanterre – 73 700 M²
Campagne de certification
BREEAM In-Use





PARC DU GOLF
Aix-en-Provence – 37 700 M²
Label EcoJardin et
campagne de certification
BREEAM In-Use

KOTO
Meudon – 5 500 M²
HQE





TOUR LILLEUROPE
Lille – 24 900 M²
BREEAM In-Use



TOPAZ
Vélizy – 14 100 M²
BREEAM In-Use
et HQE Construction



notre ENVIRONNEMENT *et nos* GRANDS ENJEUX

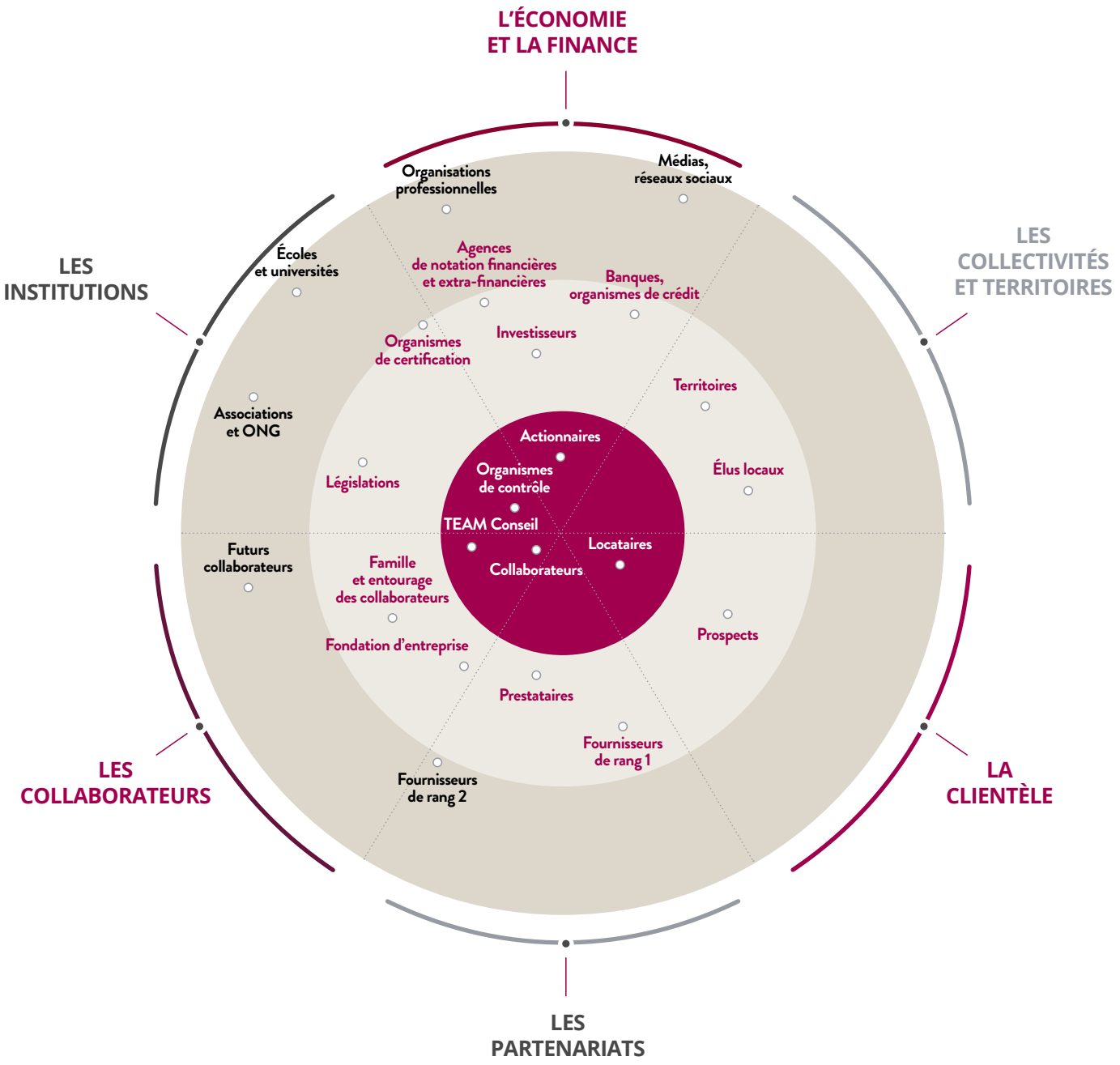
Le monde dans lequel nous opérons est façonné par de grandes tendances qui en dessinent les contours pour les années à venir. La stratégie que nous mettons en œuvre autour de 5 grands axes répond à ces enjeux et doit nous permettre de tirer le meilleur des opportunités offertes par chacune de ces évolutions sociales et sociétales.

Nos défis majeurs pour aujourd'hui et pour demain

Dans nos réflexions, analyses et projections sur nos perspectives de développement, nous avons identifié, au-delà de la nécessaire réponse à la crise sanitaire et à ses conséquences économiques, quatre grandes tendances, qui modifieront en profondeur notre environnement et auront un impact sur notre modèle et nos activités dans les années à venir. Elles concernent les nouveaux modes d'organisation du travail, la transformation territoriale, la transition écologique et la révolution digitale.

Nos parties prenantes

L'identification de nos parties prenantes est l'un des fondements de notre démarche de reporting intégré. Toutes et chacune d'entre elles font partie d'un éco-système dans lequel nous menons nos activités. C'est au travers d'un dialogue continu avec nos clients, nos collaborateurs, nos prestataires, nos partenaires, en construisant avec eux les projets, les services, les solutions que nous créons de la valeur partagée à court, moyen et long termes.



IMPACT MAJEUR POUR LA SOCIÉTÉ DE LA TOUR EIFFEL

CLÉ POUR LA SOCIÉTÉ DE LA TOUR EIFFEL

IMPACT INDIRECT POUR LA SOCIÉTÉ DE LA TOUR EIFFEL

Notre réponse à la crise de la Covid-19

La crise sanitaire n'a pas interrompu nos activités de commercialisation et de renouvellements de baux. La proximité que nous avons établie avec nos locataires nous a également permis de leur proposer des solutions de règlement plus flexibles. Enfin, nous nous sommes efforcés de permettre à nos collaborateurs de pouvoir travailler aussi sereinement que possible dans le respect des règles sanitaires.

Une activité qui s'est poursuivie

La crise sanitaire et les deux confinements qui ont marqué 2020 ont à l'évidence bouleversé nos façons de travailler, mais ne nous ont pas empêchés de poursuivre nos activités. Nous avons continué de répondre aux candidats à la location de nos locaux, œuvré au renouvellement et à l'extension de baux avec plusieurs de nos locataires et travaillé avec nos partenaires à la commercialisation de nos surfaces disponibles. Nous avons maintenu une veille constante sur l'état du marché et avons poursuivi nos déplacements sur site. Nous avons su faire preuve de souplesse dans nos relations avec nos locataires, dans un esprit de bénéfices mutuels et de réciprocité. Nos équipes sont restées actives tout au long de la période, et nous ont permis, dans tous les domaines précités, d'obtenir des résultats plus qu'honorables, malgré la difficulté du contexte.

Pour nos clients, des réponses sur mesure

Au service de nos clients, nous avons mis rapidement en place plusieurs types de réponses. En premier lieu, nous avons veillé à la mise en sécurité de notre patrimoine. La succession des confinements et des périodes de réouverture, même partielles, des locaux, nous a amenés à faire en sorte qu'une attention toute particulière soit portée à la bonne qualité de l'air, au nettoyage des locaux, à la mise en place de conditions de sécurité sanitaire suffisantes et de protocoles en matière de gestes barrières, sans pour autant entraver la circulation des locataires.





Ces opérations ont nécessité des discussions avec nos clients dans tous nos immeubles, afin de répartir les responsabilités de mise en œuvre de ces dispositifs. Ces échanges ont exigé du temps et de l'énergie, mais ont permis, partout, d'assurer des conditions sanitaires satisfaisantes et de garantir la sécurité de nos locataires et de leurs équipes.

Dès le premier confinement, en mars 2020, nous avons annoncé à nos clients, TPE notamment, que nous étions en mesure de leur accorder, au cas par cas, des étalements de loyer. Notre réactivité a été très favorablement perçue. La proximité que nous avons établie avec chacun de nos locataires et les excellentes relations construites avec les managers et les équipes des entreprises qui occupent nos locaux nous ont permis d'entamer avec eux un dialogue fructueux qui a amené à ce que des solutions soient trouvées dans la grande majorité des cas. Nous avons également fait preuve de souplesse en accordant des autorisations de sous-locations ou des droits de préférence.

Finalement, cette politique de proximité, de réactivité, de dialogue et de souplesse a porté ses fruits : nous n'avons eu à déplorer aucun départ important non planifié avant la crise et notre taux de recouvrement à fin 2020 s'élève à 96,3 %, ce qui constitue une performance remarquable.

La crise sanitaire nous a amenés à modifier notre façon de travailler, mais nous avons su être capables de nous adapter et de poursuivre nos activités.

SOPHIE GAY-PERRET
Directrice de l'Asset Management
et de la Commercialisation Parcs et Régions

Rassurer nos collaborateurs et leur permettre de travailler dans les meilleures conditions

—

À l'évidence, la santé et la sécurité sanitaire de nos collaborateurs ont été au cœur de nos priorités. Au cours du premier confinement, nous avons généralisé le télétravail, en ne gardant sur le terrain que nos collaborateurs responsables directs des immeubles. Lorsqu'il a été possible de reprendre le travail sur site, début juin, nous avons mis en place un dispositif de « rotation » des collaborateurs, géré de manière autonome par les équipes et leurs managers.

Notre objectif, tout au long de cette année, a été de nous adapter aux situations de chacun, de faire en sorte que le contexte soit le moins contraignant possible, et que l'entreprise reste un lieu d'apaisement, d'équité, d'échange et de convivialité. Dans des circonstances comme celles que nous traversons, il est indispensable d'apporter aux équipes un équilibre, de les rassurer, de leur permettre de travailler sereinement, sans se poser de questions sur leur avenir.

Les mutations du mode de travail

L'organisation du travail connaît de profondes mutations, que la crise sanitaire a amplifiées et accélérées. Flexibilité, environnement professionnel plus agréable et plus convivial, meilleur équilibre vie professionnelle/vie personnelle sont autant de phénomènes qui répondent aux aspirations des salariés d'aujourd'hui. Pour autant, la généralisation du télétravail ne semble pas constituer la réponse à ces nouveaux défis.

6,4 JOURS/MOIS

télétravaillés en France en moyenne en 2020 (1)

—

58 %

des salariés qui ont télétravaillé à 100 % préfèreraient venir sur leur lieu de travail au moins 1 jour par semaine (2)

—

73 %

des salariés français estiment qu'un modèle de travail hybride intégrant 50 % de télétravail et 50 % de travail sur site est idéal (3)

—

Le télétravail en hausse, mais pas plébiscité

—

Même s'il est perçu comme un phénomène permettant plus d'autonomie, un meilleur équilibre entre vie professionnelle et personnelle mais aussi comme une économie financière — et si dirigeants et salariés s'accordent à dire qu'il se développera davantage lors des prochaines années — le télétravail est également ressenti comme un facteur de rupture de lien social et d'isolement par près de 40 % de ceux qui le pratiquent (2). Outre le fait qu'il ne peut être généralisé à toutes les professions, il vient aussi, dans une certaine mesure, s'opposer aux principes d'équité et de justice sociale, que propose l'environnement de l'entreprise.

C'est pourquoi les solutions privilégiées par les collaborateurs des entreprises, en France et dans le monde, associent autonomie, intelligence collective et vie sociale.

L'avenir de l'immobilier de bureau : moins dense, plus vert

—

L'environnement physique des bureaux reste donc essentiel à l'épanouissement professionnel, au sens du travail et à l'identification à l'entreprise. Mais il va devoir être repensé et se transformer. De plus en plus, les locaux des entreprises seront amenés à être des lieux de partage, de créativité, de cohésion. Ils devront proposer un environnement agréable, moins dense et plus végétalisé, dans une logique de campus, et offrir une plus grande palette de services : l'idée est ici de penser le bureau comme un « hôtel d'entreprises ».

