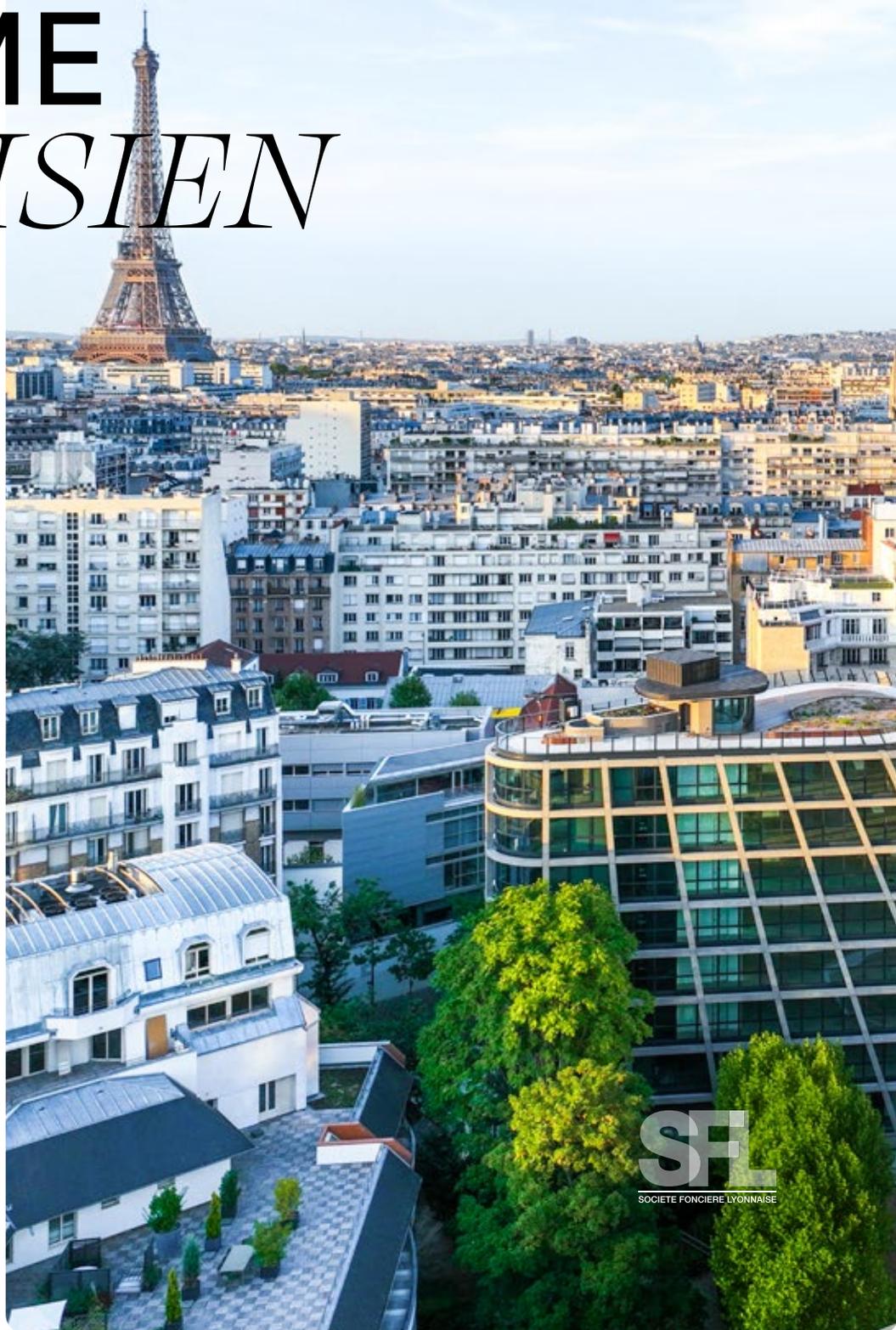


L'ART **DE L'IMMOBILIER** **PRIME** *PARISIEN*

Déclaration de performance extra-financière
SFL 2023



SFL
SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE

DÉCLARATION DE PERFORMANCE *EXTRA-FINANCIÈRE* 2023

SFL

Déclaration de performance extra-financière 2023

5	Le mot du Directeur général	32	4. Au service des utilisateurs
6	1. Stratégie ESG	33	4.1. Confort et aménagement
7	1.1. Environnement opérationnel, impacts SFL et objectifs 2030	34	4.2. Certification et labellisation
12	1.2. Gouvernance ESG	36	4.3. Relation et satisfaction clients
14	1.3. Objectifs 2030 et performance 2023	38	5. Engagement des équipes et des partenaires
14	2. Stratégie climat	39	5.1. Attractivité, développement des compétences et égalité professionnelle
17	2.1. Leviers de décarbonation Scopes 1 & 2: sobriété énergétique dans l'exploitation	42	5.2. Santé, sécurité et qualité de vie au travail
19	2.2. Leviers de décarbonation Scopes 3: réduction du carbone embarqué et économie circulaire	43	5.3. Éthique dans la chaîne de valeur
22	2.3. Résilience du bâti et stratégie d'adaptation aux effets du changement climatique	46	6. Informations complémentaires
24	3. Empreinte sur la ville	46	6.1. Matérialité des enjeux
25	3.1. Architecture et design	46	6.2. Initiatives soutenues par SFL
27	3.2. Nature et paysage	48	6.3. Précisions méthodologiques
30	3.3. Mobilités	52	6.4. Indicateurs ESG complémentaires
		60	6.5. Concordance avec les ODD
		60	6.6. Vérification des données / CAC
		61	Rapport d'assurance modérée de l'un des Commissaires aux comptes sur la vérification d'une sélection d'informations environnementales

La Déclaration de performance extra-financière est extraite du Document d'enregistrement universel 2023 que vous pouvez retrouver sur le site www.fonciere-lyonnaise.com





Le mot du Directeur général



« Chez SFL, bien plus qu'une obligation, la RSE est une conviction. »

Un bureau est beaucoup plus qu'un simple lieu de travail, c'est un lieu pluriel. C'est une imbrication d'espaces, de fonctionnalités, d'utilités, de relations sociales, de services, etc. Il est au cœur de notre vie quotidienne, et est à ce titre le reflet de toutes les aspirations et préoccupations présentes dans la société.

Depuis quelques années, le dérèglement climatique nous impose, à tous, un changement des usages, des processus et des comportements et ce

dans tous les secteurs d'activité, dont celui de l'immobilier. SFL, fort de son expérience unique de plus de 145 ans au service des villes et des usages, prend sa responsabilité d'acteur engagé audacieux et ambitieux. Notre ambition est de concevoir des bureaux prime, sophistiqués qui répondent aux nouveaux usages et aux nouvelles préoccupations des salariés et des dirigeants : économes en énergie, qui s'inscrivent dans un cycle de décarbonation, plus ouverts sur la ville, et généreux en espaces verts.

Le prime, qui est au cœur de notre stratégie et de notre ADN, est indissociable du « durable ». Dans notre conquête permanente d'innovations et de recherches, et fort de l'exploitation de notre portefeuille d'actifs, nous avons au fil des années développé une grande expertise en matière de conception et construction durable, moins émissive et faible en consommation énergétique.

La grande qualité de nos actifs et leurs très récentes restructurations sont clairement des atouts pour faire face à ce nouveau défi.

Situés dans les quartiers centraux de la capitale et donc hyperaccessibles, nos immeubles font la part belle au développement des mobilités douces et contribuent à réduire la part de la voiture individuelle. Tous équipés avec des installations énergétiques innovantes et performantes, ils encouragent une meilleure utilisation des ressources et favorisent le recyclage et le réemploi. Le reporting et l'analyse des datas (données) en continu permettent d'améliorer notre connaissance, de mieux gérer les pics d'exploitation ; élément décisif pour une meilleure performance environnementale. Et enfin, nos immeubles peuvent s'appuyer sur une qualité technique et structurelle de leur châssis (liée à la conception d'origine), qui permet une grande capacité d'évolution durable pour une exploitation durable.

Chez SFL, la RSE est au cœur de notre métier et de nos convictions d'acteur de la ville engagée.

Dimitri Boulte

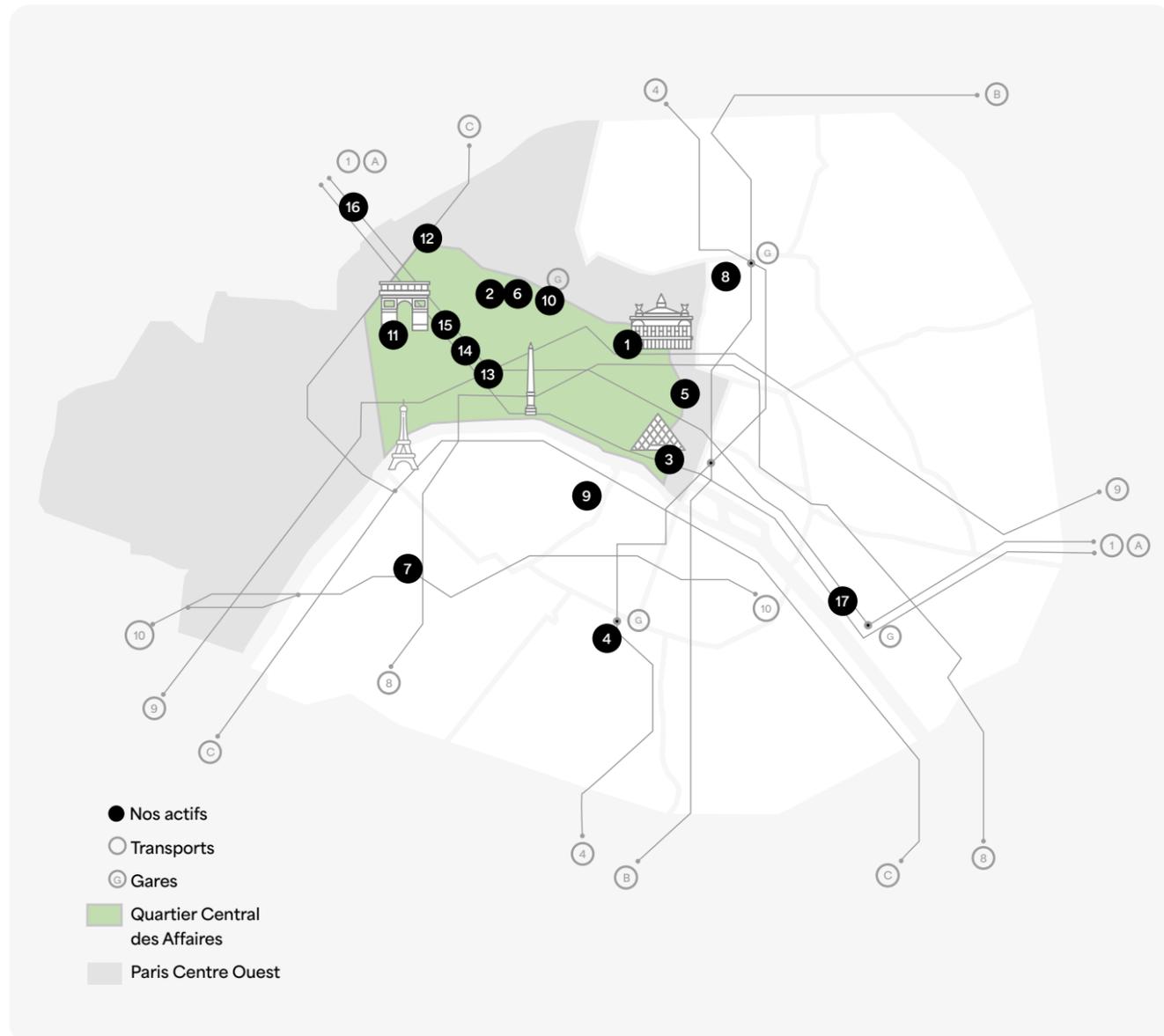
1. Stratégie ESG

SFL a exercé dès sa création il y a 145 ans les métiers de propriétaire et de promoteur de son patrimoine pour construire, entretenir et transformer la ville et son patrimoine. En alliant vision à long-terme et réactivité, elle a traversé des époques de croissance et des époques de crise avec résilience, grâce notamment à sa capacité d'innovation.

Dans un environnement actuel qui a accéléré un certain nombre d'évolutions sociétales et urbaines, et dans un contexte où les préoccupations environnementales sont centrales dans l'exercice de nos métiers, SFL redonne à son action un sens, en l'inscrivant

dans une trajectoire ambitieuse, et une exigence renouvelée de qualité et de résultat. Fidèle à ses métiers d'origine et forte de son expérience, SFL déploie une stratégie d'acteur engagé dans la fabrication de la cité et le bien-être de ses habitants.

Le positionnement clair de SFL sur le segment prime de l'immobilier tertiaire parisien et son organisation par métier sont les bases solides de sa stratégie de création de valeur. Au 31 décembre 2023, son patrimoine est constitué de 17 actifs (81% de bureaux, 18% de commerces et hôtel et 1% d'habitation en valeur) dont le taux d'occupation physique est de 99,7%.



Voir le détail du patrimoine SFL page suivante.

PATRIMOINE SFL CONSOLIDÉ: 410 000 M²

Paris	Surface totale ⁽¹⁾
1 Édouard VII	54 600 m²
2 Washington Plaza	48 200 m²
3 Louvre Saint-Honoré	47 700 m²
4 Pasteur	39 600 m²
5 #cloud.paris	35 000 m²
6 Cézanne Saint-Honoré	29 100 m²
7 Biome	25 000 m²
8 Condorcet	24 900 m²
17 Scope	22 700 m²
9 103 Grenelle	18 900 m²
10 106 Haussmann	13 400 m²
11 83 Marceau	9 700 m²
12 131 Wagram	9 200 m²
13 90 Champs-Élysées	8 900 m²
14 Galerie Champs-Élysées	8 500 m²
15 92 Champs-Élysées	7 700 m²
Total	403 100 m²

Tous les sites sont situés à maximum six minutes à pied d'une gare ou d'une station de transports en commun, dans les quartiers d'affaires et de dynamisme économique de Paris et de Neuilly-sur-Seine. Le patrimoine de SFL se distingue par une très forte intensité d'usage par ses clients, en fréquentation par les utilisateurs et leurs visiteurs, ainsi qu'en matériels liées aux technologies de l'information et de l'audiovisuel.

Cette combinaison d'une intensité d'usage élevée et d'une mobilité domicile-travail faiblement carbonée fait des actifs de SFL les mieux placés dans son secteur pour assurer l'atténuation des effets de la cité sur le climat et l'adaptation de celle-ci au dérèglement climatique.

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

Croissant Ouest	Surface totale ⁽¹⁾
16 176 Charles de Gaulle Neuilly-sur-Seine	6 900 m²
Total	6 900 m²

- Paris QCA
- Paris autres
- Croissant Ouest

(1) Y compris infrastructure et hors parking, surfaces arrondies à la centaine.

SFL travaille ainsi dans cette voie, en fédérant ses parties prenantes: ses clients locataires, ses interlocuteurs dans la cité - ville, état, riverains - avec ses collaborateurs, ses partenaires - maîtres d'œuvre, entreprises de construction, exploitants techniques - et ses actionnaires.

L'ambition de SFL est de susciter l'envie de travailler ensemble sur quatre enjeux fondamentaux, en adoptant une vision d'avenir responsable dans l'exercice du développement et de la gestion de ses immeubles tertiaires:

- ◆ **Stratégie climat**
- ◆ **Empreinte sur la ville**
- ◆ **Au service des utilisateurs**
- ◆ **Engagement des équipes et des partenaires**

1.1. Environnement opérationnel, impacts SFL et objectifs 2030

Voir le détail en pages 8 à 11.

STRATÉGIE CLIMAT

Le développement et l'exploitation d'actifs immobiliers sont une source importante d'émissions de gaz à effet de serre. Il est de notre responsabilité de proposer des immeubles résilients, aux excellents fondamentaux techniques, et de promouvoir une stratégie climat ambitieuse et une utilisation raisonnée des ressources.

Contexte opérationnel

- ◆ Objectif de limiter la hausse du réchauffement à 1,5 °C de plus en plus urgent.
- ◆ Réglementations environnementales ambitieuses et impactantes sur nos bâtiments.
- ◆ Surexploitation et impact environnemental important des ressources naturelles.
- ◆ Tensions fortes sur les marchés de l'énergie et des matériaux en France et en Europe.
- ◆ Multiplication des événements climatiques exceptionnels, notamment des anomalies de températures à la hausse.

Réponses SFL

SOBRIÉTÉ DANS L'EXPLOITATION

- ◆ Amélioration de l'efficacité énergétique.
- ◆ Transition vers des énergies moins carbonées.
- ◆ Analyse poussée des profils de consommation de chaque actif.
- ◆ Engagements de sobriété partagés avec les partenaires d'exploitation et les utilisateurs des bureaux.

RÉDUCTION DU CARBONE EMBARQUÉ

- ◆ Écoconception, réemploi et utilisation raisonnée des ressources en phase travaux.

- ◆ Valorisation et recyclage des déchets liés aux opérations de développement et à l'exploitation des bâtiments.
- ◆ Développement de la récupération d'eau pluviale et maîtrise des consommations d'eau.

RÉSILIENCE DU BÂTI

- ◆ Investissement dans des projets adaptables, flexibles, évolutifs en fonction des besoins ou des contraintes des clients.
- ◆ Compréhension fine des risques climatiques, environnementaux et sanitaires qui peuvent peser sur le patrimoine.
- ◆ Mise en place d'un dispositif de suivi précis et des mesures de prévention et d'adaptation nécessaires.

FAITS MARQUANTS 2023

- ◆ Adoption d'une nouvelle stratégie climat et nouvel objectif plus ambitieux sur les Scopes 1, 2 et 3.
- ◆ Trophée Bâtiment Bas Carbone décernée lors du Salon Bas Carbone en septembre 2023.

IMPACTS 2023

21,2 ktCO₂e

émises sur l'ensemble de la chaîne de valeur (Scopes 1, 2 & 3), en baisse de 27% depuis 2021

58 679 MWh

d'énergie sur les actifs en exploitation, en baisse de 25% depuis 2018

Près de 25 000

tonnes de déchets de construction sur les deux opérations en travaux en 2023, valorisés à 94%

OBJECTIFS 2030

-42% ktCO₂e

entre 2021 et 2030 sur l'ensemble des émissions de GES (Scopes 1, 2 & 3)

ZÉRO DÉCHET ULTIME
sur les actifs en exploitation et les projets de développement

ÉTUDES DE VULNÉRABILITÉ ET MESURES D'ADAPTATION

quand nécessaires sur l'ensemble des actifs

Nous voulons apporter notre pierre à l'édifice de la nouvelle géographie du travail et de la qualité esthétique de la ville. Nous associons les acteurs locaux dans la conception et la fabrication de nos projets urbains et orientons nos investissements vers des immeubles proches des lieux de vie, respectueux de la biodiversité locale et intégrés dans le paysage.

EMPREINTE SUR LA VILLE

Contexte opérationnel

- ◆ Contraintes urbanistiques et architecturales spécifiques à Paris: nouveau plan local d'urbanisme bioclimatique.
- ◆ Besoin de mixité des usages à l'échelle des quartiers.
- ◆ Artificialisation des sols en forte augmentation en France et déclin rapide de la biodiversité.
- ◆ Besoin d'imaginer une ville vertueuse, qui répond aux besoins économiques des entreprises tout en respectant l'environnement.
- ◆ Émergence de nouvelles formes de mobilités urbaines.

Réponses SFL

ARCHITECTURE ET DESIGN

- ◆ Préservations des ouvrages existants dans une logique de réduction des démolitions et des constructions neuves.
- ◆ Conception ambitieuse sur le plan architectural mais respectueuse du patrimoine.
- ◆ Densification et mixité des usages.
- ◆ Prise en compte des attentes des parties prenantes.

NATURE ET PAYSAGE

- ◆ Audits biodiversité précis de chaque actif pour comprendre l'état de la nature et identifier les axes de progrès.

- ◆ Volonté d'ouvrir l'accès aux espèces sauvages et locales.
- ◆ Préparation de l'adaptation au changement climatique.
- ◆ Ouvrir l'accès des espaces verts aux parties prenantes et sensibiliser aux enjeux de la biodiversité.

MOBILITÉS

- ◆ Stratégie d'investissement sur des actifs avec une qualité d'accessibilité indéniable.
- ◆ Dessertes exceptionnelles en transport en commun.
- ◆ Écoute des besoins des utilisateurs en termes de nouvelles formes de mobilité urbaine.
- ◆ Déploiement rapide d'infrastructures permettant la pratique de ces formes de mobilité.

FAITS MARQUANTS 2023

- ◆ Livraison du socle du Louvre Saint-Honoré à la Fondation Cartier, plus vaste institution culturelle privée de Paris (16 000 m²).
- ◆ Adoption d'une nouvelle stratégie nature et paysage.
- ◆ Livraison d'un nouveau socle commercial conçu par Dominique Perrault sur les Champs-Élysées.

IMPACTS 2023

+50%

des surfaces restructurées ou renouvelées en 10 ans

Plus de 100 000 M²

d'emprise foncière

ZÉRO M²

artificialisé depuis 10 ans

89%

des occupants se déplacent en transports en commun ou en mobilités douces

OBJECTIFS 2030

ÉTUDES HISTORIQUES & PATRIMONIALES

sur 100% des immeubles restructurés

ZÉRO ARTIFICIALISATION NETTE

-10 DE MIN À PIED D'UNE STATION DE MÉTRO

pour tous les actifs

AU SERVICE DES UTILISATEURS

Le monde du travail connaît des mutations importantes. Nous souhaitons donner envie à nos utilisateurs de venir travailler ensemble au bureau en proposant des espaces flexibles, confortables, intégrant une offre de services prime et en misant sur les référentiels les plus exigeants.

Contexte opérationnel

- ◆ Nouvelle géographie du travail : généralisation du télétravail et souhait fort d'autonomie des salariés.
- ◆ Vie sociale entre collègues : première raison de venir au bureau.
- ◆ Immeubles de bureau qui doivent pouvoir s'adapter à des usages variés et évolutifs dans le temps.
- ◆ Attentes de plus en plus fortes des clients potentiels sur la qualité environnementale des surfaces à louer.
- ◆ Interactions nombreuses avec les clients, notamment cette année sur le sujet crucial de la sobriété énergétique.

Réponses SFL

CONFORT ET AMÉNAGEMENT

- ◆ Effort de concevoir et apporter du lien sur ses immeubles en créant une véritable porosité entre les parties privatives et parties communes.
- ◆ Apporter le maximum de flexibilité et d'efficacité opérationnelle aux surfaces privatives.
- ◆ Panel de services apportés de plus en plus étendu sur la base d'une analyse fine de chaque immeuble.

CERTIFICATION ET LABELLISATION

- ◆ Campagne de certification de l'ensemble de son patrimoine en exploitation.
- ◆ Adoption précoce de la certification BREEAM In-Use.

- ◆ Certifications ou labellisations en phase projet choisies afin de répondre au mieux aux spécificités du bâtiment et venir appuyer son positionnement commercial.

RELATIONS ET SATISFACTION CLIENTS

- ◆ Importance de bien cerner les attentes de nos preneurs et de s'en nourrir en retour pour la programmation de nos opérations.
- ◆ Relations quotidiennes avec nos clients sur nos actifs grâce aux différents modes de dialogue mis en place.
- ◆ Mesure régulière de la satisfaction clients avec plus de 91% satisfaits ou très satisfaits lors de la dernière enquête de satisfaction réalisée en 2023.

FAITS MARQUANTS 2023

- ◆ 10 ans d'étude Paris Workplace pour dessiner le bureau de demain.
- ◆ Accueil de Café Joyeux sur Cézanne Saint-Honoré, avec impact sociétal fort en faveur de l'inclusion au travail.

IMPACTS 2023

260
locataires

Jusqu'à
21 500
utilisateurs de bureaux depuis 10 ans

IMPACTS 2023

Composés à
81%
de surfaces de bureaux en valeur

Plus de
405 000 M²
de surface totale

Jusqu'à
30 000
utilisateurs pouvant être accueillis chaque jour

> 95%
des surfaces certifiées Very Good ou plus

OBJECTIFS 2030

100%
des centres d'affaires dotés
d'une offre de services prime

100%
des projets et actifs de bureaux
en exploitation certifiés

> 85%
des clients satisfaits

ENGAGEMENT DES ÉQUIPES ET PARTENAIRES

Notre envie de travailler ensemble reflète notre goût pour la transformation et notre audace. Notre équipe, 100% intégrée, est composée de talents qui savent répondre à ces exigences. Nous pouvons également compter sur nos partenaires avec lesquels nous nous efforçons de créer des liens de confiance solides et durables.

Contexte opérationnel

- ◆ Engagement et mobilisation des collaborateurs, renforcement de la cohésion interne et de l'ambiance de travail, reconnaissance.
- ◆ Développement de l'employabilité et des compétences, maintien de l'attractivité de l'entreprise pour attirer et fidéliser les talents.
- ◆ Sensibilisation des collaborateurs aux enjeux du développement durable et à la prise en compte des engagements souscrits en matière de politique RSE.
- ◆ Besoin de développer les liens avec des partenaires, proches géographiquement et sensibles aux mêmes enjeux RSE.

Réponses SFL

DÉVELOPPEMENT DES COMPÉTENCES ET ÉGALITÉ PROFESSIONNELLE

- ◆ Approche individualisée de l'évolution professionnelle.
- ◆ Dispositif de rémunération compétitif, incitatif et respectueux des principes d'égalité professionnelle.
- ◆ Orientations de la formation professionnelle définies chaque année.

SANTÉ, SÉCURITÉ ET QUALITÉ DE VIE AU TRAVAIL

- ◆ Mesure régulière de l'ambiance au travail au moyen d'une consultation annuelle sur la qualité de vie et des conditions de travail (QVCT).

- ◆ Politique active en matière de préservation de la santé et de la sécurité de ses collaborateurs.

ÉTHIQUE DANS LA CHAÎNE DE VALEUR

- ◆ Identification des fournisseurs les plus à risque et mise en place d'outils pour suivre leur conformité.
- ◆ Recours importants à des prestataires et fournisseurs locaux.
- ◆ Démarche de progrès mise en place, notamment avec les mainteneurs en charge de l'exploitation des actifs et les entrepreneurs en charge des chantiers.

FAITS MARQUANTS 2023

- ◆ 92% des collaborateurs formés à des thématiques ESG (diversité, climat, éthique).
- ◆ Nouvelle charte éthique et dispositif d'alerte professionnelle.
- ◆ Déménagement des équipes SFL dans de nouveaux bureaux aux meilleurs standards du marché.

