SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL

RAPPORT INTÉGRÉ

2022

Hériter.
Transformer.
S'engager.



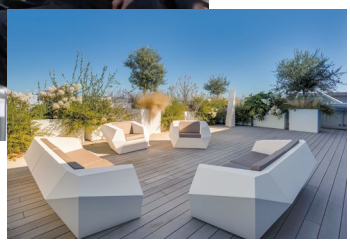
SOCIETE
DE LA
TOUR EIFFEL

Notre
nouvelle feuille
de route vise
à accompagner
les territoires
vers davantage
de mixité,
de qualité,
de diversité
géographique et
de performance
environnementale.

À PROPOS DE NOTRE RAPPORT INTÉGRÉ

La publication de notre rapport intégré nous donne l'opportunité d'approfondir l'exercice initié en 2019 afin de rendre compte de manière claire et transparente de notre capacité à créer de la valeur dans la durée. En offrant une vision plus ouverte et prospective sur notre écosystème, après une première année de déploiement de notre nouvelle stratégie, nous démontrons notre dynamique d'adaptation de notre patrimoine aux enjeux auxquels nous sommes confrontés et à l'évolution des attentes et des usages de nos parties prenantes.





IDENTITÉ

À l'écoute des enjeux économiques, environnementaux et sociétaux, la Société de la Tour Eiffel s'appuie sur son modèle intégré et internalisé pour mettre en œuvre sa nouvelle feuille de route.

Pilotant une démarche de rééquilibrage de son portefeuille, en termes d'usages comme de localisations, elle déploie une large palette de solutions immobilières à forte valeur ajoutée. Elle complète dans le même temps sa présence historique dans le Grand Paris par un renforcement de son maillage dans les grandes métropoles régionales où elle est présente de longue date. Cette dynamique de transformation va de pair avec une recherche constante de qualité et d'excellence environnementale. La responsabilité sociétale d'entreprise constitue une composante essentielle de sa performance globale.

« Engagée à vos côtés dans la durée, notre foncière vous accompagne dans des localisations à haut potentiel, quels que soient votre taille et votre secteur d'activité. »





SOMMAIRE

2 Message de Patrick Bernasconi, Président du Conseil d'Administration

4 Notre gouvernance

6 Entretien croisé avec Christel Zordan, Directrice Générale, et Bruno Meyer, Directeur Général Délégué

10 2022 en chiffres & en mots

NOTRE STRATÉGIE, VOIR LOIN

14 Notre feuille de route

16 Une organisation réadaptée aux objectifs

20 La stratégie RSE au cœur de nos actions

22 Notre solidité financière

NOS RÉALISATIONS, VISER HAUT

26 La diversification de notre patrimoine

28 Coups de projecteur sur nos réalisations

NOS PERFORMANCES, FAIRE MIEUX

36 Création de valeur, notre modèle

39 Notre contribution aux ODD

40 À l'écoute de nos parties prenantes

42 Aider nos locataires à se préparer au Décret tertiaire

44 Nos indicateurs

MESSAGE

du Président du Conseil d'Administration

« NOUS AVONS COMMENCÉ À ÉCRIRE **UN NOUVEAU CHAPITRE** DE L'HISTOIRE DE LA SOCIÉTÉ DE LA TOUR EIFFEL. »



PATRICK BERNASCONI,
Président du Conseil d'Administration

L'année 2022 marque le début d'une nouvelle étape pour la Société de la Tour Eiffel. J'ai l'honneur d'avoir été nommé, le 17 février, Président du Conseil d'Administration, en succession de Didier Ridoret, à qui j'adresse, au nom de l'ensemble des membres du Conseil, tous nos remerciements pour son action au service de la Société de la Tour Eiffel. Je salue la qualité de sa présidence, commencée en avril 2020, dans une période perturbée par la crise sanitaire. L'ensemble des membres du Conseil d'Administration et de ses comités spécialisés, dont les compositions respectives ont été maintenues, est pleinement mobilisé pour prendre part aux développements futurs de notre foncière.

Le Comité ESG, quatrième comité spécialisé

En 2022, nous avons complété notre dispositif de gouvernance par la création du Comité environnemental, social et de gouvernance, communément appelé « Comité ESG », quatrième comité spécialisé au sein de notre Conseil d'Administration, dont la présidence a été confiée à Christine Sonnier, administratrice indépendante. Créé conformément à la recommandation du Code de gouvernement d'entreprise édité par Middlenext, dans sa version de septembre 2021, il assiste le Conseil d'Administration dans la définition et le pilotage des politiques environnementale, sociale et de gouvernance. Consciente que la valeur de son patrimoine est étroitement liée à sa performance environnementale, la Société de la Tour Eiffel démontre ainsi sa volonté de continuer à s'inscrire dans les plus hauts standards du marché en matière d'engagement RSE.

Une nouvelle feuille de route

2022 a également vu le lancement de la nouvelle feuille de route, présentée le 17 février par la Direction Générale de la Société de la Tour Eiffel, qui a fait l'objet d'un soutien unanime de la part des membres du Conseil d'Administration. Je tiens à assurer Christel Zordan, notre Directrice Générale, de notre pleine confiance dans sa capacité à mener à bien, avec l'appui de Bruno Meyer, Directeur Général Délégué, la transformation de notre portefeuille sur des classes d'actifs et des localisations mieux adaptées aux attentes de nos locataires et aux enjeux sociétaux, et ce, grâce notamment à l'expertise et à l'engagement de l'ensemble des équipes.

Après avoir franchi avec succès les premières étapes de cette feuille de route, à commencer par l'adaptation de son organisation et le renforcement de ses équipes en lien avec les nouveaux objectifs, cette dynamique de transformation va prendre sa vitesse de croisière. Elle donnera à notre foncière toutes les conditions nécessaires pour poursuivre son développement dans la durée, au bénéfice de ses locataires et de l'ensemble de ses actionnaires. Notre modèle, comme celui de toute foncière, s'inscrit dans le temps long. Je suis persuadé que la trajectoire engagée nous permettra, à l'issue de l'exécution de cette feuille de route, de renouer avec la croissance et d'améliorer nos indicateurs financiers et extra-financiers.

RÉPARTITION DE L'ACTIONNARIAT



52,3 %
SMABTP

29,0 %
11,1 % MALAKOFF HUMANIS
6,9 % SURAVENIR
5,7 % LA MUTUELLE GÉNÉRALE
5,4 % AG FINANCE

18,7 %
FLOTTANT

UN ACTIONNARIAT STABLE & FIDÈLE

Outre l'engagement de ses administrateurs, la Société de la Tour Eiffel peut compter sur la stabilité et la fidélité de ses grands actionnaires, qui l'accompagnent depuis 2014. Son capital est ainsi détenu à plus de 80 % par des investisseurs institutionnels, qui agissent comme des partenaires de long terme. Actionnaire de référence, avec plus de 52 % du capital de la Société de la Tour Eiffel, SMABTP est le premier assureur français du secteur du BTP. Avec 11,1 % du capital, Malakoff Humanis, notre second actionnaire institutionnel, se classe parmi les leaders de la protection sociale en France. Plusieurs autres acteurs institutionnels se partagent environ 18 % du capital, parmi lesquels Suravenir, filiale du groupe Crédit Mutuel Arkéa, La Mutuelle Générale, groupe mutualiste spécialisé en assurance santé, et le groupe AG Finance, filiale immobilière d'AG Insurance. Tous soutiennent la démarche de transformation du patrimoine de la foncière et renouvellent leur engagement aux côtés de l'actionnaire majoritaire et de la Direction Générale.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

16 MEMBRES (DONT 2 CENSEURS)

Il définit la stratégie et est responsable du contrôle interne. Il est assisté par **4 comités** spécialisés consultatifs.

COMITÉ DES INVESTISSEMENTS

7 MEMBRES

Il examine les transactions concernant les actifs et analyse les prises de participations, les investissements et les cessions ainsi que les développements

COMITÉ D'AUDIT

3 MEMBRES

Il joue un rôle essentiel dans l'élaboration de l'information comptable et financière

COMITÉ DE NOMINATION ET DES RÉMUNÉRATIONS

3 MEMBRES

Il propose et contrôle la politique de rémunération des mandataires sociaux

COMITÉ ENVIRONNEMENTAL, SOCIAL ET DE GOUVERNANCE

4 MEMBRES

Il soutient, pilote et oriente la politique RSE et est responsable de l'information sur ces enjeux



93 %

DE TAUX D'ASSIDUITÉ



43 %

DE FEMMES



50 %

D'ADMINISTRATEURS INDÉPENDANTS

DIRECTION GÉNÉRALE

1 DIRECTRICE GÉNÉRALE + 1 DIRECTEUR GÉNÉRAL DÉLÉGUÉ

Elle conçoit et pilote la stratégie

COMITÉ EXÉCUTIF

5 MEMBRES

Il met en œuvre la stratégie dans chaque Direction

NOTRE GOUVERNANCE



PATRICK BERNASCONI
Président du Conseil d'Administration
Président du Comité de nomination et des rémunérations



JACQUES CHANUT
Administrateur



SMABTP
représentée par Pierre Esparbes
Administrateur



SMAVIE BTP
représentée par Agnès Auberty
Administratrice



SMA SA
représentée par Fabienne Tiercelin
Administratrice



IMPÉRIO ASSURANCES ET CAPITALISATION
représentée par Marie-Georges Dubost
Administratrice



DIDIER RIDORET
Administrateur



MM PUCCINI
représentée par Jean-Yves Mary
Administrateur indépendant



SURAVENIR
représentée par Thomas Guyot
Administrateur indépendant



AG REAL ESTATE
représentée par Serge Fautré
Administrateur indépendant



LA MUTUELLE GÉNÉRALE
représentée par Patrick Sagon
Administrateur indépendant



BIBIANE DE CAZENOVE
Administratrice indépendante
Présidente du Comité d'audit



MARIE WIEDMER BROUDER
Administratrice indépendante
Présidente du Comité des investissements



CHRISTINE SONNIER
Administratrice indépendante
Présidente du Comité environnemental, social et de gouvernance (ESG)



PHILIPPE DESURMONT
Censeur



MAXENCE HECQUARD
Censeur



ENTRETIEN CROISÉ

« NOTRE AMBITION EST DE DEVENIR LA FONCIÈRE DE RÉFÉRENCE AU SERVICE DES VILLES. »

CHRISTEL ZORDAN,
DIRECTRICE GÉNÉRALE

BRUNO MEYER,
DIRECTEUR GÉNÉRAL DÉLÉGUÉ

La nouvelle feuille de route de la Société de la Tour Eiffel a été présentée au Conseil d'Administration le 17 février 2022. Quelles en sont les grandes orientations ?

Christel Zordan : Elle s'articule autour de trois axes. Le premier vise à accroître la diversification de nos actifs, en sortant du « tout bureau », à la hauteur d'un tiers de notre patrimoine d'ici à cinq ans.
Le deuxième consiste à renforcer notre présence dans les métropoles régionales dans lesquelles nous sommes déjà implantés. Nous ciblons là aussi un tiers de notre patrimoine hors d'Île-de-France d'ici à cinq ans.
Enfin, et c'est essentiel, nous tendons vers plus de qualité, en particulier environnementale, pour construire la ville durable de demain tout en réduisant notre empreinte carbone. Cette feuille de route a été adoptée à l'unanimité du Conseil d'Administration.
Sa confiance nous engage.

Bruno Meyer : Pour bâtir cette feuille de route, nous avons mené, à l'arrivée de Christel, une revue stratégique du patrimoine, nourrie des retours d'expérience des deux ans de crise économique et sanitaire.
Les conditions de marché ont changé. Le télétravail, par exemple, a modifié le rapport des employeurs et des salariés au bureau. Son déploiement questionne la place de l'immobilier de bureau dans les stratégies notamment des grands groupes. La transformation de notre portefeuille va donc bien au-delà de la simple volonté de mieux répartir le risque. Nous faisons évoluer notre modèle pour répondre de manière pertinente aux nouvelles attentes du marché et des utilisateurs.

