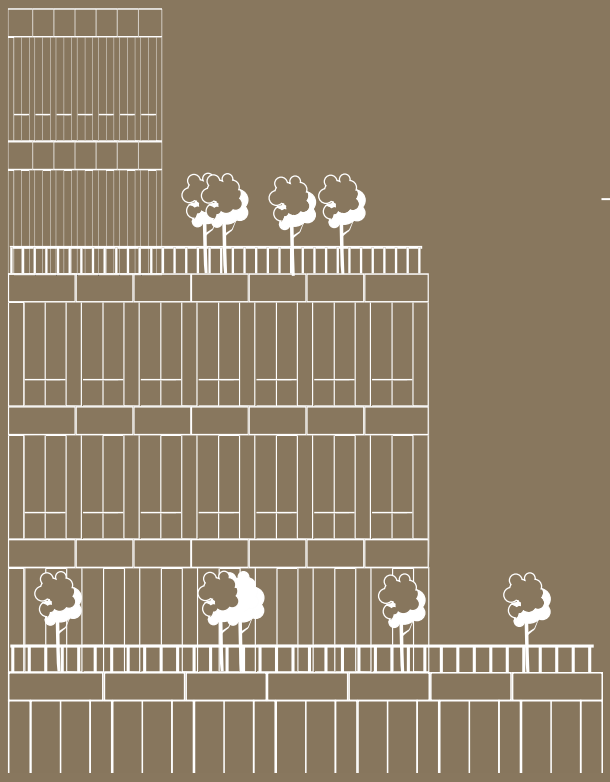
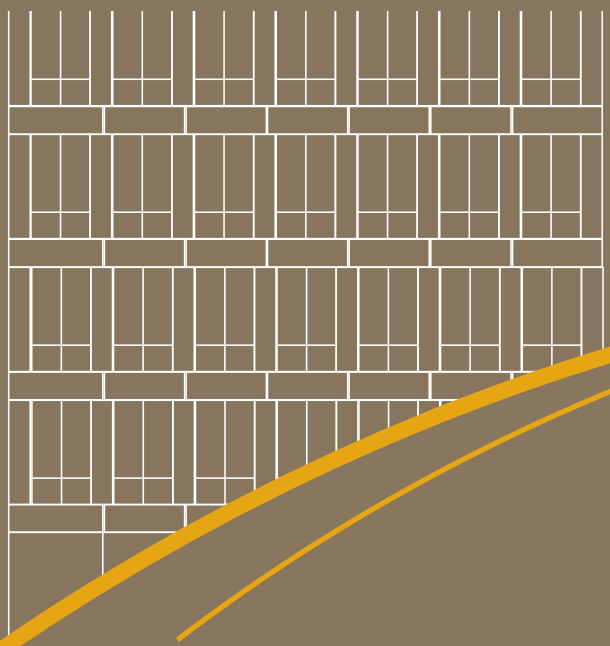


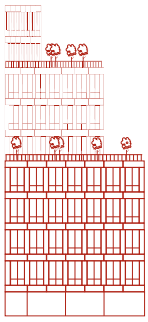
RAPPORT INTÉGRÉ 2024



SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL

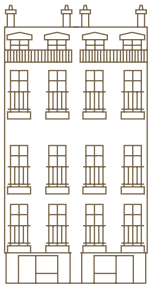
Sommaire

Message de Bruno Cavagné, Président du Conseil d'Administration 2
Entretien avec Christel Zordan, Directrice Générale 4
Notre gouvernance 8
L'année 2024 vue par notre Comité exécutif 10
L'année 2024 en mots et en chiffres 12
Nos avancées sur notre feuille de route stratégique 14



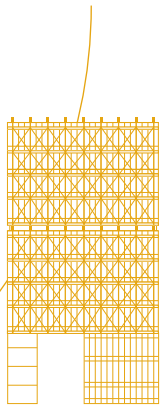
PRÉPARER L'AVENIR

Regards croisés 18
Notre chaîne de valeur 20
Nos parties prenantes 21
Notre modèle de création de valeur 22
Une année pour préparer l'avenir 24
La carte de nos actifs 26
Nos réalisations en images 28



FIDÉLISER NOS LOCATAIRES

Regards croisés 36
Une année aux côtés de nos locataires 38



ACCOMPAGNER NOS SALARIÉS

Regards croisés 44
Une année d'actions pour nos salariés 46



PRÉSERVER LA PLANÈTE

Regards croisés 52
Notre démarche RSE 54
Un modèle des ODD en résonance avec notre mission 55
Une année de mobilisation pour la planète 56

MAINTENIR LE CAP

À l'écoute des enjeux sociétaux et urbains de long terme, la Société de la Tour Eiffel poursuit, avec persévérance et rigueur, l'exécution de sa feuille de route stratégique.

Lancée en février 2022, elle vise à mieux adapter notre patrimoine aux attentes de nos locataires et aux évolutions du marché immobilier français. Afin de diversifier notre portefeuille en termes d'usages, nous déployons une large palette de solutions à forte valeur ajoutée, allant des bureaux aux hôtels d'activités portés par notre marque LILK, en passant par des commerces, du résidentiel géré et des actifs mixtes. Nous procédons simultanément à un rééquilibrage territorial, en complétant notre présence dans le Grand Paris par un renforcement de notre maillage dans les grandes métropoles régionales. Cette dynamique de transformation s'accompagne d'une amélioration continue de la qualité environnementale de notre patrimoine et de nos pratiques de responsabilité sociétale.

CHIFFRES CLÉS

505 970 M²
SURFACE TOTALE
DE NOTRE PATRIMOINE

1,617 Md€
VALEUR
DE NOTRE PATRIMOINE

410
BAUX

Bruno Cavagné

Président du Conseil d'Administration



« Nous restons ambitieux pour la Société de la Tour Eiffel »

Je remercie les administrateurs pour la confiance qu'ils m'ont témoignée en me nommant Président du Conseil d'Administration de la Société de la Tour Eiffel le 15 mai 2024, en succession de Patrick Bernasconi.
Je tiens à adresser à ce dernier, au nom de l'ensemble des membres du Conseil d'Administration, tous nos remerciements pour son engagement durant son mandat de Président. Il a initié l'écriture d'un chapitre clé dans le développement de notre Foncière, avec la mise en œuvre de la nouvelle feuille de route pilotée par Christel Zordan, notre Directrice Générale. Elle vise à mener à bien la transformation de notre portefeuille sur des classes d'actifs et des localisations mieux adaptées tant aux usages des locataires qu'aux enjeux urbains et sociétaux.

Poursuivre le déploiement de la feuille de route

Tous les membres du Conseil d'Administration et de ses comités spécialisés demeurent pleinement mobilisés pour poursuivre le déploiement de la feuille de route de la transformation durable du portefeuille de notre Foncière dans le contexte incertain et chahuté avec lequel nous devons toujours composer.
Les mandats de six administrateurs – Patrick Bernasconi, Jacques Chanut, AG Real Estate, MH Puccini, SMAvie BTP et Suravenir – ont été renouvelés, le 15 mai 2024, pour une durée de trois années. Le Conseil d'Administration a également confirmé sa confiance à Christel Zordan, en renouvelant son mandat de Directrice Générale pour trois ans. Avec l'ensemble de ses membres, nous continuons à soutenir les projets majeurs de développement engagés sur des classes d'actifs et des localisations diversifiées. Nous sommes à ce titre très satisfaits de voir les premiers d'entre eux, désormais livrés, bénéficier d'un niveau de commercialisation très satisfaisant et en avance sur les plans initiaux.
Enfin, nous poursuivons avec constance et détermination la décarbonation de notre portefeuille d'actifs en continuant à viser les plus hauts niveaux d'exigence de performance environnementale, au travers du maintien d'une part d'au moins 80 % d'actifs en exploitation certifiés ou en cours de certification, allant jusqu'à 100 % pour nos actifs en développement.

Préserver les intérêts de la société

Fin 2024, sur un marché restant incertain et face à un risque de non-respect d'un ou de plusieurs covenants bancaires à court terme, susceptibles d'entraîner l'exigibilité anticipée de l'intégralité de la dette financière de la Société de la Tour Eiffel, le Conseil d'Administration a convoqué une Assemblée Générale Extraordinaire de ses actionnaires. Cette dernière s'est tenue le 16 décembre dernier en vue de réaliser une augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription (DPS) des actionnaires, d'un montant cible de 600 millions d'euros. L'opération a été approuvée, ce qui a permis à la Foncière de disposer d'un fonds de roulement net consolidé suffisant pour couvrir ses échéances de refinancement à court terme, réduire le tirage de ses lignes de trésorerie, alléger ses coûts de financement et surtout passer ses covenants bancaires à court terme. Elle a ainsi renforcé sa structure financière et renoué avec les conditions d'un développement pérenne.

Saisir les opportunités de croissance durable

Avec le soutien de son Conseil d'Administration et grâce au renforcement de ses fonds propres qui pérennise sa santé financière, la Société de la Tour Eiffel dispose désormais des moyens nécessaires pour poursuivre l'adaptation de son portefeuille aux nouveaux usages et le maintien de hautes exigences environnementales. Forte des expertises et de l'engagement de toute son équipe, la Société de la Tour Eiffel pourra saisir les futures opportunités de croissance durable à l'aube d'une reprise attendue du cycle immobilier.

Répartition de l'actionnariat au 31 décembre 2024



52,3 % GROUPE SMABTP
29 %
11,1% MH PUCCINI
6,9% SURAVENIR
5,7% LA MUTUELLE GÉNÉRALE
5,4% AG FINANCE
18,7 % FLOTTANT

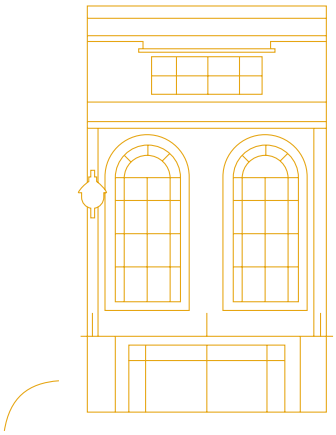
Répartition de l'actionnariat au 15 janvier 2025



93,8 % GROUPE SMABTP
3,7 %
1,4% MH PUCCINI
0,9% SURAVENIR
0,7% LA MUTUELLE GÉNÉRALE
0,7% AG FINANCE
2,6 % FLOTTANT


Christel Zordan
Directrice Générale

« Nous maintenons le cap pour relever les grands défis de notre patrimoine immobilier »



Enghien, Paris

Après une année 2023 difficile pour tous les acteurs immobiliers, comment le marché s'est-il comporté en 2024 ?

Christel Zordan 2024 s'est malheureusement inscrite en continuité de 2023. L'année s'est révélée très compliquée et le marché est resté atone. Les mêmes causes ont produit les mêmes effets. La Banque centrale européenne (BCE) a maintenu sa politique de resserrement monétaire pour contenir l'inflation jusqu'en juin 2024. De leur côté, les banques sont restées frileuses et extrêmement sélectives sur les prêts accordés aux acteurs immobiliers.
La phase d'inflation élevée étant derrière nous, la BCE a procédé à plusieurs baisses successives de ses taux directeurs. Ces mesures laissent entrevoir un « dégrippage » qui devrait redonner de la fluidité aux marchés immobiliers. Cependant, il tarde à produire ses effets et ne touche pas de la même manière toutes les classes et toutes les typologies d'actifs. Le retour à un marché dynamique n'est donc ni pour aujourd'hui ni pour demain.

Dans ce contexte, comment pilotez-vous l'exécution de la feuille de route stratégique lancée en 2022 ?

C.Z. La grande force de notre feuille de route est d'avoir été pensée en réponse à des enjeux sociétaux et urbains de long terme et non en réaction opportuniste à un contexte donné. Elle reste donc tout aussi pertinente et pérenne en 2025 qu'en 2022. Nous poursuivons, avec persévérance et rigueur, la stratégie d'adaptation de notre patrimoine, même si l'atonie du marché pèse sur son rythme d'exécution. Notre plan de cessions avance, mais plus lentement que nous l'escomptions, ce qui, comme nous travaillons à argent constant, freine nos acquisitions. Nous enregistrons néanmoins de belles réalisations sur les deux premiers piliers de la feuille de route – la diversité d'usages et le rééquilibrage géographique – grâce aux redéveloppements de certains de nos actifs. ●●●

Sur ces deux premiers piliers, quelles avancées majeures constatez-vous en 2024 ?

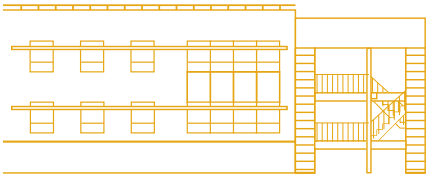
C.Z. Notre plan de cessions est bien engagé. Nous avons concrétisé cinq opérations en 2024. Depuis février 2022, nous avons vendu une douzaine d'immeubles, à des prix moyens en ligne avec leurs valeurs d'expertise même si les dernières opérations ont connu des ajustements du fait de l'évolution du marché. Ces cessions représentent une valeur globale de près de 210 millions d'euros, soit 12 % de notre patrimoine. Nous sommes donc en phase avec l'objectif de la feuille de route, avec un décalage d'à peine quelques mois, ce qui est un très bon résultat sur notre marché peu porteur. Concernant les acquisitions, nous restons à l'écoute des opportunités, même si nous n'avons pas identifié depuis 2022 de projet en adéquation avec notre stratégie.
Nous avons surtout avancé sur le front des développements, avec 83 millions d'euros d'opérations majeures et innovantes, sur des actifs emblématiques de notre stratégie de création de valeur. Les cinq projets lancés – l'immeuble mixte EvasYon à Lyon, les deux hôtels d'activités Nanturra à Nanterre et Syrah à Bobigny, les immeubles de bureaux Jade à Aix-en-Provence et Rivage à Puteaux – représentent 38 000 m² de surface. Pour les quatre d'entre eux livrés fin 2024 ou début 2025 – EvasYon, Jade et les deux actifs LILK –, leur niveau de commercialisation dépasse nos prévisions, ce qui confirme leur adéquation avec les attentes du marché. À cela s'ajoutent deux projets en VEFA[1], Millésime, à Issy-les-Moulineaux, et Manufacture, à Lyon, qui conjuguent localisations attractives, revenus locatifs de qualité et performance environnementale.

La performance environnementale est précisément le troisième pilier de votre feuille de route. Comment a-t-elle évolué en 2024 ?

C.Z. La qualité environnementale est un pilier historique de l'ADN de la Société de la Tour Eiffel. Les équipes y sont très attachées et font preuve d'une mobilisation sans faille pour accroître la résilience de notre patrimoine face aux changements climatiques. Nous avons atteint un taux de 83% des actifs certifiés. Un résultat d'autant plus satisfaisant que le niveau d'exigence des labels se renforce en continu.
Pour atteindre l'excellence environnementale, nous veillons à maîtriser nos consommations, notamment d'énergie et d'eau, ce qui implique de connaître notre portefeuille immeuble par immeuble. On ne pilote efficacement que ce que l'on connaît précisément ! Au-delà des labels, nous avons déployé à plus grande échelle notre démarche d'économie circulaire, avec notamment le réemploi de plaques de marbre à Puteaux Rivage : ils ornaient la façade du bâtiment démoli et seront réutilisés dans le cadre du mobilier du projet. Nous multiplions également les expérimentations, avec la géothermie et l'utilisation de peintures biosourcées pour les actifs en développement ainsi que la végétalisation des espaces et l'utilisation de revêtements réfléchissants en toiture terrasse pour les actifs en exploitation.
Nous avons aussi finalisé, auprès du Crédit Agricole d'Ile-de-France, une nouvelle ligne de crédit responsable de 90 millions d'euros sur sept ans, indexée à l'atteinte d'objectifs de réduction des consommations d'énergie, de certification des développements, et de formation des collaborateurs aux enjeux ESG.

Quel regard portez-vous sur les résultats financiers de 2024 ?

C.Z. Même si notre Foncière demeure résiliente grâce à des fondamentaux solides, une gestion rigoureuse et des équipes très engagées, 2024 est une année de transition sur le plan financier. Comme notre plan de cessions avance bien, nous avons perdu des loyers. Or, la livraison de nos projets lancés en 2022 et 2023 n'est intervenue que fin 2024 voire début 2025 et la commercialisation est en cours.