Les atouts de la Société de la Tour Eiffel

- La nécessité d'une veille fine et d'une capacité à anticiper ces évolutions
- Un travail spécifique sur l'aménagement des immeubles et le développement de nouveaux services
- Le développement de plans de mobilité pour faciliter l'accès au lieu de travail



(1) *Étude télétravail de Malafoff Humanis – mars 2020.*
(2) *Enquête réalisée par Harris Interactive du 4 au 8 novembre 2020 pour le ministère du Travail, de l'Emploi et de l'Insertion.*
(3) *Étude « Nouvelle normalité : définir la nouvelle ère du travail », réalisée en mai 2020 par Adecco dans huit pays (1 000 répondants par pays) : Australie, France, Allemagne, Italie, Japon, Espagne, Royaume-Uni et États-Unis.*

Les impacts de la transformation territoriale

Illustrée par le Grand Paris, la métropolisation a entraîné la concentration de populations qualifiées, des entreprises, des investissements, des activités culturelles. La multiplication des lignes TGV a également permis la création de hubs de transports et a facilité la mobilité. Pour les foncières, cette nouvelle réalité est un facteur majeur d'adaptation.

23 %

des salariés français travaillent en Île-de-France [1]

—

19,5 M

d'habitants, dans les 21 métropoles françaises et le Grand Lyon, dont 12,3 millions en Île-de-France

—

2 600 KM

de lignes à grande vitesse en 2020, pour 100 millions de voyageurs [2]

—

Le Grand Paris, un pôle économique international

—

Si le Grand Paris ne correspond pas, à proprement parler, à l'Île-de-France, il en regroupe néanmoins les territoires les plus dynamiques. Projet économique et institutionnel, il s'articule autour de la création de grands pôles de développement d'activité (celui, dédié à la technologie, de Paris-Saclay, par exemple) et d'un réseau de transports publics rapide et performant, incluant 200 km de voies et 68 nouvelles gares.

L'Île-de-France compte plus de 1 150 000 entreprises et 6,4 millions d'emplois salariés et non-salariés (dont 34 % des cadres en France).

La demande d'immeubles de bureaux y est donc forte, et devrait encore s'accroître dans les années à venir.

Dans les régions, un phénomène continu de métropolisation

—

Dans le sillage du Grand Lyon, la constitution des métropoles régionales s'est considérablement accélérée. Rendu possible par la loi Métropoles de 2014, ce phénomène a abouti à la création de 21 grandes agglomérations, dont 14 comptent plus de 400 000 habitants. Ces pôles de développement économique et culturel attirent naturellement des entreprises et des populations qualifiées. Le développement des transports, ferroviaires notamment, a également permis d'accroître et faciliter les mobilités, et contribuer ainsi à la montée en puissance de grandes villes régionales, telles que Bordeaux, par exemple.

Les atouts de la Société de la Tour Eiffel

- La mise en œuvre d'une stratégie de développement axée sur le Grand Paris et sur les métropoles régionales à potentiel, en adéquation avec les transformations territoriales
- La volonté de s'affirmer comme un acteur majeur du Grand Paris, via des implantations sur des sites dynamiques et identifiés comme porteur de développement économique
- En régions, des implantations ciblées dans 7 agglomérations – Lille, Lyon, Aix-en-Provence, Marseille, Toulouse, Bordeaux et Nantes – avec une analyse détaillée du potentiel de chacun de ces sites, et une volonté affirmée de croissance dans la métropole lyonnaise et sur le pôle d'activités d'Aix-en-Provence notamment
- Une politique fondée sur le dialogue et la co-construction avec les acteurs économiques et politiques locaux

(1) *https://www.cci-paris-idf.fr/sites/default/files/crocis/wysiwyg/Chiffres.cl%C3%A9s-BD.pdf*
(2) *https://www.sncf-reseau.com/fr/reseau*



Les défis de la transition écologique

Depuis les accords de Paris, les États s'engagent à réduire leurs émissions de gaz à effet de serre (GES), afin de préserver l'environnement et limiter la hausse des températures. Cette ambition a été réaffirmée par l'UE, qui souhaite porter la réduction totale des émissions de GES à 55 % d'ici 2030 (*vs.* 1990).

36 %
la part du bâtiment et de la construction dans la consommation finale d'énergie dans le monde

1 %
le pourcentage des matériaux recyclés sur les 42 millions de tonnes de déchets produites chaque année en France par l'industrie du bâtiment

49 %
la diminution des émissions de GES prévue pour 2030 par la Stratégie Bas-Carbone de la France (avec un objectif de neutralité carbone pour 2050)

L'immobilier, un acteur essentiel de la lutte pour une économie plus durable

Le bâtiment et la construction représentent 36 % de la consommation d'énergie finale mondiale et 39 % des émissions de dioxyde de carbone (CO_2) liées à l'énergie. Pour atteindre l'objectif des Accords de Paris, la consommation d'énergie des bâtiments en France devra diminuer de 60 % d'ici 2050.

Seul 1 % des 42 millions de tonnes de déchets produites chaque année par l'industrie du bâtiment en France est réutilisé. La marge de progrès est donc considérable. La généralisation d'une analyse du « cycle de vie » (ACV), qui tient compte de l'impact environnemental d'un bâtiment dans son intégralité, de l'extraction des matières premières à sa déconstruction et au recyclage de ses matériaux, selon la règle des 3 R [1], sera un facteur clé.

Un environnement réglementaire de plus en plus strict

Les acteurs de l'immobilier évoluent dans un cadre législatif et réglementaire fluctuant : la France a ainsi révisé sa Stratégie Nationale Bas-Carbone, qui vise à une diminution des émissions de GES de 40 % en 2030 et à une neutralité complète en 2050.

Pour un immeuble, ces émissions se répartissent entre 60 % à la construction et 40 % pendant sa durée de vie. L'atteinte des objectifs fixés requiert donc, lors de la construction ou de la rénovation d'un actif, une conception optimisée, un recours aux matériaux bas carbone, des équipements à haute performance énergétique et environnementale sur l'ensemble de leur cycle de vie, une réduction des déchets, et, le cas échéant, une conservation maximum des existants.

Par ailleurs, la RE2020 [2], parue en novembre 2020, imposera à compter du 1er janvier 2022 de diminuer l'impact carbone des constructions neuves et de donner la priorité à la sobriété énergétique et à la décarbonation de l'énergie.

Enfin, en phase exploitation, le Dispositif Éco-Énergie Tertiaire de la loi ELAN impose à tous les occupants de bâtiments à usage tertiaire de plus de 1 000 m² de réduire leur consommation énergétique d'au moins -40 % dès 2030, -50 % en 2040 et -60 % en 2050 par rapport à une année de référence de leur choix, à partir de 2010. Les acteurs de l'immobilier devront aussi répondre aux exigences du Décret BACS paru en juillet 2020, qui oblige au pilotage des équipements des actifs de plus de 3000 m². Enfin, les occupants et leur usage du bâtiment, constituent également une source indéniable de réduction des émissions de GES.

Les atouts de la Société de la Tour Eiffel

- Un volontarisme environnemental démontré, pour répondre aux attentes des parties prenantes de l'entreprise, et parce que l'anticipation et l'exemplarité représentent les conditions d'une création de valeur partagée et d'une croissance à moyen et long termes
- L'inclusion de la réduction de l'empreinte environnementale et la lutte contre le changement climatique parmi ses 5 axes stratégiques

(1) Réduire-Réutiliser-Recycler.
(2) https://www.ecologie.gouv.fr/re2020-eco-construire-confort-tous



La révolution digitale



Selon une étude récente [1], la crise de la Covid-19 a accéléré la transformation digitale des entreprises française de 6,7 ans en moyenne. La révolution numérique est donc une tendance profonde qui amène les entreprises à revoir leur approche, leur organisation et leur gouvernance. Elle induit des nouveaux modèles dont les entreprises doivent savoir tirer les bénéfices.

77 %
des PME et ETI reconnaissent que le numérique contribuent à leur croissance [2]

64 %
des sociétés immobilières affirment qu'elles vont investir dans le digital ou dans une collaboration avec une PropTech dans le cadre de leur gestion d'actifs dans les 12 prochains mois [3]

95 %
des transactions immobilières sont aujourd'hui réalisées par Internet

Dans le secteur de l'immobilier de bureau : des impacts majeurs et divers

Pour l'immobilier comme pour l'ensemble du secteur d'activité, la digitalisation transforme les modèles existants. L'utilisation des maquettes digitales (BIM) ou de jumeaux numériques, facilite la construction et le recours à une domotique de plus en plus performante « smart building » – en matière énergétique, pour la sécurité des immeubles et l'intégration des équipements intelligents – et assistent la gestion. Les outils d'analyse des flux et de mise à disposition des données des propriétaires, les visites virtuelles, la modélisation 3D et la généralisation des transactions par Internet apportent une aide précieuse aux opérations de prospection et de commercialisation. Enfin, l'émergence de la PropTech, qui transforme la chaîne de valeur, de la mise en relation à l'intelligence artificielle, qui alimente les outils complexes destinés à l'optimisation technique, administrative et commerciale liée à la gestion d'un immeuble, permet le développement de nouveaux services, qui accroissent le confort des utilisateurs et améliorent l'expérience client.

Humain et technologie ne sont pas antinomiques

Comme tous les excès, la surabondance de technologie peut cependant s'avérer dommageable, notamment d'un point de vue environnemental. Seule la combinaison harmonieuse des compétences humaines et des outils technologiques peut en effet permettre d'atteindre un haut niveau de performance. D'une part, parce que le recours à l'informatique, à la robotique ou à l'intelligence artificielle amène à la création de nouveaux métiers et au recrutement de nouveaux profils « hybrides » plus divers, et d'autre part, parce que l'automatisation de certaines tâches à faible valeur ajoutée permet aux collaborateurs de se concentrer sur les opérations et les missions pour lesquelles le contact humain reste irremplaçable. La technologie est donc source d'une amélioration de l'intérêt du travail.

Les atouts de la Société de la Tour Eiffel

- La capacité à optimiser les apports de la technologie en matière de pilotage, d'exploitation, d'activités administratives et de création de nouveaux services qui améliorent l'expérience utilisateur, la communication et la mesure de la satisfaction client
- La volonté de mettre la technologie au service de l'humain et de l'environnement, en adéquation avec le mouvement « *low-tech* », qui subordonne le progrès technologique – consommateur de matériaux carbonés et de métaux rares – aux impératifs environnementaux, à l'autonomie des solutions déployées et au bien-être des individus

(1) *https://comarketing-news.fr/transformation-numerique-le-covid-a-fait-faire-un-bond-de-6-ans-aux-entreprises/*
(2) *https://www.aw-innovate.com/le-digital-facteur-de-croissance-des-pme-et-eti-francaises/*
(3) *https://home.kpmg/fr/fr/home/media/press-releases/2019/12/societes-immobilieres-digitalisation.html*

Notre contribution aux Objectifs de Développement Durable

Au travers de nos engagements à réduire notre empreinte environnementale, nous contribuons directement à l'atteinte de 7 des 17 Objectifs de Développement Durable définis par l'Organisation des Nations Unies.

1.



2.



3.



4.



5.



6.



7.





notre STRATÉGIE *et nos* AMBITIONS

Notre ambition est de créer de la valeur partagée à long terme. Nous avons donc bâti notre stratégie afin d'atteindre cet objectif, avec la volonté de capitaliser sur nos points forts et d'être capables de tirer le meilleur de notre modèle, dans le respect des valeurs qui nous guident.