L'exécution de cette feuille de route a commencé en 2022. Quelles sont les premières étapes marquantes ?

C.Z. : Pour transformer notre portefeuille, nous avons mené deux typologies d'actions.
La première porte sur les orientations de notre portefeuille, au travers de cessions d'actifs qui ne correspondent plus à notre politique de détention, et à l'inverse via des acquisitions alignées avec notre nouvelle stratégie.

.../...

.../...

« Nous voulons inscrire notre foncière dans les évolutions du monde actuel, marqué par une large diversité des classes d'actifs comme des implantations et par une aspiration croissante à toujours plus de qualité, de durabilité et de sobriété. »

CHRISTEL ZORDAN

La seconde consiste à piloter des projets de développement ou de redéveloppement. Ces opérations constituent la face émergée de l'iceberg. La face immergée vise, elle, à adapter notre organisation interne pour conduire cette transformation patrimoniale. Parmi les changements majeurs initiés, nous avons fait de la responsabilité sociétale d'entreprise (RSE) une direction transverse infusant dans toutes les dimensions de l'entreprise.

B. M. : Nous avons aussi adapté notre capital humain, en étoffant nos équipes de développement et d'investissement et en recrutant une Directrice du Portfolio Management, nouveau Pôle regroupant l'Asset Management, la gestion locative et la gestion technique. Grâce à notre solidité financière et à un taux d'endettement autour de 40 %, au meilleur standard du marché, nous disposons de solides marges de manœuvre. C'est d'autant plus important que notre foncière s'inscrit dans un temps long et que nos actions ne se traduiront par une amélioration des indicateurs financiers que dans un horizon de quatre à cinq ans.



Quel est votre regard sur l'évolution de votre marché en 2022 et sur les résultats de la Société de la Tour Eiffel ?

C. Z. : Le bilan reste positif. Dans un environnement très chahuté, grâce à nos fondamentaux solides, les deux principales tendances qui ont marqué 2022 – la hausse des taux d'intérêt et les difficultés d'accès au financement bancaire – n'ont pas impacté la Société de la Tour Eiffel. Quant au marché de l'immobilier, même s'il est demeuré attentiste, nos projets de cessions d'actifs aboutissent et nous avons pu acquérir les biens qui nous intéressaient à des prix maîtrisés.

B. M. : Sur le plan financier, nos résultats sont conformes aux prévisions, inscription dans un temps long oblige ! Nous avons mis à profit 2022 pour travailler sur de nombreux sujets, notamment en renforçant nos relations avec les collectivités locales, en menant à bien les recrutements ciblés indispensables et en accompagnant nos collaborateurs dans la dynamique de transformation menée.

En termes de RSE, vous ciblez l'excellence, au-delà même des certifications énergétiques, qu'entendez-vous par là ?

C. Z. : Du fait de l'antériorité et du caractère volontariste de notre engagement, nous affichons depuis plusieurs années une performance élevée sur le sujet. Nous nous classons parmi les pionniers sur la performance énergétique, la conduite de nos chantiers, le traitement des déchets, le réemploi des matériaux ou encore la mise en place de mobilités douces. Notre priorité est de conserver ce temps d'avance alors que l'accélération réglementaire accroît le niveau d'exigence du marché. Nous sommes convaincus que la RSE, en transformant ses propres

contraintes en opportunités, nous donne la faculté de mieux répondre aux attentes de nos locataires et de renforcer notre utilité sociétale.

B. M. : Plusieurs avancées illustrent notre engagement. Je pense d'abord à la décision du Conseil d'Administration de créer début 2022 un Comité spécialisé environnemental, social et de gouvernance (ESG). La formation de nos collaborateurs à la RSE, la création d'une Direction dédiée RSE et Innovation et la sensibilisation de nos locataires aux exigences du Décret tertiaire[1] marquent aussi des avancées. Concernant le « S » des critères ESG, nous accentuons depuis un an la diversité des profils au sein de toutes nos équipes sans perdre de vue les exigences de compétences et d'engagement en ligne avec notre culture d'entreprise.

Quelles sont les perspectives pour 2023 et 2024 ?

C. Z. : Nous allons poursuivre l'exécution de notre feuille de route, qui passe par des arbitrages complémentaires d'immeubles devenus moins adaptés à nos enjeux, des développements endogènes de notre portefeuille et de nouveaux investissements sur des actifs en adéquation avec nos critères et nos marchés. Nous allons aussi hisser encore notre niveau d'exigence en matière de performance environnementale de nos immeubles.

B.M. : Les évolutions macro-économiques ne nous détournent pas de notre cap. Maintenant que les fondamentaux sont posés, nous allons accélérer notre vitesse d'exécution avec un plan de développement qui se déploie au fur et à mesure de l'obtention des autorisations administratives et un retour dynamique de nos équipes sur le marché de l'investissement et de l'arbitrage.

Vous avez choisi de faire de votre nouveau slogan « Hériter, transformer, s'engager » le titre de ce rapport intégré. Que nous dit-il sur la Société de la Tour Eiffel ?

C. Z. et B.M. : Il exprime notre manière d'envisager – et de construire – l'avenir de notre entreprise. Nous avons hérité de notre longue histoire des forces sur lesquelles nous capitalisons, notamment notre gestion totalement internalisée, l'antériorité et l'engagement fort de notre politique RSE et notre présence durable en régions. Nous transformons notre modèle vers davantage de diversité de nos actifs et de nos implantations, tout en renforçant encore notre exigence de qualité. Enfin, nous nous engageons en lien avec nos valeurs sociétales envers toutes nos parties prenantes, au premier chef desquelles nos locataires, nos collaborateurs et bien sûr nos actionnaires.

« La RSE a vocation à devenir un fil conducteur pour toutes nos équipes. Elle constitue une opportunité porteuse de changement vertueux au bénéfice de nos locataires, de nos bâtiments, de notre entreprise et du monde économique en général. »

BRUNO MEYER



[1] L'obligation réglementaire du Dispositif Éco Énergie Tertiaire (DEET), communément appelé Décret tertiaire, impose aux entreprises de réduire la consommation d'énergie de leurs bâtiments abritant des activités tertiaires. Cette obligation traduit la volonté du Gouvernement d'améliorer la performance énergétique du parc français de bâtiments existants. Elle s'impose à tous les bâtiments de plus de 1 000 m².

2022

EN CHIFFRES & EN MOTS

Dans un contexte de marché qui demeure incertain, la Société de la Tour Eiffel s'appuie sur des positions solides. En application de sa nouvelle feuille de route, elle mène des avancées multiples, posant les bases de ses développements futurs.

LA PREUVE PAR 10 ↓

FONCIÈRE 100 % INTÉGRÉE

Forts de notre modèle intégré et internalisé, nous accompagnons les entreprises de toute taille et de tout secteur d'activité sur toute la chaîne de valeur immobilière, de la construction à la mise en place de services variés.

80 %

de nos actifs font l'objet d'une certification attestant de leur performance environnementale.

49,1 €

Montant de l'actif net réévalué EPRA de continuation (NTA) par action pour 2022.

PROXIMITÉ

À l'écoute de nos près de 500 locataires, nous prenons en compte l'évolution des besoins et la transformation des usages pour leur apporter une expérience collaborateur attractive et enrichie.

84,5 M€

Montant des revenus locatifs pour 2022.

MIXITÉ DES ACTIFS

Nous menons une démarche active de diversification vers d'autres usages que les bureaux allant des locaux d'activité aux actifs mixtes, en passant par la logistique urbaine, les parcs d'activité et le résidentiel géré.

74 %

Taux de satisfaction de nos locataires en Île-de-France. Pour continuer à l'améliorer dans la durée, nous mettons l'accent sur une offre de services à forte valeur ajoutée en adéquation avec leurs attentes.

ANCRAGE TERRITORIAL

En complément de notre présence dans le Grand Paris, nous renforçons nos implantations dans les métropoles régionales de premier plan, en nous appuyant sur notre fine connaissance des marchés et des acteurs locaux.

99 %

Taux de recouvrement des loyers pour 2022.
Un excellent taux, encore en hausse par rapport à 2021, grâce à la proximité des équipes et des locataires.

ENGAGEMENT

Impliqués au sein de nos pôles opérationnels comme de nos fonctions supports, nos 54 collaborateurs (49 Équivalents Temps Plein (ETP)) mobilisent toutes leurs expertises sur l'ensemble du cycle de l'immobilier.

NOTRE STRATÉGIE *VOIR LOIN*

VOIR LOIN, c'est être capable de placer les défis de notre environnement au cœur de nos réflexions, de nos décisions et de nos actions.

VOIR LOIN, c'est aussi préparer dès à présent ce que sera la Société de la Tour Eiffel de demain, pour répondre toujours davantage aux usages de nos locataires, aux exigences de l'urgence climatique et aux besoins des territoires.

VOIR LOIN, c'est enfin prendre appui sur nos solides atouts pour écrire un nouveau chapitre dans l'histoire de notre développement.

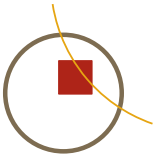

BORD'EAU
VILLAGE

NOTRE FEUILLE DE ROUTE

Adoptée le 17 février 2022 à l'unanimité par les membres du Conseil d'Administration, notre stratégie de développement vise à répondre aux attentes de nos locataires tout en accompagnant les transformations urbaines. À l'écoute des tendances du marché, nous élargissons nos horizons, en évoluant vers un meilleur équilibre de notre portefeuille et en améliorant encore la qualité de notre patrimoine.

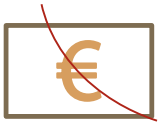
NOTRE IDENTITÉ PÉRENNE

4 PRINCIPAUX ATOUTS



Notre modèle intégré et internalisé

Nous maîtrisons en interne toutes les expertises couvrant l'ensemble de la chaîne immobilière, de l'amont vers l'aval.



Notre solidité financière

Nous prenons appui sur la robustesse de nos fondamentaux financiers pour exécuter notre feuille de route stratégique.



Nos équipes expertes et engagées

Nous pouvons compter à la fois sur les compétences et sur l'implication de nos 49 collaboratrices et collaborateurs.



Notre démarche RSE en amélioration continue

Nous sommes engagés sur les trois piliers Environnemental, Social et de Gouvernance, garants de la pérennité de notre modèle d'affaires.

NOTRE AMBITION POUR L'AVENIR

3
OBJECTIFS



DIVERSIFICATION ET MIXITÉ

Renforcer la mixité de notre portefeuille

Nous menons une démarche volontariste de diversification de nos actifs, en réduisant la part des bureaux dans notre patrimoine. Pour cela, nous investissons dans de nouvelles typologies d'actifs : résidentiel géré, locaux d'activité, logistiques urbaines, notamment dédiées au dernier kilomètre et actifs mixtes. Nous pourrons également développer des opérations mixtes qui associeront bureaux, commerces et espaces de vie, à l'image et à l'échelle des quartiers dans lesquels nous sommes implantés.

33 %

PART DES ACTIFS HORS BUREAUX VISÉE D'ICI À 5 ANS CONTRE 19 % À FIN 2021



RENFORCEMENT DU MAILLAGE TERRITORIAL

Accentuer notre développement dans les métropoles de premier plan

Nous consolidons nos implantations dans les métropoles régionales à fort potentiel, en nous affranchissant de la focalisation sur l'Île-de-France. Pour cela, nous développons notre présence dans les villes avec lesquelles nous avons tissé des liens pérennes : Lille, Nantes, Lyon, Bordeaux, Aix-en-Provence et Marseille. En renforçant la mixité, nous avons également l'opportunité de nous positionner sur une très grande variété de projets en régions.