Jade,
Aix-en-Provence

Si les cinq projets de développement lancés représentent 10,8 millions d'euros de loyers potentiels, nous ne les encaisserons pas avant plusieurs mois, du fait notamment des franchises accordées aux preneurs.
Malgré la fidélité de nos locataires, fruit d'un taux de satisfaction élevé, nos résultats financiers marquent donc le pas. Or, en dépit de ce décalage de revenus, nous devons poursuivre la transformation de notre patrimoine. C'est pour cette raison que nous avons initié, fin 2024, une augmentation de capital.

Quels sont les caractéristiques et les objectifs de cette opération ?

C.Z. Il s'agit d'une augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription (DPS) des actionnaires, d'un montant cible de 600 millions d'euros. Elle renforce notre structure financière, en couvrant nos échéances de refinancement à court terme et en réduisant le tirage de nos lignes de trésorerie.
Au-delà, elle soutient la poursuite du déploiement de notre feuille de route en nous donnant la capacité de saisir les opportunités tout en restant sereins sur notre équilibre bilantiel. Je suis convaincue que cette stratégie, qui nous permettra d'aborder l'avenir plus sereinement, sera créatrice de valeur à moyen et long terme pour nos actionnaires.

Quelles sont vos priorités pour 2025 ?

C.Z. Nous en avons trois. Nous travaillons pour améliorer encore le taux d'occupation de nos immeubles, en augmentant le nombre et la durée des baux en cours. Nous poursuivons notre plan de cessions des actifs qui ne rentrent plus dans notre stratégie. Enfin, nous accélérons notre plan de développement pour atteindre un tiers d'actifs de typologies diversifiées (logistique urbaine, parcs d'activités, résidentiel géré ou actifs mixtes) et un tiers d'actifs dans les métropoles régionales afin de consolider notre maillage territorial. Tout cela bien sûr sans transiger avec nos exigences environnementales.

Au terme de la feuille de route, la Société de la Tour Eiffel aura réussi si…

C.Z. Nous aurons réussi si nous sommes aussi solides que les autres foncières, avec un taux d'occupation similaire et les mêmes ratios financiers, tout en conservant les marques de fabrique qui nous rendent unique : notre modèle intégré et internalisé, notre agilité liée à notre taille humaine et notre engagement sur la question environnementale.



[1] *VEFA : Vente en l'état futur d'achèvement*

« La force de notre feuille de route est d'avoir été pensée en réponse à des enjeux sociétaux et urbains de long terme »

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

5 MEMBRES

Il examine les transactions concernant les actifs et analyse les prises de participation, les investissements, les cessions et 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.

CARTOGRAPHIE DES COMPÉTENCES

- Finance
- Immobilier
- Direction d'entreprise
- Durabilité
- Digital et innovation
- Expérience internationale



PRINCIPAUX TRAVAUX MENÉS

- L'arrêté des comptes
- L'examen des cessions, acquisitions et développement
- Le renforcement des exigences de durabilité
- La revue de l'analyse des risques
- La revue du modèle d'affaires

91%
DE TAUX DE PRÉSENCE DES ADMINISTRATEURS (CENSEURS COMPRIS)

50%
DE FEMMES AU CONSEIL D'ADMINISTRATION

50%
D'ADMINISTRATEURS INDÉPENDANTS

DIRECTION GÉNÉRALE

1 DIRECTRICE GÉNÉRALE
Elle conçoit et pilote la stratégie.

COMITÉ EXÉCUTIF

6 MEMBRES
Il met en œuvre la stratégie dans chaque Direction.

Notre gouvernance



BRUNO CAVAGNÉ
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
Administrateur



SMA SA
représentée par Fabienne Tiercelin
Administrateur



IMPERIO ASSURANCES ET CAPITALISATION
représentée par Marie-Georges Dubost
Administratrice



PATRICK BERNASCONI
Administrateur



MH PUCCINI
représentée par Philippe Borde
Administrateur



SURAVENIR
représentée par Alexa Sempiana
Administratrice



AG REAL ESTATE
représentée par Serge Fautré
Administrateur



LA MUTUELLE GÉNÉRALE
représentée par Matthieu Esposito
Administrateur



BIBIANE DE CAZENOVE
Présidente du Comité d'audit
Administratrice



MARIE WIEDMER BROUDER
Présidente du Comité des investissements
Administratrice



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



PHILIPPE DESURMONT
Censeur



MAXENCE HECQUARD
Censeur

L'année 2024 vue par notre Comité exécutif



Christel Zordan
DIRECTRICE GÉNÉRALE

« Dans une année 2024 peu porteuse pour l'immobilier français, nous maintenons le cap et poursuivons, avec prudence et détermination, la transformation de notre patrimoine en lien avec notre feuille de route stratégique. Nous sommes convaincus que c'est en nous alignant avec les évolutions du marché et les enjeux sociétaux que nous renouerons avec une croissance durable. »



Frank Lutz
DIRECTEUR FINANCIER

« La réussite de l'augmentation de capital réalisée en fin d'année nous donne les clés pour poursuivre le déploiement de notre feuille de route. En mobilisant les moyens financiers nécessaires pour mener à bien la transformation durable de notre patrimoine en lien avec les enjeux du marché immobilier, nous préservons les intérêts et l'avenir de notre Foncière. »



Odile Batsère
DIRECTRICE RSE ET INNOVATION

« Face à l'urgence climatique et aux inégalités sociales, nous faisons de la sobriété le levier d'action de notre stratégie RSE afin de préparer la transition vers la post-croissance. Dans cet objectif, nous sommes engagés dans la voie du reporting de durabilité et avons ainsi pu modéliser les éléments structurant de notre transition : chaîne de valeur, cartographie de nos parties prenantes, modèle d'affaires, véritables leviers de performance et de réduction d'impact. »



Anne Gillet-Feillon
DIRECTRICE DU PORTFOLIO MANAGEMENT

« La satisfaction de nos locataires est le point de départ et d'arrivée de toutes nos actions. Nous prenons le pouls de leur ressenti et leur apportons des solutions sur mesure qui dépassent largement le cadre des locaux loués. Nous concevons en collectif les services qui s'adaptent à leurs attentes. Offre de restauration diversifiée, conciergerie soignée, animations personnalisées, nous mettons tout en œuvre pour optimiser leur expérience. »



Khadija Jaafar
DIRECTRICE JURIDIQUE

« Notre portefeuille de locataires est diversifié, en termes de tailles d'entreprises comme de typologies d'activités, ce qui réduit les risques de non-recouvrement des loyers. En 2024, nous sommes néanmoins intervenus à plusieurs reprises, en binôme avec les Asset Managers, pour accompagner ceux qui rencontraient des difficultés de trésorerie. Grâce à nos liens de proximité, nous avons mis en place des solutions au cas par cas. »



Nicolas Ingueneau
DIRECTEUR INVESTISSEMENT
ET DÉVELOPPEMENT

« L'année 2024 et le début 2025 voient l'aboutissement de cinq projets de développement parfaitement représentatifs de la stratégie de création de valeur de notre Foncière. Ils représentent au total 10,8 millions d'euros de loyers potentiels. Parmi eux, nos actifs LILK, Nanturra et Syrah, deux hôtels d'activités à étages, réinventent la logistique urbaine tout en réduisant notre impact environnemental. »

L'année 2024 en mots et en chiffres

Dans un contexte de marché toujours incertain, la Société de la Tour Eiffel poursuit l'exécution de sa feuille de route stratégique. Nous avançons avec détermination et rigueur afin de continuer à adapter notre patrimoine à l'évolution des enjeux urbains et sociétaux. **Éclairages.**

1,6 Md€

VALEUR DE NOTRE PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2024.

CONSOMMATION d'énergie

LA CONSOMMATION D'ÉNERGIE DANS NOS BÂTIMENTS DE BUREAUX EN EXPLOITATION EST DE 112 KWH$_{EF}$/M²/AN, EN DEÇÀ DE LA MOYENNE DE L'OBSERVATOIRE DE L'IMMOBILIER DURABLE (OID), QUI S'ÉTABLIT À 130 KWH$_{EF}$/M²/AN.

Ce résultat témoigne de notre démarche volontariste de décarbonation de notre activité immobilière.

95 %

TAUX DE RECOUVREMENT DES LOYERS QUITTANCÉS ENCAISSÉS.

Particulièrement élevé dans le contexte économique difficile de 2024, ce taux traduit les liens de proximité tissés entre nos équipes Portfolio Management et nos locataires.

79 M€

MONTANT DES REVENUS LOCATIFS BRUTS, EN BAISSE DE 0,5 % À PÉRIMÈTRE CONSTANT.

PARITÉ

LE RATIO DE RÉMUNÉRATION ENTRE LES HOMMES ET LES FEMMES CONTINUE DE S'AMÉLIORER ET S'ÉTABLIT CETTE ANNÉE À 1,32 CONTRE 1,37 EN 2023 ET 1,41 EN 2022.

AUDIT d'adaptation

64 % DES ACTIFS DE NOTRE PATRIMOINE ONT FAIT L'OBJET D'UN AUDIT D'ADAPTATION.

En hausse de 2 points par rapport à 2023 (62 %), ce taux démontre notre orientation vers de nouvelles classes d'actifs avec davantage de diversité en termes d'usages, en sortant du « tout bureau », et en termes de localisations, en renforçant notre présence dans les grandes métropoles régionales.

35 €

MONTANT DE L'ACTIF NET RÉÉVALUÉ EPRA DE CONTINUATION (NTA) PAR ACTION, EN BAISSE DU FAIT DE L'AJUSTEMENT DE LA VALEUR DE NOTRE PATRIMOINE.

83 %

PART DES ACTIFS DE NOTRE PATRIMOINE FAISANT L'OBJET D'UNE CERTIFICATION.

Dépassant l'objectif de 80 % fixé par notre feuille de route, ce taux démontre notre démarche d'amélioration continue de la performance environnementale de notre patrimoine. Une performance d'autant plus significative que le niveau d'exigence des labels se renforce en permanence.

80 %

TAUX DE SATISFACTION DE NOS LOCATAIRES, EN HAUSSE DE 6 POINTS PAR RAPPORT À 2023 (74 %).

Ce taux traduit notre démarche d'amélioration permanente de notre qualité de service, portée par des offres à forte valeur ajoutée répondant aux besoins spécifiques de chaque locataire.

TAUX d'occupation

STABLE À PÉRIMÈTRE CONSTANT.
EN BAISSE EN RAISON DES CESSIONS, NOTRE TAUX D'OCCUPATION EPRA S'ÉTABLIT À 76,3 % CONTRE 78 % EN 2023.

Nos avancées sur notre feuille de route stratégique

NOTRE CAP

MIXITÉ D'USAGES

3 axes structurants

Accroître la diversification de nos classes d'actifs en sortant du « tout bureau »

Nos objectifs

33 %
de part de nos actifs hors bureaux

Notre état des lieux fin 2021

19 %
de part de nos actifs hors bureaux

Nos principales réalisations en 2024

- **Plus de 210 M€**
  de cessions depuis 2022, soit environ 12 % de notre patrimoine (en valeur)
- Investissements dans de nouvelles typologies d'actifs :
  - de la logistique urbaine du dernier kilomètre, avec les hôtels d'activités à étages portés par la marque LILK (Nanturra à Nanterre, Syrah à Bobigny)
  - des actifs mixtes avec du résidentiel géré, des commerces et des espaces de vie (EvasYon et Manufacture à Lyon)
  - Lancement d'opérations innovantes de recyclage urbain à Aubervilliers, Bagneux, Saint-Cloud et Montigny-le-Bretonneux

Notre avancement fin 2024

25 %
de part de nos actifs hors bureaux
(locaux d'activité : 11,6 %, usage mixte : 10,9 % et résidentiel géré : 1 %)

MAILLAGE TERRITORIAL

Renforcer notre présence dans les métropoles régionales dans lesquelles nous sommes déjà implantés

33 %
de part de nos actifs en régions

24 %
de part de nos actifs en régions

- **83 M€**
  de développement dans des actifs bénéficiant de fondamentaux solides : 5 projets – EvasYon (Lyon), Rivage (Puteaux), Jade (Aix-en-Provence), Nanturra (Nanterre) et Syrah (Bobigny) – représentent 10,8 M€ de loyers potentiels
- Recentrage des VEFA sur des localisations de qualité
- Renforcement des équipes Investissement et Développement
- Renforcement de notre présence dans les grandes métropoles régionales avec lesquelles nous avons tissé des liens pérennes : Lyon (EvasYon, Manufacture), Aix-en-Provence (construction du Jade, rénovation du Carmin)

25 %
de part de nos actifs en régions

EXCELLENCE ENVIRONNEMENTALE

Tendre vers plus de qualité en particulier environnementale pour construire la ville durable de demain tout en réduisant notre empreinte carbone

Le maintien d'au moins **80 %** d'immeubles certifiés alors que le niveau d'exigence fixé par les labels s'accroît constamment

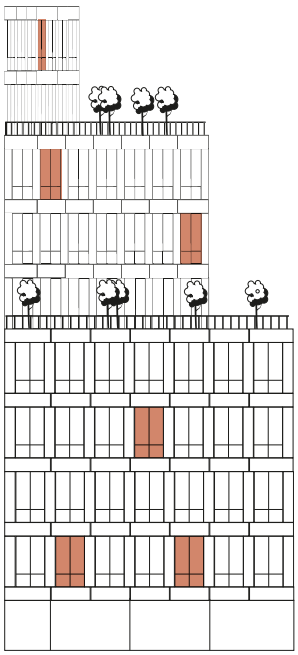
80 %
de nos immeubles certifiés

Poursuite de la réduction de l'empreinte environnementale de nos actifs et de leur résilience face au changement climatique

- Suivi énergétique rigoureux et pilotage d'actions de réduction des consommations énergétiques communes et privatives avec nos locataires par un plan de sobriété
- Déploiement systématique d'une démarche d'économie circulaire en construction comme en exploitation
- Pérennisation de la valeur de nos actifs par des travaux et mesures d'adaptation
- Déploiement d'une stratégie de préservation de la biodiversité et de réduction des impacts de nos activités
- Mise en place d'une ligne de crédit responsable de 90 M€ sur sept ans indexée sur trois critères ESG

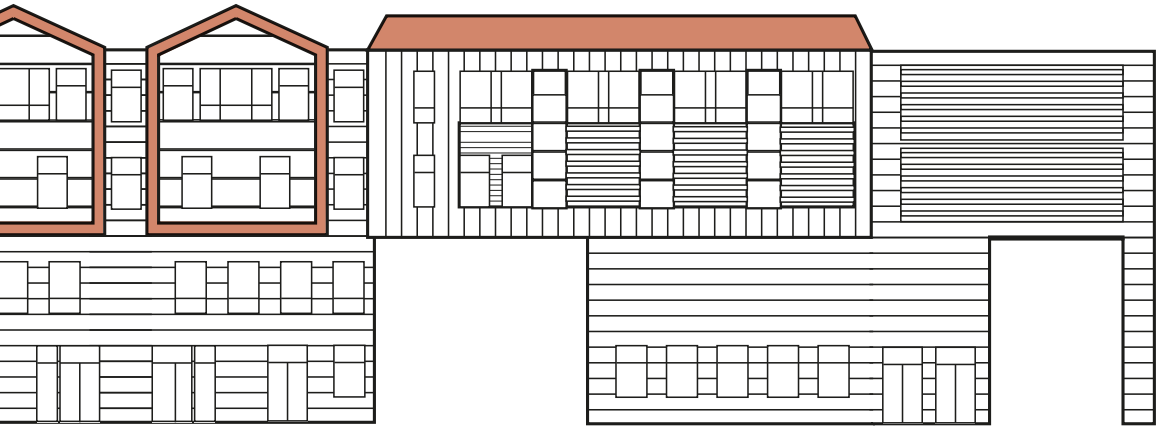
83 %
des actifs de notre patrimoine font l'objet d'une certification. Une surperformance d'autant plus significative que le niveau d'exigence des labels se renforce en permanence

100 %
de nos projets de développement ont obtenu les plus hauts niveaux de certification et sont soumis à une Charte de chantier propre





PRÉPARER L'AVENIR



À l'écoute des **enjeux urbains, environnementaux et sociétaux,** la Société de la Tour Eiffel adapte le déploiement de sa feuille de route à un marché de l'investissement immobilier attentiste.