IMPACTS 2023

77
collaborateurs à fin 2023

50%
de femmes au Conseil d'administration
et 38% au Comité de Direction

AUCUN ACCIDENT
DE TRAVAIL
nécessitant d'arrêts de travail

91%
des achats effectués auprès de fournisseurs
à Paris et en Île-de-France

OBJECTIFS 2030

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

CONSULTATION SUR LA
QUALITÉ DE VIE ET LES
CONDITIONS DE TRAVAIL
chaque année

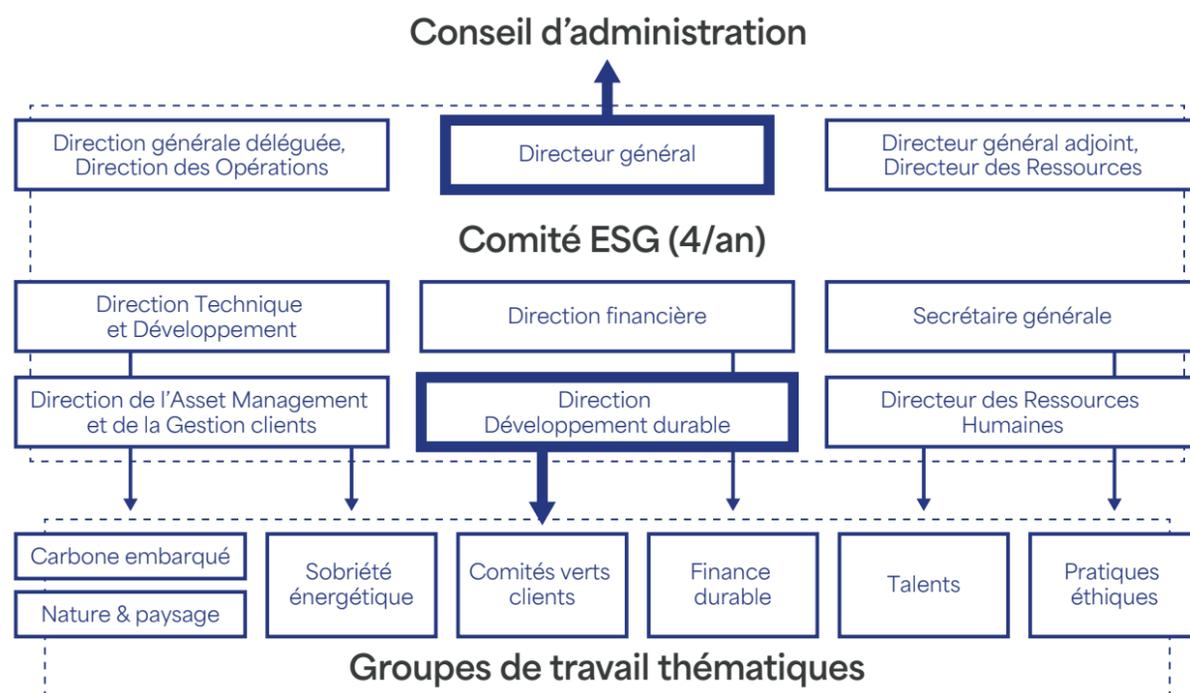
100%
des collaborateurs, prestataires et fournisseurs
couverts par une charte éthique

1.2. Gouvernance ESG

Chez SFL, tous les métiers de création de valeur sur les différentes phases de vie des bâtiments sont intégrés : investissement, restructuration, commercialisation et asset management, gestion locative, rénovation et arbitrage, le cas échéant.

Combinée à un effectif de taille relativement réduite (77 collaborateurs à fin 2023), cette particularité permet à SFL d'être particulièrement agile, notamment sur les réponses à apporter aux défis posés par les enjeux ESG.

Pour installer encore davantage le développement de sa stratégie ESG, des fonctions et Comités dédiés ont également été créés. La démarche ESG de SFL s'appuie donc sur la gouvernance suivante.



Le **Comité ESG** regroupe le Comité de direction et le **Directeur Développement Durable** et se réunit à minima 4 fois par an. Il évalue le contexte opérationnel et les principaux défis sur les enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance. Il définit les orientations stratégiques et analyse les performances sur les principaux indicateurs et les politiques SFL. À ce titre il valide annuellement les données carbone produites, suit les engagements pris par SFL auprès des banques dans le cadre des financements ainsi que la mise en place de la taxonomie et de la CSRD.

Il fixe les objectifs et les plans d'actions aux départements concernés pour chaque enjeu en s'appuyant sur les membres du Comité de Direction présents au sein de ce Comité ESG : Direction Technique et Développement pour les questions environnementales ou Direction des Ressources Humaines pour les enjeux sociaux par exemple.

Les **groupes de travail thématiques**, comités de pilotage d'actifs ou ateliers sur les thématiques ESG, permettent d'intégrer les enjeux au sein de SFL en développant les modes de fonctionnement, les thèmes abordés et les résultats puis de les porter auprès des parties prenantes (clients, prestataires, fournisseurs, investisseurs, etc.). Le Directeur Développement Durable assure la coordination des enjeux environnementaux de ces groupes et le lien avec le Comité ESG. Ces groupes de travail sont également étendus à nos parties prenantes : comités verts avec nos clients, avec nos maîtres d'œuvre sur les opérations de restructuration, par exemple.

Enfin, le **Directeur général** porte la stratégie et les principaux enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance et les résultats des actions mises en place auprès du **Conseil d'administration**. Un lien particulier est notamment créé avec l'actionnaire principal, représenté au sein de ce Conseil. La Direction générale et le Directeur Développement durable participent ainsi également pleinement aux Comités ESG mis en place au niveau de l'actionnaire principal.

Une incitation financière forte à agir

L'intérêt des différentes parties à agir est également renforcé par l'intégration concrète des enjeux ESG dans l'évaluation et la rémunération des collaborateurs et mandataires sociaux, avec les dispositifs suivants en 2023 :

- ◆ **Évaluation annuelle des collaborateurs** : modification de la typologie des objectifs individuels à partir desquels est déterminée la rémunération variable du collaborateur (identification des objectifs relevant des thèmes ESG lors des entretiens d'évaluation annuelle).
- ◆ **Dispositif d'intéressement pour les collaborateurs** : intégration d'un critère ESG (représentant 15% du total) lié à la performance carbone dans le nouveau contrat d'intéressement : réduction des émissions de gaz à effet de serre en lien avec l'objectif 1,5°C validé par la Science-Based Targets Initiative
- ◆ **Politique de rémunération du Directeur général et de la Directrice générale déléguée** : intégration d'un critère ESG représentant 20% de la part qualitative de la rémunération variable en 2023 (10% du total).

Une performance saluée

SFL s'assure que ses pratiques de reporting intègrent les référentiels les plus exigeants. De plus, SFL souhaite que sa performance soit évaluée en toute transparence et répond ainsi aux demandes des ratings ESG qui la sollicitent (GRESB notamment). Les récentes distinctions décernées par le GRESB ou l'EPRA sont la preuve de cette volonté d'amélioration continue et de transparence.



GRESB

En 2023, le Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) a décerné à SFL le label Green star pour la 10^e année consécutive, avec des scores de :

- ◆ 93/100 sur le benchmark Standing Investments (+ 2 pts vs 2022),
- ◆ 97/100 sur le benchmark Development (+ 2 pts vs 2022),
- ◆ 100/100 sur le Public Disclosure Report.



EPRA

SFL respecte les recommandations de l'European Public Real Estate Association (EPRA) pour sa communication RSE. Deux Gold Awards ont ainsi à nouveau été obtenus en 2023 : Sustainability et Finance Best Practice Recommendations. Les tableaux d'indicateurs au format EPRA sont présents dans chacun des chapitres concernés et en partie 6.4.



Trophée Bâtiment Bas Carbone (BBCA)

À l'occasion du Salon bas carbone en septembre 2023, SFL a reçu le trophée intensité bas carbone. Ce prix récompense l'engagement fort de SFL dans l'immobilier bas carbone avec 100% de sa production éligible en 2022 labellisée bas carbone.



Finance durable

SFL prend des engagements clairs en matière de performance environnementale. Au 31 décembre 2023, 100% de sa dette obligataire et 79% de ses lignes bancaires confirmées sont adossés à des critères de performance environnementale exigeants.

Le crédit revolving de 835 millions d'euros signé en juin 2023 a une marge qui dépend de i) la réduction des émissions de gaz à effet de serre certifié par la Science-Based Targets Initiative (SBTi), ii) du niveau de certification des actifs et iii) de la notation GRESB.

1.3. Objectifs 2030 et performance 2023

Piliers	Enjeu	Objectif principal 2030	Performance 2023
Stratégie climat	Sobriété dans l'exploitation	- 42% tCO ₂ e entre 2021 et 2030 sur l'ensemble des émissions de GES (Scopes 1, 2 & 3)	- 27% entre 2021 et 2023
	Carbone embarqué et économie circulaire	Zéro déchet ultime	94% des déchets valorisés sur les opérations de développement 58% sur les actifs en exploitation
	Résilience du bâti	100% des actifs soumis à des études de vulnérabilité et ayant mis en place les mesures de prévention et d'adaptation nécessaires	Études de vulnérabilité remises à jour en 2023 sur 100% des actifs
Empreinte sur la ville	Architecture & design	Études historiques et patrimoniales sur 100% des immeubles restructurés	100%
	Nature & paysage	Zéro artificialisation nette	0 m ² artificialisé
	Mobilités	100% des actifs de bureaux situés à moins de 10 minutes à pied d'une station de métro	100%
Au service des utilisateurs	Confort & aménagement	100% des centres d'affaires dotés d'une offre de services prime	100%
	Certification & labellisation	100% des projets et actifs de bureaux en exploitation certifiés	100%
	Relation & satisfaction clients	> 85% de clients satisfaits	91%
Engagement des équipes et des partenaires	Attractivité, développement des compétences & diversité	> 2,5% de la masse salariale investie dans la formation professionnelle	3,4%
	Santé, sécurité & qualité de vie au travail	100% des collaborateurs consultés sur la qualité de vie au travail chaque année	100%
	Éthique dans la chaîne de valeur	100% des collaborateurs, prestataires et fournisseurs couverts par une charte éthique	100%

2. Stratégie climat

La hausse des émissions de gaz à effet de serre est en train de changer radicalement le climat et les derniers travaux du Groupe d'experts intergouvernemental sur l'évolution du climat (GIEC) insistent plus que jamais sur la nécessité de limiter la hausse du réchauffement à 1,5 °C par rapport aux niveaux préindustriels.

Cette valeur a déjà quasiment été atteinte en 2023 (+ 1,48 °C). Au-delà du caractère exceptionnel de l'année écoulée, qui a vu les records climatiques tomber les uns après les autres, la tendance des 10 dernières années montre une hausse régulière des températures qui rendent d'autant plus urgent l'adoption d'une stratégie claire de réduction des émissions de gaz à effet de serre et d'adaptation aux conséquences des effets du changement climatique.

Le secteur du bâtiment a un rôle fondamental à jouer à ce sujet. Il est responsable environ du quart des émissions de gaz à effet de serre (GES) au niveau mondial⁽¹⁾ comme en France⁽²⁾ et représente donc un enjeu majeur dans la lutte contre le changement climatique.

Les scénarios de référence, telles que la stratégie nationale bas-carbone française révisée, publiée fin 2018 et dont la révision est prévue pour 2024, le paquet de mesures « Fit for 55 » de l'Union Européenne, ou les nouveaux objectifs sectoriels de la Science-Based Targets initiative (SBTi), prévoient d'ailleurs une décarbonation quasi complète du secteur immobilier à l'horizon 2050.

La stratégie climat de SFL s'inscrit pleinement dans ce contexte opérationnel en pleine évolution. Elle repose sur :

- ◆ **l'identification et l'évaluation des risques** que font peser le changement climatique sur son activité,
- ◆ **la compréhension des impacts** au travers de la mesure la plus large et la plus fine possible de l'empreinte carbone,
- ◆ **l'adoption d'un plan de transition** comprenant des objectifs de réduction précis, ambitieux et atteignables et une compréhension des besoins que font peser l'adaptation aux effets du changement climatique.

Identification et évaluation des principaux risques

Les risques liés aux effets du changement climatique et à leur prise en compte sont de plus en plus cernés pour l'activité de SFL. Notre approche des risques climatiques respecte les lignes directrices de la TCFD⁽¹⁾ et de l'ISSB⁽²⁾ S2 et intègre donc une gouvernance dédiée, une analyse approfondie des risques physiques et des risques de transition, une stratégie d'actions et des objectifs et indicateurs dédiés. Elle s'intègre également dans le cadre de l'analyse générale sur les facteurs de risque en pages 17 et suivantes du Document d'enregistrement universel.

SFL a procédé à une analyse des risques liés au climat qui pourraient avoir un impact significatif sur l'activité de l'entreprise. Cette analyse, réalisée conjointement avec son actionnaire principal s'inscrit dans la cartographie des risques généraux de l'entreprise et est réalisée à minima annuellement.

L'utilisation de scénarios de référence⁽³⁾, a fait ressortir trois risques principaux et matériels pour l'activité de l'entreprise, présentés ci-dessous en résumé. Ce sont des risques de transition propres à l'environnement réglementaire du secteur du bâtiment, aux demandes des locataires pour des bâtiments toujours plus vertueux, et au développement de la finance durable. Les réponses apportées par SFL pour atténuer l'exposition aux risques sont présentées de façon succincte dans ce tableau et sont détaillées par ailleurs dans les pages suivantes du Rapport.

Les risques physiques sont évalués, notamment au moyen de la plateforme Résilience for Real Estate, et ne présentent pas à l'heure actuelle d'impacts pouvant être significatifs pour l'activité de SFL⁽⁴⁾.

Type de risque	Description du risque	Horizon	Impact potentiel avant actions	Réponses SFL
Réglementaire	Durcissement des réglementations environnementales, notamment sur l'efficacité énergétique et l'adaptation des bâtiments aux effets du changement climatique.	Court terme	Risque d'obsolescence du patrimoine et augmentation des CAPEX et des OPEX pour maintenir la performance technique des bâtiments.	Plan de décarbonation, axé sur la sobriété d'exploitation et des investissements ambitieux et ciblés sur les actifs. Certification SBT 1,5°C des objectifs de réduction des émissions de gaz à effet de serre.
Marché	Polarisation du marché des bureaux du fait d'une demande croissante des clients pour des espaces plus durables, aux qualités environnementales avérées et bien desservis par les transports en commun.	Court et moyen termes	Perte de valeur et de commercialité pour les immeubles qui n'auraient pas démontré leurs qualités environnementales.	Intégralité du patrimoine et des opérations de développement certifiées. Accessibilité aux transports en commun exceptionnelle. Développement des infrastructures d'accueil pour les mobilités douces.
Réputationnel	Demande croissante de la part des investisseurs de performance en matière ESG.	Moyen et long termes	Accès réduit aux marchés et augmentation du coût de la dette pour les entreprises qui n'auraient pas démontré leur performance.	79% des lignes bancaires confirmées déjà adossés à des performances ESG. Participation volontaire aux différents benchmarks ESG (93/100 au GRESB, niveau 5 stars). Anticipation des réglementations de reporting européennes (CSRD et Taxonomie).

Compréhension des impacts

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

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

SFL a affiné en 2023 sa méthodologie de mesure avec l'aide du cabinet de référence Carbone 4 sur le sujet, qui a également permis d'identifier les plans d'action les plus pertinents.

(1) <https://www.iea.org/energy-system/buildings>

(2) Le secteur résidentiel/tertiaire a émis 90 Mt CO₂e en 2017, soit 19% des émissions nationales (scope 1) et 28% en considérant les émissions liées à la production d'énergie consommée dans les bâtiments (scope 2). Chiffres issus de la stratégie nationale bas carbone révisée, document de mars 2020.

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

(2) International Sustainability Standards Board.

(3) Scénarios SSP 1-1.9 et SSP 5-8.5 du GIEC, outil Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM) et plateforme Resilience 4 Real Estate (R4RE).

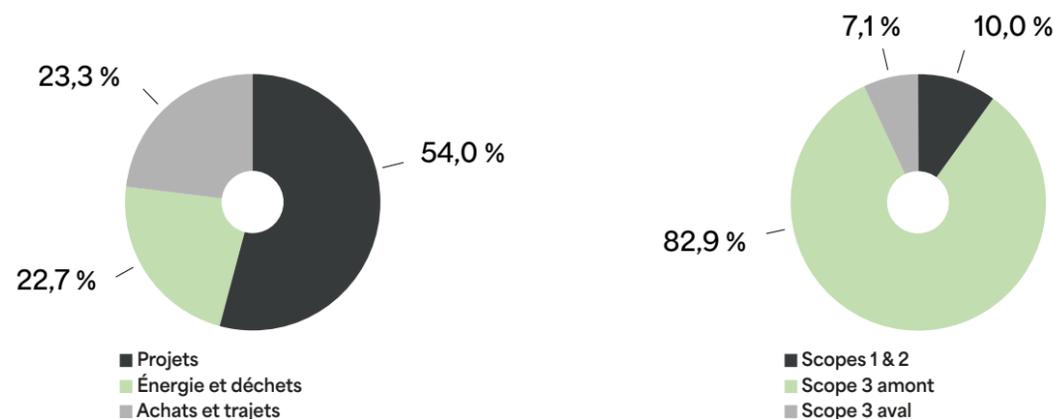
(4) Cf. partie 2.3.1 de ce rapport.

Empreinte carbone élargie de SFL en ktCO₂e / Scopes 1, 2⁽¹⁾ et 3 du GHG Protocol

Poste d'émissions	2021	2022	2023
Projets	20,1	14,9	11,5
Énergie et déchets	4,5	4,0	4,2
Énergie			
Déchets	0,4	0,7	0,6
Achats et trajets	4,3	5,0	4,9
Total	29,2	24,5	21,2

(1) Scope 2 market-based.

Répartition des émissions de gaz à effet de serre en tCO₂e en 2023 par principaux postes d'émissions et Scope du GHG Protocol



L'empreinte carbone globale de SFL résulte principalement de trois postes d'émissions :

- ◆ les **projets de restructuration et de rénovation du patrimoine**, à hauteur de 54,0% du total en 2023,
- ◆ les **consommations d'énergie**, tant sur les parties communes que sur les parties privatives, et la **gestion des déchets d'exploitation** représentant 22,7% des émissions totales,
- ◆ les **achats**, de prestations de services principalement, sur les actifs en exploitation comme au niveau corporate, et **les trajets des collaborateurs SFL** dans une moindre mesure, pour 23,3% du total.

Ce travail de mesure nous permet de dresser des priorités claires dans notre objectif de réduction des émissions de gaz à effet de serre.

Il permet aussi de mesurer l'efficacité des actions entreprises depuis plusieurs années. Il montre que l'empreinte globale SFL est en réduction de 27% entre 2021 et 2023 à méthodologie équivalente, avec notamment une baisse importante des émissions de gaz à effet de serre liés aux projets de rénovation et de restructuration (- 8 601 tCO₂e liés à l'efficacité carbone des projets et à un volume d'opérations de développement moins important), qui représentent toutefois encore la majeure partie des émissions en 2023.

Plan de transition pour répondre à l'urgence climatique

Notre plan de transition pour répondre à l'urgence climatique et à l'ambition d'un futur bas-carbone passe par une réduction importante des émissions de gaz à effet de serre.

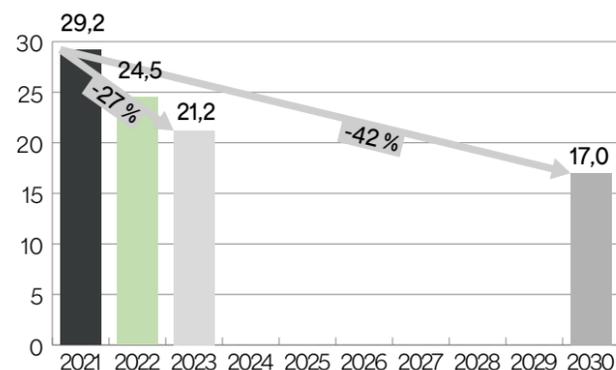
SFL a adopté un nouvel objectif carbone 2030, plus ambitieux et surtout plus large puisqu'il couvre l'intégralité des émissions sur l'ensemble de la chaîne de valeur.

Il vise une réduction de 42% des émissions des Scopes 1, 2 et 3 d'ici 2030 par rapport à 2021. Fin 2023, les actions déjà déployées ont permis d'atteindre une réduction de 27%.

Cet objectif sur les Scopes 1, 2 et 3 est en ligne avec l'ambition de limiter le réchauffement climatique à + 1,5°C par rapport aux niveaux préindustriels.

SFL a pu précédemment faire certifier son objectif carbone sur les Scopes 1 & 2 comme étant compatible 1,5 °C par la Science-Based Targets Initiative (SBTi) et recherchera à renouveler cette certification avec son nouvel objectif une fois le référentiel sectoriel finalisé par la SBTi.

Objectif - 42% en ktCO₂e Scopes 1, 2 et 3 en 2030 vs 2021

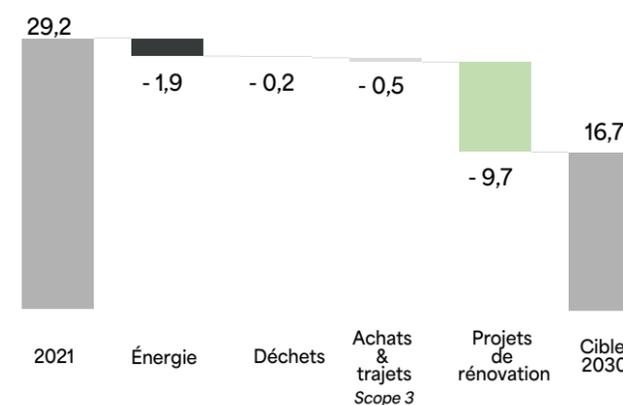


Principaux leviers de décarbonation

Les leviers de décarbonation pour atteindre cet objectif ont été identifiés et quantifiés à horizon 2030. Ils font apparaître des actions différentes selon les postes d'émissions et les Scopes en jeu.

- ◆ **Leviers sur les Scopes 1 & 2 / Sobriété énergétique dans l'exploitation** : Les actions s'orientent vers une maîtrise de l'efficacité énergétique et du pilotage de la consommation de fluides sur les bâtiments en exploitation, une transition vers des énergies et des fluides frigorigènes moins carbonés et une sobriété résultant du dialogue entre propriétaire et utilisateurs.
- ◆ **Leviers Scope 3 / Réduction du carbone embarqué et développement d'une économie circulaire** : La stratégie de réduction des émissions passe ici par une utilisation plus rationnelle des ressources, la maîtrise des déchets et des consommations d'eau et un engagement continu avec les locataires, les architectes, les entreprises partenaires en phase travaux, les partenaires d'exploitation et les utilisateurs des bureaux SFL pour décarboner nos achats et adopter des modes constructifs plus vertueux.

Principaux leviers de décarbonation et impacts associés en ktCO₂e d'ici 2030



2.1. Leviers de décarbonation Scopes 1 & 2 : sobriété énergétique dans l'exploitation

1 922 tCO₂e ont été émises en 2023 sur le patrimoine géré par SFL⁽¹⁾ du fait des consommations énergétiques et des fuites de fluides frigorigènes dont :

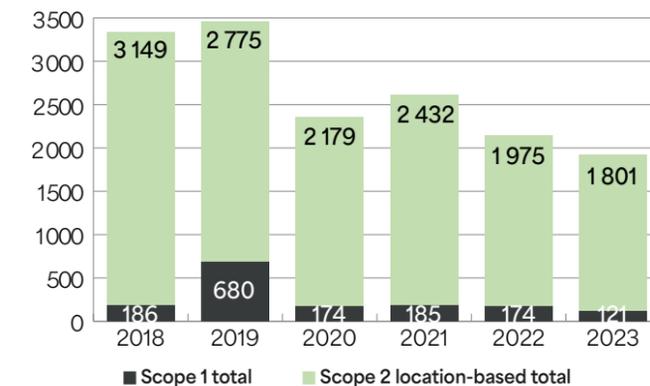
- ◆ 121 tCO₂e directement au titre du Scope 1 et
- ◆ 1 801 tCO₂e indirectement au titre du Scope 2 location-based.

(1) 14 actifs en 2023, se référer à la partie 6.3 pour tous les détails sur les périmètres.

(2) L'impact sur la variation des données historiques est faible et a permis de valider la méthode (DPEF 2022: 167 tonnes Scope 1 et 1 888 tonnes Scope 2 en 2022 versus 174 tonnes Scope 1 et 1 975 tonnes Scope 2 avec la nouvelle méthode).

(3) Chiffres 2021, issus du Ministère de la Transition Ecologique : <https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/edition-numerique/chiffres-cles-energie-2022/8-consommation-finale-denergiepar-secteur-et>

Évolution des émissions de GES - Scopes 1 et 2 location-based



À périmètre courant, les émissions des Scopes 1 & 2 sont en forte baisse entre 2018 et 2023, avec une réduction de 1 413 tCO₂e qui représente - 42% (soit respectivement - 35% sur le Scope 1 et - 42% sur le Scope 2).

L'évolution à la baisse entre 2022 et 2023 (- 11%) s'explique notamment par une diminution importante des émissions liées aux consommations d'électricité et de gaz et celles liées aux fuites de fluides frigorigènes.

Il a été choisi cette année de privilégier la représentation des émissions Scope 1 et 2 en location based afin de mieux illustrer la corrélation baisse des consommations / baisse des émissions et de s'affranchir des variations importantes et exogènes de facteurs d'émissions en market-based.

De plus, SFL a modifié en 2023 son processus de collecte des données de consommations énergétiques avec la plateforme Deepki. Les années 2021 et 2022 ont été recalculées avec cette méthode pour assurer une comparabilité des chiffres⁽²⁾.

2.1.1. Amélioration de l'efficacité et de la sobriété énergétique

Les bâtiments résidentiels et tertiaires sont de loin le premier poste de consommation d'énergie en France avec 46% de l'énergie consommée⁽³⁾. L'amélioration de l'efficacité et de la sobriété énergétique est donc un enjeu prépondérant.

Un cadre réglementaire national ambitieux

Elle a vu son importance confirmée par le décret relatif aux obligations d'amélioration de la performance énergétique (dit « décret tertiaire ») dans les bâtiments tertiaires qui fixe notamment des objectifs de réduction des consommations de - 40% en 2030, - 50% en 2040 et - 60% en 2050.

Ces objectifs nationaux sont ambitieux. Leur atteinte passe par des investissements ciblés et par l'amélioration continue de la gestion technique des actifs. Elle passe aussi par une prise en compte des nouveaux besoins de nos clients qui peuvent entraîner des conséquences sur l'intensité d'usage de nos bâtiments (numérique, serviciel, restauration...) ainsi que par un dialogue et une émulation collective entre bailleur et preneur - particulièrement en France sous l'impulsion du décret tertiaire - vers une sobriété de consommation. Après dix ans d'investissements importants dans le bâti (CAPEX), SFL s'emploie également à mettre en place un écosystème complet de systèmes et d'acteurs pour améliorer sa maîtrise de l'efficacité énergétique.

Trajectoire énergie et carbone propre à chaque actif et plan d'investissements associé

SFL s'est notamment entourée d'acteurs reconnus et complémentaires pour bâtir son nouveau plan stratégique qui doit lui permettre de réduire des consommations de 40% à fin 2030 par rapport à l'année de référence 2017. Après une première action visant à accroître la quantité des données récoltées, au travers de la multiplication du sous-comptage, un schéma directeur technique global a été développé à l'échelle du patrimoine. Ce schéma a ensuite été décliné en trajectoire énergétique et carbone à 2030 propre à chaque actif avec un plan d'investissements associé. Il permet également au patrimoine de SFL de s'inscrire dans une trajectoire vers les objectifs du décret tertiaire.

Ces trajectoires ont également été analysées avec l'outil Carbone Risk Real Estate Monitor (CRREM) pour vérifier leurs cohérences avec les objectifs de décarbonation nationaux et européens.