Notre modèle d'affaires

En tirant le meilleur de nos ressources et en combinant nos expertises, nous créons de la valeur partagée sur le long terme, au bénéfice de nos clients et de toutes nos parties prenantes.

notre CAPITAL

HUMAIN
. **53** collaborateurs
. **60 %** de femmes cadres
. **45** ans, âge moyen

INTELLECTUEL
. « Pure player » de la location de bureaux
. Conseil d'administration agile et efficace grâce à la complémentarité des expertises
. Vision claire des bureaux de demain

FINANCIER
. **1,9 Md€** de patrimoine
. **728 M€** de dette nette
. **39 %** ratio de Loan To Value (LTV)
. Nombre d'actions : **16 589 740**

ENVIRONNEMENT
. **80 %** du patrimoine bureaux Grand Paris certifié
. Actions de biodiversité
. Comité RSE

IMMOBILIER
. Patrimoine de **637 800 m²** en France dont 19 % en régions
. **590** baux

SOCIÉTAL
. **535** fournisseurs
. Liens forts avec les collectivités et les organismes publics
. Charte éthique
. Charte achats responsables et relations fournisseurs
. Fondation d'Entreprise

SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL

notre STRATÉGIE

1- Avoir pour objectif permanent la satisfaction de nos locataires

2- Générer durablement des *cash-flows* sécurisés et en croissance

3- S'inscrire dans le territoire en lien avec les élus, les parties prenantes, le développement économique et comprendre les marchés et leurs évolutions

4- Réduire significativement notre empreinte sur l'environnement

5- Attirer et fidéliser les talents dans un esprit de confiance et de solidarité

nos IMPACTS ET CONTRIBUTIONS

nos MÉTIERS

En déployant l'expertise de nos équipes :

nous investissons à long terme, et nous arbitrons en vue d'un recentrage stratégique

nous construisons et entretenons nos actifs durablement

nous créons les conditions d'un partenariat mutuellement bénéfique avec chacun de nos clients

nous créons de la valeur sur nos actifs en les pensant sur le long terme et en les rendant attractifs pour les clients et leurs collaborateurs tout en maîtrisant les coûts

nous gérons nos actifs en direct avec pour objectif la satisfaction quotidienne de nos clients, le confort et la qualité de vie au travail et la pérennité des *cash-flows*

TRANSFORMATION TERRITORIALE

TRANSITION ÉCOLOGIQUE

TÉLÉTRAVAIL ET ÉVOLUTION SOCIÉTALE

RÉVOLUTION DIGITALE



. **74 %** des actifs France entière sont certifiés
. **70 %** de satisfaction
. Taux d'accompagnent de la Covid (échéancier, gratuité) : **59 %** des locataires en nombre
. **69 %** des actifs disposent d'au moins un service présentiel pour les collaborateurs
. Digitalisation des outils

. Enquête Great Place to Work en cours pour mesurer la satisfaction des collaborateurs
. **770,5** heures de formation pour nos équipes
. **100 %** des collaborateurs actionnaires, intéressement et participation dès **6** mois d'ancienneté
. Autonomie favorisée : Charte télétravail
. Fidélisation des employés (faible turnover)

. Dilution du risque locatif
. Indice de résilience du portefeuille face à la Covid-19
. Taux de recouvrement supérieur à **95 %**
. **12,4 M€** de baux signés ou renouvelés
. *Cash-flow* Courant **38,0 M€**
. **53,0 €** ANR EPRA par action
. Dividende proposé à **2 €**
. Création d'un Comité des investissements (émanation du Conseil d'administration)

. Acteur de long terme de l'aménagement du territoire
. **17,3 M€** de taxes foncières et taxes bureaux cumulées
. Pipeline de **96 M€**
. Délais de paiement usuellement impartis
. Emplois soutenus sur les sites et les territoires
. Fondation d'Entreprise et partenariats (**240 M€** montants des subventions – mécénat)

. Amélioration constante de la performance énergétique
. **100 %** des immeubles livrés sont certifiés
. Cartographie des risques climatiques pour **100 %** du patrimoine
. Économie circulaire : adhésion au « Booster du réemploi » des matériaux
. **100 %** énergies renouvelables (contrat cadre EDF)

Une stratégie de croissance articulée autour de 5 grands axes

La Société de la Tour Eiffel est organisée sur un modèle de «*pure player*» immobilier, adossé à un actionnaire de référence institutionnel. Elle s'est fixé l'objectif d'une croissance à moyen et long termes, sur la base d'une stratégie articulée autour de 5 grands axes.

1

AVOIR POUR OBJECTIF PERMANENT LA SATISFACTION DES LOCATAIRES

Une mesure juste, des orientations claires

La satisfaction locataire est au cœur de nos préoccupations. Afin de toujours l'améliorer, la Société de la Tour Eiffel la mesure régulièrement et instaure avec ses locataires un climat de confiance, voire un véritable partenariat.

GÉNÉRER DURABLEMENT DES *CASH-FLOWS* SÉCURISÉS ET EN CROISSANCE

Une politique d'investissement soutenue

La Société de la Tour Eiffel a poursuivi en 2019 sa dynamique de croissance par l'acquisition d'actifs générateurs de *cash-flows* situés dans des pôles tertiaires au sein du Grand Paris et par le développement de ses parcs d'affaires franciliens et en régions.

2

4

RÉDUIRE L'EMPREINTE DE L'ENTREPRISE SUR L'ENVIRONNEMENT

Une foncière durable et responsable

La Société de la Tour Eiffel s'emploie à réduire significativement son empreinte sur l'environnement à travers une politique volontariste sous-tendue par des objectifs clairs et concrets : construction, rénovation et gestion durable, anticipation des conséquences du changement climatique, accompagnement de la transition énergétique, préservation de la biodiversité.

ATTIRER ET FIDÉLISER LES TALENTS

Nos collaborateurs, clé de notre réussite

Proposer un parcours qui a du sens, favoriser la montée en compétence et le bien-être des collaborateurs, cultiver un esprit de confiance et de solidarité : la Société de la Tour Eiffel déploie une politique exigeante en matière de Ressources Humaines pour attirer et fidéliser les talents.

5

3

S'INSCRIRE DANS LE TERRITOIRE ET COMPRENDRE LES MARCHÉS ET LEURS ÉVOLUTIONS

Accompagner les évolutions

La Société de la Tour Eiffel est engagée sur les territoires et œuvre pour une transition sociétale. Foncière durable, elle s'ancre au niveau local, construit des relations de long terme avec toutes les parties prenantes au bénéfice de tous et déploie les bonnes pratiques sur le plan éthique.

1

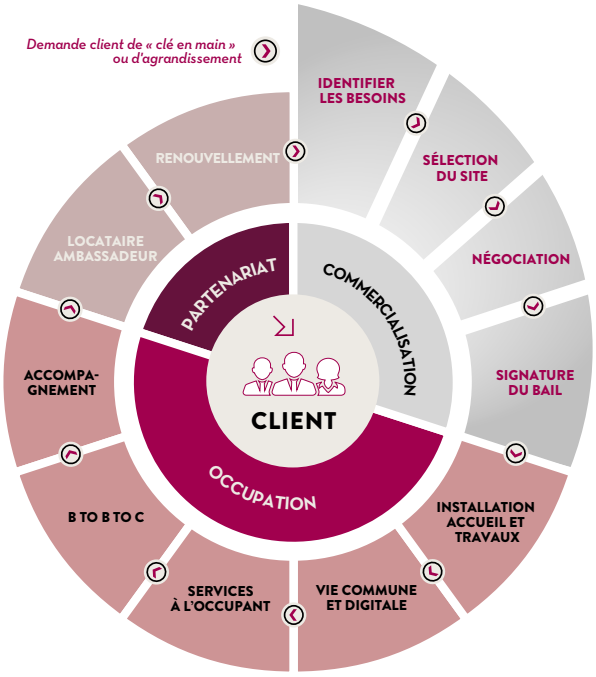
Axe 1

Avoir pour objectif permanent, la satisfaction des locataires

En tant que foncière intégrée, nous avons pour objectif permanent d'assurer et d'améliorer la satisfaction de nos locataires. Avec chacun d'entre eux, nous construisons des relations fondées sur une véritable proximité, ce qui nous permet de les accompagner à toutes les étapes de notre vie commune, de répondre à leurs besoins de manière adaptée et d'en faire les ambassadeurs de notre entreprise.

Une relation fondée sur le dialogue et la proximité

—



Faire de nos clients des partenaires d'affaires

—

Dans la mesure du possible, la Société de la Tour Eiffel s'efforce également de transformer ses locataires en partenaires d'affaires, en leur confiant des missions dans leur domaine de compétences sur le patrimoine de l'entreprise.

> Dans une démarche vertueuse et de soutien, lorsque nous engageons des travaux de rénovation, notre maître d'œuvre peut faire appel à nos entreprises locataires, par exemple, dans le domaine du nettoyage ou des équipements de climatisation.

ODILE BATSÈRE
Directrice de la Gestion Immobilière et de la RSE

La proximité à tous les niveaux de l'entreprise

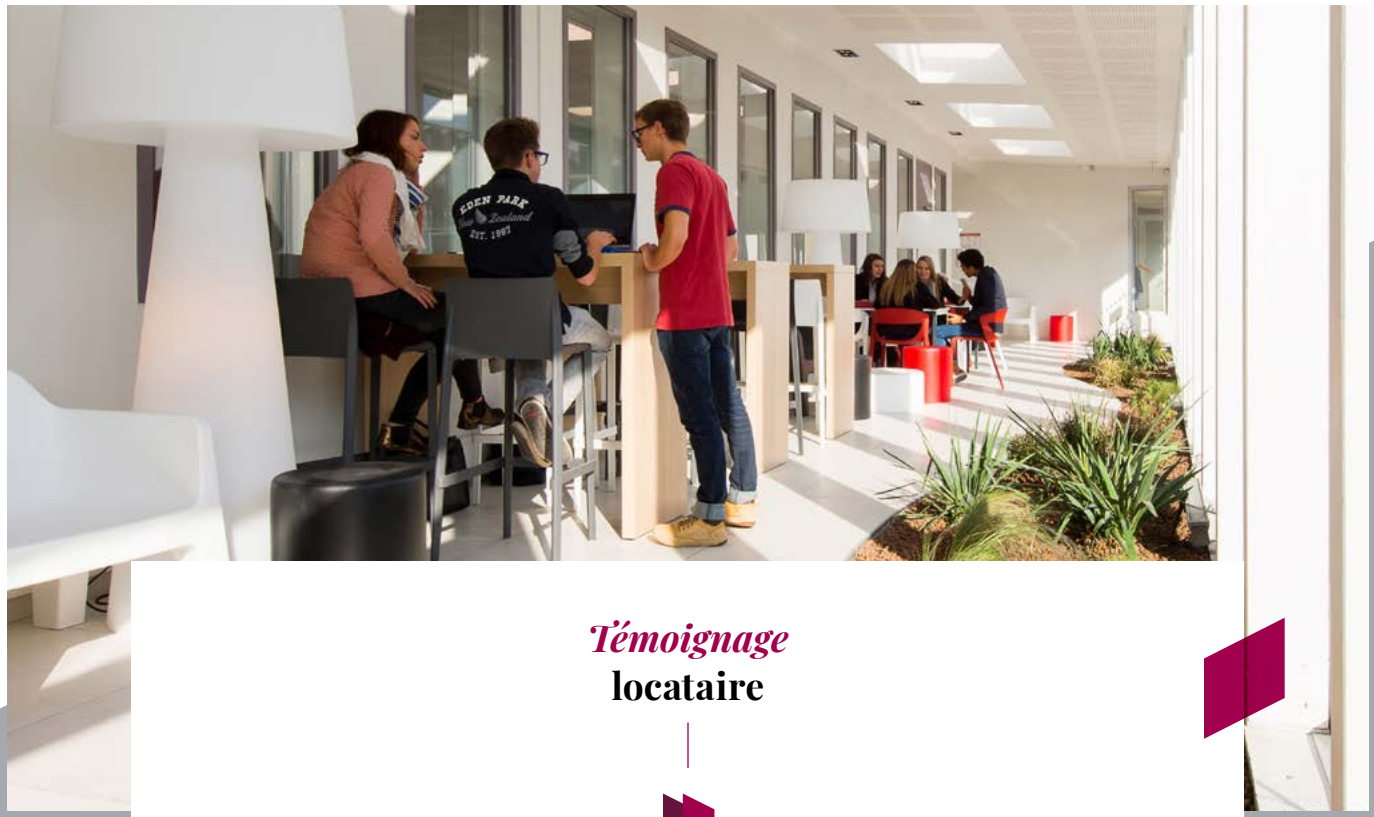
—

La proximité, à tous les niveaux, est un atout historique de la Société de la Tour Eiffel. Au-delà de la simple connaissance des entreprises et des individus, c'est cette volonté de contact et de dialogue avec toutes les équipes de nos locataires qui se trouve au cœur de notre savoir-être et fait notre spécificité. Cette proximité a permis de préserver une communication positive pendant les confinements liés à la pandémie.