Notre ambition ?
Poursuivre la transformation durable de notre patrimoine afin de mieux répondre aux besoins de nos territoires d'implantation et de renouer avec une croissance pérenne.

Avec maîtrise et détermination.

Regards croisés

Frank Lutz
Directeur Financier
de la Société
de la Tour Eiffel



Marie-France Lam
Responsable Financements
Durables au Crédit Agricole
d'Ile-de-France



Odile Batsère
Directrice RSE
et Innovation de la Société
de la Tour Eiffel



La Société de la Tour Eiffel a finalisé avec le Crédit Agricole d'Ile-de-France un financement de 90 millions d'euros sur sept ans indexé sur des critères de performance environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG).
Cette ligne de crédit responsable s'inscrit en cohérence avec l'engagement de longue date des deux partenaires.



Comment le monde du financement évolue-t-il ? Quelle est la place des critères ESG ?

Marie-France Lam Nous assistons à un changement de paradigme. En tant que banque, nous avons longtemps été focalisés sur la dimension financière. Depuis quelques années, les critères extra-financiers entrent dans l'analyse de nos financements aux côtés des critères financiers. Tous deux sont étroitement imbriqués. Banque mutualiste et coopérative, le Crédit Agricole d'Ile-de-France accompagne ses clients sur le chemin des transitions. Nous avons créé à cet effet un écosystème ESG, notamment une équipe dédiée à cette expertise de la finance durable.

Frank Lutz Le Crédit Agricole d'Ile-de-France est un partenaire bancaire de longue date. Nous avons beaucoup échangé depuis mi-2023 avec pour objectif le renouvellement d'une ligne de crédit arrivant à échéance en avril 2024. Marie-France a fait très vite référence aux critères ESG : ils font partie intégrante des nouveaux standards pour conclure un financement. Nous avons travaillé avec Odile et les équipes afin d'aligner notre politique financière avec nos engagements ESG et de faire émerger des critères pertinents et mesurables pour indexer cette future ligne de crédit responsable.

Marie-France Lam

« Ce financement indexé sur des critères de performance ESG consolide notre partenariat et traduit notre engagement commun d'avancer vers l'immobilier responsable. »

Quels sont ces critères et pourquoi les avez-vous sélectionnés ?

Odile Batsère Nous en avons trois. Pour le E, il s'agit d'objectifs de réduction de nos consommations d'énergie à périmètre constant en complément des résultats obtenus depuis 10 ans. Pour le S, notre choix s'est porté sur la formation de nos équipes aux enjeux ESG, ce qui met en exergue l'importance de monter en compétences sur le sujet. Enfin, pour le G, nous avons retenu le taux de certification de nos projets de développement, en lien avec la volonté portée par Christel Zordan, notre Directrice Générale, d'améliorer encore la qualité environnementale de nos actifs. Outre de répartir les critères sur les trois axes ESG, nous les avons corrélés à notre feuille de route.

M.-F.L. Nous accompagnons nos clients dans la définition de critères ESG adaptés à leur stratégie et aux enjeux de leur secteur, avec des objectifs annuels ambitieux. Pour être retenus par nos soins, ces critères doivent être mesurables et pertinents.

Avec une année de recul, quel est votre regard sur cette ligne de crédit responsable et sur ses perspectives ?

F.L. Elle allonge la maturité de la dette et maintient la liquidité de notre entreprise, tout en nous incitant sur le plan économique à respecter chaque année les objectifs ESG fixés. Nous sommes convaincus que les actions de préservation et d'adaptation, mesurées par les critères de performance, sont intégrées à la valeur de nos actifs et préservent notre capacité à les louer dans de bonnes conditions.

O.B. Contrairement aux données financières, les indicateurs extra-financiers ne se prêtent pas à des états semestriels. Nous avons besoin d'une année complète pour organiser les formations des équipes et de davantage de temps encore pour construire les projets de développement certifiés. Nous pilotons le respect de ces critères avec une extrême vigilance dans la perspective de nos échanges avec le Crédit Agricole d'Ile-de-France. Ils sont d'ailleurs vérifiés par nos organismes tiers indépendants dans le cadre de notre reporting extra-financier annuel.

M.-F.L. Nous sommes en discussion pour mettre en place une 2e ligne de crédit responsable, probablement adossée aux mêmes critères ESG. Ces financements consolident notre partenariat et traduisent notre engagement commun d'avancer vers l'immobilier responsable.

EvasYon, Lyon



Notre chaîne de valeur

La Société de la Tour Eiffel, en tant que foncière intégrée, a fait le choix d'un modèle internalisé, qui constitue sa marque de fabrique.
Elle mobilise en interne les compétences nécessaires pour gérer efficacement sa chaîne de valeur immobilière, de l'amont vers l'aval.
Décryptage.

AMONT

Pour la Société, les enjeux amont se concentrent sur les matériaux qui seront employés dans les constructions.



EXTRACTION DE MATIÈRES PREMIÈRES ET FABRICATION DE BIENS

L'utilisation et l'approvisionnement en matières premières et en énergie sont les principales contraintes. Les dépendances et risques associés sont à considérer pour limiter et prévenir les impacts négatifs.

ACTIVITÉS PROPRES

La Foncière intègre les enjeux ESG de la construction à l'exploitation, et engage les acteurs de la gestion des biens immobiliers.



CONSTRUCTION ET RÉHABILITATION LOURDE

La conception durable, le suivi et l'utilisation de matériaux biosourcés et à faible empreinte environnementale, en favorisant les pratiques d'économie circulaire, sont des leviers d'amélioration de l'impact ESG des projets.



EXPLOITATION : ASSET ET PROPERTY MANAGEMENT

L'intégration des enjeux ESG dans l'Asset Management et dans le Property Management permet de contribuer positivement à une gestion durable des bâtiments tout au long de leur exploitation.

AVAL

La Société anticipe la fin de vie de ses bâtiments pour réduire son impact.



DÉCONSTRUCTION

La mise en œuvre de l'économie circulaire dans la planification de la fin de vie des bâtiments permet d'optimiser la réutilisation ultérieure des matériaux, la prise en compte des enjeux sociaux au sein du territoire et ainsi réduire l'impact environnemental.

Nos parties prenantes

L'écoute de ses parties prenantes s'inscrit au cœur des pratiques de la Société de la Tour Eiffel. Elle lui permet de répondre aux enjeux sociétaux et urbains de long terme.

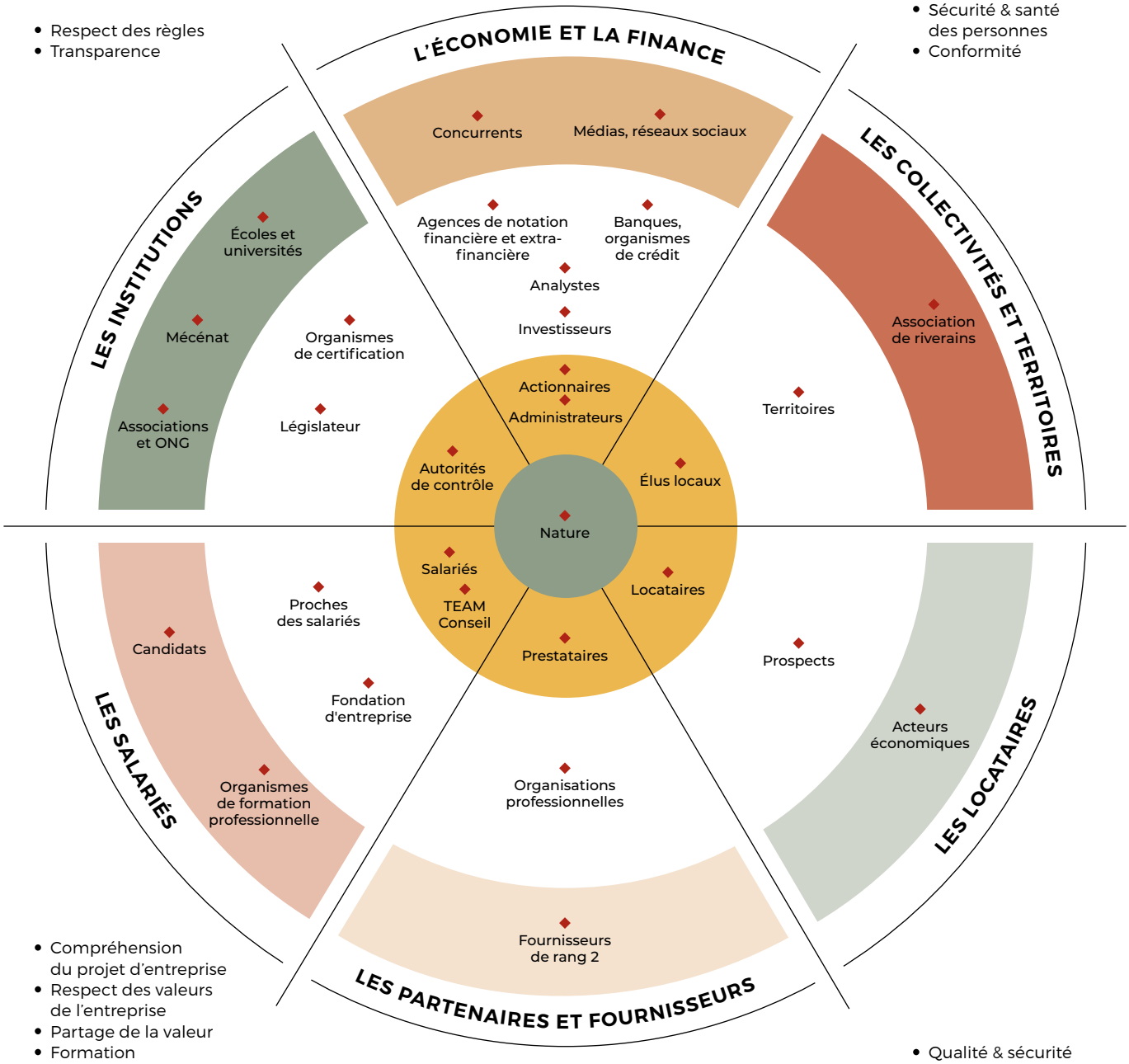
Impacts pour la Société de la Tour Eiffel :



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

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

- Respect des règles
- Transparence



- 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
- Implication dans la responsabilité sociétale des entreprises

Notre modèle de création de valeur

CAPITAL

Ressources humaines et compétences
- 48 salariés
- 52 % de femmes cadres
- « Pure player » de l'immobilier institutionnel
- Un Conseil d'Administration agile et efficace s'appuyant sur un Comité spécialisé ESG

Indicateurs financiers
- Chiffre d'affaires (loyers) : 79 M€
- 35,0 € ANR EPRA NTA par action
- 719 M€ de dette financière nette
- 44,5 % ratio *Loan to Value* (LTV)

Ressources naturelles
- Emprise foncière : 74,5 ha
- Dépendances pour nos activités de construction et exploitation : énergie, eau, sable, métaux
- Mesure et réduction de la consommation d'eau par m²
- 100 % énergies renouvelables (contrat-cadre EDF) pour les parties communes

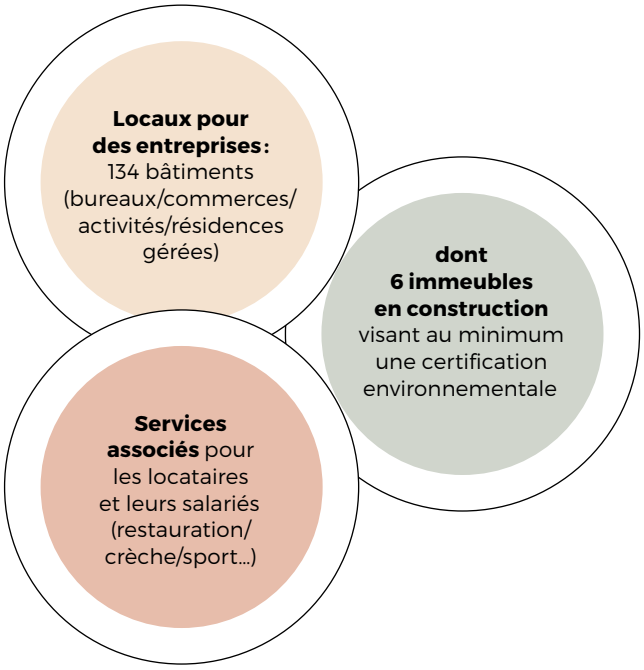
Patrimoine immobilier
- Montant : 1,617 Md€
- Surface totale : 505 970 m²
- 75 % Grand Paris et 25 % en régions
- 75 % bureaux
- 25 % hors bureaux :
  - Activité → 11,6 %
  - Commerce → 0,2 %
  - Mixte → 10,9 %
  - Résidentiel → 1 %
  - Terrain → 0,9 %
- Risque locatif dilué avec 397 locataires

Empreinte sociétale
- 1 800 fournisseurs
- Adhésion à la Charte en faveur de la parité dans l'immobilier
- Charte achats responsables et relations fournisseurs
- Fondation d'entreprise depuis 2007

OFFRES

Nos produits et services

Opérant en France, la Société de la Tour Eiffel déploie une large palette de solutions à forte valeur ajoutée sur tout le cycle immobilier, de la construction/location à la proposition de services



Nos expertises de Foncière intégrée

- Commercialiser et valoriser le patrimoine
- Gérer en interne le portefeuille immobilier et la relation client

- Développer sur ses réserves foncières et redévelopper son patrimoine
- Acquérir et céder des actifs immobiliers

NOS CINQ ENJEUX → 1 La nouvelle donne économique et financière → 2 La transformation territoriale et la mixité

STRATÉGIE

Nos orientations

- → **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 environnementale

Notre dynamique de croissance

- → **Améliorer le taux d'occupation**
- → **Poursuivre et diversifier les développements**
- → **Améliorer la qualité de notre patrimoine**

IMPACTS & CONTRIBUTIONS

Pour nos locataires

Proposer des actifs performants et un accompagnement solide et incarné

- 80 % de taux de satisfaction locataires (Grand Paris)
- 70 % des actifs disposent au minimum d'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

Pour nos salariés

Accroître l'employabilité et la cohésion

- 1133 heures de formation pour nos équipes (3,29 % de la masse salariale)
- 100 % des salariés actionnaires, intéressement et participation dès trois mois d'ancienneté
- Fidélisation des salariés (6 % de *turnover*)

Pour nos investisseurs

Assurer la transparence des informations et la résilience du modèle

- 95 % de taux de recouvrement
- 12,5 M€ de baux signés ou renouvelés
- Résultat EPRA de 1,32 € par action

Pour notre écosystème

Promouvoir l'éthique des affaires et construire des relations de long terme

- 15,7 M€ de taxes foncières et taxes bureaux cumulées
- Emplois soutenus sur les sites et les territoires : 145,9 M€ de montants payés aux fournisseurs
- Fondation d'entreprise, mécénats et partenariats (231 K€ de subventions et dons versés)

Pour notre planète

Maîtriser notre empreinte environnementale

- 112 kWh_{EF}/m^2 de consommation d'énergie en exploitation (Moyenne OID : 130 kWh_{EF}/m^2)
- Calcul du Biotope Surfacique sur 100 % des actifs
- 83 % du patrimoine certifié et 100 % des immeubles livrés certifiés
- 64 % des actifs ont fait l'objet d'un audit adaptation et 69 % ont déployé un plan d'action d'adaptation
- Partenariats pour l'économie circulaire ou l'emploi de matériaux biosourcés

→ 3 La transition écologique et la biodiversité → 4 Les évolutions sociétales : modes de travail et mobilité → 5 La révolution digitale et logistique

Une année pour préparer l'avenir

ACTIONNARIAT

Notre augmentation de capital est bouclée

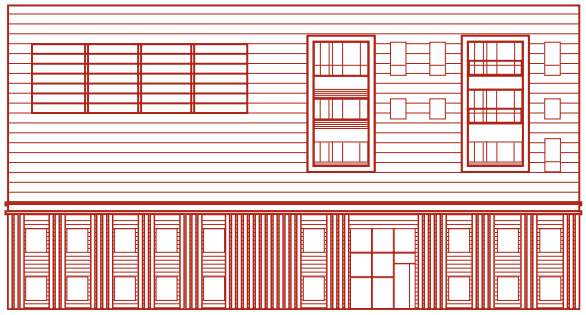
La Société de la Tour Eiffel a finalisé mi-janvier 2025 la levée d'un montant brut de près de 600 millions d'euros – 598,8 millions d'euros exactement – dans le cadre de son augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription. L'opération, qui atteint le montant cible initialement visé, se traduit par l'émission de 116 279 198 actions nouvelles à un prix de souscription de 5,15 euros chacune.