Dialogue et émulation avec les locataires sur les consommations d'énergie des parties privatives

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

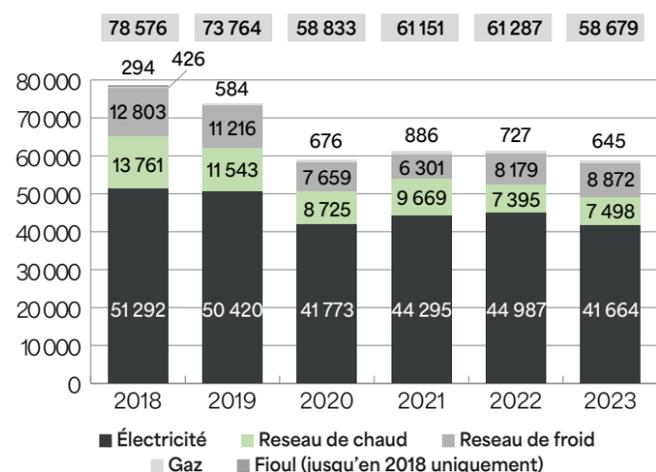
SFL connaît et suit la très grande majorité des consommations d'énergie de ses locataires. Seuls 4% de ses consommations ont été estimées sur l'année 2023.

Ce travail a revêtu une importance particulière à l'hiver 2022/2023, en lien avec l'effort de sobriété demandé par le gouvernement français dans un contexte de tensions sur le marché de l'énergie et de baisse des moyens de production d'électricité nucléaire en France. On estime que les actions entreprises ont permis de réduire de 10% les consommations énergétiques à cette période, avec des pointes de 15 à 18% selon les actifs.

Une consommation énergétique en baisse de 25% en valeur absolue depuis 2018

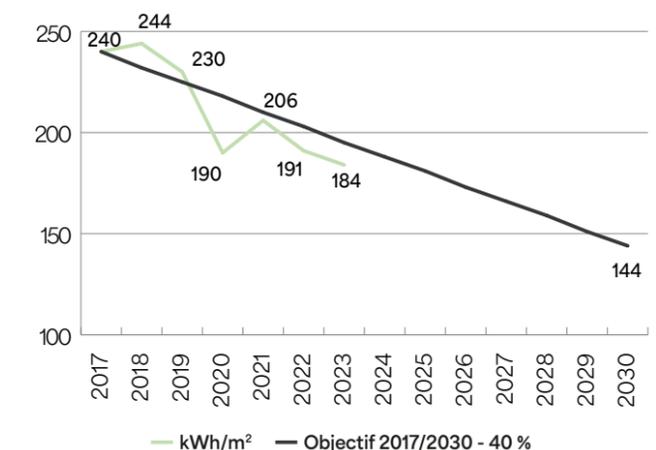
En 2023, les actifs détenus et gérés par SFL ont consommé 58 679 MWh d'énergie finale dont 33 635 MWh (soit 57%) dans les parties communes et au travers du chauffage et de la climatisation délivrés dans les parties privatives.

Évolution de la consommation d'énergie par type d'énergie en MWh



À périmètre courant entre 2018 et 2023, la consommation totale (toutes énergies confondues) est en baisse de 25%.

Intensité énergétique à périmètre courant en kWh/m²



L'objectif énergétique opérationnel de SFL est de réduire de 40% l'intensité énergétique en kWh/m² entre 2017 et 2030, en lien fort avec les obligations issues du décret tertiaire. Fin 2023, à presque mi-parcours, la baisse atteint déjà 23%.

2.1.2. Transition vers des énergies moins carbonées

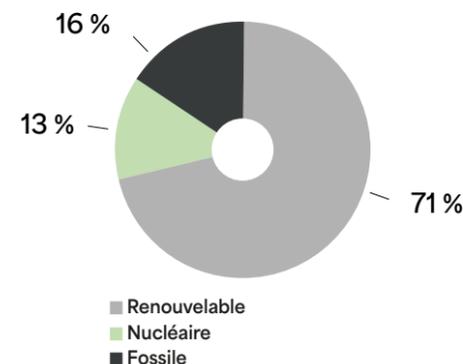
La maîtrise des consommations énergétiques et de l'impact carbone associé passe aussi par une optimisation du mix énergétique et le choix de sources d'énergie moins carbonées.

Origine de l'énergie achetée par SFL en 2023

Plus de 71% de l'énergie achetée par SFL et utilisée sur ses actifs est électrique, faiblement carbonée en France, tandis que les énergies fossiles, gaz naturel uniquement, représentent une part marginale de l'énergie consommée (1,1% de l'énergie totale).

Si l'on s'intéresse à la façon dont l'énergie achetée par SFL a été elle-même produite, on se rend compte que 71% de l'énergie consommée par SFL a été produite à partir de sources renouvelables, 13% à partir de source d'énergie nucléaire et 16% à travers des sources d'énergie fossile.

Origine de l'énergie (tout type d'énergie) achetée par SFL



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

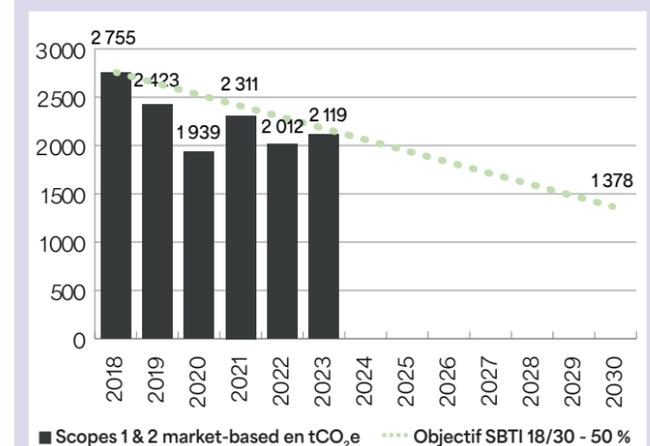
- ♦ Réduction progressive de l'utilisation des énergies les plus carbonées, notamment celles liées au chauffage:
 - Remplacement de la dernière chaudière au fioul par un équipement fonctionnant au gaz naturel au printemps 2019.
 - Déploiement de pompes à chaleur, notamment sur la Galerie des Champs-Élysées dès novembre 2020 et sur Édouard VII avec des réductions importantes des consommations énergétiques depuis leurs installations.
- ♦ Favorisation des énergies aux facteurs d'émissions les plus faibles:
 - Extension progressive des raccordements aux réseaux de froid urbain (réseau bénéficiant d'un facteur d'émission faible) sur les immeubles du patrimoine desservis et en cours de restructuration (Scope notamment).
 - Augmentation progressive de la part d'énergie renouvelable dans l'électricité avec 60% de l'électricité d'origine renouvelable en 2023.

Science-Based Targets Initiative (SBTi): validation de la trajectoire carbone

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

Cette trajectoire s'appuie sur un **objectif de réduction de 50% des émissions des Scopes 1 & 2 market-based** exprimées en tCO₂e entre 2018 et 2030, tel que défini dans le cadre de l'approche SME (Small and Medium-sized Enterprises) développée par la SBTi.

Fin 2023, ces émissions ont diminué de 23% depuis 2018, soit une réduction de 625 tCO₂e en valeur absolue, en ligne avec l'objectif.



2.2. Leviers de décarbonation Scopes 3: réduction du carbone embarqué et économie circulaire

Le sujet du carbone chez SFL ne passe pas uniquement par la maîtrise des consommations énergétiques en phase d'exploitation du bâtiment. Mais elle nécessite de s'intéresser à toutes les phases du cycle de vie des bâtiments et notamment à la façon dont ceux-ci ont été construits, restructurés ou rénovés et comment du carbone a pu être « embarqué » lors de ces différentes étapes.

Ces étapes de la vie du bâtiment ont un impact crucial dans la stratégie de réduction des émissions de gaz à effet de serre puisque les émissions liées aux projets ont représenté 54% de l'empreinte carbone globale de SFL en 2023. C'est également le poste d'émissions avec la marge de manœuvre la plus importante pour attendre l'objectif fixé de réduire de 42% les émissions de l'ensemble de la chaîne de valeur entre 2021 et 2030.

La volonté de SFL de réduire la quantité de carbone embarqué dans ses activités et de favoriser une économie circulaire consiste à développer et gérer des actifs immobiliers en limitant le poids carbone et la consommation de ressources naturelles dans ses achats et ses modes constructifs et de réduire la production de déchets.

Elle regroupe trois thématiques principales permettant de contribuer à la sobriété de notre empreinte :

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

Attention portée au bâti existant pour limiter les destructions

Elle trouve toute sa mesure dans la vision portée par SFL lors des projets de restructuration : études historiques et patrimoniales approfondies et attention portée à l'architecture d'origine des bâtiments.

Cette attention doit également permettre de limiter les destructions et donc l'utilisation éventuelle de ressources naturelles dans la phase de construction. Le fait même de restructurer ou rénover un bâti existant est par nature beaucoup plus économe en carbone qu'un projet neuf puisque la structure voire le clos-couvert est majoritairement conservé. Et ceci sans compter le fait qu'aucun m² supplémentaire n'est artificialisé.

2.2.1. Écoconception et utilisation raisonnée des ressources

La démarche mise en œuvre par SFL sur les projets de restructuration tient à réduire les impacts liés aux opérations de déve-

loppement sur les bâtiments qu'elle détient et qu'elle rénove, par la mise en place de politiques précises pour limiter l'empreinte environnementale de ses chantiers et par l'engagement et le suivi des entrepreneurs en charge de ceux-ci. Quatre angles sont notamment systématiquement étudiés :

- ◆ la conservation de l'existant par la limitation des démolitions et du curage,
- ◆ le réemploi sur site des matériaux du bâti existant,
- ◆ le réemploi des matériaux issus de la déconstruction via les plateformes de marché numériques quand cette réutilisation n'est pas possible sur site,
- ◆ l'utilisation de matériaux biosourcés ou avec des alternatives moins carbonées.

Généralisation des analyses de cycle de vie pour comprendre le poids du carbone embarqué

Pour fixer un cadre robuste à cette démarche et mieux en mesurer les actions, les analyses de cycle de vie sont généralisées aux différentes opérations d'envergure.

Les résultats ci-dessous présentent l'impact du carbone embarqué dans des opérations différentes mais analysées au travers du même référentiel. Ces analyses permettent d'identifier le poids carbone des choix constructifs et des matériaux retenus sur toutes les phases de vie du bâtiment. Elles permettent de comparer et valider les options retenues et de diffuser une culture de prise en compte du poids carbone au sein de l'entreprise.

	Type d'opération	Particularités	Années de début & de fin d'opération	Émissions de gaz à effet de serre liées à la construction ⁽¹⁾ en kgCO ₂ e/m ²
#Cloud	Rénovation lourde		2013 à 2015	858
83 Marceau	Rénovation lourde		2019 à 2021	881
Biome	Rénovation lourde		2020 à 2022	704
Cézanne Saint-Honoré	Rénovation lourde	Sans façade	2021 à 2022	460
Louvre Saint-Honoré	Rénovation lourde	Coques nues, fluides en attente	2020 à 2023	461
Galerie des Champs-Élysées	Rénovation de façade uniquement	Coques nues, fluides en attente	2022 à 2023	102

Le label Bâtiment Bas-Carbone (BBCA) pour valider les actions entreprises

Le label Bâtiment Bas Carbone (BBCA) est également recherché sur les opérations de restructuration. L'opération Biome avait d'ailleurs été retenue dès 2018 pour être l'un des premiers bâtiments de Paris labellisé BBCA en rénovation notamment grâce à l'emploi de béton bas carbone dans 3 555 m² de plancher. Et SFL s'est vue décerner le « **Prix BBCA Intensité Bas Carbone 2023** » à l'occasion du Salon bas carbone en septembre 2023, puisque 100% de sa production éligible en 2022 a été labellisée.



Réemploi et réutilisation des matériaux

SFL a livré à l'été 2022 deux opérations qui ont fait toutes deux l'objet de chartes chantier précises avec une attention forte portée sur le sujet des matériaux.

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

Matériaux réemployés	Cézanne Saint-Honoré	Biome
Matériaux du site	Dalles de faux plancher (60%)	Pierre de façade concassées et réemployées en terrazzo (400 m ²)
Matériaux venant d'autres sites	-	Dalles de faux plancher (13 850 m ²) ^(*)

(*) Les 13 850 m² de dalles de faux plancher réutilisés représentent une économie de carbone de 49 kgCO₂e/m².

Lors de la rénovation du restaurant inter-entreprises sur le Louvre Saint-Honoré livrée en 2023, près de 4 tonnes d'équipements ont été données à une entreprise spécialisée dans le réemploi de mobiliers et d'équipements de cuisine.

2.2.2. Recyclage et valorisation des déchets

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

Près de 25 000 tonnes de déchets ont été produites par SFL sur les deux principales opérations en chantier dans l'année. Et 1 037 tonnes de déchets ont été générés sur les 11 actifs en exploitation dont SFL maîtrise la gestion des déchets.

Les taux de valorisation atteignent respectivement 93% et 97% sur les deux opérations en chantier et 58% pour les déchets exploitation.

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

Déchets	Projets		Exploitation
	Louvre Saint-Honoré ⁽¹⁾	Scope (curage)	11 actifs
Quantité totale générée en tonnes	23 599	1 335	1 037
Quantité valorisée en tonnes	22 051	1 290	599
• Dont matière	22 004	1 263	327
• Dont énergie	47	27	272
Taux de valorisation en %	93%	97%	58%

(*) Sur l'ensemble de la durée du projet.

Quatre pistes d'améliorations sont explorées par SFL pour limiter ses impacts en matière de déchets :

- ◆ L'amélioration du suivi de la gestion des déchets, que ce soit en termes de quantités et de modes traitements.
- ◆ La réduction de la production de déchets, d'abord par la limitation des démolitions et des reconstructions et ensuite par une utilisation raisonnée des ressources, l'engagement avec les

entreprises de construction en phase chantier et les locataires en phase d'exploitation.

- ◆ La multiplication des solutions de tri à destination des utilisateurs et des prestataires déchets.
- ◆ L'augmentation du taux de valorisation, avec l'objectif d'atteindre zéro déchet ultime à la fois sur les projets de développement et les actifs en exploitation.

Amélioration du suivi de la gestion des déchets

Les déchets sont suivis sur 11 immeubles détenus et gérés par SFL. Sur les trois autres immeubles en exploitation, la collecte des déchets est effectuée directement par la Ville de Paris⁽²⁾ et SFL n'a accès ni aux quantités collectées ni à la façon dont ces déchets sont traités.

SFL souhaite améliorer sa maîtrise sur cette thématique et tente donc progressivement de reprendre la gestion des déchets pour la confier à un opérateur privé à même de mettre en œuvre les axes de progression identifiés. Depuis deux ans, cinq actifs sont passés d'une gestion par la Mairie de Paris à une gestion SFL par l'intermédiaire d'un acteur privé.

En matière d'opérations de développement, SFL souhaite améliorer le suivi en l'élargissant aux opérations de moindre importance, à la manière de ce qui a pu être fait sur les principales opérations en chantier en 2023.

Multiplication des solutions de tri

La bonne gestion des déchets d'exploitation passe par la multiplication des solutions de tri à destination des locataires. Fin 2023, 23 types de déchets différents sont collectés sur le patrimoine : carton, papier, plastiques, bois, verre, métaux ou déchets d'équipements électriques et électroniques notamment.

Recours aux modes de traitement les plus vertueux

Cette bonne gestion passe également par l'assurance que les déchets collectés par les prestataires sont traités de la manière la plus adéquate possible en fonction des possibilités offertes localement : recyclage ou autres formes de valorisation.

En 2023, 94% des déchets sur les deux principales opérations ont été valorisés.

Sur les actifs en exploitation, 58% des déchets ont été valorisés (principalement au travers du recyclage ou de l'incinération avec valorisation énergétique). La baisse du taux de valorisation par rapport à 2021 (81%) s'explique principalement par le fait que les prestataires déchets sur quelques actifs ont indiqué que les DIB n'ont plus été incinérés avec valorisation énergétique, mais simplement incinérés voire enfouis. Il nous faut analyser plus précisément les informations sur les modes de traitement fournies par les prestataires déchets et décider ensuite des actions qui permettront de modifier ces modes de traitement.

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

(2) Tous les immeubles sous gestion SFL et objets de contrats privés de gestion de déchets, soit 11 immeubles, sont inclus dans le périmètre de reporting. En revanche, sur trois immeubles, la collecte des déchets est toujours assurée directement à fin 2023 par les services de la Ville de Paris et SFL ne dispose pas d'informations sur la quantité de déchets gérés ni leur destination, ce qui explique le taux de couverture de 91% des actifs sous gestion immobilière.

(1) Poste Produits de Construction et Équipement du label Bâtiment Bas-Carbone (BBCA).

SFL s'engage à poursuivre le travail avec les prestataires en charge de l'enlèvement des déchets pour améliorer les retours sur les modes de traitement des déchets collectés et s'assurer que ceux-ci ne finissent pas en enfouissement, en lien avec l'objectif de « zéro déchet final » d'ici à 2030.

2.2.3. Maîtrise des consommations d'eau

En 2023, près de 119 000 m³ d'eau ont été consommés sur les immeubles détenus et gérés par SFL. Cela représente en moyenne 0,37 m³/m².

SFL vise à réduire cette consommation en misant sur la mise en place de dispositif hydro-économiques, la sensibilisation de ses locataires et le développement de la collecte des eaux pluviales. Ces efforts sont d'autant plus importants que la disponibilité de la ressource en eau peut également être impactée par les effets attendus du changement climatique.

Des actifs modérément concernés par le stress hydrique mais des récents épisodes de sécheresse qui incitent à la vigilance

Les études sur le stress hydrique⁽¹⁾ précisent pour le moment que les zones d'implantation des actifs SFL, à Paris ou en première couronne de Paris, en aval de la confluence de la Seine et de la Marne, ne sont que modérément concernées par ce risque.

Les récents épisodes de sécheresse, pendant les étés 2022 et 2023 notamment, doivent toutefois nous faire redoubler de vigilance. Les modèles climatiques prévoient notamment que les cumuls annuels de précipitation devraient peu évoluer d'ici la fin du siècle tout en anticipant de fortes variations saisonnières, avec une hausse prévue l'hiver et une baisse en été.

Développer la collecte des eaux pluviales

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

Les études sont systématiquement réalisées sur les projets de restructuration, et les principaux projets récemment livrés ou en travaux intègrent tous de tels systèmes de récupération (Biome, 83 Marceau, Louvre Saint-Honoré et Scope).

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

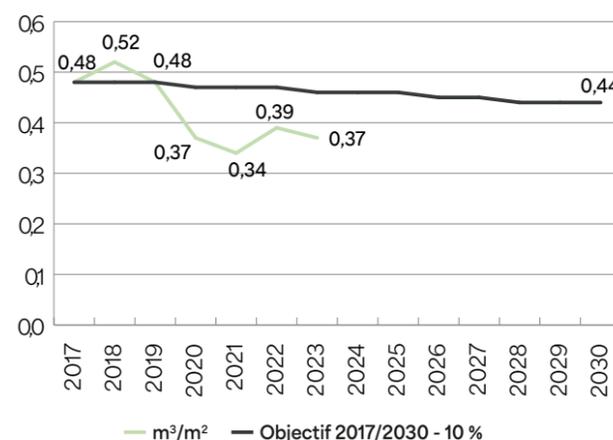
Immeuble	Capacité en m ³
Washington Plaza	18
92 CE	6
#cloud.paris	28
103 Grenelle	11
Biome	20
83 Marceau	23
Cézanne Saint-Honoré	13
Louvre Saint-Honoré	5

Une intensité hydrique en baisse depuis 2017

SFL s'efforce également de réduire les besoins en eau de ses immeubles. A périmètre courant, la réduction de l'intensité hydrique atteint 23% entre 2017 et 2023. Un résultat qui est le fruit des efforts effectués, mais qui a aussi nécessairement été impacté, en 2020 et 2021 notamment, par l'intensité d'usage des actifs réduite dans le contexte de crise sanitaire. Cela explique pourquoi l'intensité est repartie à la hausse en 2022 dans un contexte de retour au bureau des utilisateurs et de taux d'occupation historiquement haut.

SFL s'est fixé l'objectif de réduire de 10% cette intensité en m³/m² entre 2017 et 2030, un objectif qui pourra éventuellement être réévalué dans les prochaines années.

Évolution annuelle de l'intensité hydrique en m³/m²



2.3. Résilience du bâti et stratégie d'adaptation aux effets du changement climatique

Acteur immobilier de long terme, SFL ambitionne à travers sa politique d'investissement durable d'améliorer la résilience de ses actifs, afin d'assurer leur pérennité.

La qualité des immeubles s'apprécie au regard de leur potentiel à se transformer pour répondre aux demandes évolutives des entreprises mais aussi aux normes réglementaires et environnementales et de leur capacité à faire face aux conséquences attendues du changement climatique.

Cela passe par une compréhension fine des risques physiques, environnementaux et sanitaires qui peuvent peser sur le patrimoine, et par la mise en place d'un dispositif de suivi précis et des mesures de prévention et d'adaptation nécessaires.

2.3.1. Stratégie d'adaptation aux risques physiques liés au changement climatique

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

Analyse de l'exposition aux risques physiques remise à jour

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

Cette première analyse des risques physiques liés au changement climatique, effectuée selon les recommandations de l'ADEME avait alors permis d'analyser les vulnérabilités éventuelles des actifs du patrimoine, anticiper les conséquences potentielles sur l'exploitation et pouvoir ainsi garantir les conditions de confort de ses clients. Les bâtiments détenus par SFL ont ainsi été analysés selon leur capacité de résilience vis-à-vis des principaux risques en identifiant les impacts éventuels par lots techniques (superstructure et enveloppe, plomberie, électricité, CVC, aménagements extérieurs...).

Les modèles de prévision climatique, les différents scénarios et outils à disposition se sont fortement développés depuis plusieurs années au regard de l'évolution des connaissances scientifiques sur le sujet.

SFL, en tant que membre de l'OID, a donc renouvelé en 2023 son analyse en utilisant la plateforme Resilience For Real Estate (R4RE) développée spécifiquement pour répondre à ces questions. Cet outil permet d'identifier les immeubles soumis à des risques importants à plus ou moins long terme et de définir ainsi les actions adaptatives à mettre en place dans un horizon de temps adapté. L'exposition aux risques a été analysée selon trois scénarios climatiques (RCP2.6 / RCP4.5 / RCP 8.5) et trois horizons temporels (2030 / 2050 / 2070).

Pour renforcer son engagement dans la gestion des risques climatiques, SFL est devenue membre du comité stratégique de la plateforme R4RE. L'objectif est d'améliorer sa robustesse et de répondre toujours plus justement aux impératifs de suivi des risques.

Exposition à l'augmentation de la fréquence et de l'intensité des vagues de chaleur et aux risques d'inondation

L'augmentation des températures, notamment au travers des vagues de chaleur plus nombreuses, a été identifiée comme l'un des principaux facteurs de risque. Elle pourrait notamment engendrer une augmentation de la consommation d'énergie liée à la production de froid et des investissements potentiels pour le bon dimensionnement équipements techniques.

L'analyse des risques fait apparaître que le niveau d'exposition au risque de chaleur reste faible sur tous les actifs jusqu'en 2050. Il ne devient modéré sur l'ensemble du patrimoine qu'à partir de 2070 selon le scénario le plus pessimiste.

Le risque d'inondation est lui historiquement plus présent à Paris. La part du patrimoine exposé (31%) ne varie pas en fonction des scénarios climatiques et des horizons temporels étudiés.

Les mesures en place pour limiter l'impact des canicules et des risques d'inondation

Les dernières années ont été les plus chaudes jamais enregistrées en France. L'année 2022 a notamment été l'année de tous les records, avec des épisodes de canicule estivale très marqués et persistants en région parisienne. Et 2023 se classe comme la deuxième année la plus chaude jamais mesurée après 2022.

La gestion des épisodes de canicule d'un point de vue technique sur les actifs se fait en étroite collaboration avec les exploitants et les locataires. Elle a pu venir prouver le bon dimensionnement et la bonne exploitation des équipements techniques, et notamment ceux de production de froid, puisqu'aucun dysfonctionnement n'a été enregistré. Des communications préventives sont effectuées auprès de nos locataires en amont de ces épisodes caniculaires pour rappeler les conduites à suivre : aucune remontée négative n'a été recensée les deux derniers étés.

Les opérations de développement peuvent également intégrer une approche bioclimatique pour notamment améliorer le confort thermique été comme hiver. Le traitement prévu de la façade exposée au sud du projet de restructuration de Scope, par un subtil jeu de réorientation des ouvrants, doit permettre de valoriser les apports solaires hivernaux et retarder les apports solaires estivaux en fin de journée. Cette nouvelle façade doit ainsi permettre de réduire les besoins de chauffage de plus de 35% et les besoins de froid l'été de plus de 13%.

Des mesures pour limiter les impacts des risques d'inondation sont également mises en place sur le patrimoine, notamment à l'occasion des opérations de restructuration. Sur l'immeuble Scope, en bordure du fleuve, le projet sera l'occasion mettre en place des mesures d'adaptation. Les équipements électriques seront relevés et iront se positionner dans les étages supérieurs. Les équipements liés aux réseaux de chaud et de froid resteront dans les étages inférieurs, mais seront protégés par cuvelage.

2.3.2. Dispositif de gestion des risques environnementaux et sanitaires

Près de 30 000 personnes (l'équivalent d'une commune de taille moyenne de France) peuvent être accueillis chaque jour sur l'ensemble des actifs en exploitation. SFL a donc particulièrement souhaité s'engager dans une politique de gestion des risques environnementaux et sanitaires exigeante dans le but d'améliorer continuellement la qualité de son patrimoine en réduisant les risques sur la santé et la sécurité de ses occupants. Tous les actifs font l'objet d'un suivi précis des risques sanitaires et environnementaux.

Accent mis sur la qualité sanitaire des bâtiments

SFL a bien évidemment mis l'accent sur la qualité sanitaire de ses bâtiments ces dernières années dans le contexte de lutte contre la Covid-19, avec des actions fortes pour proposer un environne-

(1) Aqueduct Water Risk Atlas, du World Resources Institute.

ment sain et sûr à ses utilisateurs en différenciant par exemple les flux dans les bâtiments et en apportant un renouvellement d'air optimal. La mise en place des actions de prévention et la continuité dans l'exploitation des bâtiments conformément aux exigences sanitaires les plus pointues s'est faite sans difficulté, prouvant ainsi la résilience des actifs SFL dans des conjonctures évolutives et la bonne conception et exploitation des installations techniques.

Plus généralement, la politique en matière de maîtrise des risques environnementaux et sanitaires est organisée autour des étapes suivantes :

- ◆ Identifier les risques et les sujets à traiter.
- ◆ Répertoire l'ensemble des installations techniques.
- ◆ Définir des objectifs mesurables.
- ◆ Élaborer une méthodologie pour suivre et remplir ces objectifs.
- ◆ Enregistrer les résultats.

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

SFL a mis en œuvre des actions visant à rendre ses immeubles plus sains et réduire ainsi les risques de pollution en procédant notamment à :

- ◆ l'élimination des matériaux et produits contenant de l'amiante quand cela est possible,
- ◆ l'établissement de constats de risque d'exposition au plomb avant travaux de restructuration,
- ◆ la suppression des chaudières fuel à l'origine de rejets importants de dioxyde de soufre et d'oxydes d'azote,
- ◆ l'étude du remplacement des tours aéroréfrigérantes ouvertes dès que cela est possible et ce afin de proscrire les risques légionellose,
- ◆ des analyses semestrielles légionelle eau chaude sanitaire.

Bureau de contrôle unique pour l'ensemble des vérifications réglementaires

SFL a choisi de mettre en œuvre un véritable partenariat s'inscrivant dans une culture tournée vers l'excellence dans la maîtrise des risques en confiant à un bureau de contrôle unique l'ensemble des vérifications réglementaires et ce quel que soit le type du contrôle, pour tous les actifs sous gestion opérationnelle SFL. Depuis la mise en place du contrat-cadre des contrôles réglementaires, une réduction importante du nombre d'observations émises a été constatée.