Une mesure régulière de la satisfaction dans tous les domaines

—

La Société de la Tour Eiffel s'attache également à mesurer régulièrement la satisfaction de ses clients. Jusqu'en 2020, l'exercice prenait la forme d'enquêtes de satisfaction, menées en alternance sur l'Île-de-France et les régions. À compter de 2021, sera également mis en place un dispositif d'identification du parcours client, permettant de repérer avec précision les points d'irritabilité, de les cibler et d'y répondre plus rapidement et plus précisément, en mobilisant les ressources les plus pertinentes.



Témoignage locataire

Nous avons débuté notre activité de restauration sur le Parc du Golf, à Aix-en-Provence, en octobre 2019. La pandémie et le confinement de mars 2020 nous ont donc atteints de plein fouet.
La Société de la Tour Eiffel a su prendre en compte nos spécificités et répondre favorablement et très vite à nos demandes pour trouver avec nous un accord équilibré qui nous a permis de survivre à ces mois très difficiles et de pouvoir envisager une réouverture lorsque la situation redeviendra plus normale. Nous leur en sommes très reconnaissants.

PIERRE-LAURENT BLUM
Directeur Associé chez Comptoir du Parc Aix

70 %
de clients satisfaits en 2020
(objectif 2023 : 80 %)

SANTÉ ET SÉCURITÉ DES LOCATAIRES

98,33 %
des contrôles obligatoires effectués
(objectif 2023 : 100 %)

ACCESSIBILITÉ DES IMMEUBLES

53 %
de surface accessible aux PMR [1]
(objectif 2023 : 80 %)

DÉPLOIEMENT DES SERVICES

69 %
d'immeubles bénéficiant au moins d'une offre de services pour leurs occupants
(objectif 2023 : 70 %)

(1) Personnes à mobilité réduite.

2

Axe 2

Générer des cash-flows *durables* sécurisés et en croissance



La génération de *cash-flows* sécurisés et durables est l'un des leviers majeurs de création de valeur pour notre Groupe. Elle englobe, sur la base de prévisions détaillées à 5 ans, l'ensemble des activités de développement, d'asset management et de gestion locative de la Société de la Tour Eiffel.

Nos leviers de génération de *cash-flow*

⟶ Assurer le recouvrement des loyers

Les loyers versés par les locataires sont la première ressource financière de la Société de la Tour Eiffel. En assurer le recouvrement est donc une priorité absolue. À fin 2020, malgré la crise sanitaire et ses conséquences, le taux de recouvrement des loyers a atteint 96 %.

⟶ Définir une stratégie commerciale pour chaque actif

Chaque actif de notre patrimoine fait l'objet d'une stratégie commerciale clairement définie, en coopération avec nos partenaires. Elle inclut la mise en place d'une équipe de commercialisation dédiée et la production d'outils marketing spécifiques, telles que des plaquettes et, avec la crise sanitaire, des vidéos immersives qui permettent une visite virtuelle des immeubles.

⟶ Assurer aux locataires une bonne jouissance des locaux qu'ils occupent

Le confort et la fidélité des locataires sont indispensables à la sécurisation de *cash-flow* durable. Notre service de gestion intégrée est donc à l'écoute de nos clients et travaille avec eux au jour le jour pour répondre à leurs attentes et leur assurer la meilleure jouissance possible. Notre objectif est de les fidéliser, même en cours de bail. *« Cela passe souvent par des accords mutuellement bénéfiques conclus avec nos locataires. Nous acceptons, par exemple, de prendre certains travaux à notre charge, en échange d'une prolongation de leur bail. »* explique Cindy Assencio-Drieu, Directrice de l'Asset Management et de la Commercialisation Grand Paris.

Le confort des utilisateurs est également un enjeu majeur, et passe souvent par la modernisation et l'animation de parties communes, afin de les rendre plus agréables et plus conviviales. *« À titre d'exemple, nous réfléchissons à la mise en place de nouveaux concepts pour l'animation et l'exploitation du hall de la Tour Lilleurope. En coopération avec les locataires de l'immeuble, nous souhaitons y installer en complément de l'accueil de la tour, un point café et des espaces de convivialité »* ajoute Cindy Assencio-Drieu.

⟶ Anticiper les nouveaux usages et modes de travail

Pour s'inscrire dans la durée, l'anticipation est essentielle. C'est pourquoi les professionnels de la Société de la Tour Eiffel sont à l'écoute des évolutions des usages et modes de travail. *« Nous écoutons le marché pour connaître les tendances émergentes et nous sommes très attentifs aux demandes de nos clients »*, indique Cindy Assencio-Drieu. Ainsi, la Société de la Tour Eiffel a équipé plusieurs de ses actifs d'espaces forme, d'espaces de restauration connectés ou de conciergeries digitales, qui présentent le double avantage de permettre aux équipes de ses locataires TPE ou PME de bénéficier sur place d'une alimentation de qualité, dans de bonnes conditions d'hygiène et pour un coût modéré.





⟶ Bien connaître les zones d'implantation

Bien connaître ses zones d'implantation est un atout majeur. La Société de la Tour Eiffel a fait le choix de sélectionner, hors Grand Paris, des métropoles régionales qu'elle maîtrise et dans lesquelles elle souhaite développer son activité.

⟶ Assurer la rénovation des actifs

Assurer une génération de *cash-flow*, et donc une création de valeur, à moyen et long termes, nécessite également de rénover et de restructurer régulièrement les actifs du patrimoine de l'entreprise. Ces opérations sont menées chaque année, avec un triple objectif patrimonial de réduction des consommations énergétiques et d'optimisation des charges.

⟶ Améliorer les performances environnementales

L'excellence environnementale est un facteur majeur de performance globale, et se trouve au cœur des priorités de la Société de la Tour Eiffel. Faire en sorte que les actifs de l'entreprise soient plus efficients et plus sobres est une préoccupation quotidienne, qui s'illustre dans l'utilisation de matériaux moins polluants et moins carbonés, dans la mise en place d'équipements moins consommateurs ou dans la végétalisation des parties communes, avec, toujours, l'ambition d'en limiter le coût pour les locataires. Depuis 2011, la Société de la Tour Eiffel mesure et suit les performances environnementales des actifs de son patrimoine.

Une perspective de long terme

—

En cohérence avec ses objectifs de moyen et long termes, la Société de la Tour Eiffel construit ses budgets prévisionnels sur une période de cinq ans en envisageant des hypothèses pour chacun de ses locataires, par actif et en mettant en place un plan de travaux. La Société de la Tour Eiffel prend en compte tous les aspects de la gestion de chaque client, son loyer, son départ, les travaux à faire, les frais liés à la recommercialisation de l'espace qu'il occupait.

Nos indicateurs de performance

—

Afin de mesurer ses performances et d'évaluer ses hypothèses de génération de *cash-flow* sécurisé et durable, la Société de la Tour Eiffel utilise le logiciel Even Asset, qui permet de produire, centraliser et archiver l'ensemble des business plans réalisés sur ses actifs.

TAUX D'OCCUPATION EPRA

81,4 %

impacté du fait notamment de vacance stratégique pour redéveloppement

—

REVENUS LOCATIFS

92,9 M€

—

3

Axe 3

S'inscrire dans le territoire, comprendre les marchés et leurs évolutions

La croissance de la foncière repose sur une coopération étroite avec les élus et les acteurs en charge du développement économique régional, et sur une compréhension fine des marchés et de leur évolution. La Société de la Tour Eiffel s'engage à être présente sur les sites où elle a choisi de se développer et analyse précisément leur potentiel de croissance.

Des sites d'implantation précis, identifiés et analysés

—

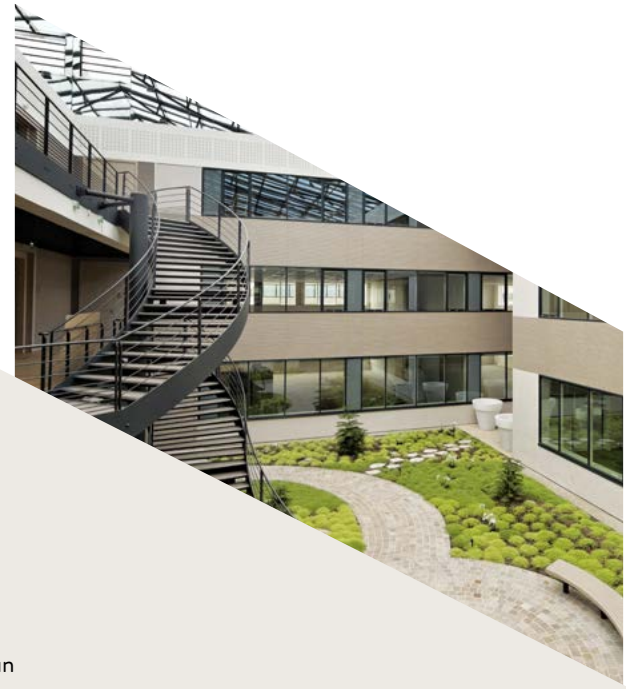
La stratégie de développement de la Société de la Tour Eiffel nécessite une excellente connaissance des marchés sélectionnés et de leur potentiel de croissance, et le développement de relations proches et durables avec les acteurs politiques et économiques de chaque territoire.

Le Grand Paris a fait l'objet d'une analyse approfondie et les projets qui y sont développés correspondent à des choix dictés par l'identification de forts potentiels de développement. En 2020, la Société de la Tour Eiffel a ainsi réceptionné et livré 13 600 m², loués à près de 100 %, sur le Parc Eiffel Paris-Saclay, pôle majeur d'innovation et de recherche, à cheval sur les départements de l'Essonne et des Yvelines, à une vingtaine de kilomètres de Paris. L'entreprise a également investi dans un actif au Kremlin-Bicêtre (Val-de-Marne) et considérablement amélioré le taux d'occupation de son Parc Eiffel Nanterre Seine (Hauts-de-Seine), à 90 % au 1er trimestre 2021, alors qu'au moment de l'acquisition il était à 56 %.

Des analyses prospectives de même nature ont présidé au choix des métropoles régionales – Lille, Nantes, Bordeaux, Toulouse, Aix-en-Provence, Marseille et Lyon – dans lesquelles la Société de la Tour Eiffel a choisi de s'implanter.

Sur la base des analyses effectuées, des stratégies de développement sont conçues et formalisées, afin de planifier et de maîtriser la croissance de l'activité sur plusieurs années. Elles reposent sur les mêmes critères d'emplacement, de potentiel d'attractivité, d'accessibilité et de rapport qualité/coût/confort. Les professionnels de la Société de la Tour Eiffel et leurs partenaires commerciaux effectuent également une veille constante, de manière à se tenir informés des opportunités éventuelles.





Un dialogue constant avec les parties prenantes locales

—

La volonté de co-conception de projets est l'un des points saillants de la stratégie de l'entreprise. Elle passe par un dialogue régulier avec les élus locaux et les acteurs économiques et administratifs des territoires sur lesquels la Société de la Tour Eiffel est présente.

Cette ambition coopérative s'illustre notamment par une présence physique régulière sur les sites et par la force des liens établis avec les services économiques des collectivités territoriales. Ce dialogue vertueux est l'un des fondements de la stratégie d'implantation régionale de la Société de la Tour Eiffel. Tout comme l'est également l'adhésion de l'entreprise aux associations locales d'entrepreneurs, qui permet de forger des relations solides avec le tissu économique régional. *« Ces pratiques, de présence physique sur notre patrimoine, de contacts réguliers avec les décideurs économiques, qui nous fournissent des informations sur le développement du territoire et de bonne connaissance des entreprises locales sont dans notre ADN. Elles constituent un véritable atout pour la Société de la Tour Eiffel. »*, conclut Nicolas Ingueneau, Directeur des Investissements et Développements.

Avec la Société de la Tour Eiffel, nous avons travaillé sur nos besoins dans le cadre de l'aménagement de notre nouveau siège. De la négociation du bail à la construction, en passant par des sujets relatifs à l'entretien, ou la maintenance, nos échanges ont été denses et constructifs. Nos nouveaux bâtiments sur le plateau de Saclay sont plus lumineux et fonctionnels. Au-delà de cette arrivée, nous avons réfléchi ensemble au traitement des déchets, aux espaces verts, au plan de déplacement sur le parc : nous travaillons en partenaires.