La réussite de cette augmentation de capital a été rendue possible grâce à la participation de notre actionnaire majoritaire, le groupe SMABTP, qui a souscrit, conformément à son engagement, les actions non souscrites à l'issue de la période de souscription, qui a eu lieu du 23 décembre 2024 au 10 janvier 2025 inclus. Cette opération nous permet de procéder au rééquilibrage de notre bilan. Elle nous donne également les moyens de poursuivre le déploiement de notre feuille de route alliant un rééquilibrage de notre portefeuille d'actifs vers plus de mixité typologique et géographique et un renforcement de notre niveau d'exigence environnementale.

« Grâce à cette étape déterminante, nous nous donnons les moyens de poursuivre la transformation durable de notre patrimoine afin de répondre aux évolutions du marché immobilier et aux attentes de nos locataires. »

Christel Zordan

Directrice Générale
de la Société de la Tour Eiffel



Syrah, Bobigny

44,5 %

C'est le ratio de *Loan to Value* (LTV) enregistré par la Société de la Tour Eiffel pour l'année 2024. Un niveau maîtrisé au regard de la persistance de conditions de marché difficiles. Nous restons plus que jamais mobilisés pour piloter au mieux l'évolution de ce ratio dans la durée.

LE MOT-CLÉ

LILK

Le développement de Nanturra et de Syrah s'inscrit dans la stratégie de diversification de notre patrimoine.
Ces actifs polyvalents et vertueux sont dédiés aux activités industrielles, high tech et logistiques à proximité des centres urbains intra A86. Ces bâtiments sont de parfaits outils pour répondre aux besoins des entreprises en proposant une accessibilité pour tout type de porteur avec des niveaux supérieurs desservis par une rampe.
Leur conception en étages permet de lutter contre l'artificialisation des sols et offre un niveau d'exigence environnementale novateur pour cette classe d'actifs, en cours de commercialisation.
Une opportunité pour les entreprises franciliennes à la recherche d'un produit immobilier mixte intégrant bureaux et activité.
D'autres sites sont en cours d'identification.

FINANCEMENT DURABLE

Une ligne de crédit responsable indexée sur les critères ESG

La Société de la Tour Eiffel a finalisé en avril 2024 la mise en place d'une nouvelle ligne de crédit responsable, dont les conditions financières sont indexées sur trois objectifs de performance environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) pour un montant de 90 millions d'euros. Sa durée est de cinq ans avec deux options d'extension d'une année supplémentaire, soit sept ans au total. Première pour notre Foncière, cette opération souligne la solidité de nos liens avec notre partenaire bancaire, le Crédit Agricole d'Ile-de-France, tout en alignant notre politique financière avec nos engagements ESG, en cohérence avec notre engagement historique de nous impliquer au-delà de notre activité immobilière.



598,8 millions d'euros
C'est le montant de l'augmentation de capital réalisée par la Société de la Tour Eiffel qui se donne les moyens de saisir les opportunités de marchés à moyen terme.

719,1 M€

C'est l'endettement financier net de la Société de la Tour Eiffel au 31 décembre 2024, dont 300 M€ arrivent à échéance en juillet 2025. L'augmentation de capital nous permet de couvrir cette échéance de refinancement à court terme.



À l'occasion de la Journée mondiale de l'Art, le 15 mars 2024, nos équipes se sont rendues à Aubervilliers à la rencontre du collectif Poush, premier incubateur d'artistes en France, installé dans l'ancienne usine de fabrication des parfums L.T. Piver, devenu un tiers-lieu artistique dans le cadre d'une démarche d'occupation temporaire. L'occasion de découvrir les expositions du moment et de rencontrer des artistes résidents. Ou comment prendre le temps de repenser en profondeur le redéveloppement du site de la plus belle des manières.

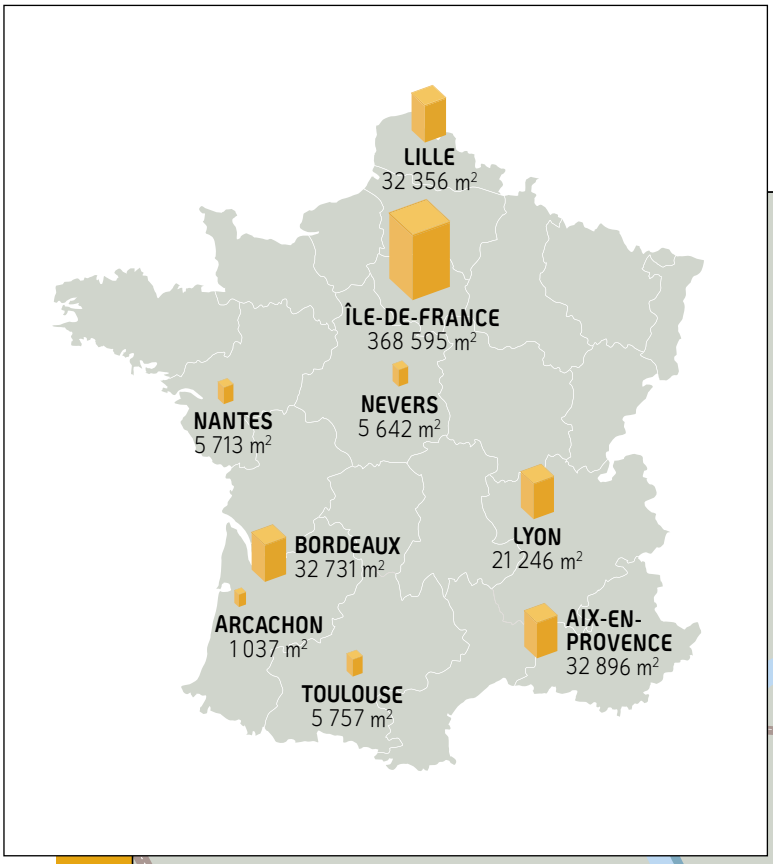


LA PAROLE À...

Nicolas Ingueneau, Directeur Investissement et Développement

« Nos équipes sont pleinement mobilisées pour valoriser notre patrimoine existant en concevant et en déployant d'ambitieuses démarches de recyclage urbain sur nos réserves foncières. C'est le cas à Aubervilliers, où une opération de redéveloppement d'envergure est en cours sur 25 000 m² avec en ligne de mire un objectif de mixité d'usages. D'autres projets innovants sont à l'étude sur nos sites de Bagneux, Saint-Cloud et Montigny-le-Bretonneux dans une perspective de développement de long terme. »

La carte de



Patrimoine au 31/12/2024

Surface totale en exploitation : 505 970 m²
Surface en construction : 35 505 m²

SOMMAIRE

nos actifs



Nos réalisations en images

La stratégie de diversification de notre patrimoine se poursuit. Pour nos quatre premiers projets de développement livrés fin 2024 et début 2025, le niveau de commercialisation dépasse nos prévisions. Ces opérations sont complétées par des projets en VEFA qui incarnent nos choix d'attractivité des localisations, de qualité des revenus locatifs et de haute performance environnementale. **Visite guidée.**



NANTURRA À NANTERRE

LILK réinvente la logistique urbaine

La Société de la Tour Eiffel propose une solution exclusive de logistique urbaine nouvelle génération portée par sa nouvelle marque LILK « Light Industrial, Last Kilometer ». Appelés à se développer à proximité des grands centres urbains, ces hôtels d'activités à étages sont desservis par une rampe hors gel à double sens afin de limiter l'artificialisation des sols. Premier actif signé LILK, l'immeuble Nanturra, situé dans le Parc Eiffel Nanterre-Seine à proximité de l'A86, offre une surface de plus de 5 400 m². Il a été livré fin 2024.

« Hôtel d'activités nouvelle génération, Nanturra conjugue accessibilité, performance et durabilité avec sa certification BREEAM Excellent, ses panneaux photovoltaïques en toiture, ses bornes pour véhicules électriques et la mise en place de matériaux bas carbone. »



Arnaud Faulquier
Chargé d'opérations

« Divisible en dix lots à partir de 476 m², Syrah offre une grande polyvalence d'usages. Cet hôtel d'activités peut recevoir des activités allant de la logistique du dernier kilomètre à des espaces industriels en passant par de la haute technologie. Le tout à proximité de Paris ! »



Vincent Leroy
Asset Manager

SYRAH À BOBIGNY

LILK signe un deuxième opus

Lancé moins d'un an après Nanturra, Syrah concrétise une deuxième opération de logistique urbaine menée sous la bannière LILK. Également doté d'une rampe hors gel à double sens, Syrah est un hôtel d'activités à étages de 8 000 m² situé dans le parc d'activités Les Vignes à Bobigny. Certifié BREEAM Excellent, il intègre des matériaux bas carbone et recyclés, un projet d'agriculture urbaine en toiture terrasse, un système de récupération des eaux de pluie et des eaux grises, ainsi que des énergies renouvelables, photovoltaïque et géothermie. Livraison à l'été 2025.

« Rivage se distingue par sa localisation idéale et son accessibilité optimale, offrant un cadre de travail où calme et concentration sont au cœur de l'expérience. Les matériaux nobles utilisés, tels que le bois et le terrazzo, créent une atmosphère chaleureuse et apaisante, propice à la productivité tout en apportant une dimension sensorielle unique. Chaque détail et chaque service ont été pensés pour offrir un environnement harmonieux, alliant confort, élégance et sérénité. »



Laura Afane
Asset Manager Associate

RIVAGE À PUTEAUX

L'excellence servicielle et environnementale

Situé en bord de Seine, cet immeuble propose une surface de près de 10 000 m² répartis sur huit étages et une mezzanine. Il intègre une large palette de services différenciants répondant aux exigences des locataires potentiels intéressés par le quartier, tels qu'un business center modulable, un espace barista et un espace lounge connecté au rez-de-chaussée ainsi qu'un bar panoramique dans les étages supérieurs. Lumineux et ouvert sur l'extérieur, avec son jardin, sa venelle et ses terrasses accessibles, il a obtenu les plus hauts labels de certification, notamment BREEAM Excellent, HQE Excellent et WiredScore Gold. Livraison fin 2025.





EVASYON À LYON

Un lieu de vie aux multiples facettes

Au terme d'une ambitieuse opération de revalorisation achevée fin 2024, un ensemble paysager et innovant a vu le jour. Parfaitement intégré au tissu local, EvasYon propose une très large mixité d'usages, avec des bureaux (5 200 m²) et la toute première résidence BIKUBE (5 400 m²), la nouvelle marque de coliving signée Vinci Immobilier.

« EvasYon traduit parfaitement les trois piliers de notre feuille de route : la mixité d'usage, l'implantation au cœur d'une métropole régionale de tout premier plan et la performance environnementale. Ancré au cœur d'un îlot paysager, le programme a obtenu le label BiodiverCity, qui souligne notre engagement pour la biodiversité. »



Violaine Arnould
Asset Manager Associate

« Certifié BREEAM Excellent, Jade met en œuvre la sobriété environnementale et énergétique par des pratiques innovantes. Nous avons posé des panneaux photovoltaïques sur le toit pour utiliser l'énergie en autoconsommation et mené à bien le réemploi des énormes blocs de roches présents aux abords du bâtiment. »



Rémi Lesage
Chargé d'opérations senior

JADE À AIX-EN-PROVENCE

Des bureaux lumineux avec vue panoramique

Dans l'environnement verdoyant du Parc du Golf, qui s'étend sur 53 000 m², Jade propose un cadre de travail exceptionnel. L'espace de bureaux modulable sur une surface de plus de 3 800 m² offre une haute qualité de bâti, alliant la noblesse des matériaux, l'accessibilité directe des terrasses et l'aménagement des patios et des espaces verts. Les futurs résidents disposeront aussi de services pour optimiser leur confort, avec notamment des restaurants, un boulodrome et une conciergerie digitale. Livraison au premier trimestre 2025.



MANUFACTURE À LYON

L'alliance de la mixité et de la réversibilité

Tout proche de la gare de Lyon-Part-Dieu et de la future plateforme multimodale, l'immeuble Manufacture, acquis en VEFA, traduit notre recherche de mixité d'usages, en intégrant des appartements en étages, deux plateaux de bureaux et des commerces en rez-de-chaussée. Il fait la part belle aux espaces verts par l'implantation d'un jardin ouvert sur rue, de toitures végétalisées et de plantations sur les terrasses et les *rooftops*. Livraison fin 2025.

« Manufacture introduit la réversibilité entre les usages bureaux et logements avec une trame qui permet de passer des uns aux autres tout en minimisant l'impact sur l'empreinte carbone. Ce projet se distingue également par son raccordement au réseau urbain de froid et de chaud. »



Cyrille Berthet
Responsable de l'innovation digitale et des services



MILLÉSIME À ISSY-LES-MOULINEAUX

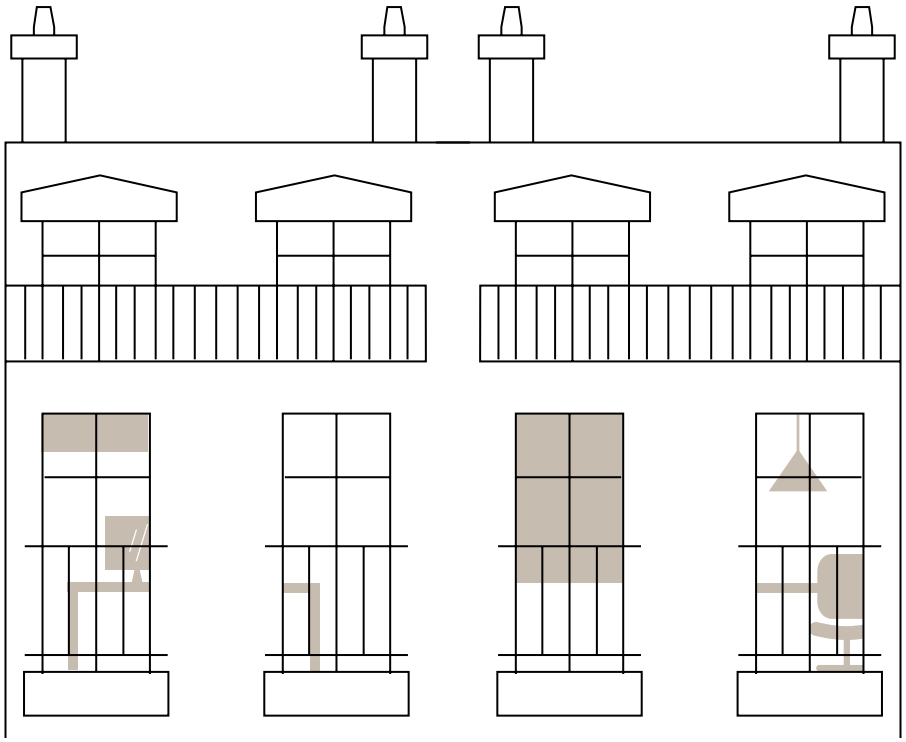
Un haut niveau de confort dans un cadre préservé

Acquis en VEFA au cœur d'un quartier en pleine mutation, cet immeuble accueillera le siège social du promoteur Les Nouveaux Constructeurs, dans le cadre d'un bail à long terme. Il fait l'objet d'un redéveloppement total. Il offre 4 500 m² de bureaux ultra-fonctionnels et modulaires ainsi que des terrasses extérieures à tous les étages dont, un *rooftop* avec une vue directe sur les vignes d'Issy-les-Moulineaux. Livraison au troisième trimestre 2025.