Depuis plusieurs années, SFL a également mis en place des outils de suivi et de pilotage de l'exploitation de chaque actif sous gestion opérationnelle afin de permettre, notamment, de sécuriser le suivi des obligations réglementaires et obtenir ainsi des indicateurs pertinents.

Plateforme web dédiée à la gestion des risques

Une plateforme web dédiée à la gestion des risques (appelée Module d'Exploitation - MEX) a été développée, sur laquelle sont notamment reportées toutes les observations émises par le bureau de contrôle par thème et par niveau de criticité ainsi que leur traitement permettant ainsi le suivi permanent de la bonne gestion des risques. Fin 2023, la totalité des actifs sous gestion opérationnelle est intégrée à cette plateforme.

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

3. Empreinte sur la ville

La régénération et la réinvention de la ville sont au cœur de la stratégie de valorisation du patrimoine de SFL. La création de valeur sur les immeubles détenus par SFL passe par la prise en compte des attentes de ses parties prenantes et par leur ancrage dans la ville, dans le contexte particulier parisien où SFL concentre 16 de ses 17 actifs.

Ce contexte opérationnel dans lequel SFL conçoit ses projets est influencé en 2023 par plusieurs marqueurs forts :

- ◆ **Le nouveau Plan Local d'Urbanisme (PLU) bioclimatique** arrêté par le Conseil de Paris en juin 2023, et dont l'entrée en vigueur est prévue début 2025. Ce PLU met fortement l'accent sur la conservation de l'existant, l'intégration de la nature, la mixité d'usage et l'efficacité énergétique dans les projets immobiliers. Les programmes développés à partir de 2023 anticipent les attentes du futur PLU de Paris.
- ◆ **La polarisation du marché des immeubles de bureaux en Île-de-France :** avec une mutation des usages et une demande qui se concentre sur les quartiers centraux parisiens, avec une demande accrue d'espaces de travail désirables.
- ◆ **L'émergence de nouvelles formes de mobilité urbaine,** et une utilisation croissante par les utilisateurs de modes de transports moins carbonés (vélos ou voitures électriques notamment).

Être conscient de l'empreinte urbaine des immeubles de bureaux, c'est ainsi vouloir les transformer de façon responsable, préparer l'avenir tout en préservant leur histoire, leur qualité patrimoniale et s'assurer de leur ouverture sur la ville. C'est aussi envisager leur apport au paysage, à travers la mise en valeur des espaces verts et la préservation de la biodiversité. C'est enfin s'assurer en priorité de leur parfaite accessibilité aux différents modes de transport, transports en commun ou dits doux.

Près de 50% des surfaces des actifs du patrimoine ont été restructurées et/ou rénovées en 10 ans, avec plusieurs projets emblématiques initiés ou finalisés ces dernières années, signe d'une volonté forte de SFL de proposer des produits toujours mieux adaptés et en phase avec les évolutions sociétales. SFL dépose et obtient annuellement une douzaine de permis de construire et de déclarations préalables. Au travers de 200 projets à différentes échelles, SFL a rénové 20 000 m² et restructuré 40 000 m² environ en 2023.

Nos engagements 2020-2030

Études historiques et patrimoniales sur 100% des immeubles restructurés



Zéro artificialisation nette



100% des actifs de bureaux situés à moins de 10 minutes à pied d'une station de métro



3.1. Architecture et design

SFL poursuit l'objectif de maintenir la qualité de son patrimoine au niveau des attentes de ses clients et, au-delà, en anticipation de la ville durable à fabriquer sur la ville existante, à travers la réinvention de ses actifs ou le développement de nouvelles opérations.

La création ou la régénération de chaque immeuble est l'occasion de provoquer des externalités positives sur l'îlot et sur le quartier.

Les orientations d'aménagement du nouveau plan local d'urbanisme bioclimatique parisien liées à l'héritage et la transformation urbaine insistent sur la nécessité de s'appuyer sur l'existant en mettant en valeur les qualités urbaines et architecturales des constructions actuelles et de réaliser des transformations sobres et pérennes en améliorant les qualités d'usage et en concourant à la préservation de la biodiversité. Pour SFL, l'architecture est l'art de la synthèse entre la proportion et la lumière, l'efficacité et l'anticipation, l'esthétique et l'intensité d'usage, la désirabilité et la performance environnementale.

Toutes les opérations de rénovation ou de restructuration s'attachent à se réapproprier l'histoire des bâtiments et leur architecture d'origine, tout en encourageant de nouvelles formes architecturales et l'intégration du design contemporain dans ses opérations. L'inscription dans une démarche très ambitieuse de développement durable et de réduction de l'empreinte carbone est désormais le fil rouge qui sous-tend l'ensemble des projets de SFL.

Préservation maximale des ouvrages existants

Lors de la définition des programmes de développement par restructuration sur le patrimoine de SFL, les équipes internes, en dialogue avec les architectes et les parties prenantes se mobilisent pour une préservation maximale des ouvrages existants, en cohérence avec l'impératif environnemental de transformation du bâti qui consiste à éviter démolition et construction neuve pour une sobriété programmatique maximale.

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

L'opération de Biome notamment, livrée en 2022 et occupée par ses locataires depuis mi-2023, a consisté pour partie à réhabiliter en profondeur un bâti des années 1960, tout en conservant les planchers, les verticalités existantes, en usant de démolitions ponctuelles principalement dans les infrastructures, et dans une partie de superstructure obsolète en R+1.

Mixité des usages et densification des espaces

SFL a toujours su historiquement valoriser la mixité des usages au sein de ses ensembles immobiliers : coexistence de commerces et de bureaux sur la majorité de ses immeubles, présence de logements dans des actifs comme Édouard VII, Condorcet ou Biome, salles de spectacle et hôtel au sein d'Édouard VII. La réflexion sur la mixité, au cœur des futurs projets, doit répondre aux besoins identifiés au niveau du quartier, et doit être compatible avec les objectifs décrits ci-dessus de préservation optimale de l'existant, ainsi que la préservation de flux apaisés et fluides.

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

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

En s'engageant auprès des collectivités locales et des parties prenantes de la cité, SFL associe les riverains et les parties prenantes publiques dans la conception même et la fabrication de ses projets urbains en vue de favoriser une meilleure appropriation et de contribuer à une bonne insertion à l'échelle des quartiers, de Paris ou des villes concernées.

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

Louvre Saint-Honoré / Livraison 2023
Bâtiment emblématique et pôle culturel de premier plan

- 15 000 m² dédiés à la Fondation Cartier pour l'art contemporain dans l'hypercentre culturel de Paris
- Attention particulière portée à l'impact visuel des travaux avec projet miroir pour dissimuler la base vie et créer un événement artistique pour préfigurer le futur des lieux
- Rénovation en parallèle des surfaces de bureaux

Scope / Livraison 2026
Concertation et lien avec le fleuve

- Concertation très en amont avec la Mairie centrale et du 12^e arrondissement de Paris
- Travail bioclimatique fort prévu sur la façade avec gains énergétiques importants prévus été comme hiver
- Forte amélioration des coefficients de végétalisation et de biotope du site après projet

3.1.1. Patrimoine et qualité architecturale

Avec presque 145 ans d'existence et une histoire unique liée à Paris, SFL a contribué à l'atteinte d'un niveau d'exigence parmi les plus élevés en matière de préservation et valorisation patrimoniale. Elle renouvelle sans cesse ses critères de qualité au travers de ses projets les plus emblématiques.

Restituer l'intérêt patrimonial du bâtiment pour une meilleure connaissance des actifs

Chaque projet de restructuration fait ainsi l'objet d'un travail approfondi en amont dans le cadre d'études historiques (en partenariat avec le cabinet Grahal) qui visent à restituer l'histoire architecturale des bâtiments, leur intérêt patrimonial et qui donnent à la maîtrise d'ouvrage et au maître d'œuvre une meilleure connaissance de l'actif.

Point de départ d'une conception ambitieuse sur le plan architectural mais respectueuse du patrimoine, les équipes de développement de SFL avec les architectes et concepteurs interagissent pour mettre au point les projets avec les différents services et entités (architectes des bâtiments de France, services de la Ville au permis de construire, au paysage, cabinets et élus d'arrondissement, associations de riverains et avoisinants).

Collaboration avec les plus grands noms de l'architecture et du design

Consciente du statut de Paris comme ville-monde et des enjeux qui en découlent en matière d'urbanisme et d'architecture,

SFL collabore avec les plus grands noms de l'architecture ou du design, parmi lesquels les Ateliers Jean Nouvel, Dominique Perrault Architecte, Franklin Azzi Architecte, l'agence LAN, Patrick Jouin et Sanjit Manku, ou Ana Moussinet. SFL cherche ainsi à promouvoir des collaborations fructueuses entre concepteurs, architectes et designers de renom, consciente de l'apport mutuel enrichissant et de la nécessité d'un traitement esthétique distinct selon les espaces, les usages et les échelles.

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

- ◆ La réinvention de l'immeuble **Louvre Saint-Honoré**, immeuble historique de Paris qui a accueilli successivement le Grand Hôtel du Louvre pour l'Exposition universelle de 1855, puis les Grands Magasins du Louvre et le Louvre des Antiquaires, ouvre prochainement une nouvelle séquence avec la Fondation Cartier pour l'art contemporain sur 15 000 m², dont 7 000 m² d'exposition. Ce projet conçu par les Ateliers Jean Nouvel vient ré-habiller tout le pied d'immeuble et les poteaux en béton des années 1970 par une nouvelle architecture de façade en pierre: ligne claire, épurée, réhaussée d'un auvent contemporain ouvrant sur de grandes baies vitrées toute hauteur, nouvelle interprétation de la devanture et de la façade d'un immeuble emblématique de Paris.

Le projet exceptionnel de la Fondation Cartier a aussi initié une montée en gamme des espaces de bureaux, à travers la reprise de l'ensemble des halls, la livraison d'un nouvel espace lounge partagé (cafeteria, salles de réunion), la mise à disposition d'un

nouveau restaurant d'entreprise et la refonte des autres parties communes.

- ◆ Le projet de restructuration de **Scope**, dont la réinvention est confiée à l'agence LAN et la livraison est prévue en 2026 a pour objectif d'aller encore plus loin dans l'ambition environnementale. Le choix même de la future façade a été dicté par la prise en compte des contraintes bioclimatiques (notamment façade principale orientée sud-ouest, sans vis-à-vis), et fait naître de cette contrainte une esthétique innovante, et très moderne. Le socle de la tour, retravaillé en profondeur, permettra de créer des espaces verts ouverts sur la ville, et restitués à l'espace public. En concertation avec la Ville, à la fois Mairie centrale et Mairie d'arrondissement, SFL a fait le choix de créer un lien supplémentaire avec le quartier à travers la création d'un nouveau bâtiment dans le jardin, ERP comprenant des services destinés à la fois aux utilisateurs des bureaux et aux habitants de Paris.

3.1.2. Ouverture sur la ville

Gouvernance de projets impliquant l'ensemble des parties prenantes

Le dialogue et la concertation sont au cœur de la stratégie. SFL promeut une gouvernance de projets impliquant l'ensemble des parties prenantes, tant auprès des élus et des collectivités lors du montage du projet qu'avec les riverains lors des travaux.

Des outils dédiés d'information et communication sont mis en place permettant aux riverains de suivre les évolutions du projet et l'avancement du chantier: site web, espace physique de présentation du projet créé sur site, communications régulières *ad hoc* (newsletters notamment). SFL s'engage aussi à favoriser l'insertion sociale, notamment au travers de chartes signées avec les entreprises de construction. Dans le cadre des études techniques, l'empreinte environnementale de chaque opération est appréhendée (consommations, énergies, confort, luminosité, végétation, accès). Pour chaque projet, des interactions en amont permettent de mieux définir et réduire l'impact des chantiers sur l'environnement urbain.

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

- ◆ **Concertation avec les pouvoirs publics:** sur Scope, SFL a organisé avec les parties prenantes (Mairie centrale, Mairie du 12^e arrondissement, Direction et de l'urbanisme et Pavillon de l'Arsenal) un concours d'architecte sur la base d'un programme concerté. Le choix de l'équipe lauréate s'est fait de manière collective et a permis ainsi de retenir l'équipe répondant le mieux aux besoins exprimés.
- ◆ **Échanges avec les riverains:** SFL associe très en amont les riverains (particuliers et entreprises, commerçants notamment) et ce sans attendre l'obtention des autorisations administratives, afin de les impliquer dans le projet, prendre en compte leurs attentes et répondre autant que possible à leurs demandes. Les réunions de quartier, qui ont lieu tout au long de la vie des pro-

jets, permettent de garder le lien avec l'ensemble des parties prenantes.

Sur Scope, dont la livraison est prévue en 2026, trois réunions ont déjà été organisées avec les riverains, dont deux en 2023. Sur le Louvre Saint-Honoré, trois réunions ont eu lieu avec les riverains dont la dernière en 2023.

- ◆ **Limitation des impacts des travaux:** sur le Louvre Saint-Honoré, dans un quartier emblématique de Paris et à proximité d'institutions réputées (musée du Louvre, Palais royal, Comédie française...), SFL a plus particulièrement tenu à limiter l'impact visuel des travaux pour le quartier, à travers la réalisation de palissades de chantier mobiles, qui s'adaptent aux différentes phases du chantier, mais aussi à travers un habillage ambitieux de la base-vie qui occupe en partie la place du Palais-Royal. Après un premier habillage en trompe-l'œil sobre, qui a accompagné les premiers mois de chantier, la mise en œuvre d'un ambitieux projet miroir, imaginé par les Ateliers Jean Nouvel, permet de créer un événement artistique en lieu et place de la future Fondation. La mairie de Paris-Centre est un partenaire essentiel de cette ambition de limitation des impacts du chantier.

3.2. Nature et paysage

La biodiversité connaît depuis plusieurs décennies une érosion sans précédent. Les scientifiques parlent d'un processus en cours vers une sixième extinction de masse des espèces. La dernière en date a amené à la disparition des dinosaures il y a 65 millions d'années et s'est étalée sur plusieurs centaines de milliers d'années. La crise actuelle est beaucoup plus rapide et est quasi exclusivement liée aux activités humaines.

Les milieux naturels sont fragilisés ou détruits par l'homme: plus de 35% des milieux humides littoraux et continentaux ont par exemple disparu depuis 1970 dans le monde. Et au rythme actuel de déforestation, les forêts tropicales pourraient disparaître d'ici 50 à 70 ans⁽¹⁾.

Récemment, les évaluations par l'IPBES⁽²⁾ des écosystèmes et des services écosystémiques ont identifié cinq grands types de pressions humaines comme causes principales de la dégradation de la biodiversité:

- ◆ la destruction et artificialisation des milieux naturels,
- ◆ la surexploitation des ressources naturelles et trafic illégal,
- ◆ le changement climatique global,
- ◆ la pollution des océans, eaux douces, sol et air,
- ◆ et l'introduction d'espèces exotiques envahissantes,

(1) Source: <https://biodiversite.gouv.fr/les-5-pressions-responsables-de-leffondrement-de-la-biodiversite>
 (2) IPBES: Intergovernmental Science-Policy Platform on Biodiversity and Ecosystem Services ou Plateforme intergouvernementale scientifique et politique sur la biodiversité et les services écosystémiques.

Les 17 actifs détenus par SFL sont situés à Paris ou en première couronne, dans un environnement dense, minéral et souvent contraint. Et les parcelles sur lesquelles sont implantées les actifs SFL ont déjà pu connaître plusieurs strates d'urbanisation et d'artificialisation. Les enjeux liés à la nature peuvent ainsi paraître limités de prime abord, loin des hotspots de biodiversité au niveau mondial et des espèces emblématiques qui les composent.

Pour autant, la diversité du vivant en milieu urbain peut s'avérer riche. Paris compte ainsi près de 2 800 espèces sauvages, à la fois animales (libellules, coccinelles, écrevisses, anguilles, brochets, grenouilles, tritons, faucons pèlerins, chouettes hulottes, renards, fouines, écureuils roux, hérissons et 11 espèces de chauves-souris) et végétales (orchidées, fougères, mousses, ainsi que les plantes et arbres cultivés)⁽¹⁾. Des espèces qui font parfois preuve de fortes capacités d'adaptation. De même, les espaces naturels en ville peuvent rendre des services cruciaux, que ce soit pour lutter contre les phénomènes des îlots de chaleur et les pluies extrêmes ou plus prosaïquement pour offrir des moments de récréation ou de loisirs aux citoyens.

Des attentes fortes de la part des parties prenantes pour plus de végétal

La présence d'espaces verts et le lien avec la nature font partie des premiers souhaits des utilisateurs des bureaux SFL. Ce sont aussi des demandes fortes de la Ville de Paris qui fait du végétal un des premiers moyens pour préparer la ville aux effets du changement climatique.

Le nouveau Plan Local d'Urbanisme (PLU) bioclimatique, dont l'entrée en vigueur est prévue début 2025, prévoit ainsi :

- ◆ d'augmenter les surfaces de pleine terre, les lieux de respiration et de fraîcheur,
- ◆ de favoriser la végétalisation, la présence de la faune et de la flore tout comme celle des espaces libres; de préserver la nature jusqu'en cœur d'îlot et de protéger les arbres.

0 m²
artificialisé
depuis 10 ans

Labels
BiodiverCity
pour Biome, Cézanne Saint-Honoré et pour le projet Scope

Des audits précis sur chaque immeuble pour comprendre l'état de la nature et identifier les axes de progrès

Soucieux de bien comprendre ses impacts sur le vivant et ses axes de progrès et de pouvoir répondre aux attentes des clients et des pouvoirs publics, SFL a missionné un cabinet spécialisé pour réaliser des audits sur l'état du vivant sur ces bâtiments et identifier les potentiels d'action. Ces audits biodiversité ont été réalisés au deuxième semestre 2023 sur l'ensemble des immeubles en exploitation du site (15 actifs sur 17).

Ils intègrent six axes prioritaire d'analyse, suivis au travers de 31 indicateurs :

- ◆ la capacité d'accueil de la biodiversité,
- ◆ la résilience face au climat,
- ◆ la gestion de l'eau,
- ◆ le lien à la nature,
- ◆ la gestion des espaces verts,
- ◆ les cycles courts.

Ils ont permis de distinguer des actions par site sur chacun de ces axes, en différenciant celles qui engendreraient des bénéfices majeurs et celles nécessitant des interventions lourdes pour leur mise en œuvre.

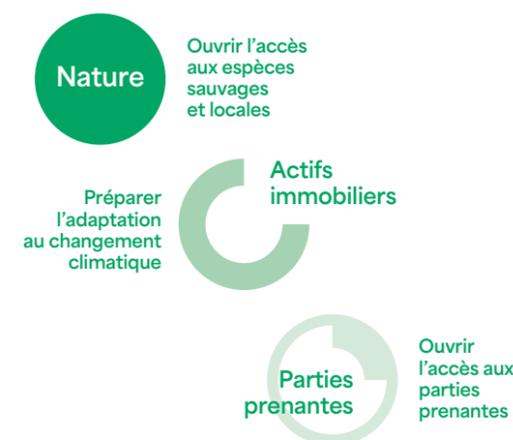
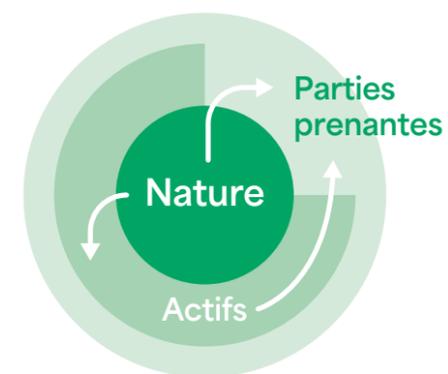
Deux indicateurs sont particulièrement suivis pour visualiser la progression potentielle de chaque site du point de vue de la qualité de la biodiversité :

- ◆ Le **Coefficient de Biotope par Surface (CBS)**, officialisé par la loi ALUR, décrit la proportion des surfaces favorables à la biodiversité par rapport à la surface totale d'une parcelle. Dans le cadre d'un urbanisme durable, ce coefficient vient en complément du « coefficient d'occupation des sols » ; il vise non seulement à conserver un certain taux de foncier non imperméabilisé et non artificialisé, mais aussi des services écosystémiques.
- ◆ La **Qualité de la Parcelle**, indicateur propre à SFL, qui intègre les notions de continuité de la trame brune et la trame verte, la présence d'un espace sanctuarisé et la capacité de résilience de l'immeuble face au changement climatique.

Vers une nouvelle stratégie pour la nature et le paysage

Au travers des indicateurs suivis et des axes de progression déclinés par actifs, la stratégie nature et paysage fait apparaître un **triple objectif pour SFL** afin de reconquérir la biodiversité en milieu urbain et d'inverser les pressions sur le vivant :

- ◆ ouvrir et renforcer l'accès aux espèces sauvages et locales,
- ◆ préparer les actifs immobiliers aux défis de l'adaptation au changement climatique,
- ◆ donner l'opportunité aux parties prenantes de SFL, utilisateurs des bureaux, voire riverains, de se reconnecter à la nature dans des espaces calmes, contemplatifs et sains.



3.2.1. Ouvrir l'accès aux espèces sauvages et locales

La lutte contre l'érosion de la biodiversité sur nos actifs immobiliers passe par la limitation de l'artificialisation des surfaces et par le recensement, la protection voire le développement des espèces locales existantes (flore, fonge, faune et insectes).

Objectif zéro artificialisation nette

De 20 000 à 30 000 hectares sont artificialisés chaque année en France, avec une augmentation 3 à 4 fois plus rapide que celle de la population française⁽¹⁾. Cette artificialisation s'accompagne aussi notamment d'une accélération de la perte de la biodiversité et d'une hausse du phénomène d'îlots de chaleur

La lutte contre l'artificialisation des sols est un des axes majeurs du Plan Biodiversité du gouvernement français, qui vise zéro artificialisation nette d'ici 2030. SFL s'inscrit dans ce plan et a intégré le même objectif. La première façon d'y répondre passe par la densification des usages sur les actifs SFL. Elle doit permettre de lutter contre l'artificialisation en concentrant des nouveaux usages et services sur des surfaces déjà préalablement bâties.

Aucune surface supplémentaire n'a ainsi été artificialisée lors des opérations de développement livrées ces 10 dernières années. A contrario, des surfaces ont été désimpermeabilisées et les espaces de pleine terre préservés sur Biome (création de 2 500 m² d'espaces verts) et Cézanne Saint Honoré (végétalisation de 100 m² de la toiture du bâtiment pair).

Recensement, protection et développement des espèces locales présentes sur site

SFL vise également la protection et le renforcement de la présence des espèces locales sur son patrimoine.

Cela nécessite d'abord de densifier les strates végétales existantes et de les diversifier sur la base d'espèces locales. Cette densification et cette diversification sont notamment possibles à l'occasion des restructurations. Elles ont été ou seront mises en œuvre sur les deux dernières opérations de ce type :

- ◆ La surface pondérée plantée sur l'opération Biome a ainsi quasiment été multipliée par deux à sa livraison en 2022 avec plus

de 2 500 m² de surfaces et plus de 35 arbres et 25 cépées. Le projet a d'ailleurs reçu le niveau Excellent du label BiodiverCity.

- ◆ La rénovation de Cézanne-Saint-Honoré en 2022 a permis de remplacer une terrasse technique par une terrasse végétalisée accessible et labellisée BiodiverCity.
- ◆ Sur le projet Scope dont la livraison est prévue en 2026, et qui se situe en bordure du fleuve qui traverse Paris, les options paysagères retenues sur ce projet devront permettre de faire passer le coefficient de végétalisation de la parcelle de 14% à 42% et le coefficient de biotope de 11% à 30%. Cette augmentation sera permise par la création de nouvelles continuités végétales et d'une véritable strate arborée. Les toitures seront végétalisées et un jardin sera créé en recul de l'avenue.

L'une des mesures principales consiste à également à adapter les façades pour limiter les risques de collision avec l'avifaune. Les audits réalisés sur site ont permis de recenser les façades les plus accidentogènes.

Enfin, la généralisation de l'approche « zéro phyto », qui consiste à ne plus utiliser de produits phytosanitaires, et la sanctuarisation de certains espaces verts, notamment ceux non accessibles au public, doit être poursuivie.

3.2.2. Préparer l'adaptation au changement climatique

La stratégie nature et paysage de SFL doit également permettre de préparer et d'anticiper dans la mesure du possible l'adaptation au changement climatique.

Gestion des eaux pluviales et limitation des besoins en arrosage

Les récents épisodes de sécheresse qui ont touché le Bassin versant de la Seine, notamment à l'été 2023, ont prouvé que la disponibilité de la ressource en eau pouvait être affectée par les effets du changement climatique.

La gestion de l'eau sur site fait donc partie des efforts privilégiés et comprend plusieurs pistes d'actions tant en matière de gestion des eaux pluviales, pour lutter contre les épisodes de sécheresse ou a contrario de pluviométrie importante, qu'en termes de limi-

(1) Source: <https://www.paris.fr/pages/biodiversite-66>

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

- tation de la consommation sur site pour les espaces extérieurs :
- ♦ augmentation du ruissellement et de l'abatement des pluies courantes directement sur site par différents dispositifs d'infiltration pouvant être mis en place à l'occasion des restructurations,
 - ♦ récupération des eaux pluviales pour l'arrosage des espaces verts, mis en place sur l'ensemble des sites restructurés ces dernières années,
 - ♦ mise en place de systèmes d'arrosage hydro-économiques, en goutte à gouttes ou par asperseurs.

Lutte contre les phénomènes d'îlots de chaleur

Les actifs SFL se trouvant dans des espaces urbains denses et très minéraux, ils doivent se protéger des phénomènes d'îlots de chaleur qui consistent en une élévation des températures de l'air et de surface des centres-villes par rapport aux périphéries, particulièrement la nuit.

Les sites ont été analysés sous l'angle de leur coefficient de surchauffe urbaine, déterminé en fonction des types de surface rencontrées sur la parcelle.

Les actions sont ici de trois types principalement :

- ♦ multiplication des toitures et/ou façades végétalisées, comme lors de la restructuration de Cézanne Saint-Honoré, lors de laquelle des nouvelles toitures végétalisées ont été créées,
- ♦ augmentation du pourcentage de pleine terre quand cela est rendu possible par le sous-sol parisien,
- ♦ préférence donnée aux arbres à feuillage caduc qui présentent un ombrage plus important en période estivale et aux espèces les plus résilientes face aux températures de plus en plus élevées.

3.2.3. Ouvrir l'accès aux parties prenantes

La stratégie nature et paysage de SFL ne saurait enfin être complète sans y associer ses parties prenantes et au premier plan les utilisateurs de ses actifs.

Nous sommes convaincus que la présence d'une dimension végétale contribue à améliorer le bien-être de ces derniers, que ce soit par l'accès à des espaces extérieurs végétalisés, calmes, contemplatifs et sains, ou par les vues qui peuvent être aménagées depuis leurs postes de travail.

Sur Biome, livré en 2022, les toitures ont été végétalisées et le jardin a été créé volontairement en recul de l'avenue afin d'apporter fraîcheur et confort acoustique aux occupants de l'immeuble.

Sensibilisation aux enjeux de la biodiversité

La présence des espaces peut aussi être mise à profit pour sensibiliser directement les occupants aux enjeux de préservation de la biodiversité.

Sur Biome, une partie de la toiture accessible a été aménagée pour accueillir de l'agriculture urbaine. Des ateliers et des animations effectuées par l'association Le Potager sont mises en place à destination des utilisateurs (plantations, récoltes, sensibilisations...)