ARNAUD MARTIN
Directeur du Service Patrimoine
et Construction de Paris-Saclay

4

Axe 4

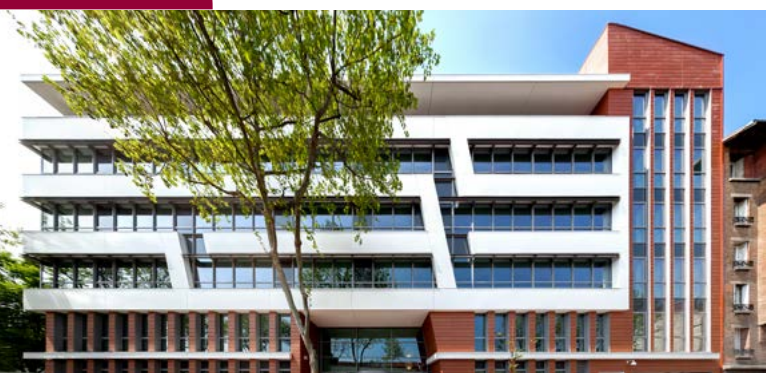
Réduire significativement notre empreinte sur l'environnement

La réduction de l'empreinte environnementale est un engagement ancré répondant aux nouvelles exigences législatives et réglementaires. En la matière, seuls un volontarisme fort et des performances exemplaires permettront d'assurer une création de valeur à long terme et une croissance durable. Plusieurs grands volets structurent notre stratégie : les économies d'énergie, la décarbonation de l'activité, la biodiversité et la lutte contre les dérèglements climatiques.

Une politique de réduction des consommations énergétiques initiée depuis presque 10 ans

—

L'engagement de la Société de la Tour Eiffel pour l'environnement n'est pas nouveau. Dès 2011, en effet, l'entreprise a commencé à mesurer la performance énergétique de ses actifs. En 2013, dans le cadre du plan Bâtiment Durable, elle a été l'une des signataires de la Charte pour l'amélioration énergétique des bâtiments publics et privés. La foncière est membre fondateur de l'Observatoire de l'Immobilier Durable, qui rassemble une soixantaine d'acteurs du secteur autour d'une raison d'être (*« penser l'immobilier responsable »*), et participe activement à la montée en puissance des thématiques ESG en France et à l'international, par un programme d'actions sur le terrain et auprès des pouvoirs publics. L'entreprise se prépare aujourd'hui à répondre aux exigences du Dispositif Éco-Énergie Tertiaire, en communiquant les données environnementales de ses actifs sur la plateforme Operat, dès septembre 2021.



Une ambition majeure de décarbonation

—

Si la Société de la Tour Eiffel s'efforce de limiter la consommation énergétique de ses actifs en équipant certains d'entre eux de panneaux photovoltaïques, par exemple, lorsque cela est possible, elle s'est surtout résolument engagée dans une démarche de décarbonation de ses activités. *« Tout le monde s'est focalisé sur l'énergie »*, indique Odile Batsère, Directrice de la Gestion Immobilière et de la RSE, *« avant de se rendre compte, plus largement, que le carbone constituait l'enjeu essentiel et que la priorité devait donc être la décarbonation de l'activité humaine, qui inclut et dépasse la simple performance énergétique »*.

Pour la Société de la Tour Eiffel, ce processus de décarbonation s'opère à la fois en matière de développement, au travers, par exemple, de la construction de bâtiments en bois, le béton étant un émetteur de gaz à effet de serre, et par la généralisation du recyclage et du réemploi, dans le cadre d'une économie circulaire.

« Depuis quelques années », poursuit Odile Batsère, *« on déshabille les immeubles des matériaux susceptibles d'être réutilisés. Ces matériaux et équipements sont donc disponibles et proposés, mais dans la majorité des cas, seuls de petites entreprises ou des artisans en font usage. Nous avons donc décidé de nous engager dans l'association « Booster du réemploi », dont l'objectif est de pousser les acteurs majeurs de l'immobilier – investisseurs et maîtres d'ouvrage – à utiliser des matériaux de deuxième main. C'est un axe très porteur de décarbonation, qui constitue une initiative majeure en matière d'engagement écologique en 2020. »*



Des actes forts contre le dérèglement climatique et pour la biodiversité

—

L'empreinte environnementale d'une entreprise telle que la Société de la Tour Eiffel est multiple. Elle englobe plusieurs grandes thématiques, au nombre desquelles les gaz à effet de serre mais également la biodiversité, l'artificialisation des sols ou le changement climatique.

Concernant ce dernier enjeu, la Société de la Tour Eiffel a réalisé en 2019 une cartographie de l'ensemble de ses actifs, qui lui a permis de mesurer leur degré d'exposition à six phénomènes : orientation des températures, fortes chaleurs, vagues de sécheresse, pluies abondantes, tempêtes, feux de forêt. L'entreprise travaille maintenant à mettre en place des plans d'actions face à ces risques, et à intégrer les lignes budgétaires correspondantes dans son programme de travaux pour les 5 prochaines années.

« Ces risques ne constituent pas des menaces immédiates. Mais anticiper permet de programmer les interventions nécessaires à la pérennité de la qualité de ces actifs, du confort et bien-être des locataires et les coûts associés », précise Odile Batsère.

Le sujet de la biodiversité est également fortement pris en compte. Les parcs d'affaires d'Aix-en-Provence, d'Orsay ou de Nanterre ont ainsi obtenu des labels Écojardin, qui doivent faire l'objet de renouvellement au fur et à mesure. La foncière met maintenant l'accent sur l'agencement des espaces extérieurs et l'équipement des terrasses, entre agrément et végétalisation. Cette dernière représente une protection contre les îlots de chaleur, une source de stockage du carbone, et constitue un enjeu de qualité de vie au travail pour les locataires et leurs collaborateurs. L'optimisation des espaces verts fait l'objet d'une étude systématique et simple à mettre en place. Par exemple, planter des arbres fruitiers est un facilitateur de lien social très positif. Au plaisir que l'on peut avoir à cueillir, sur son lieu de travail, des cerises ou des pommes, s'ajoute ainsi un apport de biodiversité, avec l'arrivée d'oiseaux ou d'autres animaux arboricoles.





Booster du réemploi

Le projet Booster du réemploi a été officiellement lancé en septembre 2020, autour de 5 grands principes :

1

Booster et rendre visibles et prévisibles les demandes de matériaux de réemploi et aider les acteurs de la construction à prescrire facilement du réemploi, pour tous les types de travaux

2

Produire rapidement une information utile et opérationnelle pour aider les décideurs à appréhender les impacts environnementaux dans leurs prises de décisions

3

Stimuler la course au réemploi, via un concours annuel des réalisations les plus vertueuses

4

Utiliser la force des donneurs d'ordre pour massifier le marché du réemploi et passer à une économie circulaire

5

Soutenir le développement des entreprises du réemploi, en particulier celles de l'Économie Sociale et Solidaire

Pour plus d'informations

http://www.boosterdureemploi.immo/

Nos indicateurs de performance

—

ÉVOLUTION DES NIVEAUX DE CERTIFICATION RSE

74 %

+ 15,6 % en 2020

5

Axe 5

Attirer et fidéliser les talents, dans un état d'esprit de confiance et de solidarité

La qualité de nos équipes est l'un de nos atouts majeurs pour poursuivre et accompagner notre développement. Sur un marché très concurrentiel, il est donc essentiel que nous soyons capables d'attirer les meilleurs talents, de fidéliser et de faire évoluer celles et ceux qui nous rejoignent. Nous nous attachons tout particulièrement à développer les compétences et à créer un environnement de travail stimulant et convivial, afin de permettre à nos collaborateurs de contribuer, dans la durée, à notre aventure collective.

« Le meilleur de deux mondes »

—

Sa situation particulière permet à la Société de la Tour Eiffel de proposer une expérience qui associe le meilleur de deux mondes. *« Les collaborateurs que nous recrutons »*, explique Éric Berlizon, Directeur Administratif et Financier, en charge des Ressources Humaines, *« rejoignent une petite entreprise agile de 50 personnes, dans laquelle tout le monde se connaît, et bénéficient de la sécurité de notre adossement à un grand groupe mutualiste qui a une longue histoire, une excellente réputation, des ambitions et les moyens de ses ambitions ».*

Cette stabilité et le fort sentiment d'appartenance qu'elle suscite facilitent grandement l'intégration des nouveaux arrivants. Au-delà du parcours de prise de fonction, elle s'effectue au travers d'échanges informels et amène les collaborateurs à se sentir très vite héritiers d'une histoire partagée et propriétaires de leur entreprise. Ils savent ce qui s'y passe, au-delà de leur strict périmètre de responsabilités. Le maintien de cette qualité d'accueil est une priorité, car elle constitue la clé de notre capacité à intégrer.

Des profils variés

—

L'organisation de Société de la Tour Eiffel et son modèle de foncière intégrée nécessitent que l'entreprise soit composée de professionnels aux profils et aux compétences variées et complémentaires. Pour une société de 50 personnes, la foncière recèle une riche palette de métiers, qui font appel à des cursus très divers. La fonction de responsable technique des immeubles, par exemple, peut être exercée par des ingénieurs, des techniciens supérieurs ou des profils plus autodidactes, qui ont commencé très tôt et se sont formés au cours de leur parcours professionnel.

Cette diversité se retrouve dans les pratiques de recrutement. *« Nous recrutons au cas par cas, poste par poste, sans rien nous interdire »*, poursuit Éric Berlizon. *« Nous sommes attentifs aux personnalités, et voulons préserver la bonne entente qui règne dans nos équipes. Mais ni l'âge, ni aucune autre discrimination potentielle ne sont des critères pris en compte. Ce qui compte dans le profil d'un candidat ? Son envie et son aptitude à s'intégrer dans un collectif diversifié et soudé et y apporter sa contribution. »*



Une priorité donnée à la volonté de s'engager sur le long terme

—

Dans ses relations avec ses locataires, la Société de la Tour Eiffel a fait de la fidélité une vertu cardinale. Il en va de même en interne. *« Nous cherchons à identifier la motivation de collaborateurs qui sont prêts à s'investir sur le long terme »*, précise Éric Berlizon. *« En termes plus simples, nous privilégions ceux qui souhaitent rejoindre une « équipe », s'engager dans la durée. »*





Pour la Société de la Tour Eiffel, cette volonté de rechercher un engagement durable de la part de ses collaborateurs s'appuie sur la conviction que les talents, aussi brillants soient-ils, ne sont pas interchangeables. *« Nous construisons avec nos locataires des relations de longue durée, nous opérons sur une matière première – des immeubles – qui dure longtemps également, et sur laquelle la pertinence des actions que l'on mène ne peut souvent se mesurer qu'après plusieurs années. Il nous semble donc naturel de souhaiter aussi que nos collaborateurs s'engagent avec nous dans la durée »* ajoute Éric Berlizon.

Une forte culture du partage des connaissances

—

La co-conception, la co-construction et le co-développement que la Société de la Tour Eiffel met en œuvre avec ses partenaires externes sont également très présents au sein de la société. L'entreprise est très peu hiérarchisée et se caractérise par une très forte culture de l'entraide. Cette volonté d'aider, de partager, de transmettre est une des forces de la Société de la Tour Eiffel. Elle permet à la fois d'accompagner les nouveaux arrivants et de s'adapter rapidement aux situations exceptionnelles, comme celle que la crise sanitaire a imposée en 2020.

Des opportunités de développement professionnel

—

Pour une structure de cette taille qui gère ses ressources avec frugalité et dans laquelle les postes à responsabilité ne peuvent être démultipliés, l'enjeu de la fidélisation des talents est crucial. Comment, en effet, parvenir à répondre aux légitimes aspirations de celles et ceux qui souhaitent accéder à plus de responsabilités ? La réponse de l'entreprise réside dans sa trajectoire de croissance et l'adaptation de la structure qui en découle. Elle doit permettre aux collaborateurs de gagner en responsabilité et en exposition et de faire en sorte que leur développement suive celui de l'entreprise.

La formation et le développement des connaissances fournissent également une part importante de la réponse aux souhaits d'évolution des collaborateurs. Chaque année, l'entreprise consacre plus de 2 % de sa masse salariale – et en 2020, c'était même plus de 4 % – à la formation de ses collaborateurs, qu'il s'agisse d'acquérir des compétences « métier », environnementales et comportementales. La Société de la Tour Eiffel accompagne les souhaits de formation de ses collaborateurs, exprimés lors des entretiens annuels, en vue de les fidéliser.