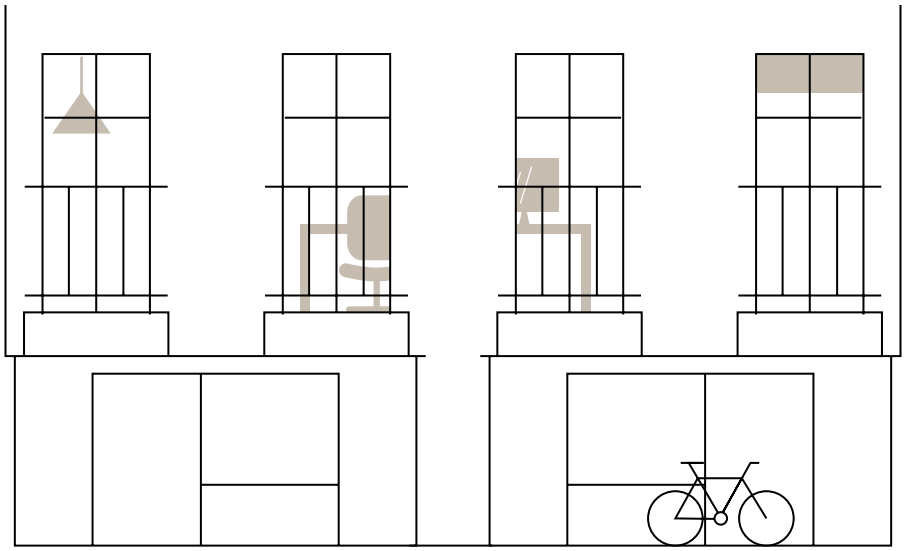
« Millésime met en œuvre une approche environnementale exemplaire, en visant plusieurs certifications. La haute qualité environnementale constitue la marque de fabrique de cet actif, en plus de son cadre de travail conforme aux tout derniers standards. »



Henri Sartorius
Directeur adjoint des investissements



FIDÉLISER NOS LOCATAIRES



Forte de son **modèle distinctif,** entièrement intégré et internalisé, la Société de la Tour Eiffel apporte à ses locataires une palette de services diversifiés répondant à leurs besoins et aux attentes de leurs salariés actuels et futurs.

Notre vision ?
Soigner chaque jour notre qualité de relation pour les satisfaire et anticiper leurs attentes émergentes.

Avec proximité et écoute.

Regards croisés

Cyrille Berthet
Responsable de l'innovation digitale et des services de la Société de la Tour Eiffel

Roxane Gilard
Responsable des transactions et baux commerciaux du Groupe Eiffage





En juillet 2023, la Société de la Tour Eiffel inaugurait le projet Topaz, qui venait clore la rénovation d'un immeuble acquis 15 ans auparavant à Vélizy-Villacoublay (78). Au cœur d'un tissu économique dynamique, il propose au groupe Eiffage, premier locataire depuis l'achèvement des travaux, une programmation servicielle pensée pour répondre à ses besoins.

Cyrille, comment avez-vous adapté l'offre de services de Topaz aux attentes de ses futurs occupants ?

Cyrille Berthet Au sein de la Société de la Tour Eiffel, nous avons deux convictions fortes. La première est que chaque immeuble est unique, du fait de sa localisation, du tissu urbain environnant et du profil de locataires potentiels qui en découle. Nous concevons chaque lieu avec une approche marketing spécifique (ciblage, positionnement), comme un produit de grande consommation. La deuxième est que la relation partenariale avec chaque locataire est essentielle afin de réconcilier la vision marketing et les besoins concrets *in situ*. Nous avons ainsi bâti main dans la main avec Eiffage la programmation servicielle et plus globalement le parcours utilisateur dans l'immeuble.

Roxane, comment avez-vous contribué à la mise en place de cette programmation ?

Roxane Gilard J'ai beaucoup apprécié la démarche proactive de la Société de la Tour Eiffel qui nous a associés à la consultation menée pour sélectionner les prestataires pour l'*Hospitality Management* et pour la cafétéria. Nous avons choisi ensemble Opal et Fraîche Cancan. Présent sur le site, un *Hospitality Manager* accueille collaborateurs et visiteurs, gère le contrat avec la cafétéria et coordonne tous les prestataires, de la maintenance technique aux espaces verts. Le point d'entrée unique se focalise sur la satisfaction des occupants qui n'ont que faire de la responsabilité des différents intervenants ; seul le résultat compte. Nous avions à cœur, en plus de répondre aux besoins élémentaires/alimentaires de nos occupants, de créer un véritable parcours client pour nos visiteurs entre l'accueil et la cafétéria. En louant des surfaces dans le Topaz, nous souhaitions proposer des prestations complémentaires de celles disponibles sur le Campus d'Eiffage, situé en face.

Comment transformer un immeuble de bureaux en lieu de vie ?

R.G. En soignant l'environnement de travail ! Chez Eiffage, nous sommes convaincus qu'il a un impact très important sur la productivité et sur le confort des occupants. Pour que le lieu soit attractif, la collaboration entre bailleur et locataire doit s'inscrire au quotidien et dans la durée.

C.B. La réussite d'un projet repose sur une compréhension fine des attentes de chaque locataire. Avec Eiffage, nous avons recherché la meilleure adéquation possible entre leur culture d'entreprise et notre vision d'un immobilier responsable et efficient. Cette collaboration de bout en bout nous permet d'offrir une expérience utilisateur à la hauteur de leurs attentes.



Regards croisés

Édouard Pavageau
Asset Manager
à la Société de la Tour Eiffel

Angélique Longprez
Assistante d'entreprise
de Fayat Power





Locataire sur le Parc Eiffel-Nanterre-Seine depuis 2017, la société Fayat Power souhaitait agrandir sa surface locative et regrouper ses équipes sans quitter le Parc. Une aspiration concrétisée par la Société de la Tour Eiffel, qui lui a proposé des locaux répondant à toutes leurs attentes, juste en face de leurs bureaux.

Comment les besoins de Fayat Power ont-ils évolué ?

Angélique Longprez Notre entreprise est arrivée au 45 rue des Hautes Pâtures, en 2017. Dans un premier temps, nous occupions le 2e étage. Rejoints très vite par une autre entité métier de notre société, nous avons dû nous répartir entre le rez-de-chaussée et l'étage. À ce jour, nous sommes environ 23 collaborateurs sur site. Nous souhaitions donner un souffle nouveau en regroupant les équipes sur un même plateau afin de faciliter la collaboration, d'insuffler davantage de transversalité et de renforcer notre cohésion. Tout cela sans quitter le Parc qui nous offre des conditions optimales d'accessibilité et de services.

Comment la Société de la Tour Eiffel a -t-elle répondu à ces attentes ?

Édouard Pavageau Le Parc Eiffel Nanterre-Seine offre de nombreuses opportunités pour apporter une réponse personnalisée à chaque locataire. Nous disposons de configurations multiples pour réduire ou agrandir une surface locative mais aussi pour offrir une configuration spécifique, comme pour Fayat Power, qui souhaitait réunir ses équipes dans un seul espace. Nous avons saisi l'opportunité du départ d'un locataire en face de leurs bureaux pour leur proposer les locaux, situés au rez-de-chaussée et au premier étage. La surface locative est agrandie de 10 %, ce qui leur apportera plus d'espace et de confort. Surtout, les équipes seront regroupées au premier étage, qui accueille tous les bureaux. Le rez-de-chaussée intègre un espace de stockage, dont Fayat Power a besoin, ainsi que les espaces communs – cafétéria, salles de réunion.

Quel est votre regard sur cette solution locative ?

A.L. En termes de timing, nous ne pouvions pas rêver mieux : un plateau se libérait sur un bâtiment voisin. Notre déménagement est prévu fin 2025. Nous conservons nos 10 places de parking souterrain équipées de bornes de recharge électrique et l'accès direct à tous les équipements du parc. Avec, entre autres, une salle de sport, des foodtrucks, des frigos connectés Foodles, une crèche, un potager partagé, un boulodrome et des vignes, l'offre du Parc est riche et diversifiée. Nous y sommes très attachés. N'oublions pas les accès pour les vélos chers à certains de nos collaborateurs.

E.P. Exemplaire sur le plan environnemental et labellisé Éco Jardin, le Parc offre des conditions de travail idéales, à 10 minutes de la Défense. Au sein de la Société de la Tour Eiffel, nous le considérons comme un laboratoire d'expérimentation pour tester de nouveaux services avec une seule ambition : satisfaire toujours davantage nos locataires. Nous sommes très heureux d'avoir trouvé une solution pour que Fayat Power puisse continuer à grandir au sein du Parc.

Une année aux côtés de nos locataires



PORTFOLIO MANAGEMENT

Tous ensemble pour nos locataires !

La création de la Direction Portfolio Management initiée début 2023 a donné lieu à la constitution d'équipes mixtes réunissant un ou une Asset Manager, un ou une responsable technique et son adjoint·e et un·e gestionnaire comptable. En s'appuyant sur ces synergies et sur la transversalité déployée, l'équipe pilote le portefeuille d'actifs qui lui est confié avec pour priorité la satisfaction et la fidélisation des locataires. Chaque visite de commercialisation est assurée par un binôme Asset Manager/Responsable technique afin de répondre, de manière à la fois légitime et crédible, à toutes les questions posées par les locataires potentiels, y compris sur des sujets pointus portant sur la qualité de l'air ou sur la climatisation. Cette pratique est désormais systématisée pour tous nos actifs. Grâce à ce rapprochement des expertises et à ce partage des expériences, les Asset Managers renforcent leur culture technique et les responsables techniques sont davantage sensibilisés aux enjeux financiers de chaque actif.

« L'Asset Manager est un chef d'orchestre. Connaissant chaque actif de son portefeuille sur le bout des doigts, il fédère toutes les compétences nécessaires pour répondre aux attentes de nos locataires. »

Anne Gillet-Feillon
Directrice
du Portfolio Management

95 %

C'est le taux de recouvrement des loyers quittancés encaissés. Particulièrement bon dans le contexte difficile de 2024, ce niveau s'explique par la présence quotidienne de nos équipes auprès de nos locataires.

LE MOT-CLÉ

CAPACITAIRE

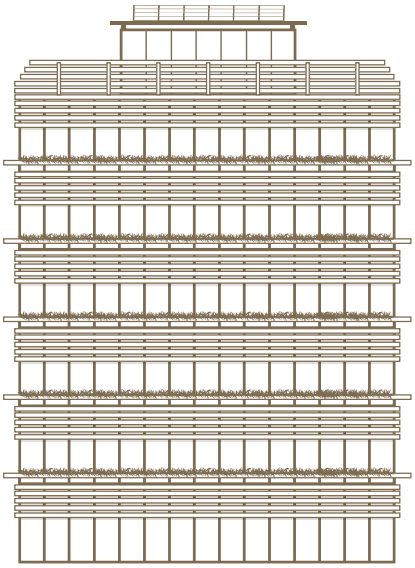
Les Asset Managers et les responsables techniques ont été formés aux différentes composantes du capacitaire d'un immeuble. L'objectif ? Leur donner les clés pour évaluer le nombre maximum d'occupants dans un immeuble ou sur un plateau et penser les flux de circulation. Des points fréquemment abordés lors des visites des prospects/locataires potentiels. Le capacitaire tient compte des normes liées à la sécurité, au Code du travail et à l'intensité des usages – salles de réunion, espaces pour s'isoler, échanger et se détendre…

CHARGES D'EXPLOITATION

Aider nos locataires à piloter leur facture énergétique

La maîtrise au plus juste des charges d'entretien joue un rôle clé dans l'attractivité d'un actif, en particulier en deuxième couronne parisienne. Grâce au travail en synergie, mené notamment avec les gestionnaires comptables pour analyser les contrats, les factures et permettre de lancer les appels d'offres fournisseurs, les équipes du Portfolio Management connaissent précisément ces postes, immeuble par immeuble, et veillent à les réduire au maximum.
Les dépenses énergétiques ont déjà été optimisées lors de la mise en œuvre du Décret tertiaire. Pour donner aux locataires les moyens de piloter leurs charges privatives, des sous-compteurs ou des points de livraison spécifiques ont été mis en place. L'opportunité de conjuguer écologie et économies.

Islay,
Clichy



80 %

C'est le taux de satisfaction de nos locataires pour 2024. Nos équipes se mobilisent chaque jour pour être à leur écoute, répondre à leurs demandes, affiner notre offre de services et anticiper leurs souhaits. Une démarche essentielle pour les fidéliser dans la durée.



L'espace de restauration de l'immeuble Topaz à Vélizy-Villacoublay conjugue efficacité et sérénité. Moderne et chaleureux, il accueille les salariés pour leurs pauses déjeuners et moments de détente tout au long de la journée. Conçu autour de matériaux durables et issus du réemploi, il leur propose de profiter de cette ambiance apaisante baignée de lumière naturelle.

À L'ÉCOUTE DE NOS LOCATAIRES

Domino : une proposition de services adaptée

Nous avons pris le temps d'écouter attentivement les attentes et les besoins des locataires de notre immeuble Domino, Porte des Lilas à Paris, bien avant l'échéance des baux. Constatant que l'espace de restauration ne répondait plus pleinement à leurs exigences, nous leur avons proposé un projet ambitieux de rénovation complète pour le rendre plus attractif, connecté et accessible sur de larges plages horaires. Une proposition qui a été très bien accueillie et qui, une fois finalisée, permettra de pérenniser l'occupation de notre immeuble.



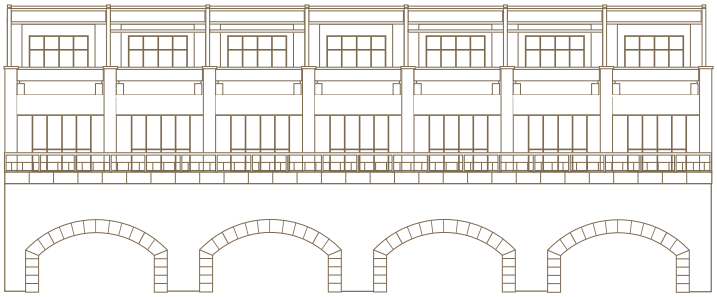
LA PAROLE À...

Hervé Pagnon, Directeur Technique et Qualité

« Les équipes techniques sont présentes sur toute la chaîne de valeur de l'actif. Au sein du Portfolio Management, elles collaborent au quotidien avec les Asset Managers pour optimiser les espaces et les services proposés aux locataires.
Nous travaillons aussi avec les équipes du Développement sur les projets en cours de construction, en amont de la mise en exploitation, afin de partager les enjeux stratégiques et réglementaires. Nous les considérons comme des opportunités pour que nos actifs gagnent encore en qualité environnementale [1].
L'immeuble Rivage à Puteaux constitue un projet phare pour nous. À ce titre, nous intervenons depuis début 2024 au sein de l'équipe projet avec l'Asset Management, le Développement et la Communication pour identifier et implanter les usages attendus.
Enfin, nous nous impliquons, avec les équipes Investissement, pour nous assurer que chaque acquisition est conforme à nos standards de qualité et aux exigences des futurs occupants. Comme toute foncière, notre mission première est de louer nos actifs, ce qui exige d'attirer et de fidéliser nos locataires.
À ce titre, en tant que Direction Technique, nous sommes au service de nos collègues pour nous assurer que l'actif répond à l'usage attendu. »

[1] *Il s'agit notamment du Décret tertiaire, du Décret BACS sur la gestion technique du bâtiment, de la loi d'orientation des mobilités (LOM) et de la loi d'accélération de la production d'énergies renouvelables (APER) portant notamment sur le déploiement de panneaux photovoltaïques.*

Bord'eau Village, Bordeaux



PARTENARIAT

Des bouchons de liège collectés à Bord'eau Village

Dans le cadre d'un partenariat avec l'association Echo-Mer, en particulier avec son antenne locale basée sur le bassin d'Arcachon, Bord'eau Village collecte les bouchons de liège sur l'ensemble du site. Cette action vise à éviter qu'en fin de vie, les bouchons soient incinérés ou enfouis dans le sol, ce qui génère des émissions de gaz à effet de serre.
La collecte est organisée dans un périmètre à la fois individuel - des panières sont fournies aux restaurants et aux locataires de bureaux – et collectif – des corbeilles sont mises à disposition dans les halls menant aux ascenseurs. Les bouchons sont ensuite collectés, acheminés vers l'association, broyés et valorisés. Dans le cadre d'une démarche d'économie circulaire, l'association s'est plus particulièrement intéressée à ses propriétés : ces bouchons serviront d'isolation dans leur nouvelle vie... En 2024, nous avons récolté 11,5 kg de bouchons à Bord'eau Village.