33 %

PART DES ACTIFS EN RÉGIONS VISÉE D'ICI À 5 ANS CONTRE 24 % À FIN 2021



EXCELLENCE ENVIRONNEMENTALE

Améliorer la qualité globale de notre portefeuille

Nous bénéficions déjà d'un très bon niveau de labellisation : avec 8 actifs en exploitation certifiés sur 10, nous nous classons parmi les meilleurs acteurs du marché. À l'heure où les réglementations se durcissent et où le niveau d'exigence du marché se renforce, nous capitalisons sur notre temps d'avance. Nous nous mobilisons au service de la sobriété énergétique, de la décarbonation ainsi que pour la préservation des ressources et de la biodiversité qui inclut la performance des bâtiments, le traitement des déchets et la mise en place de mobilités douces.

80 %

PART MINIMALE D'IMMEUBLES CERTIFIÉS, DONT 100 % POUR LES DÉVELOPPEMENTS

UNE ORGANISATION RÉADAPTÉE AUX OBJECTIFS

Véritable ADN de la Société de la Tour Eiffel, notre modèle intégré et internalisé a été encore renforcé dans le cadre de la mise en œuvre de la feuille de route. Dans le même temps, l'adaptation de notre organisation interne et l'accompagnement humain de cette dynamique permettent à nos équipes de prendre activement part à l'exécution de notre démarche de rééquilibrage et d'amélioration de la qualité de notre portefeuille.

RETOUR D'EXPÉRIENCE ↓

La force du modèle intégré sur lequel la Société de la Tour Eiffel s'appuie de longue date n'est plus à démontrer. Être une foncière intégrée nous donne l'opportunité de disposer en interne des expertises nécessaires à la maîtrise complète de notre chaîne de valeur immobilière, de l'amont vers l'aval. À ce titre, notre modèle intégré figure, aux côtés de l'ancrage territorial et de l'engagement environnemental, parmi les fondamentaux qui caractérisent la singularité et la robustesse de notre foncière tout en contribuant à la qualité et à la pérennité des relations tissées avec nos locataires ainsi qu'au déploiement de notre politique environnementale.

100 % intégré et internalisé

Renforcé en 2022, notre modèle intégré est désormais entièrement internalisé. En effet, alors que la Société de la Tour Eiffel disposait d'une délégation technique externe sur les territoires de Marseille et d'Aix, ce particularisme a pris fin en 2022. La foncière dispose aujourd'hui d'une antenne **délocalisée dans le Sud-Est**, intervenant à Lyon, Marseille et Aix, et confiée à un Responsable Technique, avec le soutien d'une Adjointe au Responsable Technique. En s'ajoutant à **la présence permanente à Bordeaux** d'une Directrice de centre, cette antenne conforte tant l'intégration de notre modèle que notre ancrage territorial, notre proximité avec nos locataires et le maillage local.

En plus de son internalisation complète, notre modèle intégré se distingue par la place à la fois centrale et transversale de la stratégie RSE. Depuis toujours marque de fabrique de la foncière, son rôle majeur a été accru par la création d'une **Direction dédiée RSE et Innovation** habilitée à intervenir aux côtés de l'ensemble des équipes





« Notre culture d'entreprise allie exigence professionnelle et attention humaine. Ces deux composantes vont de pair pour nous. Notre politique RH s'appuie sur trois principes clés : la valorisation des compétences, un dialogue social apaisé et une mobilité interne dynamique. Grâce à ces principes, nous répondons aux attentes des équipes tout en contribuant à la performance de notre foncière. Par ces leviers, auxquels s'ajoute la qualité du travail des managers de proximité, nous maintenons un turnover très faible. »

THOMAS ROUILLARD,
RESPONSABLE DES RESSOURCES HUMAINES







A LINÉA à Puteaux

supports et métiers à toutes les étapes de la chaîne de valeur immobilière, de l'acquisition à la gestion *(voir page 20)*.

Une Direction Portfolio Management unifiée

L'un des enjeux majeurs de la Société de la Tour Eiffel est l'amélioration pérenne du taux d'occupation de nos actifs. L'organisation a été adaptée afin de fédérer les équipes d'Asset Management et de Gestion, réunissant ainsi plus de la moitié des collaborateurs de la Société de la Tour Eiffel.
Cette évolution vient renforcer le fonctionnement de notre modèle intégré, qui s'appuie sur les expertises complémentaires de nos pôles métiers. Cette Direction unique participe à rendre plus fluides et plus efficients les échanges nécessaires à l'atteinte des objectifs fixés par la feuille de route de la Direction Générale. Cette synergie accrue favorise le partage au quotidien entre les équipes. Il est garant d'une valorisation optimale de notre portefeuille et d'une qualité de relation avec nos locataires alliant présence et réactivité. À l'écoute permanente des demandes des locataires, tous les services de cette Direction – Asset Managers et gestionnaires – unissent leurs efforts pour veiller à leur satisfaction à l'égard des locaux loués, pour s'adapter à leur stratégie immobilière, mais aussi enrichir l'offre de services associés afin que le lieu de travail soit le plus attractif possible pour l'entreprise locataire et ses salariés, actuels et futurs.
Cette Direction dynamisera toutes les actions déjà engagées pour améliorer la Qualité de Vie au Travail, répondre aux enjeux carbone, apporter plus de services et renforcer la satisfaction de nos locataires.
Le Portfolio Management assure le pilotage et la valorisation de l'ensemble des actifs tout au long de leur cycle de vie, par la maîtrise .../...



« Nous nous mobilisons pour faire pivoter notre modèle vers plus de qualité, de mixité et de diversification régionale. Pour cela, nous relançons les acquisitions, avec plus de 100 millions d'euros d'investissements en 2022 dans Paris et sa première couronne ainsi que dans des métropoles régionales de premier plan dont nous connaissons très bien le marché et les acteurs. Nous proposons également des offres novatrices à l'image de nos hôtels d'activité portés par notre marque déposée LILK, avec déjà une première réalisation en cours, enregistrée à Nanterre. »

NICOLAS INGUENEAU,
DIRECTEUR INVESTISSEMENT ET DÉVELOPPEMENT

.../...



« À la rencontre régulière de nos locataires, nous nous assurons bien sûr de leur satisfaction quant à leur installation dans leurs locaux. Au-delà, nous veillons à capter leurs attentes dans une optique d'amélioration permanente du bien-être au travail. Nous devons répondre à tous leurs besoins de services pour tous les types de budgets et dans toutes nos implantations ! Cela peut aller de la venue d'un foodtruck, à l'accès à des installations sportives, en passant par l'installation de bornes de recharge pour les vélos électriques ou d'une application de covoiturage. Nous devons démontrer toute notre ingéniosité pour les fidéliser dans la durée. »

OLIVIER PONCÉ,
DIRECTEUR GESTION LOCATIVE [1]



de toutes les compétences nécessaires : Asset, Technique, Locative et Comptable.

La Direction Investissement et Développement étoffée

La démarche de transformation patrimoniale engagée se traduit à la fois par des acquisitions, des cessions et par des développements – et des redéveloppements – d'actifs. Dans cette perspective, la **Direction Investissement et Développement** a été étoffée, avec la création de deux postes d'adjoints au Directeur, respectivement en charge de l'investissement et du développement. Cette Direction participe également, en collaboration avec la Direction RSE et Innovation et la Direction technique à une veille active sur les innovations vertueuses au service d'une amélioration des performances environnementales de l'entreprise.

Formation et accompagnement du changement

Cette réorganisation interne s'est appuyée sur une démarche active d'accompagnement du changement, menée sous l'impulsion du Responsable des Ressources Humaines. Toutes les collaboratrices et tous les collaborateurs de la foncière ont suivi au moins une formation en 2022. Parmi ces sessions, qui sont autant d'occasions de susciter la cohésion interne, les équipes ont été sensibilisées aux exigences du développement durable, avec notamment la Fresque du climat, à la santé et sécurité au travail (SST) ainsi qu'à la prise de parole en public.

Attractivité et fidélité des talents

Outre l'accessibilité du management, la célébration des moments de convivialité, l'organisation de points d'échange réguliers et un large accès à la formation, une forte attention est portée sur le bien-être des équipes, à commencer par le déploiement de la **Charte du télétravail** dans la période après-Covid impliquant l'accompagnement des salariés et la digitalisation des process. Il s'agit d'une attente forte des collaborateurs comme des candidats lors des recrutements. 2022 a également été marquée par la **mise en place de la prime de partage de la valeur (PPV[2])** dès son entrée en vigueur. À la discrétion de l'employeur, elle permet de verser une somme annuelle complémentaire aux

Ⓐ DOMINO à Paris 19e



salariés, les bénéficiaires au sein de la Société de la Tour Eiffel étant, pour 2022, ceux dont la rémunération est inférieure à trois fois le montant du SMIC. Sur le sujet de l'inclusion, une démarche volontariste visant à accentuer la diversité des profils est désormais menée, en cohérence avec la signature par Christel Zordan, Directrice Générale de la Société de la Tour Eiffel, de la **Charte de la parité dans le secteur de l'immobilier en 2021.** La Société de la Tour Eiffel s'engage ainsi à recruter, à accompagner et à promouvoir les femmes, en s'appuyant sur un canevas objectif et sur ses échanges avec les autres partenaires de l'Observatoire de la parité. ◆

[1] La gestion locative intègre également la gestion comptable (facturation des loyers et des charges, suivi du recouvrement, prise en charge des fournisseurs).

[2] Ce dispositif a été mis en place par la loi du 16 août 2022 portant sur les mesures d'urgence pour la protection du pouvoir d'achat. Cette prime de partage de la valeur (PPV) remplace la prime exceptionnelle de pouvoir d'achat.



« Afin d'avoir une vision au plus près de la valorisation de nos actifs, nos équipes sont présentes auprès de nos locataires pendant toute la durée du bail et veillent à se montrer proactives pour s'adapter à leurs besoins et à l'émergence des nouveaux modes de travail. Nous nous attachons à établir un lien direct avec les représentants des collectivités territoriales dans lesquelles nous sommes implantés. Dans le cadre de la nouvelle feuille de route, nous intervenons également sur le process de cessions et d'acquisitions. Nous jouons un rôle de force de proposition sur toute la vie de l'actif ! »

CINDY ASSENCIO-DRIEU ET SOPHIE GAY-PERRET,
DIRECTRICES ASSET MANAGEMENT



« Bras armé de la Direction RSE, nous traduisons les orientations stratégiques en chantiers opérationnels, structurants pour nos équipes internes comme pour l'ensemble de nos partenaires avec lesquels nous nous inscrivons dans une relation durable. Dans tous les champs de la gestion technique – propreté, économie circulaire, énergie, pérennité et performance des installations techniques ou biodiversité – nous travaillons tous de concert en conjuguant exigence environnementale, maîtrise des coûts et respect des délais dans l'intérêt premier de nos locataires.»

HERVÉ PAGNON,
DIRECTEUR GESTION TECHNIQUE

LA STRATÉGIE RSE AU CŒUR DE NOS ACTIONS

Animée par une démarche d'amélioration continue, notre stratégie RSE dépasse largement la seule conformité aux exigences réglementaires. Pilier de notre modèle, la responsabilité sociale et environnementale constitue un levier majeur de performance et de création de valeur durable.

DÉCRYPTAGE ↓

Bailleur ancré sur les territoires, la Société de la Tour Eiffel a toujours eu la volonté de s'investir au-delà de son patrimoine immobilier. Au travers d'une démarche initiée dès 2011, elle se positionne comme un acteur pionnier en matière de responsabilité sociale et environnementale (RSE).

Un engagement de longue date

Deux événements fondateurs cristallisent notre engagement. Le premier est la publication de notre premier rapport RSE portant sur l'exercice 2011 en 2012, appliquant le référentiel du Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB)[1] dès l'année suivante. Le second consiste en la participation, en 2013, au lancement de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID), association indépendante visant à promouvoir le développement durable et l'innovation dans l'immobilier. La Société de la Tour Eiffel y est représentée au sein du bureau par Odile Batsère, Directrice RSE et Innovation, en qualité de trésorière.