3.3. Mobilités

La façon dont on se déplace à Paris est en constante évolution et va continuer à évoluer très rapidement au vu des récentes tendances et des projets structurels initiés ces dernières années.

La **baisse de l'usage de la voiture** a débuté dans Paris depuis les années 90. Elle s'accompagne d'une baisse du taux de motorisation des ménages qui sont de plus en plus nombreux à abandonner leur véhicule particulier. Ce phénomène est particulièrement visible à Paris où le parc automobile s'est réduit de 90 000 véhicules en 10 ans dans la capitale. Depuis 5 ans, la circulation automobile intra-muros est en baisse de 14%⁽¹⁾.

Inversement, de **nouvelles formes de mobilité** émergent, et notamment la pratique du vélo qui est en forte croissance à Paris. Cette pratique est de plus en plus visible avec une présence marquée sur l'espace public et le développement d'aménagements et d'infrastructures spécifiques. La fréquentation annuelle des aménagements cyclables est en hausse de 71% depuis 2019⁽²⁾.

Le **développement de l'offre en transport en commun** va également se poursuivre de façon très soutenue avec les nombreux projets de métro et de tramway du Grand Paris. Près de 70 stations de métro et 200 kilomètres de lignes nouvelles doivent être livrées dans les prochaines années pour ce chantier du siècle.

- 14 % Circulation automobile à Paris depuis 2019	+ 71 % Fréquentation des aménagements cyclables parisiens depuis 2019	200 kilomètres de lignes de métro en plus dans le projet du Grand Paris
---	---	---

L'emplacement, condition majeure d'appréciation d'une offre d'emploi

Ces évolutions ne font que mettre l'accent sur l'importance des déplacements et de la localisation des espaces de travail.

La localisation du bureau est ainsi le critère de bien être principal des salariés, et à travers celle-ci, le temps de transport depuis le domicile. L'emplacement d'un futur lieu de travail est ainsi devenu progressivement une condition majeure d'appréciation d'une offre d'emploi, au même titre que le salaire.

De ce fait, les entreprises à haute valeur ajoutée dont les sujets d'attractivité ou de rétention des talents sont des enjeux critiques en termes de performance, ont besoin d'offrir à leurs collaborateurs des espaces de travail situés dans les meilleurs quartiers de la capitale, accessibles à pied, en mobilités douces ou par un panel de transports en commun le plus large possible et proposant une offre de services diversifiée et qualitative.

Un patrimoine SFL concentré dans les quartiers les plus plébiscités

La stratégie d'investissement de SFL est historiquement en ligne avec les attentes des entreprises clientes en la matière, avec un

patrimoine qui n'a cessé de se concentrer dans ces quartiers toujours plus plébiscités. Les actifs SFL sont situés dans le quartier central des affaires (QCA) de Paris, à proximité des gares et hubs parisiens (#cloud.paris, Haussmann Saint-Augustin et Scope par exemple) et dans les nouveaux quartiers mixtes tels que le 9^e arrondissement (Condorcet), le 7^e arrondissement (103 Grenelle), ou le 15^e arrondissement (Biome). Ces quartiers présentent conjointement une grande mixité (commerces, culture, résidentiel) et une qualité d'accessibilité indéniable (métro, RER, bus).

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

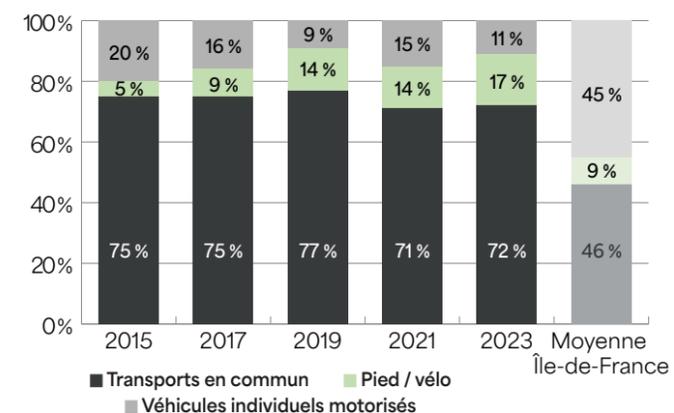
3.3.1. Dessertes exceptionnelles en transports en commun

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

Cette desserte exceptionnelle se traduit directement dans les modes de transports utilisés par les utilisateurs des bureaux. En effet, selon la dernière enquête de satisfaction réalisée fin 2023, 72% d'entre eux utilisent le métro, le tramway, le train ou le RER pour se rendre sur leur lieu de travail. 11% utilisent la voiture, la moto, le scooter voire le taxi. Enfin 17% des utilisateurs se déplacent en mobilités douces (vélo, à pied), un pourcentage en hausse importante depuis 2015.

Pour nos clients, choisir un immeuble SFL participe à la décarbonation de leur activité.

Mode de déplacements des utilisateurs des bureaux SFL⁽¹⁾



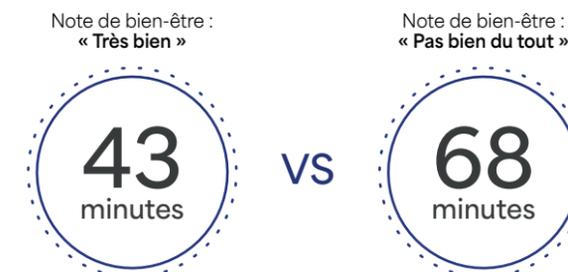
Une durée de trajet domicile-travail réduite, source de bien-être au travail

Conséquence de la stratégie SFL en termes de localisation de ses actifs, la durée moyenne de transport domicile-travail des clients de ses immeubles est de 20 à 39 minutes selon la der-

nière enquête de satisfaction, soit une durée bien inférieure à la moyenne constatée en Ile de France.

Il existe surtout, selon la dernière enquête Paris Workplace une corrélation forte entre le temps de trajet moyen domicile-travail et la notion de bien-être au travail⁽²⁾. Un temps de trajet moyen équivalent à 43 minutes est associée à un sentiment de bien-être élevé. À défaut, un trajet moyen équivalent à 68 minutes peut être liée à un ressenti contraire.

Le temps moyen de trajet domicile-travail



3.3.2. Nouvelles formes de mobilité urbaine

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

Ces nouvelles offres viennent modifier progressivement les habitudes de déplacements des utilisateurs des bureaux. SFL porte une attention particulière à ces nouvelles formes de mobilité urbaine et est à l'écoute des besoins de ses clients sur ses sujets.

Plus de places de stationnement pour les vélos

L'une des principaux efforts consiste à déployer des espaces pour accueillir les cyclistes de manière plus confortable.

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

Sur Washington Plaza, un programme de travaux a été initié pour concevoir un aménagement spécifique dédié aux mobilités douces. Plusieurs centaines de places de stationnement pour vélos sont notamment envisagées ainsi que tous les équipements permettant d'en favoriser la pratique (douches, vestiaires, aires de réparation...). SFL ambitionne de déployer ce type d'aménagements sur d'autres actifs, notamment sur le Louvre Saint-Honoré en 2024 à l'occasion des travaux de rénovation en cours ou Édouard VII.

(1) En véhicules kilomètres par heure entre 7 h et 21 h ramenés au km d'axe orienté instrumenté, source : <https://www.paris.fr/pages/le-bilan-des-deplacements-a-paris-en-2022-24072>

(2) Nombre moyen de vélos par jour ouvré et par site, source : <https://www.paris.fr/pages/le-bilan-des-deplacements-a-paris-en-2022-24072>

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

(2) Source : <https://www.parisworkplace.fr/static/uploads/PWP%20Mag%202023.pdf>

En intégrant les projets prévus pour 2024, ce sont 12 actifs qui seront équipés pour plus de 1 500 places.

Accueillir la transition vers les véhicules électriques

Les autres actions en cours de déploiement ont trait à l'accueil des modes de transport électriques. Tous les nouveaux projets de restructuration intègrent ces nouvelles formes de mobilité par le biais de création d'infrastructures de recharges et cette stratégie est aussi déployée au fur et à mesure sur le patrimoine en exploitation.

Onze actifs sont d'ores-et-déjà équipés d'infrastructures de recharge pour véhicules électriques, représentant près de 120 places équipées, et des équipements sont programmés sur d'autres immeubles.

4. Au service des utilisateurs

SFL place la relation clients au cœur de ses préoccupations et de son organisation. SFL compte 260 locataires et peut accueillir jusqu'à 30 000 personnes simultanément sur les 17 actifs de son patrimoine. Connaître et comprendre les besoins actuels et futurs est une nécessité et un atout majeur dans l'exploitation de ses actifs comme dans leur programmation. L'organisation de ses équipes internes et de ses prestataires permet à SFL d'optimiser la connaissance de ses clients et de calibrer au mieux son offre par rapport aux attentes et ainsi de valider l'orientation vers des produits à forte valeur d'usage.

Les 10 principaux enseignements du baromètre Paris Workplace

1 Relations sociales Lien évident entre le bien-être au bureau et le nombre d'interactions quotidiennes	2 Télétravail Les salariés aspirent à un équilibre entre travail en présentiel et à distance	3 Mobilité Les temps de transport impactent massivement la performance des entreprises	4 Quartier Lien fort entre la satisfaction des bureaux et le quartier de travail	5 Environnement Les bureaux doivent être une vitrine des engagements environnementaux des entreprises
6 Restauration Fort attachement culturel au temps du repas, moment d'échanges privilégiés	7 Centralité Des quartiers centraux parisiens toujours plus plébiscités	8 Espaces verts Attachement des travailleurs franciliens à une part de nature dans les bureaux	9 Flexibilité Des salariés franciliens favorables à des bureaux flexibles, notamment en termes d'horaires d'accès	10 Importance du bureau Salariés deux fois plus nombreux à considérer que le lieu de travail est un facteur important au moment de choisir son entreprise

La crise sanitaire du début de la décennie a par ailleurs fait émerger des tendances profondes. Après avoir constaté que les habitudes de travail s'étaient imposées au domicile, nous observons l'effet inverse. Les collaborateurs reviennent au bureau avec leurs convictions et engagements personnels (sociétaux et environnementaux notamment).

Le bureau n'est plus un simple lieu de production mais un élément fondamental de la marque employeur

Ainsi, le bureau a un impact social, et il est aujourd'hui devenu évident qu'il n'est plus un simple lieu de production mais qu'il doit désormais être entendu dans une acception étendue.

À travers les tendances et données obtenues des différents sondages et études, outre la technicité et les spécificités propre à chaque immeuble, SFL met un point d'honneur à placer l'humain et sa satisfaction au cœur des investissements réalisés sur les actifs.

Comprendre le rôle social des espaces de travail

Les différents épisodes de confinement en 2020 et 2021, la généralisation du télétravail, la polarisation du marché de bureaux en Île-de-France et les récentes difficultés de recrutement dans certains secteurs font partie des éléments qui ont provoqué et continuent de provoquer des débats spécifiques sur le rôle des espaces de travail. Compte tenu de l'importance de ces débats, nous avons mis en place dès 2014 le baromètre Paris Workplace qui vise à analyser la perception des salariés vis-à-vis de leurs bureaux.

10 ans de baromètres Paris Workplace	21 500 salariés interrogés	99 experts interviewés	880 000 données collectées et analysées
--	--------------------------------------	----------------------------------	---

Ces enquêtes permettent d'obtenir des informations importantes qui nous aident à orienter nos perspectives sur les attentes des collaborateurs. En matière d'habitudes de travail, à l'évidence les événements des dernières années ont révélé des demandes profondes: souhaits d'autonomie de la part des employés tout d'abord, et de confiance aussi, et une vraie envie de se retrouver entre collègues dans des espaces toujours plus adaptés et responsables.

Le bureau est également devenu un élément fondamental de la marque employeur, et ce constat ne cesse de progresser au gré des différentes études. L'objectif est ainsi de définir les justes usages des immeubles en fonction des clients et des spécificités des immeubles et du quartier immédiat. En sus d'une conception visant à assurer le maximum de flexibilité des plateaux pour répondre aux schémas organisationnels les plus variés, nous nous attachons à développer des espaces les plus conviviaux et propices à la création dans les parties communes de nos immeubles multilocataires.

Nos engagements 2020-2030

100% des centres d'affaires dotés d'une offre de services prime	100% des projets et actifs de bureaux en exploitation certifiés	> 85% de clients satisfaits
---	---	-----------------------------

4.1. Confort et aménagement

SFL porte une attention toute particulière au confort et à l'aménagement de ses actifs. Le processus de programmation des opérations immobilières permet d'intégrer avec justesse les attentes des clients dans les programmes de rénovation. Lors de nos rénovations et réhabilitation nous investissons pour apporter le maximum de flexibilité et d'efficacité opérationnelle aux surfaces privatives, pour que nos clients puissent ensuite venir occuper leurs espaces à leur guise, et nous ajustons les parties communes de manière à favoriser le bien-être des utilisateurs et l'installation de nouveaux services.

Sobriété programmatique

SFL adresse le contenant, pour que le contenu des entreprises s'exprime au mieux. Cette efficacité organisationnelle que l'on pourrait assimiler au « châssis » du bâti, est recherchée à chaque restructuration d'envergure. Quand celle-ci est atteinte, les opérations de restructuration suivantes peuvent ainsi se montrer économes en ressources, ce qui permet une meilleure durabilité des investissements.

Porosité des espaces entre parties communes et parties privatives

Le temps de travail n'est pas régi par un espace défini et cloisonné, mais aussi par la diversité des lieux, qu'ils soient intérieurs ou extérieurs, pour s'isoler ou se retrouver entre collègues. SFL s'efforce de concevoir et apporter du lien sur ses immeubles en créant une véritable porosité entre les parties privatives et parties communes, ce qui permet sur les sites multilocataires d'apporter de véritables compléments d'univers recherchés par nos utilisateurs.

4.1.1. Efficacité opérationnelle et flexibilité maximale

Dans la majorité de ses immeubles, SFL propose des plateaux modernes de 1 000 à 3 000 m² d'un seul tenant et propices à l'efficacité organisationnelle. Les profondeurs idéales vont de 13 à 18 mètres en double exposition, afin de maximiser les surfaces en premier jour pour les bureaux fixes. Les futurs plateaux rénovés de Scope offriront ainsi par exemple plus de 95% de la surface en premier jour.

Des caractéristiques techniques permettant une grande liberté d'aménagement

SFL dimensionne ses installations techniques de manière à ce que l'occupant puisse aménager ses salles de réunion à tout endroit du plateau, y compris en premier jour. La surface moyenne dédiée aux espaces de réunion se situe entre 10 et 20% de la surface totale du plateau. Ce pourcentage atteint par exemple 20% sur

Biome après la restructuration livrée en 2022 et que les locataires ont investi en 2023.

Les installations techniques de climatisation et d'éclairage sont dimensionnées habituellement pour offrir un ratio d'occupation de 10 à 12 m² de SUBL/personne (surface utile brute locative). La grande majorité des immeubles SFL possède des faux plafonds techniques et dispose en général d'une hauteur libre sous plafond de 2,70 mètres. Les débits d'air sont aussi soigneusement calibrés pour offrir le maximum de leurs capacités et aller au-delà des exigences réglementaires (+ 50% sur Biome par exemple). La ventilation des locaux est aussi assurée par la généralisation des ouvrants dans chaque bureau permettant ainsi à chacun d'adapter son confort et la qualité sanitaire de l'air.

Les clients apprécient la grande liberté d'aménagement des espaces. Ils peuvent ainsi les investir comme ils le souhaitent en variant à loisirs les espaces classiques avec des aménagements plus originaux. Par la taille et la variété des plateaux, les actifs SFL permettent toutes les formes de travail qu'elles soient collaboratives ou nécessitant plus de concentration. Cette flexibilité d'usage ne se limite pas simplement aux aménagements de bureaux mais s'inscrit totalement avec de nouveaux usages et besoins des collaborateurs à travailler dans les espaces communs.

Une garantie contre le risque d'obsolescence et un moyen de fidéliser les locataires sur la durée

Les immeubles SFL offrent ainsi une flexibilité maximale et une forte efficacité opérationnelle, meilleure garantie contre le risque d'obsolescence.

La qualité des espaces et des investissements consentis lors des opérations de restructuration permet aux futurs locataires de limiter les travaux lors de leur installation et réduire la consommation de ressources. Une société du secteur du luxe a pu prendre à bail en l'état, et sans travaux, plus de 9 300 m² de surfaces de bureaux sur l'immeuble #Cloud. Elle a ainsi pu s'installer dès le lendemain du départ du précédent locataire.

Cette qualité des espaces permet aussi de fidéliser les locataires sur la durée en les incitant à renouveler leurs baux sans nouveaux travaux ou à chercher des surfaces équivalentes dans le même immeuble ou dans les autres actifs SFL. En 2023, 61% des surfaces commercialisées l'ont été auprès de sociétés déjà clientes de SFL.

4.1.2. Bien-être des occupants et nouveaux services

L'approche servicielle de SFL porte sur une analyse fine de chaque immeuble, suivant sa taille, sa localisation et la diversité de ses clients, dans l'objectif de créer de l'usage dans nos espaces communs, faciliter le quotidien des collaborateurs et créer du lien.

La programmation se fait au regard de la parfaite connaissance des immeubles et des usages des locataires. Lorsque la décision est prise d'investir dans un service au sein d'un immeuble c'est autant l'espace, son design que l'opérateur qui optimisera son usage qui sont sélectionnés avec attention.

Une offre de services adaptée aux besoins des utilisateurs

Les utilisateurs souhaitent un service adapté à tous niveaux. Le panel de services augmente sur base d'un socle de plus en plus entendu. C'est dans cette logique que plusieurs nouveaux services ont vu le jour ou sont en cours de déploiement sur notre patrimoine.

◆ **Restauration**: qui reste la première attente dans les sondages

effectués auprès de nos utilisateurs.

- ◆ **Espaces café club**: conçus comme des lieux de vie multiples et traités de façon très qualitative par des architectes d'intérieur.
- ◆ **Halls d'accueil personnalisés**: chaque immeuble dispose d'espaces d'attente chaleureux et qualitatifs.
- ◆ **Salles de sport, espaces de soins voire de salle de repos**: par la mise à disposition de salles polyvalentes, soit lorsque cela est possible, par la création de véritables clubs de sports, gérés par un prestataire dédié.
- ◆ **Espaces de réunions et auditoriums**: mutualisés de grandes tailles, permettant notamment de dégager ces espaces des surfaces privatives de nos clients.
- ◆ **Espaces dédiés aux nouvelles mobilités**: parking vélos et bornes de recharge électrique notamment répondant aux nouvelles attentes de la ville et de nos clients.
- ◆ **Communication et animation**: au sein des immeubles au travers de la présence de community managers ou d'outils digitaux dédiés: application mobile spécifique immeuble.

Services prime par centre d'affaires à fin 2023

Services	Biome	Cézanne Saint-Honoré	Cloud	Édouard VII	Louvre Saint-Honoré	Washington Plaza	103 Grenelle
Parking vélos	✓	✓	✓	✓	Projet 2024	✓	✓
Bornes de recharge pour véhicules électriques	✓	✓			✓	✓	✓
Restaurant	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Espace Café Club	✓	✓	Projet 2024	✓	✓	✓	
Fitness	✓	Projet 2024	✓	✓		✓	✓
Espace de soins (coiffure, esthétique, ostéopathie...)				✓		✓	
Salle de repos						✓	
Conciergerie						✓	✓
Auditorium	✓	✓	✓	✓		✓	✓
Salles de réunion communes	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Application mobile immeuble		Projet 2024		Projet 2024	✓	✓	✓
Community manager						✓	✓
Studio d'enregistrement						Projet 2024	
Agriculture urbaine	✓						

4.2. Certification et labellisation

La certification et la labellisation des bâtiments, que ce soit en phase projets ou en exploitation, est désormais incontournable sur le marché de l'immobilier.

SFL a anticipé cet enjeu fort et s'est engagée depuis 2012 dans une campagne de certification ambitieuse de l'ensemble de son patrimoine en exploitation et de chacune de ses opérations de restructuration et de développement.

Face à la multitude de certifications et de labels disponibles, SFL a décidé pour ses actifs en exploitation de retenir les certifications BREEAM In-Use et HQE Exploitation, reconnues internationalement et en mesure de convaincre investisseurs et locataires de leur pertinence.

Un prérequis indispensable pour les locataires de premier rang

SFL comprend en effet dans son portefeuille de clients des locataires de premier rang soucieux d'installer leurs sièges sociaux dans des immeubles dont la qualité environnementale et sociale est avérée, en cohérence avec leurs engagements en matière de responsabilité d'entreprise.

Les certifications environnementales sont désormais un prérequis indispensable pour ces locataires. Elles sont désormais quasiment systématiquement demandées par ces derniers en phase de prospection ou de négociations commerciales, notamment la présence du label bas-carbone.

Un critère quantitatif intégré aux derniers prêts bancaires

Ces certifications sont également pour SFL un moyen efficace, et validé par un tiers externe, de garantir la qualité de nos bâtiments à nos parties prenantes, investisseurs, financeurs, pouvoirs publics et utilisateurs notamment.

Le pourcentage du patrimoine certifié et les niveaux obtenus font désormais partie des critères ESG intégrés aux deux derniers prêts bancaires signés. Au 31 décembre 2023, 100% de la dette obligataire est labellisée verte (green bonds) et 79% des lignes bancaires confirmées sont soumises à des objectifs RSE.

De même, les pouvoirs publics, peuvent être amenés à pousser pour la prise en compte d'une certification lors d'une opération de développement. Ce fut le cas pour Biome, livré en 2022, pour lequel la Ville de Paris a fortement encouragé à ce que le bâtiment fasse partie des opérations pilotes pour le développement de la certification Bâtiment Bas Carbone (BBCA).

Ces demandes conjointes de la part de ses parties prenantes poussent SFL à poursuivre sa campagne de certification et à rechercher les meilleurs niveaux possibles par certification.

4.2.1. Actifs en exploitation tous certifiés

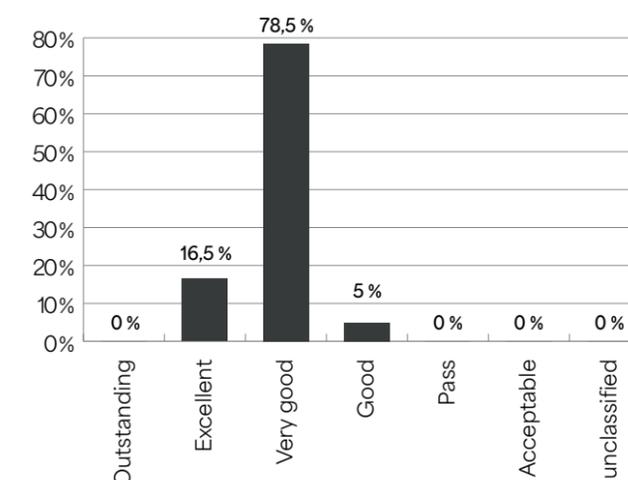
L'ensemble du patrimoine en exploitation et certifiable⁽¹⁾, soit 14 actifs à fin 2023 représentant plus de 310 000 m² de surface utile, est ainsi certifié BREEAM In-Use ou HQE Exploitation.

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

À fin 2023, 95,7% des actifs en surface ont un niveau *a minima* Very Good que ce soit avec les certifications BREEAM In-Use ou HQE Exploitation.

Si l'on s'intéresse uniquement à la certification BREEAM In-Use, 78,5% des actifs en surface ont un niveau Very Good et 16,5% le niveau Excellent.

Certifications BREEAM In-Use par niveaux en % des surfaces



4.2.2. Certification et/ou labellisation systématique pour les restructurations

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

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

Biome en est le parfait exemple. Livré en septembre 2022 et occupé à partir de mi-2023, il a ainsi été labellisé BiodiverCity Excellent, ce qui permet de mettre en valeur l'effort important de végétalisation du site. Il a également obtenu le label BBCA (Bâtiment Bas Carbone) Rénovation et témoigne ainsi de l'ambition qui a guidé les équipes SFL en matière d'émissions de gaz à effet de serre sur cette opération.

(1) Immeubles « certifiables », hors restructurations et rénovations majeures, travaux preneurs en cours et avec au moins une année entière d'exploitation après livraison, et intégrant les immeubles dont les dossiers de renouvellement sont en cours d'analyse par le BRE.

4.3. Relation et satisfaction clients

Avec un patrimoine très homogène en qualité et en géographie, l'intérêt pour SFL de connaître parfaitement les attentes de ses clients et de leurs collaborateurs (en moyenne de 100 à 200 collaborateurs par client) est essentiel pour l'ensemble de nos équipes afin de répondre aux mieux à leurs besoins et concevoir des produits les plus adaptés possible.

Les profils types de nos actifs, de nos locataires et de leurs collaborateurs, utilisateurs de nos bureaux font apparaître une vraie adéquation entre nos produits et les attentes de nos clients.

	17 actifs	260 locataires	30 000 utilisateurs pouvant être accueillis quotidiennement par jour
Profil type	Architectures iconiques et variées dans les quartiers les plus emblématiques de Paris	Siège social vitrine Secteurs d'activité diversifiés	Cadre, 40 ans en moyenne, vit à Paris intra-muros
Surface moyenne	24 000 m ² en moyenne	Plateaux de 1 000 à 3 000 m ² d'un seul tenant	10 à 12 m ² de surface utile locative en moyenne / personne
Qualité des surfaces	Près de 50% des surfaces restructurées ou rénovées ces 10 dernières années	75% de la surface en premier jour et 20% voire 25% de la surface moyenne dédié aux espaces de réunion	Le bureau est un élément d'appréciation important dans le choix de rejoindre une entreprise
Services et bien-être	Quartiers mixtes avec toutes les commodités	Besoin de fidélisation des collaborateurs et de retour en présentiel	Note moyenne de bien-être à 7,6/10 (vs. 7,0/10 pour la moyenne francilienne)
Accessibilité	À 6 minutes à pied maximum d'une station de métro	Localisation élément déterminant dans le choix d'une implantation	30 minutes en moyenne pour atteindre son bureau, se déplace à 72% en transports en commun et 17% en mobilités douces
Indice de satisfaction	Taux d'occupation physique : 99,7% au 31 décembre 2023	Taux de rotation < 10%/an	91% des utilisateurs satisfaits de leurs locaux fin 2023

Cette adéquation entre les attentes des preneurs et les produits conçus par SFL et cette proximité au quotidien sur nos actifs nous permettent également de nouer des liens privilégiés et d'avoir des engagements communs forts.

4.3.1. Un dialogue constant et des engagements communs avec nos preneurs

Cette notion de dialogue fait partie intégrante de notre ADN, à la fois pour répondre aux attentes et satisfaire nos clients, mais également pour se nourrir de leurs retours et de leurs perceptions de l'immobilier et des services.

Relations nouées à chaque étape du parcours clients

La direction commerciale puis la direction de l'asset management nouent des relations avec nos clients à chaque étape de leurs parcours, grâce aux différents outils mis en place : dès la prise de contact et la négociation commerciale, lors de leurs travaux d'installation, tout au long de leur présence dans le bâtiment et lors des opérations de rénovation.