Bienvenue au marché de Noël de la Tour LillEurope. Les locataires ont eu l'opportunité de découvrir des stands variés, proposant la vente de cookies, céramiques, thés et infusions, bijoux, livres, bougies et autres décorations... Il s'agit de l'une des multiples animations organisées sur place toute l'année pour le plus grand plaisir des occupants.



IMMEUBLE RIVAGE À PUTEAUX

Une programmation servicielle intégrée dès la construction

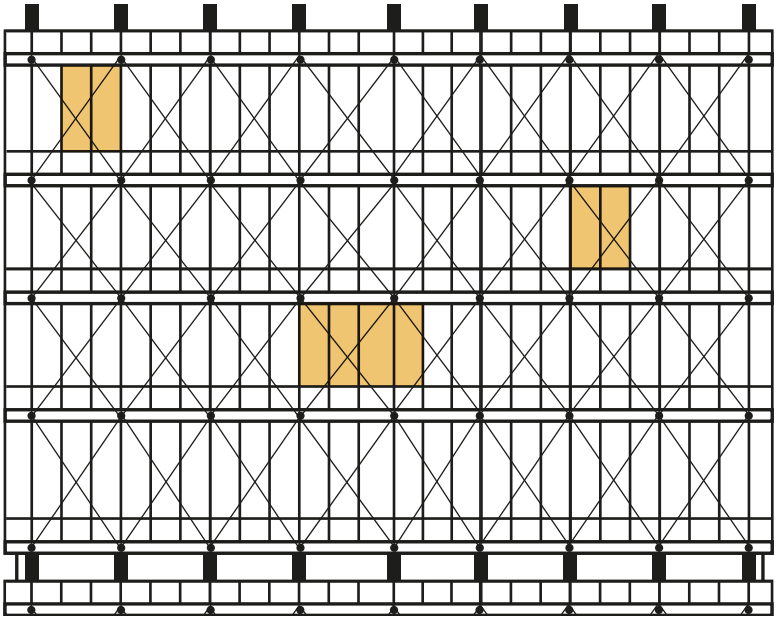
L'immeuble Rivage, situé en bord de Seine sur près de 10 000 m², représente un projet ambitieux, pensé pour répondre aux besoins spécifiques de ses futurs locataires. Grâce à la collaboration étroite entre Laura Afane, Asset Manager Associate à la Direction du Portfolio Management, et Rémi Lesage, chargé d'opérations senior à la Direction Investissement et Développement, des services innovants ont été intégrés dès la phase de construction. Parmi ces derniers, on retrouve un business center modulable, un espace barista, un lounge et un skybar en double hauteur avec sa terrasse. Cette démarche nouvelle au sein de l'entreprise, qui implique une coopération transversale entre différentes équipes, a pleinement porté ses fruits. Elle a permis de concevoir un projet à la fois fonctionnel et moderne, et sera sans aucun doute reproduite dans de futurs projets d'envergure, renforçant ainsi notre approche innovante et collaborative.

80,2 M€

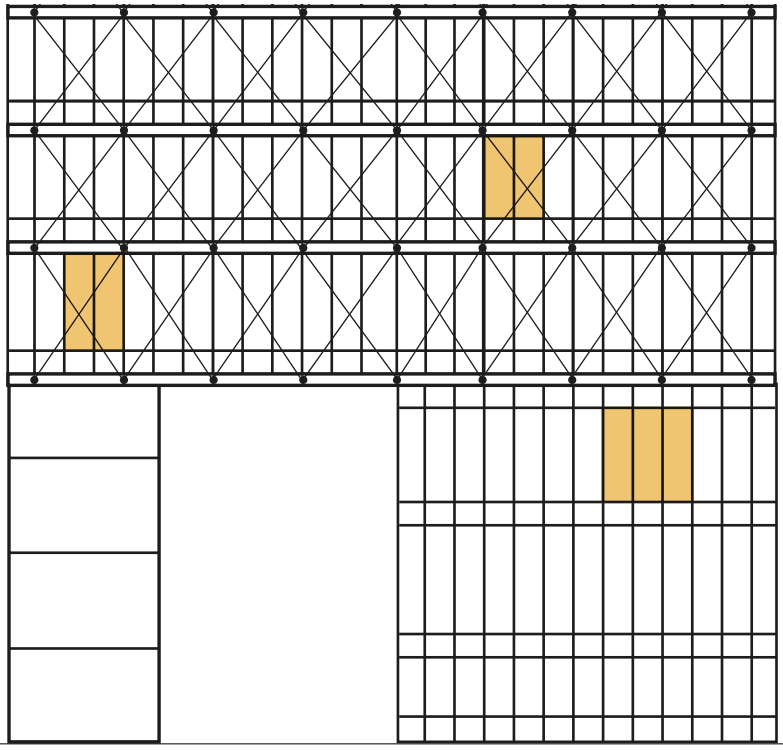
C'est le montant des revenus locatifs quittancés en 2024.



Une mini-station composée d'un aspirateur et d'un gonfleur s'installe au Parc Eiffel Paris-Saclay et à Massy Campus. Grâce à ce service clé en main, nos locataires peuvent passer l'aspirateur dans leur voiture et/ou gonfler les pneus de leur automobile ou de leur moto. Une illustration de la recherche permanente de nouveaux services.



ACCOMPAGNER NOS SALARIÉS



Grâce aux solides **expertises** et à **l'engagement** sans faille de ses équipes, la Société de la Tour Eiffel dispose d'atouts différenciants pour **créer de la valeur** quels que soient les aléas du cycle économique.

Notre conviction ?
Conjuguer exigence professionnelle et attention humaine pour les fédérer et les motiver afin de contribuer à la réussite de notre feuille de route.

Avec implication et attention.

Regards croisés

Christine Sonnier
Administratrice indépendante, Présidente du Comité environnemental, social et de gouvernance (ESG) de la Société de la Tour Eiffel

Caroline Weber
Directrice Générale de Middlenext, l'association indépendante qui représente les valeurs moyennes cotées en France





En septembre 2024, les membres de notre Conseil d'Administration ont participé à la formation « La RSE pour de vrai ® ». Conçue pour des dirigeants et inscrite en lien étroit avec les exigences réglementaires, elle les a sensibilisés à la nécessité d'amplifier la transformation de notre *business model* en lien avec les défis auxquels nos sociétés sont confrontées.

Quels étaient les objectifs de cette formation ?

Christine Sonnier Cette session marque l'aboutissement d'une réflexion collective portée par Christel Zordan, Directrice Générale, Odile Batsère, Directrice RSE et Innovation, et moi. Nous voulions organiser ce temps de formation en anticipation de la CSRD *(Corporate Sustainability Reporting Directive)* à laquelle notre Foncière pourrait être soumise dès 2026 sur l'exercice 2025. Notre souhait était de proposer une séance apprenante voire « secouante » qui prenne le sujet de la RSE à bras le corps. En tant que Directrice Générale de Middlenext et avec la franchise, le charisme et l'audace qui la caractérisent, Caroline Weber est très bien placée pour sensibiliser à l'urgence de l'enjeu des dirigeants comme nos administrateurs.

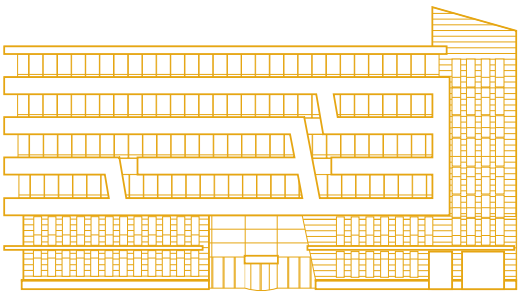
Caroline, quels partis pris vous ont guidée ?

Caroline Weber Le titre choisi « La RSE pour de vrai ® » en dit bien plus qu'un long discours ! Nous voulions que chacun prenne la pleine mesure des enjeux du dérèglement climatique et de l'effondrement de la biodiversité. C'est la clé pour cerner la nécessité d'accélérer et d'amplifier les démarches d'atténuation et d'adaptation. J'ai donc conçu une formation 100 % concrète, étayée par des données chiffrées, des faits, des propos incontestables et des photos, en attaquant paradoxalement par l'angle financier et en mettant en exergue l'impact sur l'économie mondiale.

En conclusion, comment inscrire cette démarche de formation dans la durée ?

C.S. Grâce à la pédagogie de Caroline, chacun a compris qu'un dirigeant n'a plus le choix et doit considérer les enjeux de la RSE pour accéder à des financements et recruter des collaborateurs engagés. Nous n'avons pas encore arrêté le format des prochaines formations que nous proposerons aux administrateurs. Une chose est certaine : nous entendons inscrire la démarche dans la durée.

C.W. Pour interpeller chacun, cette formation se voulait aussi une information et une sensibilisation. Je pense, comme Christine, qu'elle constitue un point de départ, un socle sur lequel il nous faut capitaliser pour bâtir un programme à la mesure des enjeux environnementaux auxquels les acteurs immobiliers font face.



Eiffel O², Montrouge

Regards croisés

Thomas Rouillard
Responsable administratif
et Ressources humaines
de la Société de la Tour Eiffel

Alexandra Emery
Présidente-fondatrice
de PROPLINK





Tous nos collaborateurs ont suivi des formations portant sur les enjeux ESG. Bâti autour de six thématiques appliquées aux métiers de l'immobilier – le Décret tertiaire, le carbone, la biodiversité, la conduite du changement, l'économie circulaire et la finance durable –, ce parcours leur a donné les clés pour mieux prendre en main les sujets ESG dans leurs métiers.



Pourquoi ce parcours de formation en 2024 ?

Thomas Rouillard La Société de la Tour Eiffel s'est toujours investie au-delà de son patrimoine immobilier. Avec, en 2022, la création d'une direction dédiée à notre démarche RSE. La performance environnementale étant au cœur de notre feuille de route, nous voulons faire de la RSE l'affaire de tous.

Nous avons donc bâti, avec notre partenaire PROPLINK, un parcours visant à former et à sensibiliser nos salariés et alternants aux thématiques ESG appliquées à nos métiers. Odile Batsère, notre Directrice RSE et Innovation, a constitué trois groupes, chacun couvrant deux thématiques, afin de remettre aux participants des grilles de lecture et des boîtes à outils. L'ambition était de les aider à appréhender l'impact des réglementations et des objectifs de la feuille de route sur leur quotidien opérationnel.

Alexandra, quels sont les principes qui vous ont guidée dans l'animation de ces formations ?

Alexandra Emery Nous voulions que les participants touchent du doigt les enjeux ESG pour les ancrer dans leurs pratiques professionnelles. Pour cela, nous avons misé sur la personnalisation, la participation et l'intelligence collective. Nous avons nourri chaque session d'exemples puisés dans leurs métiers. Chaque groupe a dû produire une solution collective en utilisant les outils transmis en formation.

Quel est votre regard en termes de bilan et de perspectives ?

T.R. Les retours des participants sont très positifs. Plusieurs managers souhaitent que tous leurs collaborateurs suivent certaines thématiques, comme celle du carbone. Nous poursuivons donc la démarche et l'enrichirons selon les besoins.

A.E. PROPLINK est un réseau dédié aux professionnels de l'immobilier, de la construction et de l'architecture. Nous sommes en permanence en prise avec l'évolution des besoins des professionnels, ce qui nous permet d'être force de proposition sur des thématiques pertinentes pour accompagner les équipes de la Société de la Tour Eiffel dans la transformation des métiers de l'immobilier.

Une année d'actions pour nos salariés

FORMATION

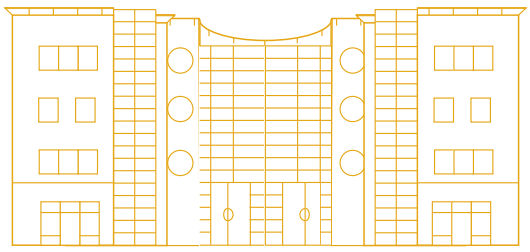
Contribuer au développement professionnel des équipes

L'accès à une offre de formation diversifiée constitue une constante de notre politique de ressources humaines. Notre proposition de formations s'est encore renforcée en 2024. À l'initiative conjointe de la Direction Générale et des Directions Financière, de la RSE et des Ressources humaines, un ambitieux parcours de formation a été déployé auprès de tous nos salariés afin de placer les enjeux ESG au cœur de nos pratiques (voir page 45). Il continue à se déployer en 2025.

Des sessions de formation aux techniques managériales ont également été mises en place fin 2024, avec deux groupes distincts, l'un composé des membres du Comité exécutif et l'autre des managers intermédiaires, avec une attention particulière portée aux nouveaux managers encadrant des équipes resserrées d'une à trois personnes. À l'égard de ces derniers, notre ambition était à la fois individuelle et collective. Il s'agissait de les doter d'outils opérationnels pour animer leurs équipes, en les sensibilisant notamment aux différents styles managériaux et à la construction des *feedbacks*, tout en créant un socle managérial commun.

« Plusieurs collègues, devenus managers récemment, encadrent un à trois salariés et/ou alternants. Les formations les ont dotés d'outils pour les aider à mieux exercer leur rôle et harmoniser nos pratiques à l'échelle de l'entreprise. »

Thomas Rouillard
Responsable administratif et Ressources humaines



Vauban, Vélizy-Villacoublay

93 %

C'est le taux de salariés ayant suivi au moins une formation en 2024. Cet excellent niveau démontre l'engagement de la Société de la Tour Eiffel dans l'accompagnement et la montée en compétences de ses équipes.



LA PAROLE À...

Stéphane Guillaume, Responsable technique principal

« Responsable technique depuis 2020, j'ai évolué en 2024 en devenant l'un des deux adjoints de notre Directeur Technique et Qualité.
À ce titre, je manage désormais une équipe de trois personnes. Comme il s'agit de ma première expérience managériale, j'ai suivi la formation « Managers, management et *feedback* ». Elle s'est étalée sur quatre sessions. Elle conjuguait un temps théorique, visant notamment à nous familiariser avec les techniques de *feedback*, et un temps pratique, avec des mises en situation. La formation m'a beaucoup apporté. J'aborde plus sereinement avec mes collaborateurs les points à améliorer par un comportement adapté et une écoute positive. »

INTÉGRATION ET ÉVOLUTION

Répondre au mieux aux attentes individuelles

Conjuguant exigence professionnelle et attention humaine, la Société de la Tour Eiffel place l'écoute au cœur de sa politique RH. Cette priorité se concrétise par un dialogue social actif et à l'échelle individuelle. Lors de son recrutement, chaque nouvel entrant est accueilli par l'équipe RH et par son manager. Il participe, dans les semaines suivantes, à une session collective d'une demi-journée réunissant tous les nouveaux embauchés. En vitesse de croisière, chaque salarié peut exprimer ses souhaits en termes de formation individuelle et de montée en compétences, en particulier chaque année lors de l'entretien professionnel. Très active sur le sujet, l'entreprise se mobilise pour l'accompagner dans son projet de carrière.

Azur, Aix-en-Provence



3,29 %

C'est le pourcentage de la masse salariale que la Foncière a consacré à la formation en 2024.



Les équipes toutes réunies autour du Président du Conseil d'Administration. Nos collaborateurs et collaboratrices ont échangé avec Bruno Cavagné, Président du Conseil d'Administration de la Société de la Tour Eiffel depuis mai 2024, au cours d'un pique-nique convivial dans nos locaux. Chacun était invité à apporter le plat de son choix. Des échanges sous le signe de la simplicité et de la convivialité.