Nos indicateurs de performance

—

64 % / 36 %
de femmes — **d'hommes**
—

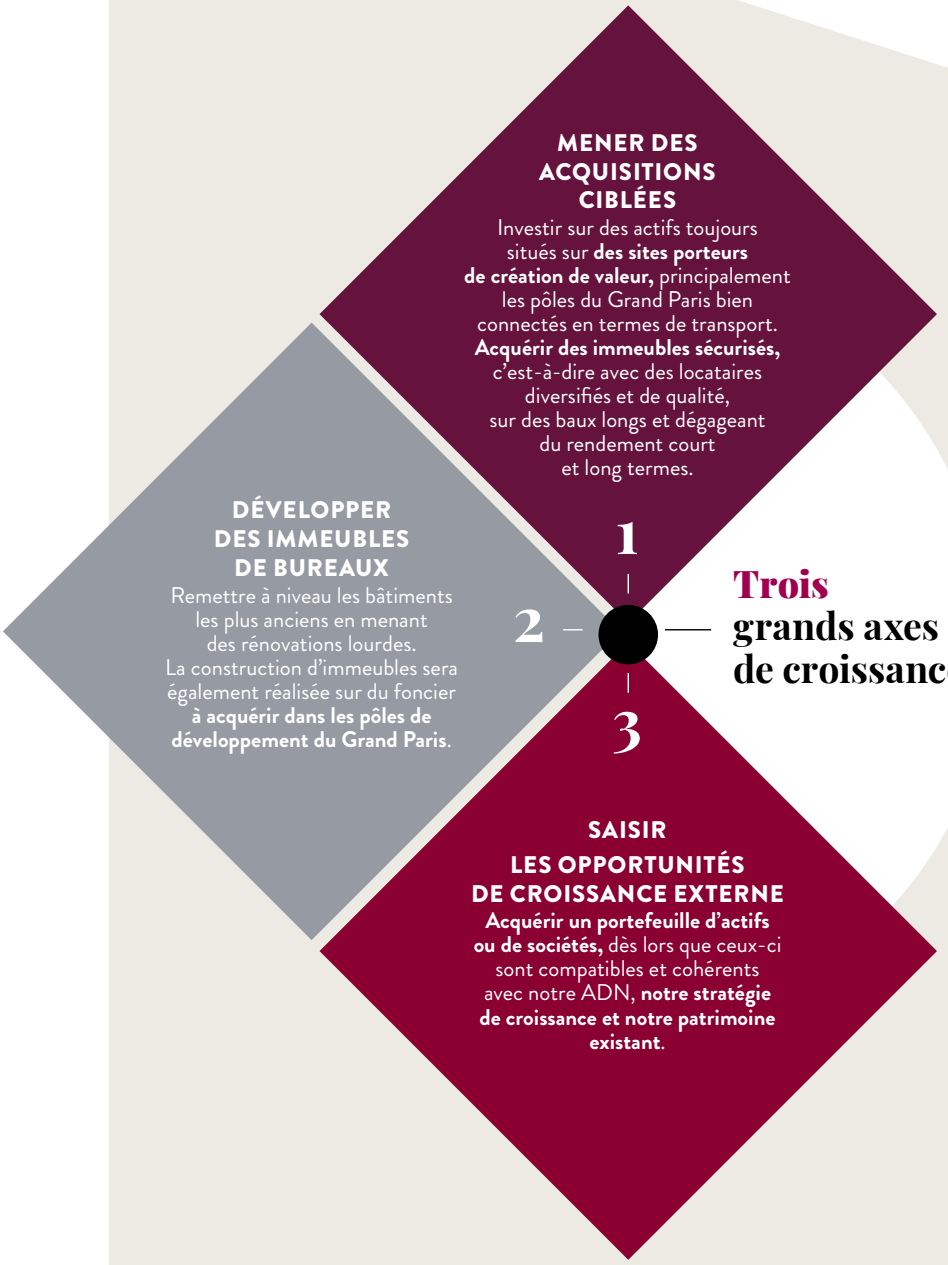
2 %
de turnover volontaire
—

8 ans
d'ancienneté moyenne dans l'entreprise
—

4 %
de la masse salariale dédiée à la formation
—

Des leviers forts pour une croissance durable

Pour poursuivre son développement dans les années à venir, la Société de la Tour Eiffel peut s'appuyer sur trois axes de croissance clairement identifiés, selon une logique de pôles et de parcs. La foncière peut également compter sur un certain nombre d'atouts qui tiennent à la solidité de son actionnariat, à sa culture et à la qualité de ses équipes.



Trois grands axes de croissance

De réels atouts internes

→ Une véritable culture du territoire

Nous associons une excellente connaissance de nos territoires à une forte capacité de dialogue avec les élus et décideurs locaux et à une stratégie de fidélisation de nos clients.

→ Des équipes de grande qualité

Nos équipes sont composées de professionnels compétents, engagés, bienveillants et à l'écoute de nos clients.

→ Une préoccupation constante du triptyque qualité/prix/services

Nos bâtiments conjuguent confort d'usage et confort environnemental, à un prix compétitif et offrent une large gamme de services qui facilitent la vie de nos locataires.

Un actionnariat solide et fidèle

La stabilité et la fidélité de nos grands actionnaires, qui nous accompagnent depuis 2014, constituent une richesse sur laquelle nous pouvons appuyer notre développement.



notre ORGANISATION *et notre* PATRIMOINE

En misant sur la qualité de ses équipes et sur sa capacité à innover pour gérer son patrimoine en croissance, la Société de la Tour Eiffel veut se développer dans la durée et créer de la valeur à long terme.

Le Comité exécutif

De gauche à droite



Éric BERLIZON
Directeur Administratif et Financier,
en charge des Ressources Humaines

« L'adaptation opérationnelle à la crise pour protéger nos collaborateurs, tout en maintenant notre activité tant sur le plan courant que des projets, a été un véritable succès : 96 % des loyers collectés et 180 M€ de fonds propres levés auprès des principaux actionnaires. »

Catherine WALLERAND
Secrétaire Générale

« Le maître mot a été celui de l'adaptation tant au niveau corporate que juridique, avec de nouvelles règles de tenue d'assemblées générales sans présence physique d'actionnaires et des ajustements de contrats pour faire face à la situation d'urgence sanitaire que nous traversions. »

Nicolas INGUENEAU
Directeur des Investissements
et Développements

« L'année 2020 a été consacrée notamment au renforcement de notre présence à Lyon par la signature d'une promesse de VEFA sur l'immeuble Greenfield dans le 6e arrondissement à proximité immédiate de La Part-Dieu mais également au redéploiement de notre site situé dans le 3e arrondissement. »

Odile BATSÈRE
Directrice de la Gestion
immobilière et RSE

« 2020 aura marqué l'éco-système planétaire par la pandémie survenue, faisant ressortir la résilience de notre patrimoine. C'est également l'année de publication du dispositif Éco-Énergie Tertiaire accompagné d'un grand nombre de textes légiférant sur les sujets en partie liés au carbone. »

Bruno MEYER
Directeur Général Délégué

« À l'avenir, nous allons concentrer nos efforts sur les cash-flows, l'amélioration de nos taux d'occupation et de marge, le recentrage de notre portefeuille sur l'immobilier de bureaux, la maîtrise de notre endettement et l'accélération de nos développements. »

Cindy ASSENCIO-DRIEU
Directrice de l'Asset Management
et de la Commercialisation

« Outre un accompagnement renforcé auprès de nos locataires, l'année 2020 s'est caractérisée par une réflexion déjà amorcée sur l'usage du bureau de demain et qui devra être renforcée sur 2021 ; en particulier sur les bureaux du Grand Paris occupés par les grands utilisateurs. »



Mireille RIVIER
Directrice de la Communication
et du Marketing

« Comment communiquer autrement : l'année 2020 a été une année d'adaptation et de réflexion. Nous avons ainsi développé et réinventé la communication interne pour fédérer les équipes en période de télétravail/confinement et nous avons su garder le contact. »

Dominique GROS
Directeur Juridique

« Dans un contexte sanitaire et économique dégradé, la Société de la Tour Eiffel a su poursuivre son plan de cession, ses développements et la rationalisation de ses parcs, en s'appuyant sur ses qualités intrinsèques que sont l'expérience, l'imagination et l'envie. »

Sophie GAY-PERRET
Directrice de l'Asset Management
et de la Commercialisation

« L'année 2020 est une année inédite du fait de la crise sanitaire : nos marchés locatifs se sont montrés résilients de par la typologie de nos actifs, la qualité financière de nos locataires et leur diversification géographique notamment en région. »

Une équipe de professionnels aux fortes expertises

L'organisation de la Société de la Tour Eiffel, le savoir-faire et les expertises de ses équipes sont des atouts majeurs, qui permettent à la foncière de remplir ses missions au service de ses clients et d'inscrire son engagement dans la durée.

Une foncière intégrée

Nous sommes une foncière intégrée, opérant sur l'ensemble du cycle immobilier. À ce titre, nous accompagnons nos clients, des entreprises de toutes tailles et de tous secteurs, par une pratique exigeante de gestion directe de nos actifs situés dans des territoires à fort potentiel de croissance.

Notre modèle intégré nous permet ainsi de maîtriser l'ensemble de la chaîne de création de valeur sur tous nos actifs, d'établir, avec chacun de nos clients des relations de confiance et de proximité et de concentrer nos efforts sur la recherche permanente de leur satisfaction.

3 grands pôles opérationnels

Notre équipe, d'une cinquantaine de professionnels, est organisée autour de 3 grands pôles opérationnels :

→ Le pôle Investissement et Développement

Animé par Nicolas Ingueneau, qui est en charge des études et du conseil en vue de l'acquisition de foncier et/ou d'actifs, de l'arbitrage – sur toutes les phases des transactions, de la recherche d'opportunités ou d'acquéreurs, due diligence et négociations – , ainsi que de la programmation et du montage des opérations destinées à valoriser le patrimoine de la foncière. Nicolas Ingueneau est appuyé par Dominique Gros, Directeur Juridique Immobilier.

→ Le pôle Asset Management & Commercialisation

Dont la co-responsabilité est assurée par Cindy Assencio-Drieu pour le pôle Grand Paris et Sophie Gay-Perret pour le pôle Parcs et Régions, il couvre la gestion des actifs, la commercialisation, le suivi des locataires et la valorisation du portefeuille immobilier. Il s'agit donc de définir le meilleur produit, pour le meilleur client au meilleur prix, et de garantir, dans tous nos immeubles, la réalité des promesses faites aux clients.

→ Le pôle Gestion locative, immobilière et environnementale

Dirigé par Odile Batsère, assume la responsabilité de la gestion locative, administrative, technique et environnementale, et la relation client avec l'implantation des offres de services sur les actifs. Il assure ainsi la facturation des loyers et charges, la gestion et la maîtrise des charges, le recouvrement, la gestion technique et la maintenance des bâtiments, la gestion des règlementations, les suivis des GPA et des sinistres ainsi que l'établissement des préconisations et des budgets des plans pluriannuels de travaux, le suivi des travaux CAPEX, le déploiement de la stratégie environnementale et les optimisations qui en découlent.

TEAM Conseil

Filiale à 100 % de la Société de la Tour Eiffel, TEAM Conseil en constitue la société de moyens, qui regroupe les Ressources Humaines, techniques, informatiques, etc.

TEAM Conseil a reçu en 2016 une double certification ISO 9001 (Qualité Management)

et 14001 (Environnement)

Cette double certification est maintenue en 2020 après audit de l'AFNOR, gage du professionnalisme de ses équipes et de son implication environnementale

Des expertises reconnues par le marché

Tel qu'il est exercé en France, l'immobilier de bureau reste un métier jeune, dont l'ancienneté n'excède pas une vingtaine d'années. Même si la profession s'est dotée d'outils de formation, de programmes, d'écoles, de partenariats universitaires, le phénomène de promotion est encore en cours de développement, et l'augmentation prévisible du nombre d'immeubles de bureaux va accroître la demande de professionnels compétents dans notre secteur d'activité.

Dans ce contexte de croissance à moyen et long termes, le modèle intégré de la foncière, son engagement pour la formation de ses collaborateurs et sa forte culture de partage et de transmission des connaissances constituent d'indéniables atouts.