1. Brochure commerciale

- Point d'entrée des prospects
- Présentation des surfaces disponibles, des services, de la localisation, des certifications environnementales

2. Bail vert

- 100 % des baux signés depuis 2016 intègrent une annexe environnementale

8. Communications chantiers

- Minimiser les impacts des travaux pour les locataires
- Moyens ad hoc mis en place afin de partager les informations auprès des utilisateurs

7. Enquêtes satisfaction

- Réalisées a minima tous les 2 ans
- Plus de 1 000 utilisateurs sondés

6. Animations & événements

- Réunion des clients deux fois par an sur des projets emblématiques du patrimoine
- Propositions d'animations et relais des animations des locataires

5. Application et journal

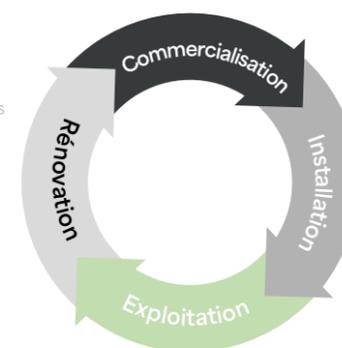
- Communication réactive
- Information sur les services et les actualités des bâtiments

3. Lien avec building manager

- Point relais présent sur site
- Référent pour les travaux preneurs et pour l'exploitation du bâtiment en lien avec les locataires

4. Comités locataires

- Avec les grands utilisateurs au moins une fois par an
- Abordent les questions d'usage, d'accessibilité, d'investissements et d'impact environnemental



Des engagements en commun

À titre d'exemple, les actions suivantes ci-après ont été initiées et poursuivies en 2023.

◆ Montage commerciaux spécifiques pour accueillir des entreprises à impact sociétal, culturel ou environnemental fort

- **Inclusion** : accueil de Café Joyeux sur 220 m² de surface commerciale à Cézanne Saint-Honoré, avec plus d'une dizaine de salariés en situation de handicap en CDI et 1 à 2 conférences prévues par an à destination des locataires sur la thématique de l'intégration au travail des personnes en situation de handicap.
- **Mobilités douces** : accueils de prestation de réparations de vélo dont 1 200 m² loués cette année sur l'immeuble 176 Charles-de-Gaulle à Neuilly-sur-Seine.
- **Culture** : SFL accueille trois institutions culturelles de premier plan sur son patrimoine avec la salle de spectacles de l'Olympia (6 000 m²), le théâtre Édouard VII (sur 2 050 m²) et la Fondation Cartier pour l'art contemporain, en travaux, et qui ouvrira en 2025 sur plus de 20 000 m².

◆ Sobriété énergétique : trois axes ont été développés pour partager directement avec nos clients sur les enjeux de sobriété énergétique.

- Un audit fin des usages de nos immeubles.
- Une communication directe auprès des salariés via des panneaux d'informations rappelant des pratiques de bon usage des locaux.
- Une communication directe auprès de nos clients pour les inciter à dialoguer sur leurs propres usages énergétiques et leurs évolutions possibles. En 2023, des échanges ont été menés spécifiquement sur ce sujet avec 43 locataires, représentant près de 140 000 m² de surface.

◆ Évènements sur des sujets environnementaux ou sociétaux

- Ateliers et animations autour de l'agriculture urbaine sur Biome dans le potager positionné sur la toiture.
- Organisation d'une fresque de l'économie circulaire sur l'immeuble Washington Plaza avec une trentaine d'occupants présents.

4.3.2. La satisfaction des occupants, point cardinal de nos actions

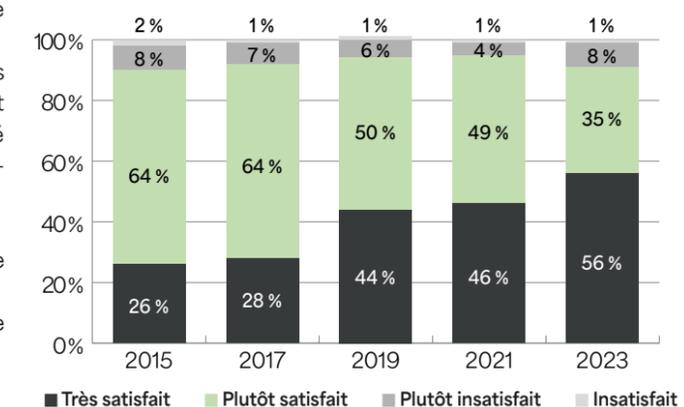
Tous les deux ans, SFL réalise une enquête de satisfaction auprès de l'ensemble des collaborateurs de ses clients, afin de mesurer leur niveau de satisfaction et leurs attentes en matière de mode de travail, de services et d'environnement.

1340 personnes ont participé à la dernière enquête de satisfaction réalisée fin 2023.

Le profil type du collaborateur travaillant dans les immeubles SFL a 40 ans, est cadre, vit dans Paris intramuros, met 30 minutes pour se rendre à son travail en transports en commun et affiche une note de bien-être de 7,6 sur 10 (contre 7,0/10 pour les cadres franciliens de notre benchmark Paris WorkPlace). Il travaille en open-space, considère les services intégrés comme fondamentaux et opérerait pour une meilleure gestion des déchets s'il devait réaliser une démarche environnementale ou sociale.

Plus de 91% des répondants à l'enquête de satisfaction se déclarent satisfaits de leurs locaux, avec notamment un pourcentage de très satisfaits qui a augmenté de 26% à 56% depuis 2015. L'objectif de 85% est ainsi largement atteint.

Évolution de la satisfaction client



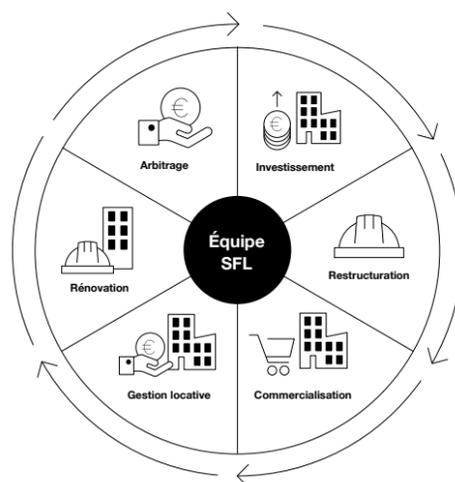
5. Engagement des équipes et des partenaires

Les étapes de la chaîne de valeur rythment les phases de vie de ses immeubles : investissement, restructuration, commercialisation, gestion locative, rénovation et arbitrage, le cas échéant.

Chez SFL, tous les métiers de cette chaîne de création de valeur sont intégrés. Si cette approche est loin d'être systématique sur le marché tertiaire, elle est pour SFL un atout de taille. En concentrant en son sein toutes les expertises et tous les savoir-faire, SFL est non seulement plus réactive, plus agile, mais aussi en mesure d'avoir une vision à grande échelle de chacun de ses projets.

Les métiers de SFL exigent une collaboration forte avec ses parties prenantes. Le développement et l'exploitation d'actifs immobiliers exigent en effet une coordination étroite avec de nombreux acteurs, qu'ils soient riverains, pouvoirs publics, maîtres d'œuvre, architectes, exploitants multi-techniques ou actionnaires.

SFL s'efforce donc de créer les conditions de l'engagement des équipes et partenaires, sur toute la chaîne de valeur, et susciter ainsi l'envie de travailler ensemble.



NOS MÉTIERS

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

Nos engagements 2020-2030

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



Consultation sur la qualité de vie au travail chaque année



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



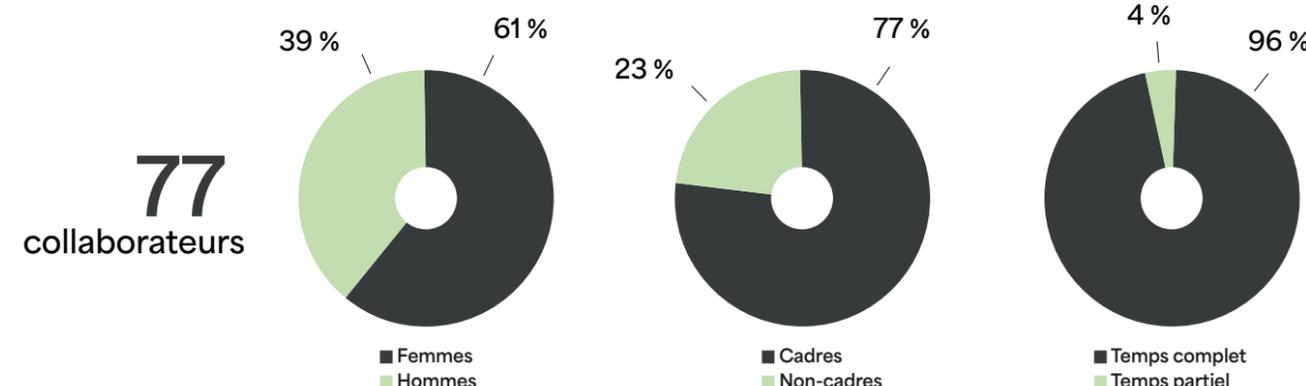
5.1. Attractivité, développement des compétences et égalité professionnelle

Le développement des compétences, l'attractivité et la rétention des talents ainsi que la promotion de l'égalité professionnelle constituent de véritables enjeux pour SFL compte tenu de sa taille et de la structure de son effectif (inférieur à 100 salariés et composé majoritairement de cadres) mais également de son organi-

sation interne qui repose sur des équipes intégrées en interaction entre elles et présentes sur la totalité de la chaîne de création de valeur.

Au 31 décembre 2023, l'effectif du Groupe SFL s'établit à 77 collaborateurs. Cet effectif est majoritairement féminin (61%) et se compose principalement de cadres (77%).

Répartition de l'effectif au 31 décembre 2023



Dans ce contexte, SFL poursuit l'objectif de consacrer chaque année plus de 2,5% de sa masse salariale à sa politique de formation et veille à garantir un dispositif de rémunération compétitif, incitatif et respectueux des principes et engagements souscrits en matière d'égalité professionnelle.

Indépendamment des accords conclus au sein de l'entreprise, le statut collectif du groupe SFL est régi par la convention collective nationale (CCN) de l'Immobilier pour les 77 collaborateurs qui travaillent au sein du siège sis 42, rue Washington à Paris.

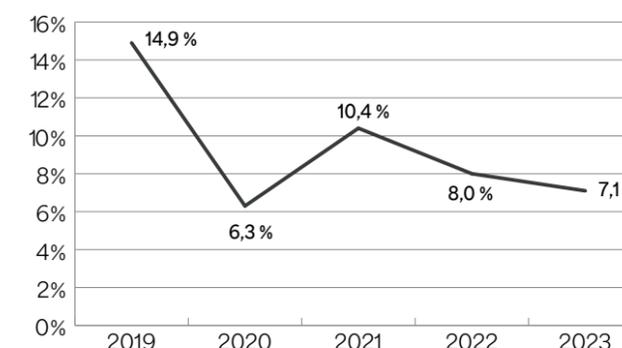
Le nombre de « travailleurs externes » en activité au sein de l'entreprise tels que définis dans le référentiel CSRD est peu significatif au regard de l'effectif employé sous contrat et n'a pas connu de fluctuations importantes au cours de la période de référence considérée.

5.1.1. Attractivité et rétention des talents

Au cours de l'année 2023, SFL a accueilli 14 nouveaux collaborateurs dont 2 alternants et 8 salariés recrutés sous CDD dans le cadre de la mise en œuvre d'un nouvel outil informatique et de refonte du système d'information de l'entreprise. La société a enregistré au cours de la même période 13 départs dont 6 fins de CDD et 2 départs en retraite. Compte tenu de ces différents mouvements, l'effectif de SFL demeure stable comme l'ancienneté moyenne qui s'établit au 31 décembre 2023 à 9,5 ans contre 9,6 ans en 2022.

Sur la base d'un effectif de 70 collaborateurs en CDI au 1^{er} janvier 2023 et du nombre d'entrées/sorties enregistrées en CDI au cours de la période, le turnover s'établit à 7,1% au titre de la période considérée contre 8,0% en 2022⁽¹⁾.

Évolution du turnover en %



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

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

Rémunération et avantages

Soucieuse de favoriser le développement professionnel et l'engagement de ses collaborateurs, SFL a mis en œuvre une politique de rémunération équitable, attractive et motivante dont la compétitivité est par ailleurs assurée au moyen d'une étude sectorielle à laquelle participe la société tous les 2 ans.

(1) Formule de calcul du taux de turn-over : (nombre de départs dans la période + nombre d'entrées dans la période) / 2 / effectif présent au 01/01/N.

Cette politique de rémunération fait l'objet d'une consolidation et d'une communication auprès de chaque collaborateur dans le cadre du Bilan Social Individualisé (BSI). Le renouvellement de ce dispositif chaque année au sein de SFL répond à plusieurs objectifs : il s'agit notamment de communiquer le plus clairement possible sur les différents dispositifs de rémunération mais également de valoriser le niveau du package global proposé (fixe, variable, rémunération indirecte, compléments de rémunération, avantages sociaux...).

Rémunération globale		Salaire de base
Rémunération directe	Rémunération fixe	Primes et autres éléments (ancienneté, treizième mois...)
	Rémunération variable	
Rémunération indirecte	Intéressement	
	Participation	
	Abondement plan d'épargne retraite d'entreprise collectif	
Compléments de rémunération	Protection sociale (mutuelle, prévoyance)	
	Transport	
	Restauration	
	Autres (CESU, forfait mobilités durables)	

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

Dans le cadre de sa politique RSE et dans le prolongement de ses différents engagements en faveur du développement durable, SFL a par ailleurs déployé en 2023 un forfait mobilités durables au bénéfice de ses collaborateurs afin de les inciter à recourir à des modes de transport vertueux. D'une valeur de 350 euros par an et par salarié, celui-ci concerne la totalité des dispositifs de déplacement éligibles au regard de la loi et bénéficie à l'ensemble des collaborateurs sans condition d'ancienneté.

La prise en compte par SFL des enjeux environnementaux de son activité s'est traduite en 2023 par la mise en œuvre de différentes dispositions au niveau de son dispositif de rémunération directe et indirecte :

- ◆ Modification de la typologie des objectifs individuels à partir desquels est déterminée la rémunération variable du collaborateur (identification des objectifs relevant des thèmes ESG lors des entretiens d'évaluation annuelle).

En référence à l'exigence de publication liée à l'indicateur S1-10 de l'ESRS S1 (CSRD), il est précisé que tous les salariés de SFL perçoivent un salaire décent conformément aux indices de référence applicables et notamment aux salaires minima de la branche tels que prévus par l'avenant n° 100 du 4 octobre 2023 à la convention collective nationale de l'immobilier.

- ◆ Détermination de la prime collective d'intéressement à partir d'un critère environnemental en complément du critère financier : représentant 15% du montant de la prime, celui-ci est assorti d'un objectif de réduction des émissions de gaz à effet de serre).
- ◆ Intégration dans le dernier plan d'attribution d'actions gratuites, sous conditions, d'un objectif de performance environnementale (décarbonation) dans la détermination du nombre d'actions.

5.1.2. Formation et développement des compétences

Au sein de SFL, les orientations de la formation professionnelle définies chaque année s'inscrivent dans le souci :

- ◆ de créer et garantir les conditions d'accès à la formation continue de tous les salariés de la Société,
- ◆ d'anticiper les évolutions (techniques, juridiques, environnementales...) du secteur afin d'améliorer le professionnalisme des collaborateurs et de leur permettre d'exercer dans les meilleures conditions d'efficacité les missions qui leur sont confiées.

Les actions inscrites au plan de développement des compétences font chaque année l'objet d'un échange entre manager et collaborateur dans le cadre de l'entretien annuel et/ou professionnel et d'un arbitrage tenant compte des souhaits individuels et des besoins collectifs exprimés au sein du département et/ou de la société.

Dans ce contexte, les sessions réalisées en 2023 se sont principalement orientées sur les domaines de la gestion d'actifs, de la gestion financière, du droit, du management, de la bureautique, et sur le renforcement des compétences en langues étrangères (anglais et espagnol).

En complément de ces thématiques récurrentes, SFL, organisation apprenante, a lancé en 2023 un programme de formation interne « Tous formateurs » animé par les collaborateurs de l'entreprise dans les domaines suivants :

- ◆ stratégie digitale,
- ◆ fondamentaux de la modélisation financière,
- ◆ baux commerciaux,
- ◆ Excel,
- ◆ climat, énergie, taxonomie, CSRD. Le Directeur du Développement Durable est d'ailleurs devenu apte à animer la Fresque de l'Immobilier Durable.

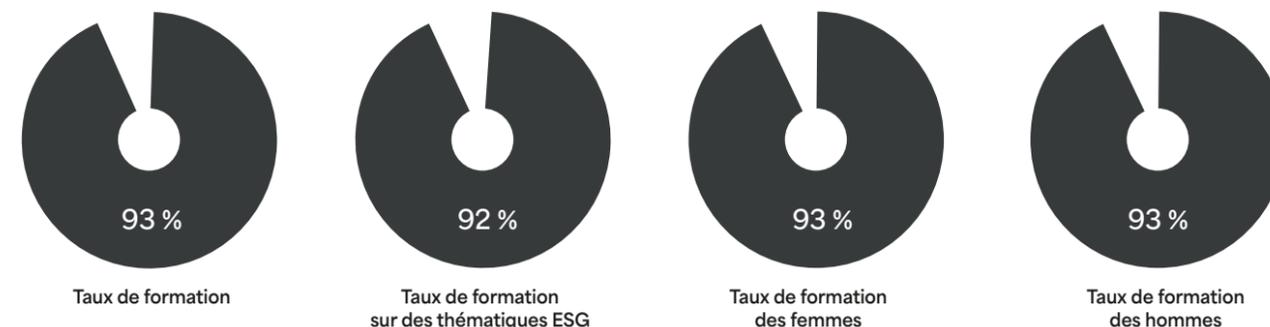
Enfin, SFL a mis en œuvre et co-animé des sessions spécifiques de formation dans le cadre :

- ◆ du déploiement de sa nouvelle charte éthique et de la procédure de lanceur d'alerte,
- ◆ de la promotion de sa politique de diversité et d'inclusion.

Afin de promouvoir l'acquisition et/ou le développement des compétences de ses collaborateurs, SFL s'est fixée comme objectif de consacrer 2,5% de sa masse salariale à la formation professionnelle.

En 2023, l'investissement global progresse de 39% et représente 3,4% de la masse salariale globale.

Dans ce contexte, plus de 2 712 heures de formation ont été dispensées au profit de 72 collaborateurs pour une durée moyenne de 38 heures par stagiaire. 1 439 heures ont été consacrées à la formation à l'utilisation de notre nouveau système d'information.



5.1.3. Egalité professionnelle et égalité des chances

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

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

Depuis 2017, elle a ainsi engagé un certain nombre d'actions aux fins :

- ◆ de respecter les engagements souscrits dans le cadre de

l'accord en matière d'égalité professionnelle (détaillés ci-après),

- ◆ de pérenniser son soutien en faveur des personnes en situation de handicap (subvention à LADAPT, conclusion d'une convention avec l'ARPEJEH et recours aux ESAT).

Égalité professionnelle hommes/femmes

L'entreprise a négocié et conclu, en décembre 2023, un nouvel accord relatif à l'égalité professionnelle entre les hommes et les femmes d'une durée de trois ans qui comporte un certain nombre de mesures assorties d'objectifs de progression et d'indicateurs dans les trois domaines suivants :

- ◆ le recrutement et l'accès à l'emploi,
- ◆ la promotion professionnelle grâce à la formation professionnelle,
- ◆ la rémunération effective.

Domaines	Objectifs	Bilan 2023
Recrutement et l'accès à l'emploi	<ul style="list-style-type: none"> ◆ S'efforcer d'obtenir, dans la mesure du possible, un nombre égal de candidatures féminines et de candidatures masculines. ◆ Favoriser une plus grande mixité au sein de la grille de classification. 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ À fin 2023, 54% des cadres de l'entreprise sont des femmes. ◆ 8 des 14 embauches réalisées dans l'année ont abouti au recrutement de femmes.
Promotion professionnelle grâce à la formation professionnelle	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Garantir un égal accès des femmes et des hommes aux dispositifs de formation. ◆ Définir avec chaque salarié(e) de retour de congé maternité/adoption/parental les actions de formation destinées à favoriser sa reprise d'activité. ◆ Identifier et prendre en compte les éventuelles contraintes de nature familiales auxquelles peuvent être exposé(e)s les salarié(e)s en formation. 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ En 2023, les femmes ayant bénéficié d'au moins une action de formation au cours de l'année représentent 62,5% des stagiaires pour une durée moyenne de 40 heures (34 heures pour les hommes). ◆ Rapportés à l'effectif moyen au 31/12/2023, les taux d'accès à la formation professionnelle se sont établis à 93% tant pour les hommes que pour les femmes.
Rémunération effective	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Garantir un niveau de rémunération à l'embauche équivalent entre les femmes et les hommes à situation identique ainsi qu'une équité salariale tout au long de leur carrière au sein de l'entreprise. ◆ Neutraliser les effets sur la rémunération des périodes d'éloignement de l'entreprise liées à la parentalité. 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Dans le cadre de la négociation annuelle obligatoire sur les salaires pour l'année 2023, il a été établi un procès-verbal d'ouverture des négociations portant sur les écarts de rémunération entre les hommes et les femmes. ◆ Au terme de celui-ci, les parties ont constaté l'absence de toute forme de discrimination fondée sur le sexe et ont appelé la nécessité de respecter le principe d'égalité salariale lors de l'affectation des augmentations individuelles.

L'index relatif à l'égalité professionnelle publié en février 2023 et calculé au titre de la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2022 a conduit à l'obtention d'une note globale de 91 points sur 100 en progression de 25 points depuis 2 ans.

Autres indicateurs en matière d'égalité

• **Seniors/jeunes**

SFL est tout autant attachée au respect du principe de non-discrimination fondée sur l'âge. L'âge moyen au sein de la société s'est établi à 43 ans. Au 31 décembre 2023, les collaborateurs âgés de 50 ans et plus représentent 39% de l'effectif inscrit à cette date alors que ceux âgés de moins de 30 ans constituent 9% de cet effectif.

• **Handicap**

Dans le cadre de sa politique de soutien à l'insertion professionnelle des travailleurs handicapés, SFL a renouvelé en 2023 son soutien financier au fonctionnement des activités de LADAPT (association pour l'insertion sociale et professionnelle des personnes handicapées) dans le cadre d'une subvention annuelle et d'une affectation d'une part de sa taxe d'apprentissage au titre de l'année considérée.

Elle a également renouvelé en 2023 son adhésion à l'association ARPEJEH qui a pour vocation de promouvoir la formation, la qualification et l'emploi des personnes en situation de handicap en accompagnant les élèves étudiants de 15 à 30 ans dans leur parcours de formation et la construction de leur projet professionnel. SFL a également affecté une part de sa taxe d'apprentissage à l'ARPEJEH en vue de participer au financement de ses actions.

5.2. Santé, sécurité et qualité de vie au travail

La santé, la sécurité et le bien-être sont les facteurs clés de la qualité de vie au travail. Ils représentent des enjeux majeurs tant pour le collaborateur que pour la collectivité de travail au sein de l'entreprise. Forte de cette conviction, SFL a pleinement intégré ces critères à sa politique des ressources humaines, indépendamment des obligations auxquelles elle doit se soumettre. Elle mesure ainsi régulièrement l'ambiance au travail au moyen d'une enquête sur la qualité de vie et les conditions de travail (QVCT) laquelle caractérise l'objectif poursuivi par SFL: se conformer à l'obligation d'assurer une évaluation régulière des risques professionnels mais également poser les bases d'une amélioration continue de la qualité de vie au travail.

5.2.1. Santé et sécurité

La totalité des collaborateurs de SFL bénéficie du régime de prévoyance complémentaire mis en œuvre par l'entreprise pour assurer la préservation de la santé de ses salariés (garanties frais de santé et couverture des risques d'incapacité, d'invalidité et de décès).

De même, tous les collaborateurs sont éligibles au programme de formation déployé par SFL en matière de sécurité: certains sur la base du volontariat (formations SST et incendie), d'autres à raison de la nature de leurs fonctions (habilitation électrique).

Aucun incident lié à des accidents de travail n'a été relevé au cours de l'année 2023 de même qu'aucune maladie professionnelle ni aucun décès n'ont été enregistrés au cours de cette même période.

SFL a poursuivi en 2023 une politique active en matière de préservation de la santé et de la sécurité de ses collaborateurs qui s'est notamment traduite par:

- ◆ la poursuite du programme de formation Sauveteur Secouriste au Travail (SST),
- ◆ le renouvellement des formations dédiées à la lutte contre l'incendie en coordination avec l'APAVE,
- ◆ le recyclage des habilitations électriques pour les collaborateurs concernés.

Aucune maladie professionnelle ni aucun accident de travail n'ont été enregistrés en 2023. 5 accidents de trajet ont été déclarés mais aucun n'a donné lieu à des jours d'incapacité temporaire de travail.

5.2.2. Qualité de vie au travail

Comme mentionné dans l'accord sur l'égalité professionnelle et la qualité de vie au travail conclu le 1^{er} décembre 2021, une nouvelle enquête sur la qualité de vie au travail a été engagée en 2023.

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

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

Cette démarche s'est poursuivie en 2023 avec la constitution de trois groupes de travail chargés d'identifier les principales problématiques de travail, les facteurs de protection et de formuler des propositions de plans d'actions destinés à favoriser l'engagement et le bien-être des collaborateurs. À l'issue de ces échanges au sein des groupes de travail, des pistes d'actions ont été identifiées sur six thèmes: vision, cohésion, organisation du travail, concertation, autonomie et formation.

Certaines d'entre elles ont été mises en œuvre en 2023 en particulier en ce qui concerne la formation (programme « tous formateurs ») et la vision (réunions trimestrielles de l'ensemble des collaborateurs au cours desquelles sont présentés les principaux projets et enjeux liés à l'activité de SFL). Le déploiement des autres actions est programmé en 2024 en concertation avec le comité de pilotage.

Un nouveau siège pour SFL

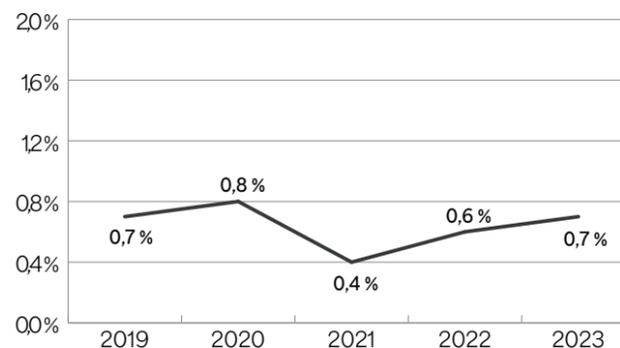
De nouveaux espaces de travail ont été mis à disposition des collaborateurs de SFL au cours de l'année 2023 au terme d'une analyse technique et fonctionnelle ayant mis en évidence la nécessité de les moderniser et de les adapter aux nouveaux usages et modes de travail.

- **Participation active des collaborateurs:** le comité de projet composé de collaborateurs de l'entreprise a notamment contribué à la conception et à l'utilisation de ces nouveaux espaces et permis ainsi à SFL de disposer d'un plateau de bureaux fonctionnel, adapté aux besoins de ses utilisateurs et offrant une grande cafétéria, lieu d'échange pour le personnel.
- **Analyse de l'impact carbone et réemploi des matériaux:** une analyse du cycle de vie et des impacts carbone du nouveau siège a été réalisée. Elle a permis d'identifier les principaux postes d'émissions de gaz à effet de serre. Un travail particulier a été effectué sur le réemploi des matériaux et du mobilier du siège précédent. Plus de 24 tonnes de mobilier ont ainsi pu être récupérées et réemployées, et plus de 240 heures d'insertion ont été réalisées.

Dans le cadre du présent rapport, SFL a choisi de suivre notamment l'absentéisme de courte durée comme indicateur permettant de mesurer le bien-être et donc l'engagement de ses collaborateurs.