LE MOT-CLÉ

HANDICAP

En cohérence avec son engagement pour l'inclusion et la diversité, la Société de la Tour Eiffel se mobilise pour l'emploi des salariés en situation de handicap. Nous avons signé un accord de partenariat avec Aktisea, un cabinet expert du handicap en entreprise. Il nous accompagne notamment sur la reconnaissance de la qualité de travailleur handicapé (RQTH), en soutenant les salariés concernés. Nous collaborons aussi régulièrement avec des établissements et services d'aide par le travail (ESAT).



RÉMUNÉRATION

Les savoir-être, critères d'évaluation

Depuis 2024, cinq objectifs entrent dans le calcul de la rémunération de nos salariés. Deux portent sur des compétences opérationnelles liées au métier de chacun et un sur la mise en œuvre d'engagements RSE. Les deux derniers se fondent sur des savoir-être : attitudes et collectif, d'une part, transversalité, d'autre part. Un signe fort démontrant l'attachement de la Société de la Tour Eiffel aux *soft skills* et au partage d'une culture commune fondée sur l'ouverture, l'entraide et la coopération au sein des services et entre les directions.



Nos équipes se sont retrouvées pour un *afterwork* estival dans notre immeuble rénové Eiffel O² à Montrouge. L'occasion de découvrir sur place nos savoir-faire à travers la refonte des espaces du rez-de-chaussée, le repositionnement serviciel et le réemploi des matériaux. L'animation s'est terminée par un cocktail sur la terrasse. Très appréciée des équipes, cette initiative sera renouvelée courant 2025 dans un nouvel actif emblématique.



LA PAROLE À…

Thomas Rouillard, Responsable administratif et Ressources humaines

« Pour répondre aux aspirations d'engagement de nos salariés, une initiative inédite a été lancée en 2024. Nous leur avons proposé de transformer leur cadeau d'entreprise de fin d'année en don de même valeur remis à une association. Quatre associations ont été sélectionnées sur la base de propositions de nos salariés : les Restos du Cœur, les Baroudeurs de l'Espoir, les Blouses Roses et le Stade Multisports de Montrouge. Douze salariés et alternants ont choisi de faire un don, soit plus d'un quart des effectifs. Devant le succès de l'opération, nous avons décidé de la reconduire en 2025, en capitalisant sur les mêmes principes : le volontariat, l'anonymat et le choix entre plusieurs associations. »

4

C'est le nombre de jours que chaque salarié peut déposer sur son compte épargne-temps chaque année. Il s'agit de quatre journées de congé non prises au 31 décembre. Cette initiative, très appréciée par les équipes et source de flexibilité, est reconduite en 2025.

ALTERNANCE, APPRENTISSAGE ET STAGES

Quand toutes nos directions s'ouvrent aux jeunes

La Société de la Tour Eiffel a accentué sa démarche d'accueil des jeunes talents, en recrutant en 2024 neuf profils tous contrats confondus contre cinq en 2023. Elle intègre également des stagiaires, sur des durées courtes, pour leur donner un aperçu de nos métiers, et longues, pour accompagner des projets de reconversion. L'ensemble des directions sont impliquées dans la démarche : RSE, Communication & marketing, Direction Technique, Gestion locative, Asset Management, Direction Financière et Ressources humaines.



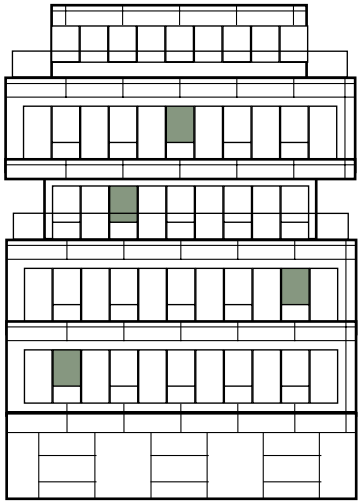
Lors de leur session d'intégration, les quatre nouveaux alternants ont eu l'opportunité d'approfondir leur vision de l'entreprise, d'échanger avec les représentants des directions et de mieux se familiariser avec les projets en cours. Les nouveaux arrivants peuvent aussi, à cette occasion, mieux se connaître, ce qui est précieux dans une entreprise multisite comme la nôtre.



QUALITÉ DE VIE AU TRAVAIL

Allier bien-être et convivialité

L'attention portée aux équipes se concrétise toujours par la distribution de paniers de fruits et l'organisation de séances de massage. Elle se traduit aussi par la célébration de moments de partage toute l'année, à l'occasion de la présentation des résultats, des fêtes de Noël ou de la galette des rois. Nous proposons également à nos collaborateurs de participer à des challenges tels que « Challenge du Ruban Rose » ou « Course pour Octobre Rose » pour soutenir la recherche contre le cancer du sein ou « 1000 pour sang » organisé par la plateforme Vendredi et l'Établissement français du sang (EFS) pour sensibiliser le plus grand nombre à l'importance du don du sang.

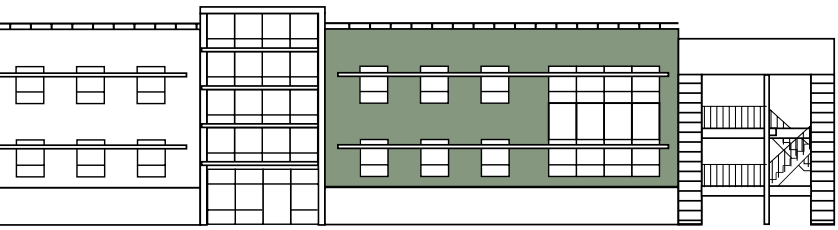


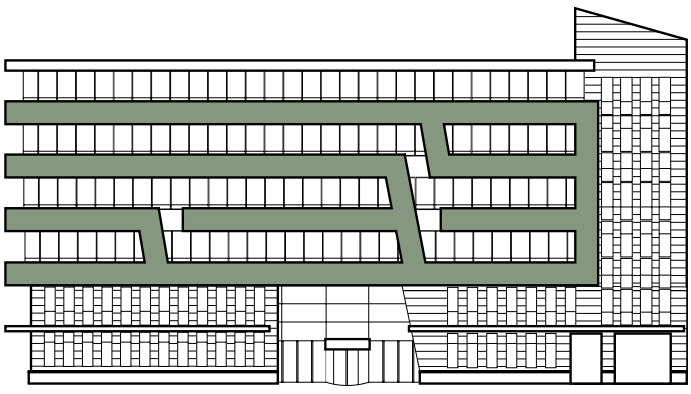






PRÉSERVER LA PLANÈTE







Pionnière dans sa démarche environnementale initiée il y a plus de 20 ans, la Société de la Tour Eiffel maintient son haut niveau de mobilisation pour **réduire son empreinte carbone** et accroître la résilience de son patrimoine.

Nos engagements ?
Piloter la performance énergétique de nos immeubles et multiplier les innovations vertueuses sur nos actifs en développement et en exploitation.

Avec volontarisme et responsabilité.

Regards croisés

Vincent Picard
Responsable technique principal et référent RSE de la Société de la Tour Eiffel

Vincent Prévost
Directeur général du bureau d'études techniques et de maîtrise d'œuvre 6-nergie





En application du Décret tertiaire[1], nous menons une démarche de réduction de nos consommations énergétiques sur nos actifs en exploitation. Nous sommes aussi engagés dans une mise en conformité avec trois autres dispositions réglementaires. Un programme volontariste mené avec notre partenaire 6-nergie.

À quels défis répondez-vous ?

Vincent Picard Nous en avons trois : réglementaire, technique et financier. Le contexte réglementaire est foisonnant et évolutif. Dans le cadre du Décret tertiaire, nous avons réalisé une cartographie précise visant à réduire nos consommations énergétiques. Nous visons également la conformité à trois autres lois et décrets, très structurants pour notre Foncière. Le Décret BACS[2] rend obligatoire l'installation de systèmes d'automatisation et de contrôle des bâtiments. La loi LOM[3] implique l'installation de bornes de recharge pour les véhicules électriques et hybrides. Enfin, la loi APER[4] nous conduit à intégrer des toitures végétalisées et à faire appel à des énergies renouvelables telles que des installations photovoltaïques. Nous visons la conformité à ces dispositions tout en restant rigoureux sur le plan technique et respectueux de nos équilibres financiers.



K-Bis, Lyon

Sur quels champs votre collaboration porte-t-elle ?

Vincent Prévost Notre partenariat de long terme concerne toutes les phases du projet, allant de l'audit des bâtiments à la réception des travaux, en passant par l'élaboration du cahier des charges, la sélection des prestataires et le suivi des travaux. La Société de la Tour Eiffel prévoit un déploiement progressif mais assuré, pour permettre une mise en conformité réglementaire de 100 % de ses actifs. Nous commençons par ceux du Parc du Golf (Aix-en-Provence) et deux actifs lyonnais. Nous affinerons encore notre approche en fonction des retours d'expérience sur cette première phase.

Quel principal changement les bâtiments tertiaires doivent-ils opérer pour gagner en sobriété énergétique ?

Vincent Picard Au-delà de nous amener à mettre en place tel ou tel équipement, le Décret tertiaire nous invite, bailleurs comme locataires, à gagner en performance énergétique. Nous devons nous poser les bonnes questions et adapter nos usages.

Vincent Prévost Le Décret tertiaire est effectivement porteur d'un état d'esprit. Nous devons évoluer vers une gestion en « bon père de famille ». Ce changement prend du temps mais conditionne la réussite de la transition climatique.

---

[1] *Dispositif Éco Énergie Tertiaire (DEET), juillet 2019*
[2] *Décret BACS (Building Automation & Control Systems), avril 2023*
[3] *Loi LOM (Orientation des mobilités), décembre 2019*
[4] *Loi APER (Adaptation des bâtiments pour une économie plus résiliente), mars 2023*

Regards croisés

Rémi Lesage
Chargé d'opérations senior
à la Société de la Tour Eiffel

Pierre Cadoret
Chef d'entreprise de Greenaffair
Investissement & Immobilier Durable





Situé en bord de Seine, Rivage comprend 9 750 m² de bureaux et 1 100 m² de terrasses et de jardin. Projet architectural unique, avec son emblématique structure mixte bois-béton, il affiche aussi une forte ambition environnementale. Nous avons mené avec notre partenaire Greenaffair une démarche de certification visant les plus hauts niveaux dans une large palette de labels.



Comment décririez-vous votre ambition environnementale pour Rivage ?

Rémi Lesage Comme Rivage est un fleuron de notre patrimoine, nous voulions allier ambition architecturale et exemplarité environnementale. Nous avons donc visé le niveau Excellent dans deux labels généralistes : HQE Bâtiment Durable et BREEAM. En collaboration avec Greenaffair, nous avons complété cette approche par des labels plus ciblés : WiredScore niveau Gold, pour l'infrastructure numérique et la connectivité, Osmoz, pour le bien-être des usagers, et E+C- (Énergie positive et réduction carbone) niveau E2C1.

Cette démarche s'est enrichie au fur et à mesure de nos travaux et nous avons décidé de viser aussi le label BBCA qui atteste de l'exemplarité en matière d'empreinte carbone.

Comment l'accompagnement de Greenaffair se matérialise-t-il ?

Pierre Cadoret En tant que bureau d'études et conseil en environnement, nous nous positionnons en éclaireur. Pour Rivage, nous avons accompagné la Société de la Tour Eiffel dans la sélection des labels les plus pertinents à cibler pour répondre tant à leurs propres exigences qu'à celles des locataires et investisseurs potentiels sur un marché très concurrentiel. Nous avons piloté les différentes étapes visant à nous aligner avec les cahiers des charges des labels retenus, par exemple dans la définition précise des objectifs énergétiques et carbone du projet ou dans le déploiement d'une Charte chantier à faibles nuisances. Nous pilotons ainsi ces multiples enjeux jusqu'à la bonne obtention des marques de qualité.

Quel est votre regard sur les apports de cette démarche ?

R.L. Les labels ne sont pas des tampons ! Ils nous donnent l'opportunité d'améliorer nos pratiques. Nous avons ainsi eu recours au réemploi pour notre faux plancher, comme nous y encourage le label BBCA. Nous sommes aussi passés par la plateforme Cycle Up pour proposer à la vente le marbre de façade que nous avons déposé.

P.C. Les labels sont effectivement des catalyseurs et des marqueurs d'un changement structurant de l'approche des projets de développement. Le fait que nos deux sociétés soient des membres historiques de l'Observatoire de l'immobilier durable (OID) en dit plus qu'un long discours sur l'authenticité et la profondeur de notre démarche partagée.

Notre démarche RSE

La Société de la Tour Eiffel adopte une démarche de responsabilité sociale et environnementale ambitieuse et intégrée, articulée autour de quatre piliers structurants. Elle s'engage activement dans la décarbonation de ses activités en favorisant les énergies renouvelables et en optimisant sa consommation énergétique. Elle adapte ses actifs aux défis climatiques et préserve la biodiversité grâce à des pratiques durables et circulaires. Enfin, elle intègre pleinement les enjeux sociétaux en investissant dans la formation et en promouvant la mixité, illustrant ainsi son engagement pour un avenir plus durable et inclusif.

NOTRE LEVIER D'ACTION : LA SOBRIÉTÉ



LA DÉCARBONATION DE NOTRE ACTIVITÉ

14 %
de baisse de nos consommations énergétiques sur le périmètre maîtrisé par rapport à 2023

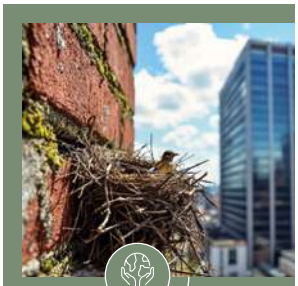
15 %
de nos actifs disposent d'une production locale d'énergies renouvelables



L'ADAPTATION AUX DÉRÈGLEMENTS CLIMATIQUES

83 %
de nos actifs sont certifiés ou en cours de certification

64 %
de nos actifs ont bénéficié d'un audit d'adaptation



LA PRÉSERVATION DES RESSOURCES ET DE LA BIODIVERSITÉ

49 %
des chantiers (exploitation) ont eu recours à l'économie circulaire ou à des matériaux biosourcés