Une logique d'amélioration continue

Depuis lors, notre stratégie RSE, alliée à une forte culture de l'engagement, anime toutes nos actions et nous inscrit dans une trajectoire de croissance durable. 2022 a ainsi vu la création d'une Direction dédiée à la RSE. Elle fédère les équipes impliquées dans le sujet et joue un rôle transversal dans toute la chaîne de valeur immobilière et dans l'organisation corporate de l'entreprise. L'année a aussi été marquée par la mise en place d'un Comité spécialisé Environnemental, Social et de Gouvernance (ESG), au sein du Conseil d'Administration.

Au-delà des exigences réglementaires

Face au renforcement du cadre réglementaire, avec en particulier l'entrée en vigueur de la taxinomie verte[2] le 1er janvier 2022 et dans la perspective de la transposition dans le droit français de la directive CSRD[3] portant sur le reporting de durabilité des entreprises européennes, la Société de la Tour Eiffel poursuit sa mobilisation face au dérèglement climatique et à l'effondrement de la biodiversité, en s'appuyant notamment sur les 6 objectifs identifiés par la Taxinomie Européenne : atténuation ; adaptation ; utilisation durable de l'eau et protection des ressources aquatiques et marines ; transition vers l'économie circulaire ; prévention et réduction de la pollution ; protection et restauration de la biodiversité et des écosystèmes.

Trois initiatives marquantes

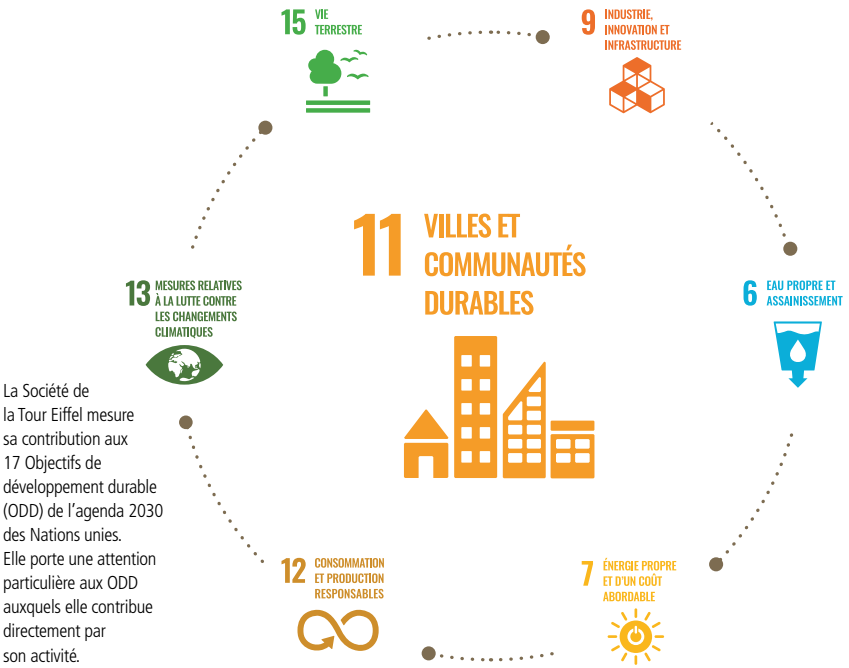
2022 a été marquée par trois grandes actions. Tout d'abord, nous avons mis en place, en collaboration avec la société d'ingénierie et de conseil spécialisée sur les enjeux





« La création de la Direction RSE et Innovation démontre la volonté partagée par nos administrateurs et nos dirigeants de placer les sujets ESG au cœur des priorités de l'entreprise. Faire de la RSE notre affaire à tous est essentiel en termes de performance mais aussi d'image vis-à-vis de nos locataires, de nos partenaires ainsi que de nos salariés actuels et futurs.»

ODILE BATSÈRE,
DIRECTRICE
RSE ET INNOVATION



La Société de la Tour Eiffel mesure sa contribution aux 17 Objectifs de développement durable (ODD) de l'agenda 2030 des Nations unies. Elle porte une attention particulière aux ODD auxquels elle contribue directement par son activité.

écologiques, énergétiques et climatiques, Wild Trees, un Plan Atténuation du changement climatique. Ensuite, nous avons poursuivi notre démarche de réemploi des matériaux de construction avec notre assistant à maîtrise d'ouvrage (AMO) CITAE dans le cadre du *Booster* du réemploi, une alliance de maîtres d'ouvrage en pointe sur le sujet. La première opération d'envergure de réemploi au sein de notre patrimoine a été celle de Vélizy, dans le cadre du projet Topaz. Cette démarche sera désormais déployée sur de nombreux chantiers. Enfin, la Société de la Tour Eiffel a lancé son plan de sobriété énergétique auprès de ses locataires, visant à réduire les consommations d'énergie du patrimoine de 10 % d'ici 2024, comme souhaité par le Gouvernement.

Des avancées sur les sujets sociétaux et de gouvernance

Outre ces avancées environnementales, la Société de la Tour Eiffel s'engage sur des sujets sociétaux et de gouvernance. Concernant les premiers, elle met, par exemple en place, en interne, la « solution Vendredi », une plateforme qui donne notamment à chaque salarié qui le souhaite l'opportunité de consacrer une journée de travail par an à une action de mécénat au sein de l'association de son choix.
En termes de gouvernance, elle va déployer d'ici fin 2023 des actions de formation de ses administrateurs au développement durable.
Le Comité ESG permet par ailleurs aux administrateurs un accès à une veille environnementale. ◆

Ⓐ ISLAY à Clichy

DES CHIFFRES QUI EN DISENT LONG

4
piliers structurent nos actions

- la décarbonation de notre activité
- l'adaptation aux dérèglements climatiques
- la sauvegarde des ressources et de la biodiversité
- la prise en considération des enjeux sociétaux

100 %
DE NOS PROJETS DE DÉVELOPPEMENT CERTIFIÉS ET SOUMIS À UNE CHARTE DE CHANTIER PROPRE

100 %
DE NOS SALARIÉS FORMÉS AU DÉVELOPPEMENT DURABLE

70 %
DES DÉCHETS DE NOS CHANTIERS VALORISÉS EN MATIÈRE OU EN ÉNERGIE

[1] Référentiel spécifique au secteur immobilier, il couvre l'intégralité des enjeux ESG. Il est le plus complet et le plus attentif aux preuves des actions ESG énoncées.

[2] En classant les activités économiques, la taxinomie verte vise à identifier celles ayant un impact favorable sur l'environnement, dans le but d'orienter vers elles les investissements disponibles.

[3] Corporate Sustainability Reporting Directive.

NOTRE SOLIDITÉ FINANCIÈRE

Grâce à la robustesse de ses fondamentaux, la Société de la Tour Eiffel est en ordre de marche pour s'engager sur le chemin d'une nouvelle croissance. Sa solidité financière lui confère les marges de manœuvre nécessaires pour piloter la transformation de son portefeuille prévue par sa nouvelle feuille de route.

EXPLICATIONS ↓



2022 s'est révélée, de nouveau, une année hors norme. Alors que la page de la crise sanitaire se tournait à peine, notre monde s'est trouvé brutalement confronté au déclenchement de l'offensive russe en Ukraine, le premier conflit majeur sur le sol européen depuis 1945. Outre la dégradation de l'environnement géopolitique, cette guerre a entraîné une forte poussée inflationniste couplée à une remontée très significative des taux d'intérêt dans toute la zone euro.

Un impact limité des conditions de marché

Grâce à la nature de son activité, à la typologie de ses immeubles et à sa structure de financement, la Société de la Tour Eiffel a su se préserver des conséquences négatives de ces nouvelles conditions de marché. Elle a initié, par l'adoption de sa feuille de route en février 2022 et le début de son exécution sur l'exercice, une dynamique d'adaptation et de transformation de son patrimoine ayant pour objectifs un accroissement de la mixité, un renforcement de ses implantations en régions et une amélioration de la qualité globale de son patrimoine, notamment environnementale.

Des fondamentaux financiers sains

La Société de la Tour Eiffel a enregistré en 2022 un ratio de *Loan to Value* (LTV) de 38,1 %. Dans un environnement devenu complexe, son taux d'endettement, réduit de 10 points en juin 2020 grâce à l'émission de 180 M€ de titres subordonnés à durée indéterminée (TSDI), a ainsi été maintenu sous la barre des 40 %.



38,1 %

UN LTV MAINTENU SOUS LA BARRE DES 40 %, GAGE DE CONFIANCE POUR LES ACTIONNAIRES ET PARTENAIRES BANCAIRES

1,72 %

UN NIVEAU DE COÛT FINANCIER STABLE GRÂCE À LA STATÉGIE DE COUVERTURE MISE EN PLACE



A KIBORI à Nantes
B BERLIOZ à Guyancourt

Le niveau de ce ratio constitue un gage de confiance pour les actionnaires et les partenaires bancaires tout en donnant à la foncière un effet de levier significatif.

Des atouts financiers au service de son développement

Outre ce niveau d'endettement modeste, la Société de la Tour Eiffel s'appuie sur trois avantages compétitifs qui lui confèrent la force de frappe financière nécessaire pour tirer parti des opportunités du marché. Le premier réside dans sa trésorerie disponible : elle lui donne une capacité d'investissement suffisante pour autofinancer son développement sans solliciter de nouveaux capitaux.
Le deuxième avantage repose sur sa structure de financement corporate, c'est-à-dire non adossée aux actifs ou aux opérations en particulier, mais au pipeline des opérations en cours et à l'activité de l'entreprise dans son ensemble. Elle constitue un levier d'agilité clé pour se positionner sur les projets d'acquisitions ou de développements en adéquation avec la stratégie menée dans des délais rapides. Le troisième, enfin, tient à la stabilité et à la qualité de ses actionnaires institutionnels, au premier rang desquels SMABTP. Leur présence à ses côtés depuis 2014 a démontré leur fidélité, essentielle pour accompagner son développement dans la durée. SMABTP met en particulier à sa disposition une ligne de crédit, non tirée, de 350 millions d'euros l'aidant potentiellement à se positionner, après accord du Comité des investissements et du Conseil d'Administration, sur les projets d'acquisitions à fort potentiel en adéquation avec sa stratégie.

Une gestion conjuguant prudence et ambition

Durant toute l'année 2022, la Société de la Tour Eiffel a initié la mise en œuvre de sa feuille de route en appliquant un principe structurant qui contribue au maintien de son ratio de LTV : financer la totalité de ses acquisitions par des cessions d'actifs qui ne sont plus en phase avec sa politique d'investisseur.
La stratégie se déploie donc à « argent constant », sur la base du patrimoine géré par la foncière de 1,8 milliard d'euros. La trajectoire de rotations des actifs lancée vise à améliorer la valeur de ce portefeuille au fur et à mesure du déploiement de la feuille de route tout en diversifiant son patrimoine, en classes d'actifs et en zones géographiques.
La Société de la Tour Eiffel a également pu compter sur la stabilité de ses frais financiers grâce à la stratégie de couverture mise en place sur la dette à taux variables depuis de nombreuses années et qui continuera à porter ses fruits jusqu'à fin décembre 2024. Une qualité de couverture de taux gage d'une excellente visibilité sur l'évolution de ses frais financiers. ◆



« Grâce à notre solidité, nous disposons des marges de manœuvre financières nécessaires pour exécuter notre feuille de route sur les prochaines années sans faire appel à ce stade au marché, à nos banquiers ou à nos actionnaires. Nous prenons appui sur ces fondamentaux sains, au premier rang desquels la fidélité de notre actionnariat, pour concrétiser notre stratégie de croissance. »

FRANK LUTZ,
DIRECTEUR FINANCIER ADJOINT

NOS RÉALISATIONS *VISER HAUT*

VISER HAUT, c'est ne jamais nous contenter de nos acquis, chercher sans cesse à nous dépasser pour réinventer notre modèle.