La Société de la Tour Eiffel a en effet développé en interne une palette d'expertises (notamment techniques) qui la différencient de ses concurrents, et lui valent un haut niveau de reconnaissance sur son marché pour la qualité des prestations qu'elle fournit. L'engagement de la foncière à s'investir sur le long terme, à nouer, avec ses locataires et ses partenaires acteurs du monde de l'immobilier, des relations durables, et à respecter ses promesses est également reconnu. Il constitue la base de la légitimité de la Société de la Tour Eiffel, et de sa capacité à tenir un discours de preuve.

Nos directions fonctionnelles et transversales

Au soutien de ces pôles opérationnels, trois autres directions transverses structurent nos activités « corporate » :

⟶ **La Direction Administrative et Financière,** dirigée par Éric Berlizon, qui gère également les Ressources Humaines,

⟶ **Le Secrétariat Général,** autour de Catherine Wallerand, en charge des activités juridiques corporate et immobilières,

⟶ **La Direction du Marketing et de la Communication** est placée sous la responsabilité de Mireille Rivier.

53
collaborateurs

770
heures de formation

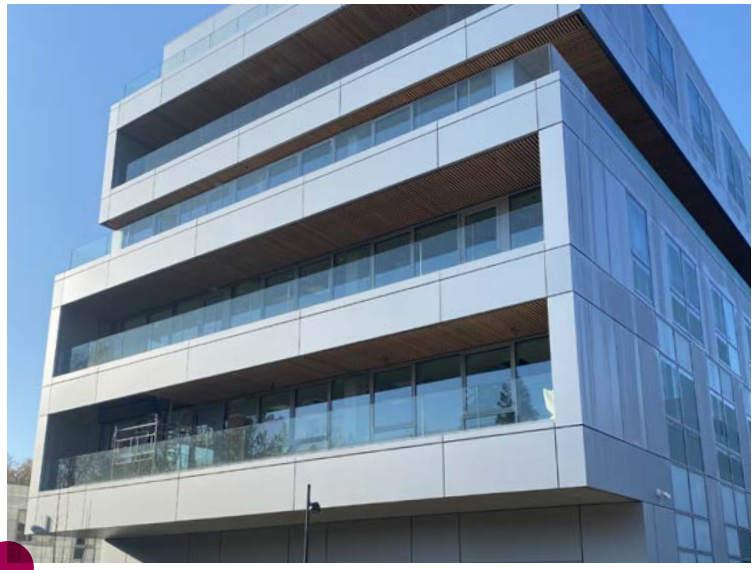
8,02
années d'ancienneté moyenne par collaborateur

Des réalisations qui démontrent notre savoir-faire

Dans un contexte difficile, marqué par les restrictions liées à la crise sanitaire, la Société de la Tour Eiffel a livré, en 2020, plusieurs réalisations d'envergure qui confortent sa stratégie de développement et témoignent de son savoir-faire technique et environnemental.

LE PARC EIFFEL PARIS-SACLAY À ORSAY

Au cœur du Parc Eiffel Paris-Saclay, situé à Orsay, ville verte et universitaire, la Société de la Tour Eiffel a développé un ensemble immobilier adapté aux besoins des locataires, modulable dans le temps, écologiquement responsable et offrant un environnement paysager abondant et harmonieux.



Les deux immeubles de 7 600 et 6 000 m² qui composent cet ensemble visent la certification HQE Excellent et bénéficieront du label Ecojardin et biosourcé du Parc, qui témoigne de l'engagement quotidien de la foncière en matière de responsabilité environnementale.
La livraison de cette première opération marque l'amorce du développement du Parc Eiffel Paris-Saclay (36 000 m²). Situé au sud du Grand Paris, à moins de 25 km de la capitale, le parc bénéficie d'une situation géographique stratégique en Île-de-France. Son attractivité lui confère également un très fort potentiel de développement : le plateau de Saclay concentre un nombre important de grands groupes et de PME innovantes, associés à un centre universitaire d'envergure mondiale, qui font de l'endroit l'un des 8 pôles d'innovation les plus importants au monde, et l'Université Paris-Saclay figure au 14e rang du classement établi chaque année par la ShanghaiRanking Consultancy.



Accès
Le parc est situé à proximité de la Gare TGV de Massy et du RER B et se trouve à moins de 5 mn à pied de la future station de la Ligne 18 du Grand Paris Express, qui desservira 10 gares, de l'Aéroport d'Orly à Versailles-Chantiers, en 30 minutes.



LE K-BIS
À VAULX-EN- VELIN

Au cœur du Carré de Soie, qui accueille plus de 1 000 entreprises sur la commune de Vaulx-en-Velin, la Société de la Tour Eiffel a livré un immeuble de bureaux de 7 240 m². Les travaux avaient débuté en octobre 2018, et l'équipement aujourd'hui accessible est certifié HQE Excellent et Effinergie+. Il est doté de 225 m² de terrasses végétalisées et bénéficie de places de parking en sous-sol.

Accès
Le Carré de Soie est directement relié à la gare TGV de La Part-Dieu, à l'aéroport Saint-Exupéry et la presqu'île lyonnaise se trouve à proximité des grands équipements de la métropole lyonnaise (Eurexpo, Centre des congrès, Groupama Stadium, Medipôle...). Situé à 2 heures de Paris, à 1h40 de Genève et à 2 heures de Marseille, il dispose d'un excellent réseau multimodal de transports en commun et de mobilités douces.

Le dynamisme de son activité économique fait déjà du Carré de Soie l'un des principaux bassins d'emploi du Grand Lyon.

Avec la concrétisation de ce projet emblématique, la Société de la Tour Eiffel confirme son ambition de faire de la métropole lyonnaise un axe fort de son développement en régions.











Accès
À l'entrée de la commune du Kremlin-Bicêtre, l'immeuble dispose d'une excellente visibilité à proximité immédiate du boulevard périphérique et des transports en commun (métro, bus, axes routiers, stations Vélib').

LE K-B2
AU KREMLIN-BICÊTRE

En janvier 2021, la Société de la Tour Eiffel a livré, sur une surface totale de 1 617 m², un nouveau concept d'auberge de jeunesse, intégralement loué par une nouvelle marque de Louvre Hotels Group.





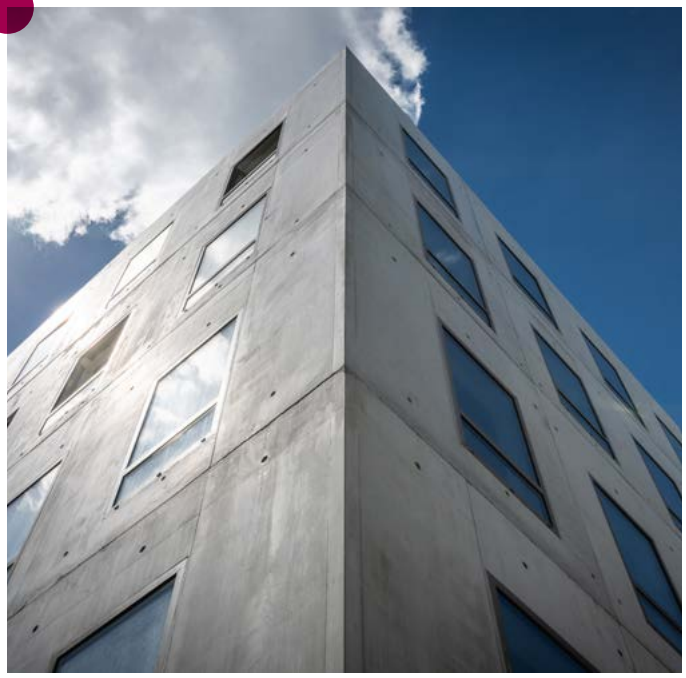
L'OLIVIER
À MARSEILLE PARC EIFFEL DES AYGALADES

Avec l'Olivier, un immeuble composé de 250 m² de commerces et 3 390 m² de bureaux et parkings, la Société de la Tour Eiffel inscrit son développement dans celui du Parc Eiffel des Aygalades à Marseille, au cœur de l'ÉcoCité Euroméditerranée. En cohérence avec l'engagement environnemental de la foncière, le bâtiment livré à reçu la certification BREEAM niveau Good.



Accès
À proximité d'Euromed 2 et de l'aéroport de Marseille-Provence, l'Olivier bénéfice d'une excellente desserte métropolitaine, routière, ferroviaire et aérienne.

Accès
Au cœur de l'agglomération lilloise, les deux immeubles bénéficient d'une desserte de qualité, à proximité du réseau autoroutier, d'une ligne de métro et des gares Lille-Flandres et Lilleurope.





HASHTAG À LILLE

Dans le parc d'Euratechnologies, à Lille, la Société de la Tour Eiffel a livré, entre 2019 et 2020, 5 300 m² de bureaux, sous la forme de deux immeubles reliés par une terrasse centrale. Composés de plateaux de 800 m², les bâtiments sont certifiés BREEAM Good et Effinergie.

Le pari de l'innovation

Nouveaux services, optimisation des possibilités offertes par la PropTech et volontarisme environnemental sont, pour la Société de la Tour Eiffel, les trois piliers d'une innovation au service de ses clients, de ses collaborateurs et de son éco-système. Ils constituent des ingrédients indispensables au développement de la foncière et à sa capacité à créer de la valeur partagée et durable.

Des services innovants pour un meilleur confort de travail

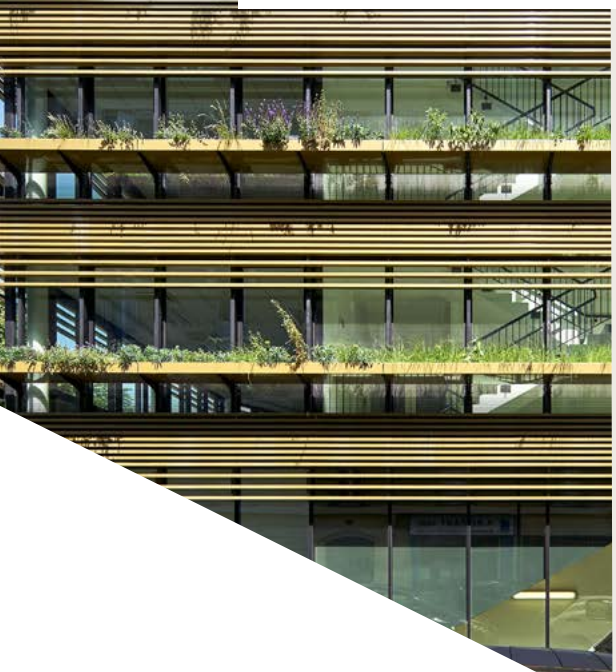
—

Parmi les services les plus récents déployés par la foncière au bénéfice de ses clients, les conciergeries digitales s'apparentent à des consignes, auxquelles sont associées une série de prestations accessibles 24h/24 et 7j/7. Les collaborateurs des entreprises locataires peuvent ainsi déposer leur pressing, accéder à des services de cordonnerie ou faire livrer leur colis. L'automatisation totale de ces dispositifs en diminue le coût, et les rend donc abordables pour tous types d'entreprises, de la TPE aux grands groupes.

Un nombre croissant d'actifs de la foncière est également équipé de mini-boutiques, dans lesquelles les locataires peuvent trouver un choix de produits de première nécessité tels que des brosses à dent, des câbles de recharge téléphonique, des parapluies ou des tickets de transports en commun.

La Société de la Tour Eiffel poursuit aussi l'installation de cantines digitales dans ses immeubles. Ce sont des réfrigérateurs connectés, réassortis quotidiennement de produits de qualité, et munis de code-barres. Ces dispositifs sont idéaux pour les sites dont la taille est insuffisante pour justifier l'ouverture d'un restaurant d'entreprise, et permettent de pouvoir déjeuner sur place. Ce type d'équipement, qui associe convivialité et autonomie, contribue également à la construction des modèles flexibles et hybrides qui caractérisent les nouveaux modes d'organisation du travail.









La PropTech, faciliter la vie des locataires et des collaborateurs de l'entreprise

—

Apparu il y a quelques années, le terme « PropTech » désigne l'ensemble des services technologiques qui concernent l'immobilier, de la promotion à la transaction, des matériaux de construction aux objets connectés. L'objectif des jeunes entreprises qui s'inscrivent dans ce mouvement est donc de transformer la chaîne de valeur, de la manière dont on cherche du foncier jusqu'à l'enrichissement des services que l'on peut apporter à des occupants d'immeubles de bureaux. En peu de temps, ces nouveaux acteurs sont devenus indispensables à un secteur d'activité en pleine mutation.