En 2023, le taux d'absentéisme de courte durée (inférieur à quatre jours hors congés autorisés) s'est établi à 0,7%, contre 0,6% en 2022.

Évolution du taux d'absentéisme courte en %



Conformément aux engagements souscrits dans le cadre de la négociation annuelle obligatoire au titre de l'année 2022, il a été conclu en 2023 un accord sur le télétravail se substituant à la charte applicable afin de faciliter et d'optimiser le recours à ce mode d'organisation du travail. A cet effet, le nouvel accord conclu en février 2023 a permis de réduire le délai de prévenance propre à chaque demande (3 jours au moins) et d'augmenter le nombre de jours susceptibles d'être travaillés au cours du mois (6 jours au maximum).

L'aménagement des dispositions relatives au télétravail traduit ainsi la volonté de la direction et des représentants du personnel de SFL de proposer un dispositif répondant à un double objectif de performance et d'amélioration de la qualité de vie au travail en favorisant une meilleure articulation entre la vie professionnelle et la vie personnelle tout en préservant l'organisation de travail et le lien social avec l'entreprise.

Tous les salariés de l'entreprise (100%) sont éligibles au bénéfice des congés familiaux tels que prévus par la convention collective ou les accords d'entreprise en vigueur au sein de SFL. Il s'agit en particulier:

- ◆ du congé de maternité ou de paternité,
- ◆ du congé parental,
- ◆ du congé d'aidant.

S'agissant de ce dernier congé, la Direction de l'entreprise et la délégation syndicale ont conclu en juillet 2021 un accord sur la mise en œuvre du congé de proche aidant et sur le don de jours de repos afin de permettre aux salariés dont un proche présente un handicap ou une perte d'autonomie de prendre un congé éventuellement rémunéré pour les assister.

5.3. Éthique dans la chaîne de valeur

Première foncière d'envergure investie sur l'unique segment haut de gamme de Paris, SFL se distingue parmi les acteurs du secteur immobilier. Nous considérons que SFL est la vitrine de ses clients et de leurs valeurs.

Dès lors, notre responsabilité dans la gestion éthique de nos affaires est importante. SFL aspire à poursuivre la diffusion d'une réelle culture d'intégrité et de conformité au sein de l'entreprise, en y associant l'ensemble de ses équipes et de ses partenaires.

Cette culture de l'éthique repose sur l'adoption de principes clairs, leur diffusion à ses collaborateurs et ses partenaires dans la chaîne de valeur et la mise à disposition de moyens confidentiels pour alerter sur d'éventuels manquements.

Elle doit aussi favoriser la collaboration et l'adoption de pratiques mutuellement vertueuses avec ses partenaires du secteur lors de l'exploitation des bâtiments ou des opérations de développement

5.3.1. Principes éthiques

Les principes qui régissent cette culture de l'éthique sont décrites dans différentes procédures Groupe. Elles sont également regroupées au sein d'une Charte éthique, qui s'adresse à tous les collaborateurs SFL mais également à l'ensemble de ses partenaires.

Une charte éthique remise à jour en 2023

Cette charte, refondue totalement en 2023, recense les valeurs et principes qui gouvernent la conduite des activités de la société et des engagements dont elle attend le respect de la part de ses dirigeants, de ses collaborateurs et de ses partenaires. Elle se veut également un outil permettant à chacun d'identifier les situations à risque et de répondre individuellement et collectivement à celles-ci.

Elle précise notamment les comportements à adopter et à proscrire dans les activités quotidiennes de SFL ainsi que les valeurs de l'entreprise : innovation, performance, respect et responsabilité sociale.

Elle a fait l'objet d'une présentation détaillée auprès des équipes en interne au cours de deux sessions qui ont permis à chacun de s'interroger individuellement sur ses pratiques en la matière et d'échanger avec un professionnel du droit.

Cette charte ainsi que les procédures internes en vigueur sont remises à chaque collaborateur dès son arrivée. Elle est par ailleurs, à disposition de tous les salariés sur l'intranet et sur le site Internet du Groupe⁽¹⁾.

Un dispositif d'alerte professionnelle ouvert à tous

SFL a également mis en place un dispositif d'alerte à la disposition des collaborateurs internes comme externes, ainsi qu'à l'ensemble des cocontractants de la société (fournisseurs, sous-traitants, etc.).

Il permet de signaler aux deux référents éthiques de SFL toute situation d'illégalité, mais aussi toute situation inappropriée ou non conforme aux dispositions de cette charte éthique, afin d'y mettre fin et le cas échéant de le sanctionner. En effet, les manquements aux principes éthiques et le non-respect de la présente charte, doivent être signalés, au même titre que toute violation des lois et règlements en vigueur.

Une formation spécifique à destination de l'ensemble des collaborateurs

La mise en place de la charte éthique et le lancement du dispositif d'alerte professionnelle ont été l'occasion de (re)sensibiliser l'ensemble des collaborateurs aux sujets de conformité et de bonne conduite. Deux sessions de formation spécifiques animées par un avocat spécialiste de ces problématiques ont été organisées en octobre 2023.

Une inscription dans des cadres sectoriels ou internationaux de référence

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

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

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

Aucun incident en 2023 sur des sujets éthiques

Le Groupe précise qu'aucun cas de corruption ou de condamnation pour corruption n'a été relevé en 2023. Aucun signalement n'a été effectué cette année au travers du dispositif d'alerte et plus généralement aucun incident sur les sujets éthiques n'a dû être traité par SFL en 2023.

SFL tient enfin à préciser également qu'elle s'interdit tout financement politique, et qu'aucun financement de ce type n'a donc eu lieu en 2023.

5.3.2. Engagement avec nos partenaires et démarches de progrès

SFL attache une importance particulière au caractère responsable et durable de ses achats et aux relations avec ses prestataires et fournisseurs.

SFL a eu recours en 2023 à plus de 730 fournisseurs différents, tant pour ses activités corporate que pour l'exploitation de ses actifs ou ses projets de développement, pour un montant global d'achat qui approche les 160 millions d'euros.

Sélection et suivi exemplaires de la chaîne de valeur

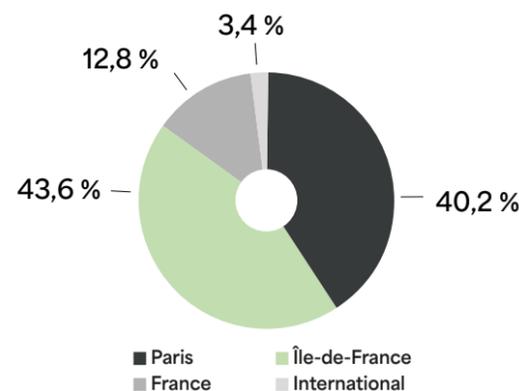
Des règles strictes s'appliquent dès la sélection et le référencement des prestataires et des fournisseurs. Ainsi, des clauses environnementales et sociales sont insérées dans les contrat-types de différentes prestations de services.

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

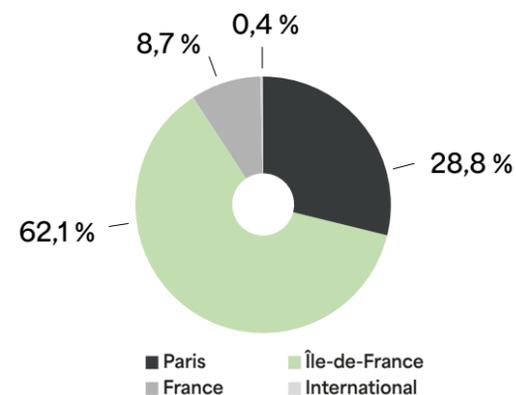
Très grande majorité des achats auprès de fournisseurs locaux

Une attention particulière est aussi portée à l'origine des fournisseurs. Ainsi, en 2023, 84% des fournisseurs en nombre et 91% en montant d'achat sont basés à Paris ou dans la région Île-de-France, soit dans un rayon d'environ 100 kilomètres.

Répartition géographique des fournisseurs par nombre en %



Répartition géographique des fournisseurs par montant en %



Ces deux éléments, la limitation de la sous-traitance et la localisation des fournisseurs, doivent contribuer à s'assurer d'une qualité de prestation conforme aux exigences SFL.

Lutte contre le travail dissimulé

Sauf exception, les fournisseurs, quelle que soit la nature de leur prestation, sont soumis à un ensemble d'obligations en matière de réglementation du travail, notamment au regard des dispositions relatives au travail dissimulé et à l'emploi de salariés étrangers. Le non-respect par l'un des fournisseurs de ces dispositions légales et réglementaires expose SFL à un risque de nature pénale et financière qui la conduit à revoir ses pratiques en la matière.

La réglementation interdit ainsi la dissimulation d'emploi salarié et l'emploi d'étrangers sans titre de travail. Afin d'éviter toute situation de travail illégal et de satisfaire à ses obligations en matière de collecte de la documentation sociale, SFL a décidé d'externaliser cette collecte en ayant recours à une plateforme collaborative de référencement des attestations des fournisseurs.

Cette plateforme dédiée permet aux fournisseurs de déposer gratuitement et simplement leurs justificatifs sociaux et fiscaux ainsi que leurs certificats et attestations de capacité technique et financière. Elle gère l'ensemble des pièces administratives, en vérifie la complétude et, si besoin, effectue des relances. La plateforme web⁽¹⁾ permet de consulter en permanence la conformité des prestataires (ou de ceux avec lesquels SFL envisage de travailler s'ils sont répertoriés dans la base de données). Des systèmes de contrôle permettent également de s'assurer de la remise à jour régulière des documents collectés (tous les 6 mois).

Ces dernières années, SFL a poursuivi le travail de sélection de ses fournisseurs toujours selon leur code APE (Activité Principale Exercée, caractérisant le métier de l'entreprise), suivant le critère d'exposition au risque au regard du travail dissimulé. A cet égard, SFL considère comme plus exposés les secteurs du bâtiment et des travaux publics, du nettoyage et de la sécurité, des prestations informatiques...

Exemples de démarche de progrès sur l'exploitation des actifs

SFL souhaite également impliquer ses prestataires et ses fournisseurs dans ses démarches de progrès et ses actions. Cette collaboration prend des formes différentes et concerne l'exploitation de ses actifs comme ses projets de restructuration. Elle intègre la notion de coût global et vise à une maîtrise des impacts environnementaux ou sociétaux sur l'ensemble de la chaîne de valeur. Elle passe notamment par les actions suivantes :

- ◆ intégration de critères RSE dans la sélection des fournisseurs,
- ◆ mise à jour de la charte achats responsables,
- ◆ mise à jour des cahiers des charges des exploitants et des entreprises avec des notions de performance RSE,
- ◆ exemplarité dans la relation fournisseurs,
- ◆ analyse des leviers d'amélioration,
- ◆ suivi de la performance RSE globale,
- ◆ veille et R&D technique et environnementale.

Les mainteneurs multitechniques et les pilotes des actifs sont des partenaires clés pour relayer l'ambition environnementale sur le patrimoine du Groupe. Ils sont pleinement engagés dans la politique RSE de SFL et s'assurent également que leurs sous-traitants participent à ces engagements. Au niveau organisationnel, le mainteneur formule des propositions techniques de nature à favoriser les comportements responsables notamment sur les axes suivants :

- ◆ optimisation des consommations d'énergie et d'eau,
- ◆ utilisation de produits écologiques dans le nettoyage,
- ◆ diminution des emballages et du volume des déchets,
- ◆ amélioration du confort des occupants,
- ◆ progression du niveau des certifications d'exploitation du site (BREEAM in-Use ou HQE).

Ces propositions peuvent notamment entrer dans le cadre d'un contrat de performance énergétique (CPE) comme sur l'immeuble #cloud.paris où le contrat multitechnique intègre depuis plusieurs années des objectifs progressifs en termes d'efficacité énergétique, en MWh et en euros. Sur cet actif, le CPE arrivé à échéance et a été renouvelé au vu des résultats positifs enregistrés tant sur le plan environnemental qu'économique.

Il a également été décidé de les déployer sur trois autres actifs du Groupe (Édouard VII, 176 Charles de Gaulle et Cézanne Saint-Honoré, en y intégrant également des objectifs sur le carbone.

Exemple de l'engagement social de SFL sur les projets

Des clauses pour favoriser l'emploi local sont intégrées aux contrats passés avec les entrepreneurs sur les nouveaux projets. Sur l'opération du Louvre Saint-Honoré, près de 5 000 heures d'insertion ont ainsi été réalisées.

Sur les opérations, des moyens de communication renforcés sont également déployés avec un double objectif : garantir le bon déroulement des travaux et la sécurité de tous. La procédure de santé sécurité mise en place inclut notamment les éléments suivants :

- ◆ formation/information à l'environnement,

(1) <https://www.fonciere-lyonnaise.com/wp-content/uploads/2023/10/charte-ethique-sfl.pdf>

(1) E-attestations.com

- ◆ identification du personnel au moyen de badges,
- ◆ prévention contre les risques,
- ◆ présence de secouristes sur site et d'équipements de premiers soins,
- ◆ archivage des incidents.

Des livrets d'accueils spécifiques sont également distribués aux entreprises. Ils contiennent:

- ◆ des informations sur les pauses échelonnées,
- ◆ des restrictions concernant les radios,
- ◆ des indications pour se repérer sur le site (sanitaires, accessibilité, horaires...),
- ◆ des instructions sur les équipements de protection individuelle conformes à la réglementation.

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

Réalisée en concertation avec des groupes de travail thématiques, le Comité de direction et le Directeur général, cette analyse a conduit à la formulation de la stratégie ESG de SFL, intégrant objectifs et plans d'actions. En 2017, puis en 2020 ces enjeux et leur niveau de matérialité ont été mis à jour en Comité RSE et revus à l'aune du nouveau cadre réglementaire sur la déclaration de performance extra-financière.

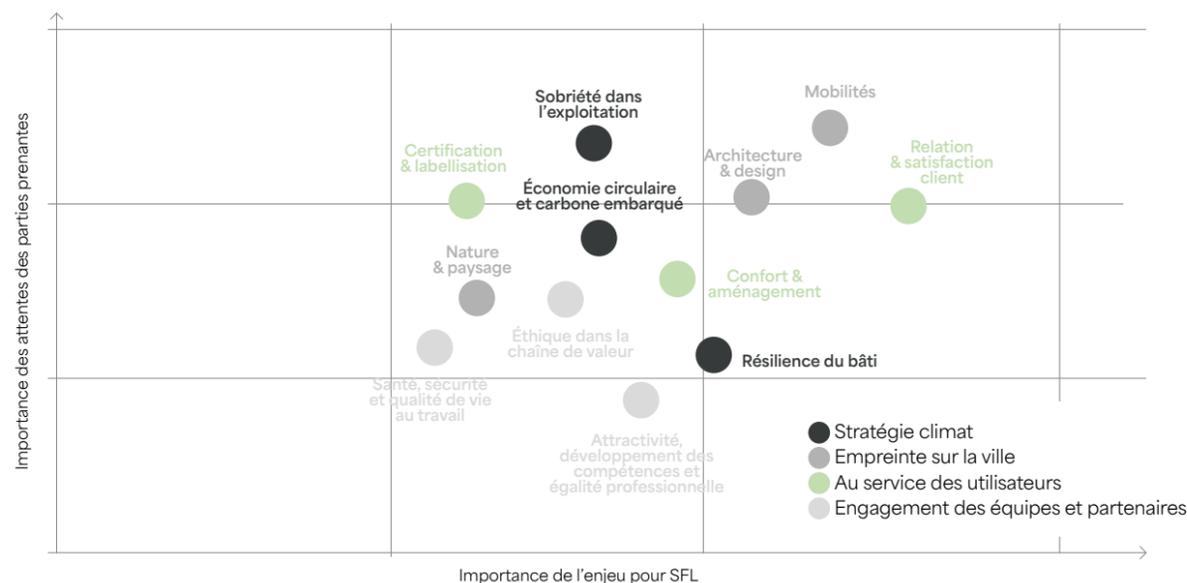
Cette analyse de matérialité fait ressortir 12 enjeux matériels pour l'activité de SFL et pour les parties prenantes. Regroupés en 4 piliers, ces 12 enjeux servent à structurer la démarche RSE de SFL, ainsi que cette déclaration de performance extra-financière.

Cet exercice sera revu en 2024 sous l'angle de la double matérialité à l'occasion de l'application de la directive CSRD (applicable à l'exercice 2025 pour SFL).

6. Informations complémentaires

6.1. Matérialité des enjeux

Cartographie de la matérialité des enjeux RSE



6.2. Initiatives soutenues par SFL

GRESB

Le Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) est l'acteur de référence pour l'évaluation des performances environnementales et sociales des acteurs de l'immobilier.

SFL participe à ce benchmark depuis ses débuts il y a maintenant 11 ans et s'est vue décerner chaque année le label Green Star.

EPRA

L'European Public Real Estate Association (EPRA) regroupe près de 200 foncières cotées en Europe. Elle vise notamment à harmoniser les communications financières et extra-financières de ses membres et publie à ce titre les *Best Practice Recommendations and Sustainability Best Practice Recommendations*⁽¹⁾.

SFL a reçu cette année encore 2 Gold Awards de l'EPRA venant récompenser la conformité optimale des informations communiquées.

Science-Based Targets initiative

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

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

SFL a un objectif de réduction des émissions de gaz à effet de serre certifié SBT 1,5 °C depuis août 2021.

OID

L'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID) est un espace d'échange indépendant du secteur immobilier tertiaire sur le développement durable et l'innovation. Créée en 2012, il vise à favoriser la performance environnementale, sociale et sociétale de l'immobilier français et à valoriser toutes les démarches qui y contribuent.

Il rassemble une soixantaine de membres et partenaires parmi lesquels les leaders de l'immobilier tertiaire en France, sur toute sa chaîne de valeur.

SFL fait notamment partie du Comité stratégique pour le développement des outils liés à l'adaptation au changement climatique développé par l'OID.

C3D

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

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

Association BBKA

L'association pour le développement du Bâtiment Bas Carbone (BBKA) née en 2015 rassemble les principaux intervenants de l'acte de construire (promoteurs immobiliers, investisseurs, collectivités, aménageurs, architectes de renom, bureaux d'études et constructeurs).

Elle s'est notamment donnée pour objectif de développer la connaissance sur le bâtiment bas carbone, valoriser les bonnes pratiques (label BBKA) et inciter à construire bas carbone

Le premier label BBKA a été lancée en 2016 et le label BBKA Rénovation est en vigueur depuis 2018. SFL a reçu le label BBKA Rénovation pour son opération Biome livrée en 2022 dans le 15^e arrondissement de Paris et s'est vue décerner le Trophée Bâtiment Bas Carbone (BBKA) en 2023.

Booster du réemploi

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

AMO

SFL est adhérente de l'Association AMO qui œuvre pour une collaboration efficace et inspirée entre Maître d'ouvrage et Maître d'œuvre ainsi qu'entre tous les acteurs de l'acte de construire.

Fondation Palladio : agir pour la construction de la Ville de demain

La Fondation Palladio a été créée en 2008, sous l'égide de la Fondation de France, autour de l'enjeu majeur du XXI^e siècle qu'est la construction de la Ville et des lieux de vie. Pour la 9^e année consécutive, SFL est partenaire-mécène de la Fondation Palladio.

Par le croisement des regards entre décideurs économiques et politiques, dirigeants et experts, étudiants et métiers, doctorants et opérationnels, chaque action de la Fondation contribue à nourrir un processus de remise en question, d'ouverture d'esprit et d'enrichissement mutuel. SFL s'associe au souhait de la Fondation : créer les conditions pour que chaque acteur de l'immobilier et de la ville soit encore plus en capacité de répondre aux grands défis actuels et à venir (qu'ils soient économiques, environnementaux, sociaux ou sociétaux).

Pavillon de l'Arsenal : architecture et urbanisme de Paris

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

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

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

Emmaüs

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

Ville de Paris - Nuit Blanche

SFL soutient la Ville de Paris dans la manifestation intitulée Nuit Blanche. Cette manifestation, qui a célébré sa 21^e édition en 2023 vise à permettre à un public nombreux d'accéder gratuitement à une offre artistique pluridisciplinaire, présentée dans la capitale.

(1) <https://www.epra.com/sustainability/sustainability-reporting/sbpr-awards>

SFL contribue ainsi au rayonnement de Paris, parfois au sein même de ses propres actifs, tout en soutenant la création artistique et son ouverture au plus grand nombre.

L'ADAPT: favoriser l'insertion sociale et professionnelle des personnes handicapées

Dans le cadre de sa politique en matière d'insertion professionnelle des travailleurs handicapés, SFL est un partenaire fidèle de l'ADAPT.

À ce titre, SFL contribue notamment à la Semaine Européenne pour l'Emploi des Personnes Handicapées (SEEPH), mise en place par l'ADAPT depuis 1997, qui s'est tenue du 20 au 26 novembre 2023. Cet évènement annuel vise à sensibiliser Cet évènement annuel permet de sensibiliser les recruteurs et de faciliter l'accès à l'emploi des personnes en situation de handicap.

6.3. Précisions méthodologiques

6.3.1. Méthodologie des indicateurs environnementaux et sociétaux

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

Elle précise également les référentiels appliqués, notamment la loi

dite de «déclaration de performance extra-financière» ainsi que les recommandations de l'EPRA.

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

Périmètres de reporting

Le patrimoine de SFL est constitué de 17 immeubles totalisant 409 945 m² selon le document d'enregistrement universel 2022.

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

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

Principaux périmètres 2023 sur les indicateurs environnementaux

On peut distinguer à fin 2023 plusieurs périmètres de reporting sur l'énergie, l'eau, les déchets ou les certifications. Le tableau ci-dessous précise l'intégration de chaque actif dans les différents périmètres et apporte des justifications dans le cas contraire.

Actifs	Énergie	Eau	Déchets	Certifications exploitation (HQE Exploitation ou BREEAM In-Use)
Washington Plaza	●	●	●	●
Édouard VII	●	●	●	●
103 Grenelle	●	●	●	●
#cloud.paris	●	●	●	●
Biome	●	●	●	En cours de recertification après restructuration
Galerie des Champs-Élysées	●	●	●	●
90 Champs-Élysées	●	●	●	●
Louvre Saint-Honoré	●	●	●	Immeuble en restructuration
Cézanne Saint-Honoré	●	●	●	●
83 Marceau	●	●	●	●
131 Wagram	●	●	●	●
92 Champs-Élysées	●	●	Collecte des déchets assurée directement par la Ville de Paris sans informations sur la quantité de déchets ni leur destination	●
176 Charles de Gaulle	●	●		●
106 Haussmann	●	●		●
Pasteur	Immeuble monolocataire pour lequel SFL n'assure pas la gestion opérationnelle en exploitation de l'ensemble de l'énergie, de l'eau et des déchets			●
Condorcet	Immeuble monolocataire pour lequel SFL n'assure pas la gestion opérationnelle en exploitation de l'ensemble de l'énergie, de l'eau et des déchets			●
Scope	Immeuble en restructuration			

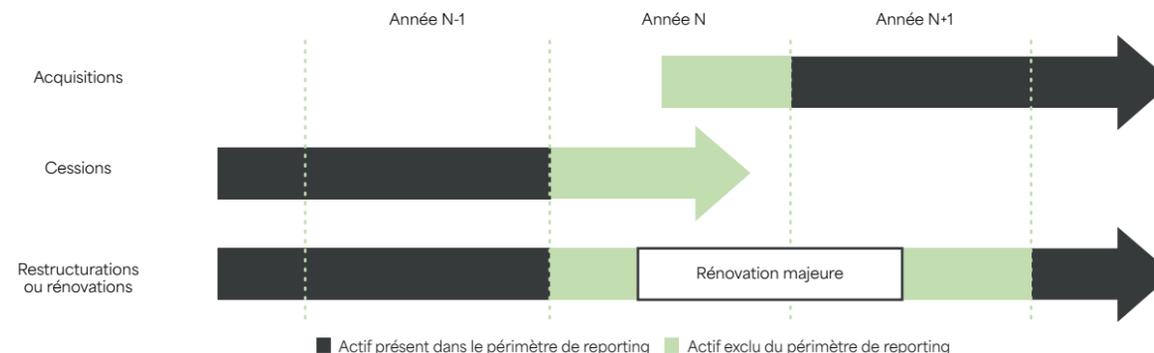
Période de reporting

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

Évolutions de périmètre

Les périmètres peuvent évoluer en fonction des:

- ◆ acquisitions: les immeubles acquis intègrent le périmètre après



Ces évènements permettent de différencier les périmètres courant et constant tels que définis notamment par l'European Public Real Estate Association (EPRA) et qui sont présentés en partie 6.4 de ce document.

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

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

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

- une année complète d'exercice,
- ◆ cessions: les immeubles cédés au cours de l'année sont exclus du périmètre de l'année,
- ◆ restructurations ou rénovations: les opérations majeures sont incluses dans le périmètre de reporting une fois réceptionnées, occupées *a minima* à 60% et ayant au moins une année complète d'exploitation.

ambition en termes de réduction des émissions.

Normalisation par les surfaces

Les surfaces de références utilisées pour le calcul des intensités (énergie, carbone et eau notamment) sont les surfaces utiles des immeubles en m² telles que reportées dans le Document d'enregistrement universel.

Énergie

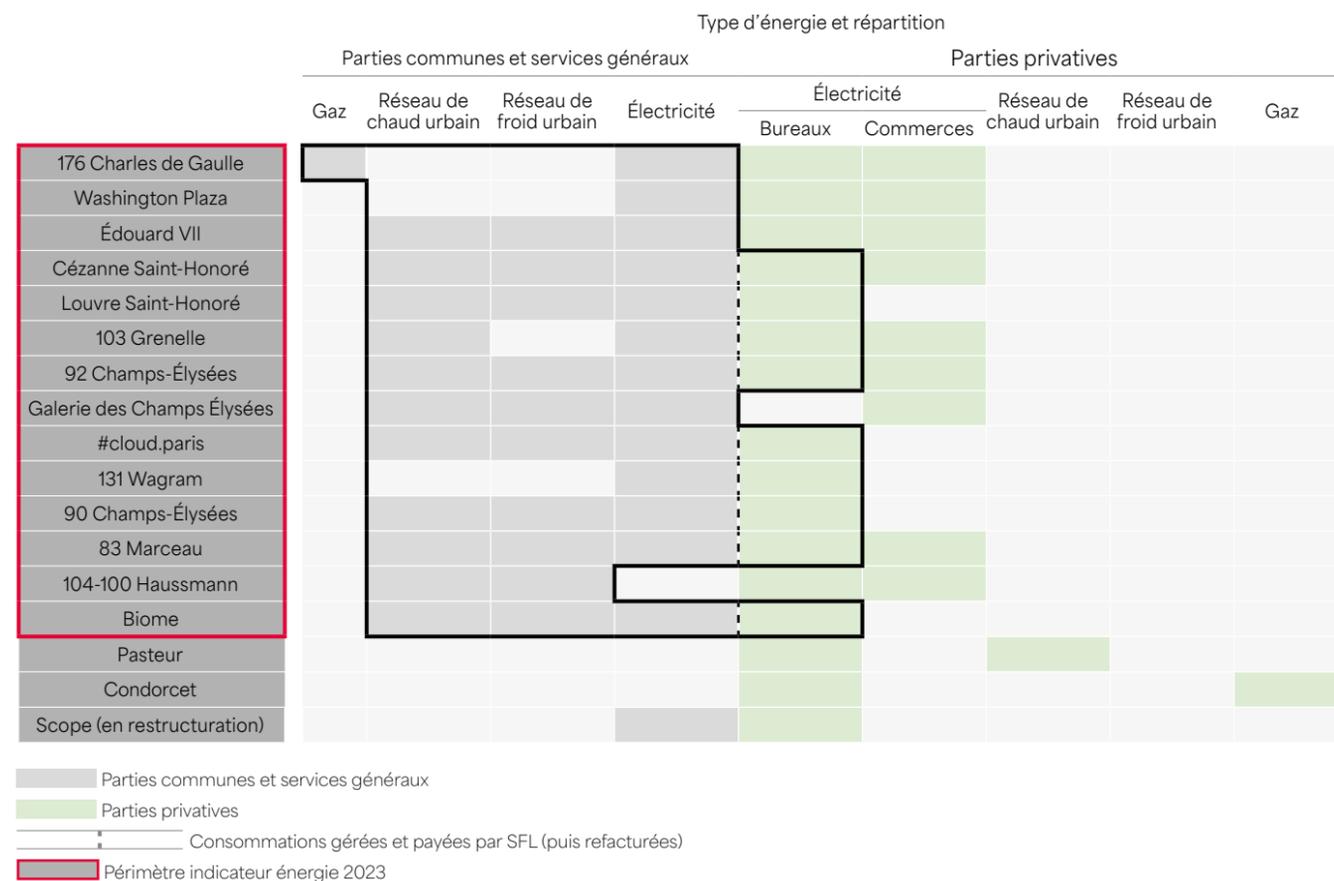
Les données énergétiques sont issues de la plateforme DEEPKI qui:

- ◆ consolide les données issues des factures ou des plateformes client des concessionnaires,
- ◆ complète les données manquantes du fait d'une absence anormale de données concessionnaires,
- ◆ estime les consommations privatives pour lesquelles nous n'avons pas reçues de mandat du locataire. Ces estimations sont réalisées en extrapolant les intensités énergétiques privatives connues de l'année N aux autres occupants de l'immeuble. Ces ratios diffèrent d'un immeuble à l'autre.