VISER HAUT, c'est aussi rester profondément nous-mêmes, en capitalisant sur notre cœur de métier, tout en nous diversifiant, en termes de maillage territorial comme de typologie d'actifs.

VISER HAUT, c'est enfin nous engager pleinement dans l'exécution de notre feuille de route, en saisissant toutes les opportunités de transformer notre portefeuille.


TOUR LILLEUROPE

LA DIVERSIFICATION
DE NOTRE PATRIMOINE

(en exploitation au 31/12/2022)

NOMBRE DE SITES

NOTRE PATRIMOINE

558 440 m² SURFACE TOTALE DE NOTRE PATRIMOINE

154 IMMEUBLES

ÎLE-DE-FRANCE

400 690 m²

94 IMMEUBLES

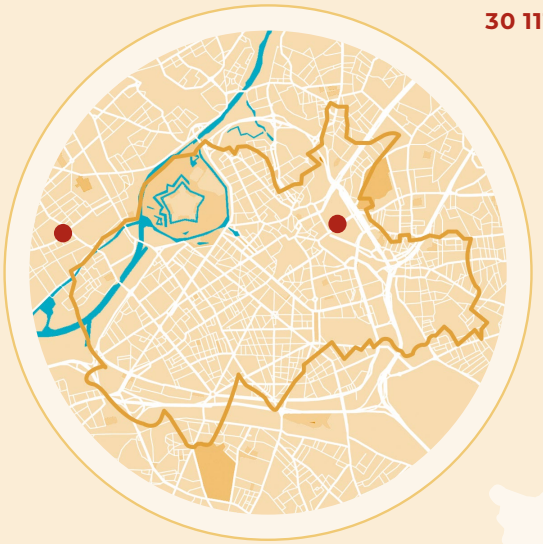
RÉGIONS

157 750 m²

60 IMMEUBLES

LILLE

2 SITES
3 IMMEUBLES
30 111 m²





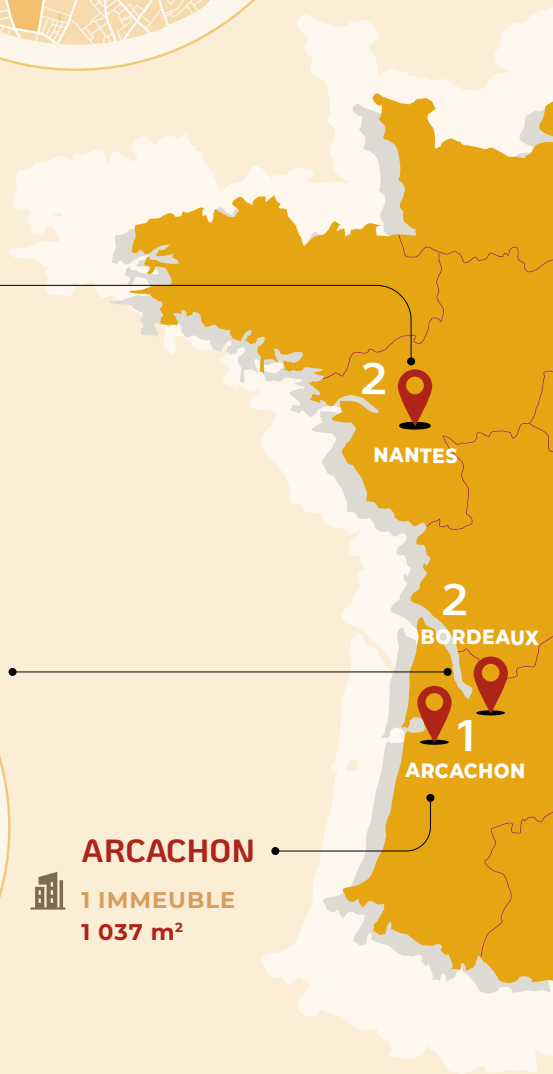
NANTES

2 SITES
2 IMMEUBLES
5 713 m²



BORDEAUX

2 SITES
6 IMMEUBLES
32 707 m²



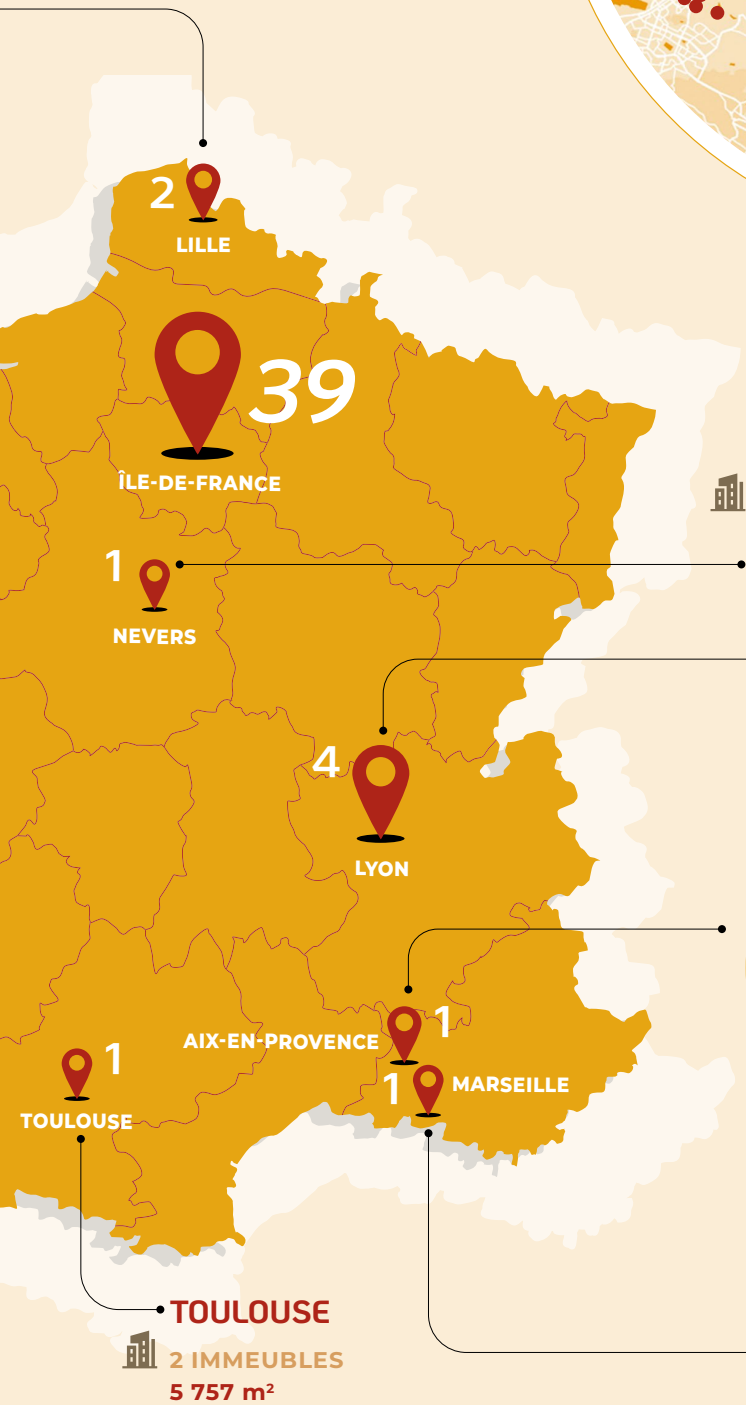
ARCACHON

1 IMMEUBLE
1 037 m²

ÎLE-DE-FRANCE

39 SITES
94 IMMEUBLES
400 689 m²





NEVERS

1 CENTRE COMMERCIAL
4 IMMEUBLES
5 675 m²



LYON

4 SITES
4 IMMEUBLES
19 936 m²



AIX-EN-PROVENCE

1 SITE
25 IMMEUBLES
37 708 m²

MARSEILLE

1 SITE
13 IMMEUBLES
19 103 m²



TOULOUSE

2 IMMEUBLES
5 757 m²

COUPS DE PROJECTEUR
SUR NOS RÉALISATIONS

Pour mener à bien la transformation de son patrimoine, la Société de la Tour Eiffel saisit des opportunités visant à accroître la mixité de ses actifs dans le Grand Paris comme dans les métropoles régionales de premier plan où elle est déjà présente. Pour réussir ce rééquilibrage, nous activons deux leviers : acquisitions et développements.

ARRÊTS SUR IMAGES ↓

LYON





« Ce projet illustre notre savoir-faire dans le montage d'opérations complexes et mixtes en partenariat étroit avec les collectivités. »

CONSTANCE VARENNES,
DIRECTRICE ADJOINTE
DU DÉVELOPPEMENT



EvasYon, un ensemble innovant au cœur d'un espace paysager

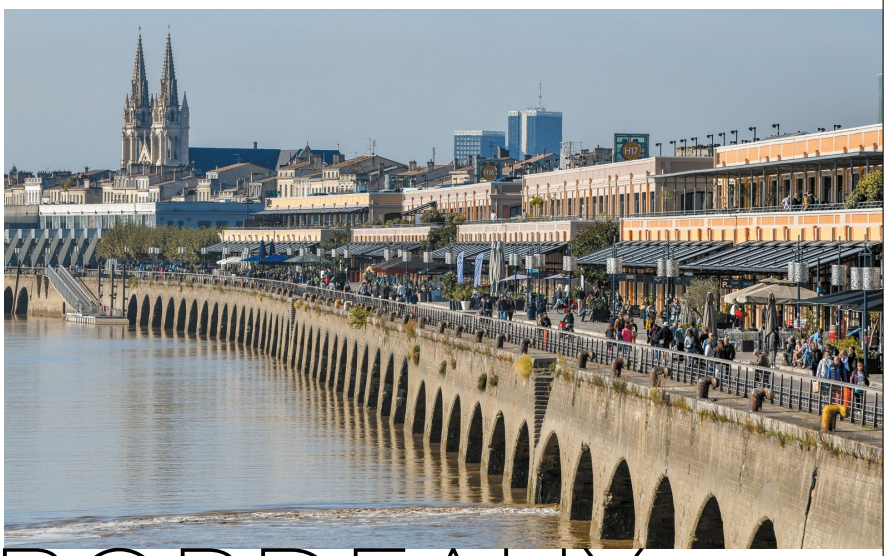
Dans le cadre d'un Contrat de Promotion Immobilière (CPI) avec VINCI Immobilier, la Société de la Tour Eiffel a lancé un ambitieux programme de revalorisation à proximité du quartier de la Part-Dieu. Ce lieu offre une forte mixité d'usage, avec des bureaux, une résidence étudiante, rétrocédée à un bailleur social lyonnais, et la première résidence de coliving signée BIKUBE en France. Le programme EvasYon met en pratique une approche durable au cœur d'un tissu économique dynamique.

- **Un programme mixte de plus de 12 500 m²**
- **5 000 m² de bureaux,**
- **2 000 m² de résidence étudiante (86 logements)**
- **5 500 m² de coliving (146 logements)**
- **Un haut niveau de certification : HQE Excellent, BREEAM Excellent, WiredScore Gold, BBC Effinergie pour la partie bureaux et NF Habitat HQE pour la résidence et très bientôt le label BiodiverCity©**
- **Désartificialisation de 28 % de la parcelle**

« Créateur de lien social et lieu de vie responsable, Bord'eau Village agit pour l'emploi et le développement durable, en organisant des animations pour sensibiliser les visiteurs à la réduction de l'empreinte humaine sur l'environnement. »



MAGALI CERDAN,
DIRECTRICE DE CENTRE



BORDEAUX

Bord'eau Village, une destination unique pour des visites multiples

Grâce à une stratégie de repositionnement ambitieuse soutenue par un investissement de 14 millions d'euros, la Société de la Tour Eiffel a donné un nouveau visage à Bord'eau Village. En intégrant des activités et des offres nouvelles, proposées par des marques nationales et internationales exclusives ainsi que des enseignes locales et engagées, le site s'est réinventé en lieu de destination pour les habitants et les salariés du quartier comme pour les Bordelais et les touristes.