La Société de la Tour Eiffel a fait d'une coopération durable avec les PropTechs l'un des vecteurs de sa politique d'innovation, au service de la gestion de ses immeubles, de la satisfaction de ses clients, mais aussi de ses collaborateurs en simplifiant leur travail.

Les PropTechs sont indispensables à un monde de l'immobilier qui se transforme de la conception à l'utilisation. L'expertise de pointe et le dynamisme des startups avec lesquelles nous travaillons nous offrent l'agilité nécessaire pour aller toujours plus loin en termes de performance. C'est pourquoi nous voulons établir avec elles des partenariats sur le temps long et intégrer leur développement dans notre stratégie.

ODILE BATSÈRE
Directrice de la Gestion Immobilière et de la RSE



Ainsi, avec la mise en place de la plateforme Orchestra, les locataires peuvent accéder en ligne à toutes les données comptables et administratives liées à leur bail. La solution Sextant, de son côté, déployée sur six actifs – et qui sera mise en œuvre sur 12 autres dans les trois prochaines années -, permet à la foncière de piloter les bâtiments à distance, via la création de jumeaux numériques pour chacun des immeubles. Elle permet également ainsi à la Société de la Tour Eiffel de se conformer aux exigences du décret BACS.

Avec Bati-Ref, la foncière a trouvé une solution digitale d'optimisation de la notation de tous ses prestataires et de constitution de leur dossier de référencement. Visant une réduction globale de l'empreinte environnementale, enjeu majeur pour la Foncière, les experts d'AEGILIM pérennisent cette année la maitrise et le reporting des fluides, la gestion des déchets étant assurée par les plateformes des prestataires respectifs.

L'innovation environnementale, pour des lieux de travail plus vertueux, plus propres, et plus agréables

—

La Société de la Tour Eiffel met donc également l'innovation au service de son ambition environnementale et de l'amélioration du cadre de vie de ses locataires. En veillant à la mise en valeur des espaces verts et à la végétalisation de ses actifs, elle contribue à la fois au dynamisme de la biodiversité et au confort et bien-être des collaborateurs de ses locataires.

L'atteinte de cette ambition de protection des éco-systèmes passe aussi par la gestion des déchets, des plus importants sur les chantiers aux plus petits, la collecte des mégots de cigarettes, particulièrement néfastes pour l'environnement, et plus encore s'ils sont incinérés.



Le partenariat que nous avons conclu avec la Société de la Tour Eiffel pour l'utilisation de notre solution Sextant, nous permet une amélioration continue de nos services, par le recueil direct des besoins et une co-construction d'outils efficaces, de services dédiés et innovants pour l'ensemble des acteurs impliqués. À moyen terme, nous souhaitons pouvoir développer Sextant sur l'ensemble du patrimoine de la foncière.

YANN JOBERT
Directeur Général de NEXTiiM



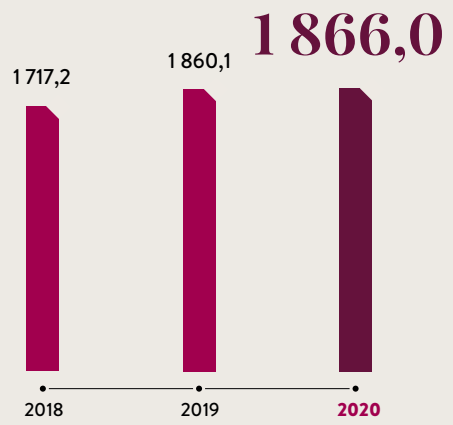
notre TRAJECTOIRE *de* PERFORMANCE

Dans un contexte très particulier, la Société de la Tour Eiffel a fait la preuve de la résilience de son modèle et confirme son ambition de développement à moyen et long termes. Face aux incertitudes de la période, elle poursuit résolument sa trajectoire de consolidation tout en se préparant pour les défis qui se présenteront en 2021.
Recentrer le patrimoine sur ses implantations stratégiques, améliorer le taux d'occupation des actifs, sécuriser ses revenus, poursuivre son pipeline de développements, générer une capacité de croissance future et poursuivre ses engagements ESG constituent les priorités et les facteurs clés de sa réussite.

Indicateurs financiers et extra-financiers

VALEUR DU PATRIMOINE

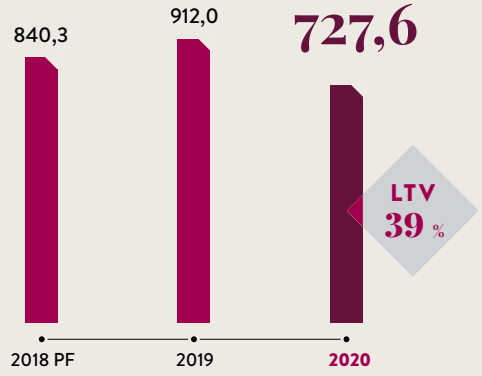
Évolution de la valeur du patrimoine
En millions d'euros



En prenant en compte l'impact net des investissements et cessions réalisés en 2020, **la valeur de notre patrimoine a progressé** de 0,3 % sur l'année, pour s'établir à 1 866 M€ au 31/12/20. Malgré la crise, les actifs dont la Société de la Tour Eiffel est propriétaire n'ont donc pas enregistré de diminution de leur valeur, ni en région parisienne, ni en régions.

NIVEAU D'ENDETTEMENT (LTV)

Évolution de la dette
En millions d'euros



Dans un contexte difficile, la foncière **a réussi à diminuer son taux d'endettement** de 10 points par rapport au 31/12/19, grâce à l'émission de 180 M€ de TSDI souscrits par les actionnaires présents au Conseil d'administration, et à le faire revenir sous la barre des 40 %, qui constitue un objectif stratégique.

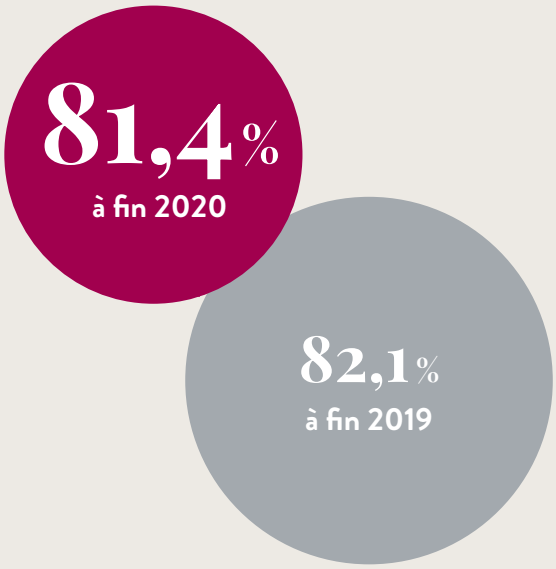
TAUX DE RECOUVREMENT

96 %
à fin 2020

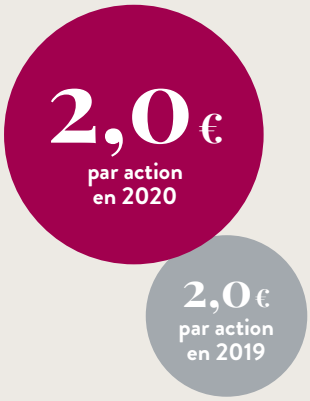
Au 31/12/20, 96 % des loyers ont été encaissés.
Malgré le contexte de crise, **ce résultat témoigne de la qualité de la base locative et la grande proximité que la foncière entretient avec ses utilisateurs**. Les mesures d'accompagnement spontanément mises en place pour les locataires les plus susceptibles de connaître des difficultés (notamment ceux dont les activités ont été fermées par décisions administratives ainsi que pour les locataires de taille modeste) ont représenté moins de 6,8 M€. Cette somme a été unilatéralement fractionnée en échéances mensuelles et reportée sans pénalité sur le deuxième semestre 2020.

TAUX D'OCCUPATION DES IMMEUBLES EPRA

La crise n'a pas sensiblement modifié le taux d'occupation des actifs de la Société de la Tour Eiffel. Les principaux départs intervenus en 2020 avaient été planifiés, et s'inscrivent dans le cycle de vie habituel d'une foncière.
Ce taux d'occupation est impacté par de la vacance stratégique sur des actifs destinés à être redéveloppés.

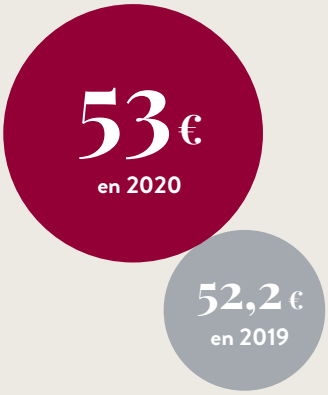


DIVIDENDE PROPOSÉ



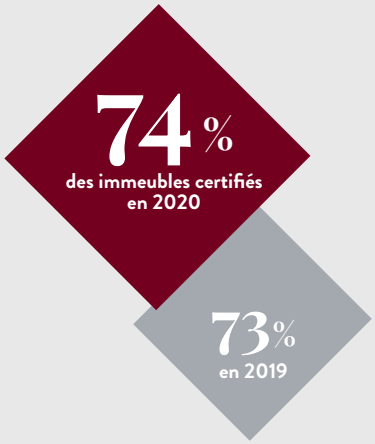
Le dividende proposé par le Conseil d'administration à l'Assemblée Générale s'établira à 2,0 € par action. Il reste stable par rapport à celui de 2019.

ANR EPRA NTA PAR ACTION



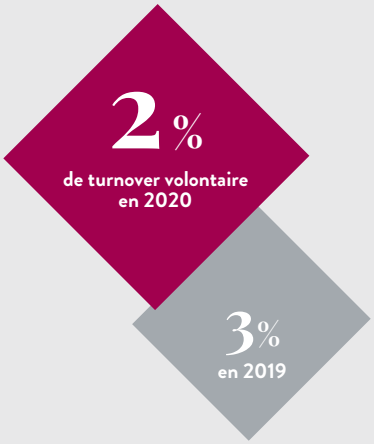
L'Actif Net Réévalué EPRA de continuation (NTA) par action évolue de 52,2 € à 53,0 € à fin 2020. Le dividende versé en juin a été plus que compensé par le résultat EPRA. L'Actif Net Réévalué triple net EPRA (EPRA NRV) par action connaît une progression équivalente passant de 54,2 € à 55,0 € à fin 2020.

PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE



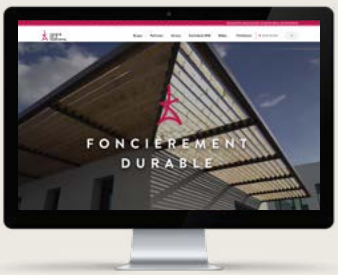
En 2020, la foncière a poursuivi son engagement ESG, qui constitue l'un des piliers de sa création de valeur à moyen et long termes, avec une légère progression de la part de ses actifs bénéficiaires d'un certification environnementale. Dans le Grand Paris, ce pourcentage s'élève à 80 %.

TURNOVER VOLONTAIRE



La stabilité de ses équipes continue de constituer l'un des atouts de la Société de la Tour Eiffel, dans une période d'incertitudes. La foncière met également l'accent sur la formation, à laquelle ont été consacrés plus de 4 % de la masse salariale en 2020.

pour en savoir plus



SUIVEZ-NOUS SUR LINKEDIN

***le* SITE**
societetoureiffel.com



***le* RAPPORT INTÉGRÉ**



***la* DÉCLARATION DE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE**

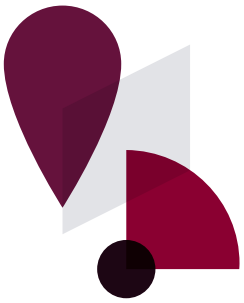


***le* DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL**

***la* FONDATION**
fondationsocietetoureiffel.org



Conception et réalisation : Ruban Blanc.
Crédits photos : Société de la Tour Eiffel – Shoootin, Alios Développement, François Renault, Yann Bouvier, Jean Darreux, Michel Denancé, D. Morel, Thierry Lewenberg-Sturm, Léonard De Serres, JM Lavigne, Franck Juery, Gilles Rolle, Julien Ventalon, Cecilia Garroni Parisi.



SOCIÉTÉ DE LA TOUR EIFFEL
11-13 avenue de Friedland
75008 Paris

www.societetoureiffel.com