54 %
de nos actifs éligibles sont labellisés EcoJardin ou Biodiversify



L'INTÉGRATION DES ENJEUX SOCIAUX

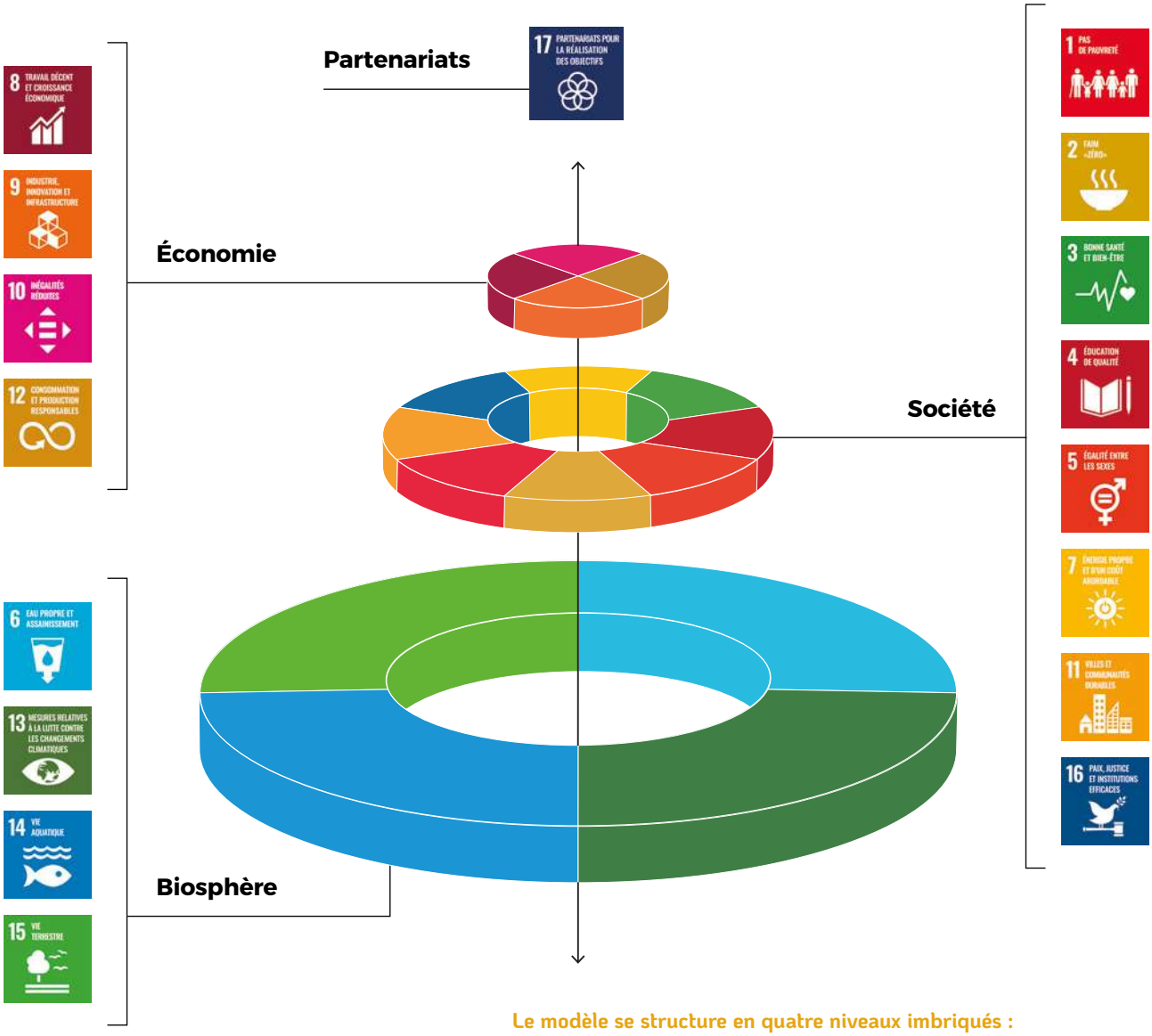
3,29 %
de la masse salariale est consacrée à la formation

67 %
des membres du Comité exécutif sont des femmes

NOS QUATRE PILIERS STRUCTURANTS

Un modèle des ODD en résonance avec notre vision

Pour mieux illustrer l'interconnexion des Objectifs de développement durable (ODD) définis par les Nations unies, le Centre de résilience de Stockholm a conçu le modèle de la « pièce montée » (Wedding Cake). Celui-ci met en évidence l'équilibre essentiel entre les enjeux environnementaux, sociaux et économiques, soulignant que la prospérité économique repose sur une société inclusive et que cette dernière dépend elle-même d'une biosphère saine.



« On ne pourra pas construire une économie forte sur une planète morte. »

Odile Batsère

Le modèle se structure en quatre niveaux imbriqués :

- **La biosphère :** la base, représentant les ODD liés à la préservation de l'environnement (eau propre, climat, biodiversité…).
- **La société :** le niveau intermédiaire, englobant les ODD relatifs aux besoins humains fondamentaux (santé, éducation, égalité…).
- **L'économie :** le sommet, regroupant les ODD liés à la production et à la consommation responsables, l'innovation et la croissance durable.
- **Les partenariats :** symbolisés par la cerise sur le gâteau, illustrant que la collaboration est essentielle pour atteindre ces objectifs.

Une année de mobilisation pour la planète

REPORTING

La préparation à la CSRD s'accélère

Les travaux de mutation de la DPEF en reporting de durabilité conforme à la CSRD *(Corporate Sustainability Reporting Directive)* avancent à grands pas. Nous avons constitué des équipes projet mixtes dédiées à chaque norme de reporting de durabilité (ESRS) en nous appuyant sur la méthodologie mise en place pour les processus ISO. La structure de notre DPEF se rapproche désormais d'une articulation autour des ESRS. Nous avons aussi publié un premier taux d'alignement de notre chiffre d'affaires sur les six objectifs définis par la taxinomie verte[1]. Le pilotage de chantiers visant à finaliser notre matrice de double matérialité et à approfondir notre cartographie des risques constitue aussi des avancées réalisées avec l'appui de notre partenaire, le cabinet de conseil Arcadis. Notre entreprise devrait être soumise à la CSRD en 2026 sur l'exercice 2025.

[1] *Il s'agit de l'atténuation du changement climatique, l'adaptation au changement climatique, l'utilisation durable et la protection des ressources aquatiques et marines, la transposition vers une économie circulaire, la prévention et le contrôle de la pollution et la restauration de la biodiversité et des écosystèmes.*

« La CSRD contraint à sortir du déni face au changement climatique et à l'effondrement de la biodiversité. Elle nous donne l'opportunité de transformer notre modèle d'affaires en prenant conscience de l'impact de nos activités sur l'environnement. »

Odile Batsère

Directrice RSE et Innovation,
Présidente de l'Observatoire
de l'immobilier durable (OID)





83 %

C'est la part de nos actifs certifiés. En adéquation avec notre feuille de route patrimoniale, ce niveau est d'autant plus ambitieux que les exigences fixées par les labels s'élèvent constamment.



LA PAROLE À…

Joseph Niangué, stagiaire à la Direction de la RSE et Innovation

« Après quatre ans en tant qu'analyste financier, j'ai choisi de donner plus de sens à mes actions en ayant un impact concret. Ma reconversion m'a mené à l'ESCP Business School et à l'Institut supérieur de l'environnement, où j'ai approfondi les enjeux de la transition énergétique et de la finance durable. Engagé au sein de Team for the Planet et animateur de la Fresque du Climat, j'ai rejoint la Société de la Tour Eiffel en novembre 2024 pour aborder concrètement les défis de la durabilité dans l'immobilier. Aux côtés d'Odile Batsère, qui allie une expertise RSE pointue à une solide connaissance technique de l'immobilier, je contribue à des actions tangibles, quantifiables et mesurées dans notre DPEF. Cela passe par des travaux sur les calculs taxonomiques ou la stratégie biodiversité de la Foncière. Transformer des engagements en résultats concrets est une source de motivation et de fierté ! »

GESTION DE L'EAU

Réduire l'impact de nos bâtiments sur l'environnement

La Société de la Tour Eiffel s'engage sur la réduction de la consommation des ressources en eau dès la phase de construction, au travers d'actions ciblées telles que la création de terrasses végétalisées alimentées à l'eau de pluie à Suresnes ou l'installation de systèmes de récupération des eaux de pluie sur Nanturra.
Nous agissons aussi en phase d'exploitation afin de limiter les risques de fuites qui peuvent fortement accroître les consommations d'eau de nos actifs. Pour cela, nous déployons des comptages télérelevables reliés à une plateforme de collecte des données iQspot.
Grâce à ce suivi, nous nous donnons les moyens d'identifier les fuites, liées à un accident ou à un défaut de surveillance, afin de les réparer au plus vite.

Nanturra, Nanterre



6/10

C'est la part de nos chantiers de construction qui embarquent une solution d'économie circulaire ou de matériaux biosourcés.



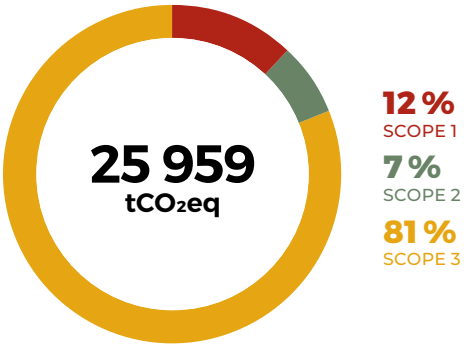
Nous avons rénové les surfaces de notre immeuble Eiffel O² à Montrouge dans une logique de réemploi. Sur 28 tonnes de matériaux de construction, 4,25 tonnes suivent cette stratégie, soit un taux de réemploi de 15,1%.
Nous avons aussi opté pour un mobilier issu de matériaux réutilisés. Au total, 5,4 tonnes de déchets ont été évitées et 8,19 tonnes de CO_2 ont été économisées, ce qui représente huit allers-retours Paris-New York en avion.

LE MOT-CLÉ

RÉEMPLOI

La Société de la Tour Eiffel poursuit le partenariat triennal initié en 2021 avec le Booster du Réemploi. Le recours à l'économie circulaire se généralise lors des rénovations de nos actifs en construction, notamment Rivage à Puteaux, ou en exploitation, comme Eiffel O² à Montrouge (voir ci-contre) et Carmin à Aix-en-Provence. Cette dernière opération a été récompensée par le label CircoLab. Du côté des projets de développement, Jade à Aix-en-Provence a adopté cette démarche et EvasYon à Lyon a fait l'objet d'un partenariat avec Cycle Up.

Émissions de GES de la Société de la Tour Eiffel en 2024 par scope



ÉMISSIONS DE CO_2

Un nouveau bilan carbone

Au-delà de la classique présentation en trois scopes, nous étudions nos émissions de CO_2 selon une articulation plus adaptée à notre activité immobilière. Notre bilan carbone est ainsi réparti entre l'exploitation (émissions liées au fonctionnement des bâtiments présents dans notre patrimoine), le développement (émissions dues aux activités de construction et de rénovation conduites sur l'année) et la partie corporate (émissions liées à la contribution de nos équipes).

100 %

C'est la part de nos projets de développement certifiés et soumis à une Charte de chantier propre.

LE MOT-CLÉ

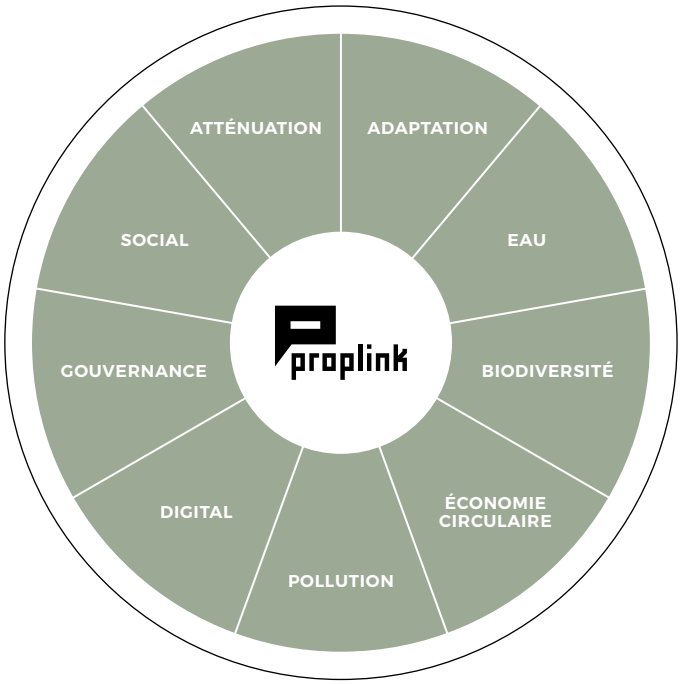
BIODIVERSITÉ

La Société de la Tour Eiffel a obtenu son premier label EcoJardin sur le Parc Orsay en 2015. Nous menons des actions de préservation de la faune et la flore, tout en contribuant à re-végétaliser des espaces imperméabilisés. 54 % de nos actifs éligibles sont labellisés EcoJardin et 44 % de nos sites accueillent des dispositifs de biodiversité tels que des nichoirs, des ruches ou des potagers. Pour nos projets de développement, nous faisons appel à un écologue et/ou un paysagiste pour intégrer la biodiversité en amont. Notre immeuble EvasYon, qui s'accompagne d'une désartificialisation à hauteur de 28 %, vise le label BiodiverCity.



Nous avons aménagé la toiture terrasse de notre hôtel d'activités Syrah marque LILK à Bobigny. Une surface de 1 700 m² accueillera un projet d'agriculture urbaine comprenant un verger, des arbres fruitiers et des vignes. Elle sera mise à la disposition des utilisateurs, des associations et des collectivités locales.

La roue des formations de Proplink



FORMATION

Un parcours dédié aux enjeux RSE

Toutes les équipes de la Société de la Tour Eiffel ont été formées de manière complète et approfondie aux enjeux RSE en 2024. Un parcours participatif a été bâti par notre partenaire Proplink autour de six thématiques : le Décret tertiaire, le carbone, la biodiversité, la conduite du changement, l'économie circulaire et la finance durable. Les effectifs ont été répartis en trois groupes. Chacun a suivi deux thématiques. La démarche se poursuit en 2025.

DISTINCTIONS

Notre démarche ESG de nouveau multi-récompensée en 2024

Certifiée ISO 9001 et 14001, la Société de la Tour Eiffel a reçu deux récompenses aux EPRA Awards 2024 : un Trophée EPRA Or pour la transparence de son information financière, pour la 7e année consécutive, et un Trophée EPRA Or pour la qualité de ses informations en matière de durabilité, pour la 2e année consécutive. Notre démarche a aussi été distinguée par EcoVadis, qui nous a décerné la médaille Platine, le plus haut niveau attribué, sur un périmètre mondial, mais aussi par le Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB), qui nous attribue quatre étoiles vertes (Green Star) sur cinq avec un score de 85/100.



Le nouveau restaurant interentreprises de notre immeuble Linéa à Puteaux agit sur plusieurs fronts pour réduire l'impact environnemental : économies de CO_2 à hauteur de près de 10 500 kg, utilisation minimale des ressources abiotiques, préservation de l'eau douce et diminution des déchets produits à hauteur de plus de 14 000 kg.

POUR EN SAVOIR +



SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL

societetoureiffel.com



Le rapport intégré

Le document d'enregistrement universel

SUIVEZ-NOUS SUR LINKEDIN

FONDATION SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL

LA FONDATION

www.fondationsocietetoureiffel.org

À PROPOS DE NOTRE RAPPORT INTÉGRÉ

Nous sommes très heureux d'avoir partagé avec vous le rapport intégré 2024 de la Société de la Tour Eiffel. À travers cet exercice, que nous menons depuis cinq années consécutives désormais, nous entendons rendre compte de la manière dont nous plaçons les enjeux urbains, environnementaux et sociétaux, d'une part, les attentes et usages de nos locataires, d'autre part, au cœur de notre feuille de route stratégique. Dans cette édition 2024, nous avons renforcé la place accordée à notre démarche RSE en cohérence avec notre volonté de longue date de nous investir bien au-delà de notre activité immobilière. En poursuivant, avec persévérance et rigueur, notre dynamique d'adaptation de notre patrimoine, nous démontrons notre capacité à créer de la valeur durable dans l'intérêt premier de toutes nos parties prenantes.

REMERCIEMENTS

Christel Zordan, Directrice Générale de la Société de la Tour Eiffel, remercie tous les partenaires et les locataires qui ont échangé avec les équipes internes dans la rubrique Regards croisés de ce rapport intégré 2024 :
Marie-France Lam – Responsable Financements Durables au Crédit Agricole d'Ile-de-France, Roxane Gilard – Responsable des transactions et baux commerciaux du Groupe Eiffage, Angélique Longprez – Assistante d'entreprise chez Fayat Power, Caroline Weber – Directrice générale de Middlenext, Christine Sonnier – Administratrice indépendante, Présidente du Comité environnemental, social et de gouvernance (ESG) de la Société de la Tour Eiffel, Alexandra Emery – Présidente-fondatrice de PROPLINK, Vincent Prévost – Directeur général du bureau d'études techniques et de maîtrise d'œuvre 6-nergie, Pierre Cadoret – Chef d'entreprise de Greenaffair Investissement & Immobilier Durable.

Conception et réalisation : Ruban Blanc.
Photos et perspectives : Franck Dunouau, Christophe Boulze, Vincent Blocquaux, COSA Colboc Sachet architectures, TAILORA, SOHO Infographie, Atelier Mugo-paysagiste, Société de la Tour Eiffel, Shoootin, Yann Bouvier, Miysis Studio 3D, RSI Studio, Welcome To The Jungle, Sophie Lyod, iStock, FreePik.
Illustrations : Yann Gautreau.



11-13, avenue de Friedland
75008 Paris
www.societetoureiffel.com