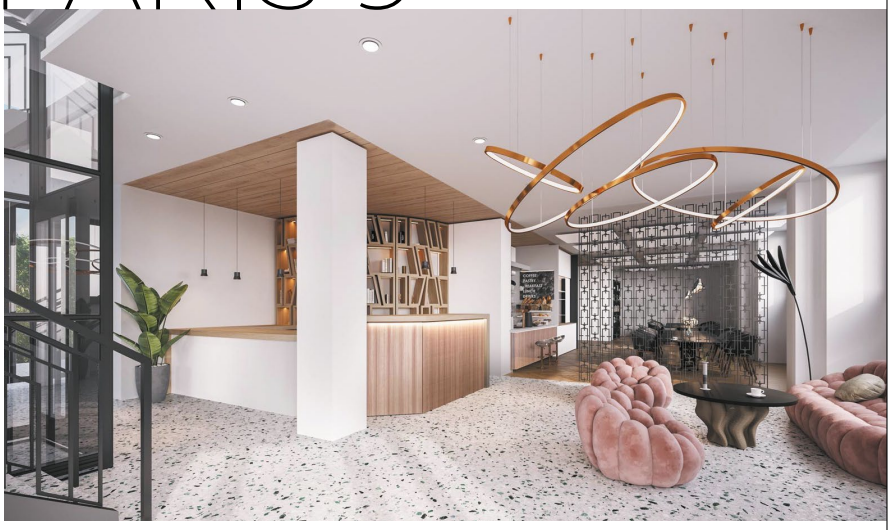
- **Un ensemble immobilier de près de 30 000 m²**
- **Une destination mixte et vivante avec 12 500 m² de commerces, dont 32 boutiques, 13 restaurants, 1 atelier de cuisine et 1 activité de loisir, 3 300 m² de coworking, 5 800 m² de bureaux et 8 100 m² de surfaces d'enseignement**
- **Un taux d'occupation de 99,5 %**
- **3 450 emplois sur le site**





PARIS 9e





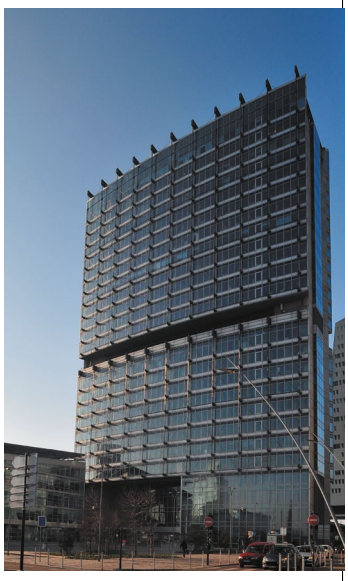
Une acquisition au cœur d'un quartier prisé

Cet immeuble en pierre de taille situé entre le boulevard Haussmann et la rue La Fayette bénéficie d'une double adresse (20, rue de Provence / 20, rue Chauchat) et d'une excellente desserte.
Cette localisation répond parfaitement à la demande de plus en plus forte des utilisateurs désireux de s'implanter dans des secteurs reconnus pour leur dynamisme et leur forte mixité, mêlant sièges d'entreprises internationales, restaurants, commerces, services et lieux de vie. L'immeuble accueille depuis avril 2022 le siège de de Graitec France, leader mondial de la digitalisation notamment dans la construction.

→ **1 000 m² de bureaux au cœur du 9e arrondissement de Paris**

Tour LillEurope, des bureaux nouvelle génération

Située au cœur du quartier d'affaires Euralille, cette tour emblématique bénéficie d'un accès direct à la gare TGV Lille-Europe. À cette implantation stratégique s'ajoute depuis octobre 2021 un espace de coworking novateur pensé par Now Connected sur plus de 1 200 m². Cet acteur de référence du coworking assure désormais également l'animation du hall, en proposant dans un lieu reconfiguré un panel de services et un work café, pour la grande satisfaction de l'ensemble des locataires.





→ **Plus de 25 000 m² de surface avec accès direct à la gare**

→ **Certifié BREEAM In Use**

LILLE

NANTERRE





Les hôtels d'activité ont leur propre marque

La Société de la Tour Eiffel lance une offre exclusive d'hôtels d'activité à étages desservis par une rampe d'accès à double sens. Elle sera représentée par la marque dédiée LILK (Light Industrial, Last Kilometer). Appelée à se déployer à proximité des grands centres urbains, cette marque entend contribuer à une meilleure maîtrise du foncier par la verticalisation des espaces, permettant de lutter efficacement contre l'artificialisation des terres. L'immeuble Nanturra, situé dans le Parc Eiffel Nanterre Seine à proximité de l'A86, constitue le tout premier actif estampillé LILK.

- **Près de 5 500 m² de surface d'activité à étages**
- **27 points de recharge (bornes électriques) à usage privatif**
- **Certifié BREEAM Excellent**

« Ce premier actif LILK a été conçu pour recevoir, à proximité immédiate de Paris, des activités diverses, allant de la logistique du dernier kilomètre à des espaces industriels, en passant par de la haute technologie. »



AUBERVILLIERS



Un quartier créatif et culturel pour des artistes

Dans le prolongement de la signature de la Charte de l'Occupation Temporaire, la Société de la Tour Eiffel accueille à titre transitoire pendant 24 mois et sur 12 000 m² la société Poush, premier incubateur d'artistes en France, au sein d'un site d'exception de plus de 22 000 m², ancienne usine de fabrication des parfums L.T. Piver. Ce tiers-lieu innovant et artistique du Grand Paris contribue au rayonnement d'Aubervilliers, ville innovante et en pleine transformation.

- **Un contrat temporaire de 24 mois**
- **Un fleuron industriel remarquable de 22 000 m²**
- **12 bâtiments**

« Ce lieu de création, d'expositions et de débats rassemble une sélection emblématique d'artistes confirmés ou émergents, multipliant entre eux collaborations, envies et projets. »



« L'immeuble a été conçu de façon réversible entre les usages bureaux et logements, avec une trame qui permet le passage des uns aux autres tout en minimisant l'impact sur l'empreinte carbone de cet éventuel changement d'usage. »



LYON





Un immeuble mixte et réversible

Situé au cœur du quartier de la Part-Dieu, l'immeuble « Manufacture » a été acquis auprès de VINCI Immobilier en VEFA. Cette opération illustre parfaitement la volonté de mixité d'usage de la Société de la Tour Eiffel en intégrant des logements libres, des bureaux et un commerce en pied d'immeuble.
Ce projet se distingue par ailleurs par sa haute performance environnementale, notamment au travers du raccordement au réseau urbain de froid et de chaud.
Il revêt un caractère à la fois mixte et réversible entre les usages bureaux et logements. Cet immeuble donnera la part belle aux espaces verts par l'implantation d'un jardin ouvert sur la rue, de toitures végétalisées ainsi que de plantations sur les terrasses et les rooftops.

- **Une surface totale de 3 900 m²**
- **2 000 m² de bureaux réversibles en logements, 1 300 m² de surface habitable (19 appartements) et 600 m² de commerce (1 restaurant)**
- **Certifications et labellisations visées : pour les bureaux, HQE Bâtiment Durable niveau « Excellent », WiredScore « Certified », BBC Effinergie 2017 et Ready to OsmoZ et, pour les logements, NF Habitat**

NOS PERFORMANCES *FAIRE MIEUX*

FAIRE MIEUX, c'est tendre en permanence vers l'excellence dans nos relations avec toutes nos parties prenantes.

FAIRE MIEUX, c'est aussi nous impliquer chaque jour davantage pour faire vivre les liens de proximité qui nous unissent à nos locataires comme à nos territoires d'implantation.

FAIRE MIEUX, c'est enfin mesurer avec soin nos performances, financières comme extra-financières, afin de nous inscrire dans une dynamique d'amélioration continue.



TOPAZ
VÉLIZY

CRÉATION DE VALEUR, NOTRE MODÈLE

NOTRE CAPITAL

HUMAIN

- → **49** salariés ETP
- → **65 %** de femmes cadres

INTELLECTUEL

- → « Pure player » de l'immobilier institutionnel
- → Conseil d'Administration agile et efficace grâce à la complémentarité des expertises
- → Création d'un Comité spécialisé ESG

FINANCIER

- → **1,787 Md€** de patrimoine
- → **818 M€** ANR EPRA NTA
- → **38,1 %** ratio de *Loan to Value* (LTV)

ENVIRONNEMENTAL

- → Emprise foncière **102 ha**
- → Calcul du Biotope Surfacique sur **97 % des actifs**
- → Organisation d'actions de biodiversité (éco-jardin, etc.)
- → **80 %** du patrimoine certifié
- → **100 %** des immeubles livrés sont certifiés

IMMOBILIER

- → Patrimoine de **558 440 m²**
- → **75 %** Grand Paris et **25 %** en régions
- → **80 %** bureaux et **20 %** hors bureaux
- → Risque locatif dilué avec **456 locataires**

SOCIÉTAL

- → **1 086** fournisseurs
- → Adhésion à la charte en faveur de la parité dans l'immobilier
- → Charte achats responsables et relations fournisseurs
- → Fondation d'entreprise depuis 2007

NOS EXPERTISES

- → Acquérir et céder des actifs
- → Développer des projets
- → Louer des surfaces
- → Gérer la relation clients
- → Gérer et valoriser le patrimoine

NOS AXES STRATÉGIQUES

- → Valoriser et diversifier notre patrimoine
- → Créer et renforcer la proximité avec nos locataires
- → Faire grandir les équipes et créer un collectif respectueux des salariés
- → Accompagner et contribuer à la transformation des territoires
- → Optimiser et pérenniser notre performance financière
- → Déployer et accélérer notre dynamique de développement durable

NOTRE DYNAMIQUE DE CROISSANCE

- → Acquisition d'actifs sécurisés
- → Croissance externe par opportunité de portefeuilles existants
- → Développement et redéveloppement sur les fonciers disponibles ou à acquérir
- → Saturation du taux d'occupation

ENJEUX • **TRANSFORMATION TERRITORIALE & MIXITÉ** • **TRANSITION ÉCOLOGIQUE & MOBILITÉ**

IMPACTS & CONTRIBUTIONS

LOCATAIRES

Proposer des actifs performants et un acccompagnement client solide et incarné

- **76 %** des actifs disposent d'au moins une offre de services pour leurs salariés
- Accès à une plateforme collaborative dédiée à la vie de chaque immeuble
- Proposition d'accompagnement au dispositif Éco Énergie Tertiaire à **100 %** de nos locataires
- **74 %** de satisfaction locataires

SALARIÉS

Accroître l'employabilité et la cohésion des équipes

- **1 590 heures** de formation pour nos équipes (**3,42 % de la masse salariale**), dont formation à l'anti-corruption
- **100 %** éligibles au télétravail
- **100 %** des salariés actionnaires, intéressement et participation dès six mois d'ancienneté
- Fidélisation des salariés (**6 % de turnover**)

INVESTISSEURS

Assurer la transparence des informations et la résilience du modèle

- Taux de recouvrement de **99 %**
- **14 M€** de baux signés ou renouvelés
- Cash-Flow Courant de **1,8 € par action**
- **49,1 €**, ANR EPRA NTA par action
- Dividende proposé à **0,75 €** / action

ÉCOSYSTÈME

Promouvoir l'éthique des affaires et construire les relations à long terme

- **15,4 M€** de taxes foncières et taxes bureaux cumulées
- Emplois soutenus sur les sites et les territoires : **70,1 M€** de montants payés aux fournisseurs
- Fondation d'entreprise, mécénats et partenariats (**248 K€** montants des subventions)

PLANÈTE

Maîtriser notre empreinte environnementale

- **11 kg eq CO_2 / m² d'émissions de GES** (benchmark OID : 14 kg eq CO_2)
- **30 % d'actifs** ayant fait l'objet d'un audit adaptation
- Partenariats pour l'Économie circulaire ou l'emploi de matériaux bio-sourcés
- **100 % énergies renouvelables** (contrat-cadre EDF)

ÉVOLUTION SOCIÉTALE & TÉLÉTRAVAIL

RÉVOLUTION DIGITALE & LOGISTIQUE

LES SIX AXES STRATÉGIQUES

Présente sur l'intégralité de la chaîne de valeur immobilière, la Société de la Tour Eiffel dispose d'un modèle d'affaires résolument tourné vers la création de valeur financière et responsable.
Pour l'amplifier, la foncière articule ses décisions et ses actions autour de six axes stratégiques définis par la Direction Générale : c'est la conjugaison de ces axes qui permet à la Société de la Tour Eiffel de piloter sa transformation, d'accroître la valeur et d'améliorer la qualité globale de son patrimoine, tout en créant une dynamique de croissance vertueuse au bénéfice de l'ensemble de ses parties prenantes, en particulier ses locataires, ses salariés et ses territoires d'implantation.
L'impact positif qui en découle renforce son attractivité et la positionne comme un acteur solide sur le plan financier et engagé sur les critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG).



NOTRE CONTRIBUTION AUX ODD

La Société de la Tour Eiffel s'inscrit dans une trajectoire de croissance durable depuis plus de 10 ans. Soucieuse de construire ses performances ESG dans une démarche d'amélioration continue et signataire du Pacte Mondial de l'ONU depuis 2014, elle mesure sa contribution aux 17 Objectifs de Développement Durable (ODD) de l'agenda 2030 des Nations unies et à leurs 169 cibles. Elle porte une attention particulière aux sept ODD auxquels elle contribue directement du fait de son activité immobilière. Au travers des politiques sociales et de gouvernance qu'elle mène, notre foncière contribue également à huit ODD indirects.



LES ODD PRIORITAIRES DIRECTS

Nos engagements environnementaux sont structurés autour de 7 ODD prioritaires directs en lien avec notre cœur d'activité, au centre desquels figure l'ODD 11 « Villes et communautés durables ».

LES ODD PRIORITAIRES INDIRECTS

Nos engagements sociaux et de gouvernance sont structurés autour de 8 ODD prioritaires indirects et liés aux relations que nous entretenons avec nos parties prenantes.

LES ODD NON IMPACTÉS

Plus éloignés de notre cœur d'activité et de notre conduite des affaires, ces ODD n'en demeurent pas moins importants dans la réalisation de l'agenda global.

À L'ÉCOUTE
DE NOS PARTIES PRENANTES

Véritable ADN de la Société de la Tour Eiffel, son modèle intégré et internalisé a été encore renforcé dans le cadre de la mise en œuvre de la feuille de route. Dans le même temps, l'adaptation de notre organisation interne et l'accompagnement humain de cette dynamique permettent à nos équipes de prendre activement part à l'exécution de notre démarche de rééquilibrage et d'amélioration de la qualité de notre portefeuille.

TÉMOIGNAGES ↓



NICOLAS SAMSOEN,
MAIRE DE MASSY, VICE-PRÉSIDENT DU CONSEIL DÉPARTEMENTAL DE L'ESSONNE ET PRÉSIDENT DU COMITÉ STRATÉGIQUE DE LA SOCIÉTÉ DU GRAND PARIS

Capitale sud du Grand Paris, Massy conjugue dynamisme et attractivité au point de s'ériger comme le véritable « downtown » du plateau de Saclay.

« Outre cette localisation de qualité, nous proposons aux entreprises et aux institutions des prestations conjuguant un bâti de grande qualité, un haut niveau d'excellence environnementale et un environnement de travail adaptés aux attentes de leurs salariés. Avec une gare TGV à quelques pas, de très nombreux transports en commun (RER B et C, gare routière, arrivée du T12 d'ici fin 2023 et de la ligne 18 en 2026), un accès direct à l'A10, à l'A6, et à l'aéroport de Paris-Orly, le quartier d'affaires Atlantis bénéficie d'une desserte unique en Île-de-France. La Société de la Tour Eiffel a engagé courant 2021 un ambitieux programme de rénovation visant à repenser son immeuble de bureaux de 16 300 m² pour mieux l'adapter aux nouveaux besoins des utilisateurs.
Je me réjouis de l'arrivée de Nokia, qui choisit de rester près du *cluster* de Saclay tout en offrant à ses collaborateurs les avantages d'une ville : la proximité des transports, des commerces et des grands équipements culturels (opéra, scène de musiques actuelles Paul B) et sportifs. »



PIERRE-GAËL CHANTEREAU,
PRÉSIDENT-DIRECTEUR GÉNÉRAL DE NOKIA EN FRANCE

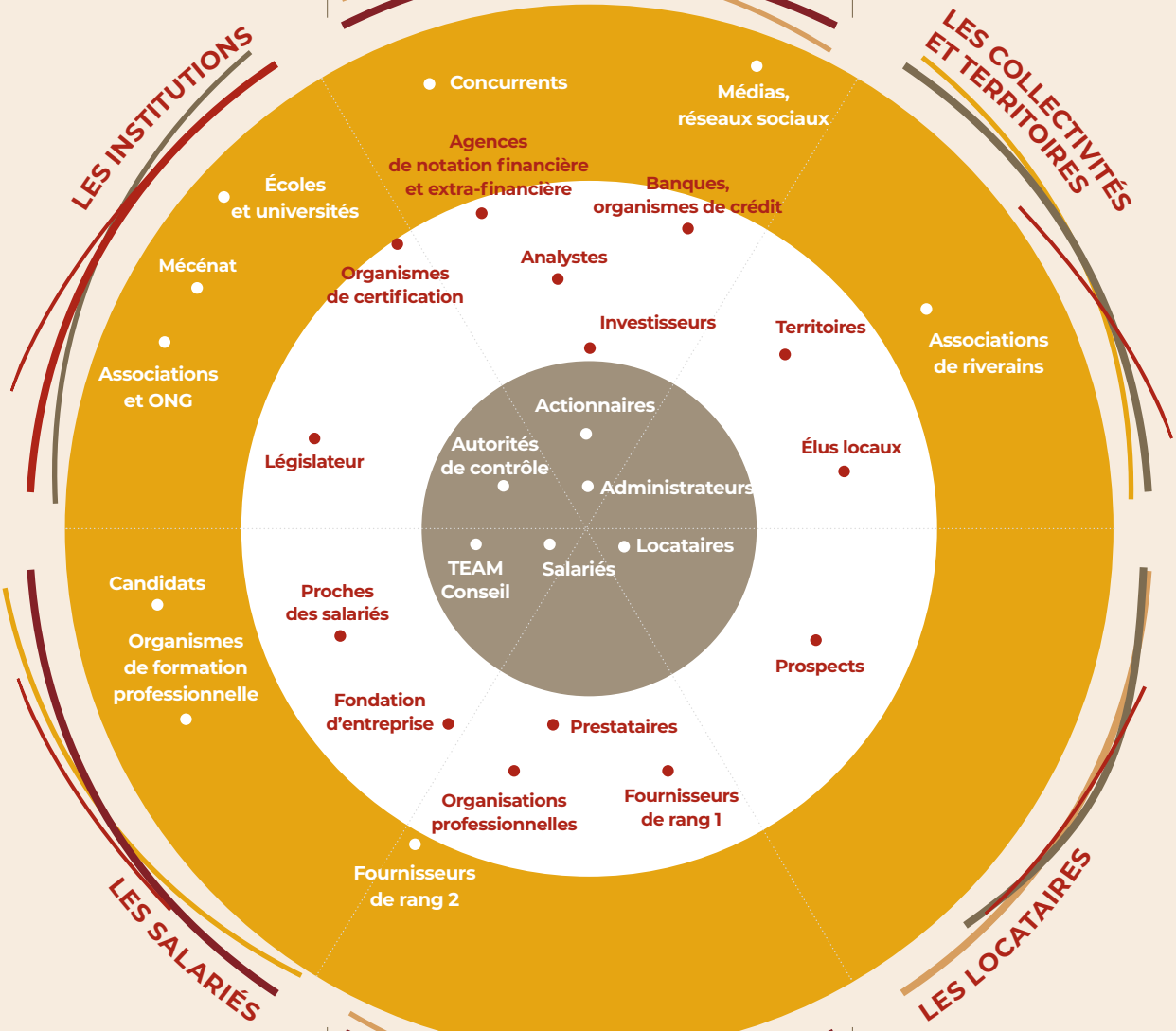
Présent dans plus de 120 pays, dont la France, Nokia est un acteur majeur du monde des télécommunications et leader en France, avec ses implantations à Lannion et à Paris-Saclay.

« Nous sommes très heureux d'avoir signé avec la Société de la Tour Eiffel un bail d'une durée de neuf ans pour le nouveau siège de notre activité, qui porte sur un espace immobilier de 11 400 m². Situé au cœur du dynamique quartier d'affaires Atlantis de Massy, carrefour économique et stratégique du sud du Grand Paris, ce nouveau site nous permet d'accueillir 2 000 salariés.
Cet immeuble s'inscrit pleinement dans la mise en œuvre de la politique RSE du groupe.
Nous pouvons proposer aux équipes un mode de travail hybride, avec des espaces à la pointe du confort et de la modernité favorisant la collaboration. Nous sommes aussi très satisfaits du haut niveau de performance énergétique de notre nouveau siège, certifié HQE Construction et BREEAM In Use.
De plus, notre arrivée à Massy confirme notre volonté de nous ancrer durablement au sein du territoire de Paris-Saclay, en contribuant à un écosystème ultra dynamique et de rayonnement scientifique et technique international. »

→ Transparence & éthique
→ Performance financière & extra-financière
→ Pérennité & croissance

→ Respect des règles
→ Transparence

→ Intérêt général
→ Économie circulaire
→ Sécurité & santé des personnes
→ Conformité



→ Compréhension du projet d'entreprise
→ Respect des valeurs de l'entreprise
→ Partage de la valeur
→ Formation professionnelle
→ Protection sociale
→ Mobilisation autour de la responsabilité sociétale des entreprises

→ Relations commerciales équitables
→ Implication dans l'écosystème

→ Qualité & sécurité des bâtiments
→ Service clients opérationnel
→ Implication dans la responsabilité sociétale des entreprises

IMPACTS POUR LA SOCIÉTÉ DE LA TOUR EIFFEL — INDIRECT — CLÉ — MAJEUR

AIDER NOS LOCATAIRES À SE PRÉPARER AU DÉCRET TERTIAIRE

Guidée par ses standards d'excellence, la Société de la Tour Eiffel entretient une relation personnalisée avec ses locataires. Au-delà de leur proposer des services innovants, nous nous sommes mobilisés durant toute l'année pour les accompagner dans la mise en application du Décret tertiaire.

DÉCRYPTAGE ↓

LE DISPOSITIF ÉCO ÉNERGIE TERTIAIRE (DEET)

Souvent appelé « Décret tertiaire », il impose aux bâtiments tertiaires de réduire progressivement leurs consommations énergétiques. Il vise à économiser 60 % d'énergie finale dans ces bâtiments d'ici à 2050, en appliquant l'une des deux méthodes suivantes :

- réduire de 40 % d'ici à 2030, 50 % d'ici à 2040, et 60 % d'ici à 2050 la consommation énergétique finale du bâtiment, par rapport à une année de référence qui ne peut être antérieure à 2010 (méthode relative) ;
- ou atteindre un niveau de consommation énergétique fixé pour chaque type d'activité (méthode absolue).

Le Décret tertiaire précise aussi les modalités de recueil et de suivi des consommations d'énergie via la plateforme informatique OPERAT mise en place par l'État et gérée par l'Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie (ADEME).
Depuis le 31 décembre 2022, les propriétaires doivent renseigner sur cette plateforme les informations bâtimentaires, et les locataires leur consommation d'énergie, pour l'année précédente.



CLÉMENT GILBERT,
RESPONSABLE PROCESS

« Au-delà de nous préparer à communiquer nos propres données sur les consommations des parties communes de tous nos bâtiments, nous avons accompagné nos locataires pas à pas. Nous voulions vraiment leur donner les clés opérationnelles pour remplir leurs obligations et procéder à leurs propres déclarations avec le niveau de fiabilité requis et dans les délais attendus. Être le partenaire de nos locataires c'est être présent au moment où ils ont besoin de nous. »

2022 a été marquée par la poursuite et la finalisation de l'intense travail de préparation mené par nos équipes en vue du « Décret tertiaire », décalé par les pouvoirs publics au 31 décembre. Ce texte a beaucoup évolué au fil des deux dernières années, faisant finalement peser sur nos locataires l'obligation de déclarer les consommations énergétiques relatives aux surfaces tertiaires occupées.

Maîtriser la cartographie énergétique de nos actifs

En nous appuyant sur le travail mené par Aegilim, notre Energy Manager, nous avons conforté notre maîtrise de la cartographie énergétique de nos immeubles. Nous avons ainsi pu réaliser une projection de l'objectif de réduction de consommation pour chacun de nos 180 bâtiments, conformément à l'une des deux méthodes prévues par le Décret (voir encadré). Grâce à notre modèle intégré et internalisé, cette démarche de consolidation a été conduite par une équipe transversale autour du Responsable Process.

Assumer nos obligations pour les parties communes

Afin de remplir nos obligations de bailleur avec l'appui d'Aegilim, notre première priorité a été de calculer et de transmettre à chaque locataire sa quote-part de consommation d'énergie des parties communes. Une étape indispensable pour lui permettre de remplir sa déclaration sur la plateforme OPERAT.
La collecte de ces informations a nécessité de déployer des solutions techniques visant

à récupérer, auprès des fournisseurs d'énergie, les consommations globales de chaque immeuble. Le calcul des quotes-parts imputables à chacun a, quant à lui, nécessité un développement avec notre éditeur de logiciel métier EGIDE.

Pédagogie et accompagnement

Parmi nos locataires, une majorité de petites et moyennes entreprises (PME) se sont montrées perturbées par la complexité du Décret tertiaire au moment où, au sortir de la crise sanitaire et avec la montée de l'inflation, elles aspiraient à se consacrer pleinement à leur métier. Nous nous sommes donc mobilisés pour les aider à appréhender plus sereinement cette échéance et à comprendre comment remplir leur déclaration. Point d'orgue de notre communication, les quatre webinaires, auxquels nous avons invité nos locataires, ont été l'occasion de leur rappeler la théorie et de leur expliquer la pratique. Nous les avons notamment sensibilisés sur les informations à fournir et leur avons montré le fonctionnement d'OPERAT, avant de répondre directement à toutes leurs questions. Nous leur avons également fourni des fichiers préconstruits pour les aider à faire leurs déclarations. Enfin, nous avons référencé un prestataire expert auquel déléguer s'ils le souhaitaient, à un coût négocié par nos soins, le calcul et le dépôt de leurs données sur OPERAT. Très apprécié, cet accompagnement sur mesure a contribué à la progression du taux de satisfaction de nos locataires.



DELPHINE KNAPP,
RESPONSABLE DU PÔLE MOYENS GÉNÉRAUX, OPCO MOBILITÉS

« La Société de la Tour Eiffel a été le seul bailleur à nous accompagner face à cette échéance clé. Nous avons été informés, lors d'un Comité locataires, des enjeux et des obligations du Décret tertiaire. Nos interlocuteurs se sont ensuite impliqués à nos côtés avec beaucoup d'intelligence et d'empathie, en nous apportant des explications claires et pédagogiques, mais surtout en nous rassurant ! Nous sommes une petite équipe et ne pouvions pas assurer en interne la mise en conformité. La Société de la Tour Eiffel nous a donc présenté un consultant environnement très compétent, Greenage, qui a pris en charge les déclarations pour le site de Massy. Comme nous étions très satisfaits de sa prestation, nous l'avons missionné sur nos 30 sites ! L'engagement sans faille de la Société de la Tour Eiffel nous a aidés à être prêts en temps et en heure, en restant sereins. »



« Étant complètement novice sur le sujet de la performance énergétique, l'entrée en application du Décret tertiaire était une source d'appréhension pour moi. L'accompagnement dispensé par la Société de la Tour Eiffel m'a aidée à y voir plus clair et à me préparer avec confiance en vue de cette échéance. Je retiens en particulier les webinaires régulièrement organisés par la Société de la Tour Eiffel, en présence de tous les intervenants, notamment de Greenage. Ils m'ont donné l'occasion de recueillir toutes les informations nécessaires et de poser directement mes questions aux experts concernés. Cela a été un gain précieux de temps et d'efficacité pour moi.»

CORINNE ZERBIB,
GESTIONNAIRE MOYENS GÉNÉRAUX, NXO

NOS INDICATEURS

Résolument tournée vers le futur, la Société de la Tour Eiffel a lancé en 2022 sa feuille de route. Après la mise en place d'une organisation interne adaptée à nos nouveaux objectifs, le nouveau plan de rotation d'actifs a été mis en œuvre. Des futures opérations de développement ont également été réamorcées afin de piloter la transformation de notre portefeuille vers des classes d'actifs et des localisations adaptées aux nouveaux enjeux économiques et sociétaux. Une phase de transition demeure toutefois nécessaire avant de faire bénéficier nos actionnaires de ce nouveau modèle. En dépit d'un environnement de marché pénalisé par des pressions inflationnistes persistantes et un niveau élevé des taux d'intérêt, notre foncière continue de mener efficacement sa feuille de route sur cinq ans.

1ER POINT D'ÉTAPE DE LA NOUVELLE FEUILLE DE ROUTE

ANR EPRA NTA PAR ACTION

49,1 €

RÉSULTAT EPRA

42 M€

VALEUR DU PATRIMOINE

1,8 Md€

La valeur de notre patrimoine à périmètre constant enregistre une baisse de -1,8 %, et de -3,6 % sans l'effet positif des développements.

UN ENDETTEMENT MAÎTRISÉ

680,3 M€

La maîtrise de notre endettement nous donne les fondamentaux solides nécessaires au déploiement de notre stratégie.

DIVIDENDE PAR ACTION PROPOSÉ À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

0,75 €

Une phase de transition est nécessaire avant de faire bénéficier nos actionnaires de la transformation de notre foncière.

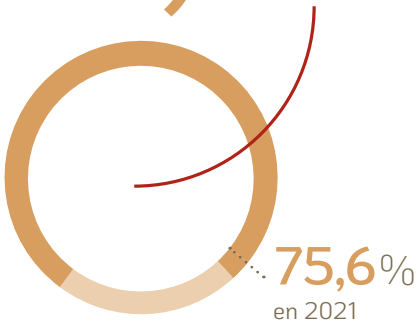
MONTANT DES LOYERS ANNUELS

84,5 M€

TAUX D'OCCUPATION

INDICE EPRA

78,1 %



En passant de 75,6 % à 78,1 % de taux d'occupation, notre foncière enclenche une dynamique accélérée pour renouer avec la croissance durable.

HORS VACANCE PROVOQUÉE

84,1 %



La vacance provoquée est nécessaire aux opérations de redéveloppement à des fins d'amélioration de certains de nos actifs, en particulier à Aubervilliers et à Puteaux.

1590 HEURES DE FORMATION PRODIGUÉES

3,42 % DE LA MASSE SALARIALE CONSACRÉE À LA FORMATION EN 2022

TURNOVER VOLONTAIRE

6%

Le faible taux de turnover volontaire, sur un marché de l'emploi pourtant très tendu, démontre l'attention soutenue apportée à la progression et au bien-être des équipes.

INDEX D'ÉGALITÉ PROFESSIONNELLE ENTRE LES FEMMES ET LES HOMMES

96/100

Le niveau de cet index démontre la volonté de promouvoir la parité femmes-hommes.

PARITÉ

67%



DE FEMMES PARMI LES 49 SALARIÉS ETP

65%



DE FEMMES PARMI LES CADRES

TAUX DE SATISFACTION DES LOCATAIRES

74 %

La progression de ce taux démontre la mobilisation de toutes nos équipes au service de la qualité de l'expérience occupant de nos locataires.

LES SERVICES AU CŒUR DE NOTRE PROPOSITION DE VALEUR

76 %

DES ACTIFS (EN VALEUR) PROPOSENT AU MOINS UN SERVICE COMPLÉMENTAIRE AUX LOCATAIRES

Nous mettons l'accent sur une offre de services à forte valeur ajoutée, en adéquation avec les besoins de nos locataires et de leurs salariés.

CARTOGRAPHIE DES RISQUES CLIMATIQUES

100 %

D'ACTIFS SOUS CARTOGRAPHIE DES RISQUES CLIMATIQUES

Grâce à notre modèle intégré et internalisé, nous avons conforté en 2022 notre maîtrise du sujet de l'adaptation au changement climatique.

UN IMMOBILIER RESPONSABLE

8 ACTIFS CERTIFIÉS SUR 10

Avec 80 % d'actifs certifiés, nous nous classons parmi les meilleures foncières du marché.

POUR EN SAVOIR PLUS

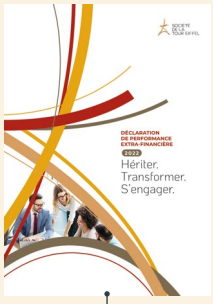


LE SITE

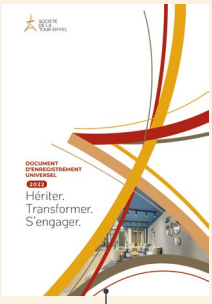
societetoureiffel.com



LE RAPPORT INTÉGRÉ



LA DÉCLARATION DE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE



LE DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL

FONDATION SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL

LA FONDATION

www.fondationsocietetoureiffel.org

SUIVEZ-NOUS SUR LINKEDIN

REMERCIEMENTS

Christel Zordan, Directrice Générale, et **Bruno Meyer,** Directeur Général Délégué, remercient toutes celles et tous ceux qui ont participé à la réalisation de ce rapport intégré 2022 de la Société de la Tour Eiffel : **Nicolas Samsoen,** Maire de Massy, Vice-Président du Conseil départemental de l'Essonne et Président du Comité stratégique de la Société du Grand Paris • **Pierre-Gaël Chantereau,** Président-Directeur Général de Nokia en France • **Delphine Knapp,** Responsable du Pôle Moyens généraux de l'Opco Mobilités • **Corinne Zerbib,** Gestionnaire Moyens généraux de NXO, ainsi que l'ensemble de ses collaborateurs et collaboratrices.

Conception et réalisation : Ruban Blanc.

Crédits photos : Société de la Tour Eiffel, Tristan Deschamps, Léonard De Serres, Martingale, Shoootin, Studio Erik Saillet, Gilles Rolle, Valérie Archeno, G. Arroyo, Manuel Panaget, Axel Dahl. **Photos des membres du Conseil d'Administration :** Valérie Archeno, Simon Cohen, Cecilia Garonni Parisi, Sarah Merzouk, Gilles Rolle.

Perspectives : Soho Infographie, Paul Mayla Architecture et Associés, SweetDesign, VINCI Immobilier, ECDM, Markus.

SOCIETE
DE LA
TOUR EIFFEL

11-13, avenue de Friedland
75008 Paris

www.societetoureiffel.com