Les données énergétiques sont exprimées en énergie finale.

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

Détails des consommations énergétiques par actif du périmètre énergie en 2023



Émissions de GES

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

Les émissions des Scopes 1 & 2 sont calculées à partir des données de consommations énergétiques et des recharges de fluides frigorigènes sur les actifs gérés. Le Scope 2 est calculé selon la méthode location-based et/ou market-based.

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

- ◆ Catégorie 1 / *Purchased goods and services*: achats de biens et services (OPEX).
- ◆ Catégorie 2 / *Capital goods*: opérations de restructuration, de rénovation et travaux des parties privatives (CAPEX).
- ◆ Catégorie 3 / *Fuel- and energy-related activities (not included in Scope 1 or Scope 2)*: amont et distribution des consommations énergétiques.
- ◆ Catégorie 5 / *Waste generated in operations*: quantité et modes de traitement des déchets générés sur les actifs en exploitation.
- ◆ Catégorie 6 / *Business travel*: déplacements professionnels des collaborateurs SFL.
- ◆ Catégorie 7 / *Employee commuting*: déplacements domicile-travail des collaborateurs SFL.
- ◆ Catégorie 13 / *Downstream leased assets*: énergies consommées dans les parties privatives.

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

Les indicateurs liés aux émissions de gaz à effet de serre sont exprimés en tCO₂e ou en kgCO₂e/m².

SFL dispose de deux objectifs en matière de réduction des émissions de gaz à effet de serre :

- ◆ un objectif opérationnel de réduire de 42% les émissions des Scopes 1, 2 market-based & 3 en 2030 par rapport à 2021,
- ◆ un objectif certifié par le SBT de réduire les émissions des Scopes 1 & 2 en tCO₂e de 50% entre 2018 et 2030. Cet objectif dispose d'un périmètre spécifique (cf. explication dans le paragraphe sur les évolutions de périmètre).

Consommation d'eau

Les données des consommations d'eau sont issues de la plateforme DEEPKI qui consolide les données issues des factures ou des plateformes client des concessionnaires.

En cas d'écart important avec l'année N-1, ces données sont contrôlées avec les relevés des compteurs par les mainteneurs multitechniques.

Elles sont exprimées en m³ et intègrent les consommations des parties communes et des services généraux et des parties privatives.

Déchets

Sur le patrimoine en exploitation

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

- ◆ sur 11 actifs, représentant 91% des actifs gérés en surface, les déchets sont gérés par des opérateurs privés qui communiquent leurs données à SFL,
- ◆ sur trois actifs, représentant 9% des actifs gérés en surface, les déchets sont gérés directement par la Ville de Paris et SFL ne dispose pas d'informations sur les quantités et les modes de traitement.

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

Sur les 11 actifs qui font l'objet de contrats privés, 2 types de données sont suivies :

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

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

Sur les opérations de développement

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

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

Certifications

La part du patrimoine certifié est calculé sur la base des certifications en exploitation (BREEAM In-Use ou HQE). Le dénominateur est la somme des surfaces totales utiles des immeubles « certifiables », en excluant donc les immeubles en restructuration, vacants ou en rénovation pour lesquels la certification n'est pas applicable. Le numérateur est la somme des surfaces utiles totales des immeubles certifiés.

Le score retenu pour les indicateurs de part du patrimoine certifié est le meilleur score de la Part 1 ou, le cas échéant, de la Part 2.

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

Lorsqu'un immeuble est entré en exploitation après une période de restructuration ou de travaux lourds ne permettant pas de le certifier pendant cette période de travaux, il ne devient « certifiable » que lorsque 80% des espaces sont occupés et les travaux finis depuis un an.

6.3.2. Méthodologie des indicateurs sociaux

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

Des précisions méthodologiques pour les indicateurs sociaux sont apportés si besoin à la suite des indicateurs dans les parties 5.1 et 5.2 du Rapport. Des précisions sont également apportées dans la colonne commentaires du tableau récapitulatif EPRA en partie 6.4.4.

6.4. Indicateurs ESG complémentaires

6.4.1. Émissions de gaz à effet de serre Scopes 1, 2 & 3 du GHG Protocol

Émissions GES sur les Scopes 1, 2 & 3 en tCO₂e

	2023					2022	2021	Évolution 21/23	
	Energie et déchets	Projets	Achats et trajets	Total	% du total	Total	Total	en tonnes	en %
Scope 1	121	0	0	121	0,6%	174	185	-64	-35%
Fossil fuels consumption	Gaz naturel			117	0,5%	123	150	-33	-22%
Refrigerant gases	Fluides frigorigènes			4	0,0%	51	35	-31	-89%
Scope 2 (market-based)	1999	0	0	1999	9,4%	1848	2169	-170	-8%
Purchased electricity	Électricité			760	3,6%	629	606	153	25%
Purchased heating and cooling	Réseaux de chaud et de froid			1239	5,8%	1218	1562	-323	-21%
Scope 3	2 699	11 461	4 948	19108	90,0%	22487	26890	-7782	-29%
1 - Purchased goods and services	Achats de biens et services (OPEX)		4 920	4 920	23,2%	4 937	4 292	628	15%
2 - Capital goods	Projets (CAPEX)	11 461		11 461	54,0%	14 916	20 062	-8 601	-43%
3 - Fuel- and energy-related activities	Amont et distribution de l'énergie	578		578	2,7%	647	721	-143	-20%
5 - Waste generated in operations	Déchets d'exploitation des bâtiments	605	Inclus en cat. 2	605	2,9%	653	376	229	61%
6 - Business travel	Déplacements professionnels		12	12	0,1%	20	7	5	70%
7 - Employee commuting	Déplacements domicile-travail		16	16	0,1%	14	11	5	47%
13 - Downstream leased assets	Energie des parties privatives	1 516		1 516	7,1%	1 300	1 421	95	7%
Total	4 819	11 461	4 948	21 228		24 509	29 244	-8 016	-27,4%
% du total	22,7%	54,0%	23,3%						

6.4.2. Indicateurs EPRA environnementaux - Patrimoine en exploitation

Consommation d'énergie par type d'énergie en MWh d'énergie finale et intensité énergétique en kWh/m² (sans correction climatique) à périmètres courant et constant (codes EPRA: Elec-Abs, DH&C-Abs, Fuels-Abs, Elec-LfL, DH&C-LfL, Fuels-LfL, Energy-Int)

	Parties communes et services généraux			Parties privatives			Total			Code EPRA		
	2021	2022	2023	2021	2022	2023	2021	2022	2023		%22/23	%21/23
Périmètre courant												
Électricité	21 367	19 909	16 620	22 928	25 078	25 044	44 295	44 987	41 664			Elec-Abs
Réseaux de chaleur urbaine	9 669	7 395	7 498				9 669	7 395	7 498			DH&C-Abs
Réseaux de froid urbain	6 301	8 179	8 872				6 301	8 179	8 872			
Gaz naturel	886	727	645				886	727	645			Fuels-Abs
Consommation totale d'énergie en MWh	38 223	36 210	33 635	22 928	25 078	25 044	61 151	61 287	58 679			
Intensité en kWh/m²							205,7	191,3	184,4	-3,6%	-10,4%	Energy-Int
Taux de en nombre d'actifs							13/13	15/15	14/14			
couverture: en % des m ²							100%	100%	100%			
Périmètre constant												
Électricité	16 703	15 694	14 979	21 739	21 680	21 588	38 442	37 374	36 567	-2,2%	-4,9%	Elec-LfL
Réseaux de chaleur urbaine	9 454	6 725	6 210				9 454	6 725	6 210	-7,7%	-34,3%	DH&C-LfL
Réseaux de froid urbain	6 149	6 836	7 114				6 149	6 836	7 114	4,1%	15,7%	
Gaz naturel	886	727	645				886	727	645	-11,4%	-27,2%	Fuels-LfL
Consommation totale d'énergie en MWh	33 191	29 982	28 947	21 739	21 680	21 588	54 931	51 662	50 535	-2,2%	-8,0%	
Intensité en kWh/m²							203,5	191,3	187,2	-2,2%	-8,0%	Energy-Int
Taux de en nombre d'actifs								11/11				
couverture: en % des m ²								100%				

Émissions GES issues de la consommation énergétique (Scopes 1⁽¹⁾ & 2) en tCO₂e à périmètres courant et constant (codes EPRA: GHG-Dir-Abs, GHG-Indir-Abs, GHG-Int)

	2021	2022	2023	%22/23	%21/23	Code EPRA
Périmètre courant						
Scope 1	150	123	117	-5,1%	-22,0%	GHG-Dir-Abs
Scope 2 market-based	2 169	1 848	1 999	8,2%	-7,8%	GHG-Indir-Abs
Scope 2 location-based	2 432	1 975	1 801	-8,8%	-25,9%	
Total en tCO₂e market-based	2 318	1 970	2 116	7,4%	-8,7%	
Total en tCO₂e location-based	2 581	2 098	1 918	-8,6%	-25,7%	
Intensité carbone (market-based)	7,8	6,2	6,7	8,1%	-14,7%	GHG-Int
Taux de couverture en nombre d'actifs	13/13	15/15	14/14			
en % des m ²	100%	100%	100%			
Périmètre constant						
Scope 1	150	123	117	-5,1%	-22,0%	
Scope 2 market-based	2 001	1 600	1 709	6,8%	-14,6%	
Scope 2 location-based	2 207	1 700	1 531	-9,9%	-30,6%	
Total en tCO₂e market-based	2 151	1 723	1 826	6,0%	-15,1%	
Total en tCO₂e location-based	2 357	1 823	1 648	-9,6%	-30,1%	
Taux de couverture: en nombre d'actifs		11/11				
en % des m ²		100%				

(1) Hors fuites de fluides frigorigènes.

Consommation d'eau en m³ et intensité hydrique en m³/m² et litre/utilisateur à périmètres courant et constant
(codes EPRA : Water-Abs, Water-LfL et Water-Int)

	2021	2022	2023	%22/23	%21/23	Code EPRA
Périmètre courant						
Consommation totale d'eau de ville en m³	102 417	125 758	118 818	-5,5%	16,0%	<i>Water-Abs</i>
Intensité en m³/m²	0,345	0,392	0,373	-4,9%	8,4%	<i>Water-Int</i>
Taux de couverture: en nombre d'actifs	13/13	15/15	14/14			
Taux de couverture: en % des m²	100%	100%	100%			
Périmètre constant						
Consommation totale d'eau de ville en m³	93 983	113 834	105 832	-7,0%	12,6%	<i>Water-LfL</i>
Intensité en m³/m²	0,348	0,422	0,392	-7,0%	12,6%	<i>Water-Int</i>
Taux de couverture: en nombre d'actifs		11/11				
Taux de couverture: en % des m²		100%				

Gestion des déchets par mode de traitement en tonnes et en % à périmètres courant et constant (codes EPRA : Waste-Abs et Waste-LfL)

	Périmètre courant						Périmètre constant					
	2021		2022		2023		2021		2022		2023	
	en tonnes	en %	en tonnes	en %	en tonnes	en %	en tonnes	en %	en tonnes	en %	en tonnes	en %
Réutilisation	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
Recyclage	34	4,3%	51	5,2%	321	31,0%	33	5,8%	49	6,6%	235	31,2%
Compostage	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
Incinération avec valorisation énergétique	388	49,9%	461	46,5%	284	27,4%	189	33,0%	214	28,9%	230	30,4%
Autre type de valorisation	207	26,6%	174	17,6%	0	0,0%	207	36,1%	174	23,5%	0	0,0%
Incinération sans valorisation énergétique	3	0,4%	0	0,0%	0	0,0%	3	0,5%	0	0,0%	0	0,0%
Autre	8	1,0%	5	0,5%	187	18,1%	4	0,6%	4	0,6%	52	6,9%
Enfouissement	138	17,8%	300	30,3%	245	23,7%	137	24,0%	300	40,5%	237	31,5%
Total	778	-	991	-	1037	-	573	-	741	-	755	-
Taux de couverture: en nombre d'actifs	7/13		10/15		11/14				6/11			
Taux de couverture: en % des m²	84%		89%		91%				79%			
Code EPRA	<i>Waste-Abs</i>						<i>Waste-LfL</i>					

Nombre d'actifs en exploitation avec une certification et part du patrimoine certifié en % des surfaces par type et par niveau de certification (code EPRA : Cert_Tot)

	2021		2022		2023		
	Nb d'actifs	En % des m²	Nb d'actifs	En % des m²	Nb d'actifs	En % des m²	
Total (a minima une certification)	13	100%	14	100%	14	100%	
Actifs en exploitation	BREEAM In Use	≥ Good	0	0%	14	100%	
		≥ Very Good	13	100%	13	95%	
		≥ Excellent	1	14%	1	12%	
	HQE	≥ Very Good	0	0%	1	13%	
		≥ Excellent	0	0%	1	13%	
Total (a minima une certification)	4	27%	5	38%	6	39%	
Développement	BREEAM NC	2	17%	3	28%	4	30%
	LEED	1	14%	2	12%	2	14%
	HQE	3	24%	4	34%	5	36%
Taux de couverture: en nombre d'actifs		13/13		14/14		14/14	
Taux de couverture: en % des m²		100%		100%		100%	

Tableau synthétique des indicateurs EPRA sur le patrimoine en exploitation

Thème	Indicateur	Code EPRA	Unité	2021	2022	2023	Évolution 21/23	Taux de couverture
Certifications	Nombre d'actifs certifiés BREEAM In-Use ou HQE	Cert-Tot	Nombre d'actifs	13	14	14	-	100%
	% du patrimoine certifié en surface		% du patrimoine certifié en valeur	100%	100%	100%	0,0%	100%
Énergie	Consommation totale d'électricité des parties communes et services généraux d'origine renouvelable à périmètre courant	Elec-Abs	MWh	7 611	7 092	10 882	43,0%	100%
	Consommation totale d'électricité des parties communes et services généraux d'origine non-renouvelable à périmètre courant	Elec-Abs	MWh	13 756	12 817	5 738	-58,3%	100%
	Consommation totale d'électricité des parties communes et services généraux d'origine renouvelable à périmètre constant	Elec-LfL	MWh	5 950	5 590	9 807	64,8%	100%
	Consommation totale d'électricité des parties communes et services généraux d'origine non-renouvelable à périmètre constant	Elec-LfL	MWh	10 753	10 104	5 172	-51,9%	100%
	Consommation totale d'énergie issue de réseaux de chaleur ou de froid urbain à périmètre courant	DH&C-Abs	MWh	15 970	15 574	16 370	2,5%	100%
	Consommation totale d'énergie issue de réseaux de chaleur ou de froid urbain à périmètre constant	DH&C-LfL	MWh	15 603	13 561	13 324	-14,6%	100%
	Consommation totale de carburant	Fuels-Abs	MWh	886	727	645	-27,2%	100%
	Consommation totale de carburant à périmètre constant	Fuels-LfL	MWh	886	727	645	-27,2%	100%
	Intensité énergétique	Energy-Int	kWh/m²	206	191	184	-10,4%	100%
	Intensité énergétique à périmètre constant		kWh/m²	203	191	187	-8,0%	100%
Émissions de gaz à effet de serre	Total des émissions directes de gaz à effet de serre Scope 1 à périmètre courant (hors de fuite de fluides frigorigènes)	GHG-Dir-Abs	tCO ₂ e	150	123	117	-22,0%	100%
	Total des émissions indirectes de gaz à effet de serre Scope 2 location-based à périmètre courant	GHG-Indir-Abs	tCO ₂ e	2 432	1 975	1 801	-25,9%	100%
	Total des émissions indirectes de gaz à effet de serre Scope 2 market-based à périmètre courant	GHG-Indir-Abs	tCO ₂ e	2 169	1 848	1 999	-7,8%	100%
	Intensité carbone (location-based)	GHG-Int	kgCO ₂ e/m²	8,7	6,6	6,0	-30,5%	100%
Eau	Consommation totale d'eau à périmètre courant	Water-Abs	m³	102 417	125 758	118 818	16,0%	100%
	Consommation totale d'eau à périmètre constant	Water-LfL	m³	93 893	113 834	105 832	12,6%	100%
	Intensité hydrique	Water-Int	m³/m²	0,34	0,39	0,37	8,4%	100%
	Intensité hydrique à périmètre constant		m³/m²	0,35	0,42	0,39	12,6%	100%

Thème	Indicateur	Code EPRA	Unité	2021	2022	2023	Évolution 21/23	Taux de couverture
Déchets	Production totale de déchets par type de traitement à périmètre courant	Waste-Abs	tonnes	778	991	1 037	33,3%	91%
			% réutilisé	0%	0%	0%	619,2%	
			% recyclé	4%	5%	31%		
			% composté	0%	0%	0%		
			% incinéré avec valorisation énergétique	50%	46%	27%	-45,2%	
			% autre forme de valorisation	27%	18%	0%		
			% incinéré sans valorisation énergétique	0%	0%	0%		
	Production totale de déchets par type de traitement à périmètre constant	Waste-LfL	tonnes	573	741	755	31,7%	79%
			% réutilisé	0,0%	0,0%	0,0%	433,7%	
			% recyclé	6%	7%	31%		
			% composté	0,0%	0,0%	0,0%		
			% incinéré avec valorisation énergétique	33%	29%	30%	-7,8%	
			% autre forme de valorisation	0%	23%	0%		
			% incinéré sans valorisation énergétique	0,5%	0,0%	0,0%		
% autre	1%	1%	7%	980,5%				
% enfoui	24%	41%	31%	31,1%				

Précisions méthodologiques EPRA (en complément des précisions méthodologiques déjà publiées en partie 6.3)

- ◆ Périimètre: Les données renseignées dans le tableau ci-dessus respectent la logique de contrôle opérationnel. Les consommations d'énergie incluent uniquement les consommations des parties communes et des équipements communs de chauffage et de climatisation gérés par SFL. Les émissions de gaz à effet de serre sont calculées sur la base de ces consommations, et les données sur l'eau incluent consommations directement gérées et obtenues par SFL.
- ◆ Analyse segmentaire: Le patrimoine en exploitation SFL est constitué d'immeubles tertiaires, tous localisés à Paris ou en région parisienne. L'analyse segmentaire proposée par l'EPRA n'est donc pas applicable dans ce cas.
- ◆ Normalisation: les m² utilisés pour le calcul des intensités surfaciques incluent les surfaces utiles des bâtiments puisque sur

les actifs du périmètre, SFL dessert l'ensemble la globalité du bâtiment en chauffage et en climatisation.

- ◆ Estimation: les données de ce tableau EPRA sont calculées sur la base des consommations réelles, et facturées.
- ◆ Taux de couverture: Pour chaque indicateur de performance EPRA, le taux de couverture est renseigné en pourcentage de la surface totale.
- ◆ Vérification: Les données publiées font l'objet d'une vérification par un organisme tiers indépendant avec un niveau d'assurance modérée.
- ◆ Siège: Les informations liées aux bureaux occupés par SFL sont renseignées dans un tableau séparé, comme préconisé par l'EPRA.
- ◆ Explication de la performance: l'analyse des variations est renseignée pour chaque indicateur en parties 2.1 et 2.2.

6.4.3. Indicateurs EPRA environnementaux - Bureaux occupés par SFL

Thème	Indicateur	Code EPRA	Unité	2021	2022	2023
Certifications	% du siège certifié	Cert-Tot	% du siège	100%	100%	100%
Énergie	Consommation totale d'électricité d'origine renouvelable	Elec-Abs & Elec-LfL	MWh	68,0	58,9	89,1
	Consommation totale d'électricité d'origine non-renouvelable		MWh	122,8	106,4	25,7
	Consommation totale d'énergie issue de réseaux de chaleur ou de froid urbain	DH&C-Abs & DH&C-LfL	MWh	0,0	0,0	0,0
	Consommation totale de carburant	Fuels-Abs & Fuels LfL	MWh	0,0	0,0	0,0
	Intensité énergétique	Energy-Int	kWh/m ²	93,8	81,3	53,6
Émissions de gaz à effet de serre	Total des émissions directes de gaz à effet de serre Scope 1	GHG-Dir-Abs	tCO ₂ e	0	0	0
	Total des émissions indirectes de gaz à effet de serre Scope 2 location-based	GHG-Indir-Abs	tCO ₂ e	7,8	6,3	3,9
	Total des émissions indirectes de gaz à effet de serre Scope 2 market-based	GHG-Indir-Abs	tCO ₂ e	5,4	5,2	5,2
	Intensité carbone (Scope 2 location-based)	GHG-Int	kgCO ₂ e/m ²	3,8	3,1	1,8
	Intensité carbone (Scope 2 market-based)	GHG-Int	kgCO ₂ e/m ²	2,7	2,6	2,5
Eau	Consommation totale d'eau	Water-Abs & Water-LfL	m ³	328,0	365,0	522,0
	Intensité hydrique	Water-Int	m ³ /m ²	0,161	0,180	0,244
Déchets	Production totale de déchets par type de traitement	Waste-Abs & Waste-LfL	% recyclé	68,9%	30,4%	47,6%
			% réutilisé	0,0%	0,0%	0,0%
			% composté	0,0%	0,0%	0,0%
			% incinéré	0,0%	0,0%	0,0%
			% autre mode de traitement	5,7%	0,0%	0,0%
			% enfoui	25,4%	69,6%	52,4%

Précisions méthodologiques EPRA (en complément des précisions méthodologiques déjà publiées en partie 6.3)

- ◆ Taux de couverture: 100% pour tous les indicateurs Siège.
- ◆ Les périmètres courant et constant sont ici identiques (et donc non différenciés) puisqu'ils s'appliquent au même siège.

6.4.4. Indicateurs EPRA sociaux, sociétaux et de gouvernance

Indicateurs sociaux et sociétaux							
Thème	Code EPRA	Indicateur	Unité	2021	2022	2023	Commentaires
Diversité	Diversity-Emp	Répartition par genre au Conseil d'Administration	Nb de femmes	5	3	3	
			% de femmes	42%	50%	50%	
			Nb d'hommes	7	3	3	
			% d'hommes	58%	50%	50%	
		Répartition par genre au Comité De Direction	Nb de femmes	3	3	3	Effectif au 31/12, mandataire inclus
			% de femmes	38%	37.5%	38%	
			Nb d'hommes	5	5	5	
		Répartition par genre chez les cadres (hors Comité De Direction)	% d'hommes	62%	62.5%	63%	
			Nb de femmes	27	29	29	Effectif au 31/12
			% de femmes	57%	58%	56%	
		Répartition par genre pour les autres effectifs	Nb d'hommes	20	21	23	
	% d'hommes		43%	42%	44%		
	Nb de femmes		13	14	15	Effectif au 31/12	
	Répartition par genre pour le total des effectifs	% de femmes	87%	82%	83%		
		Nb d'hommes	2	3	3		
		% d'hommes	13%	18%	17%		
	Diversity-Pay	Écart de salaire entre hommes et femmes au Comité de direction (hors Directeur général et Directeur général délégué)	Nb de femmes	43	46	47	Effectif au 31/12, hors mandataire
			% de femmes	62%	62%	61%	
		Nb d'hommes	26	28	30		
% d'hommes		38%	38%	39%			
Écart de salaire entre hommes et femmes chez les cadres (hors Comité de direction)	%	- 4%	12%	10%	Salaire de base brut théorique, hors prime ancienneté et rémunération variable au 31/12, hors DG et DGD, hors contrats alternance) 1- (salaire moyen femmes/salaire moyen hommes)		
	%	16%	18%	17%			
	%	- 8%	-10%	14%			
	%	23%	32%	32%			
Formation	Emp-Training	Nombre total d'heures de formation	Nombre	1 323	1 493	2 712	
		Nombre de collaborateurs formés	Nombre	51	57	72	Y compris mandataire
	Nombre moyen d'heures par stagiaire	Nombre	26	26	38		
	% de collaborateurs formés	%	71%	83%	93%	Nb de salariés formés / Effectif Moyen	
Emp-Dev	% de la masse salariale consacrée à la formation professionnelle	%	2,3%	2,2%	3,4%		
	% des collaborateurs ayant eu une évaluation professionnelle dans l'année	%	94%	96%	97%	Nb entretien réalisé / population éligible	

Indicateurs sociaux et sociétaux								
Thème	Code EPRA	Indicateur	Unité	2021	2022	2023	Commentaires	
Attraktivité et rétention des talents	Emp-Turnover	Embauches en CDI	Nombre	6	6	4		
		Embauches en CDD	Nombre	0	4	10		
		Total des embauches	Nombre	6	10	14		
		Rupture conventionnelle	Nombre	3	1	3		
		Fin de CDD	Nombre	0	0	6		
		Démision	Nombre	3	3	1		
		Licenciement	Nombre	2	0	0		
		Total des départs	Nombre	9	5	13	Y compris 2 départs en retraite	
		Turn-over	%	10,4%	8,0%	7,1%	(Nb de départs CDI sauf décès + Nb entrées CDI)/2/ effectif au 01/01/N	
		Santé et sécurité	H&S-Emp	Nombre d'accidents mortels	Nombre	0	0	0
Nombre de maladies professionnelles	Nombre			0	0	0		
Nombre d'accidents du travail	Nombre			2	1	5	5 accidents de trajet sans arrêt	
Taux de fréquence	Taux			0	8,36	0	(nb des accidents en premier règlement/heures travaillées) x 1 000 000	
Taux de gravité	Taux			0	0,01	0	(nb des journées perdues par incapacité temporaire/heures travaillées) x 1 000	
Taux d'absentéisme de courte durée	Taux			0,4%	0,6%	0,7%	De 1 à 3 jours	
H&S-Asset	Part des actifs couverts par un dispositif de gestion des risques santé et sécurité		% d'actifs couverts	93%	93%	100%	Actifs sous gestion opérationnelle SFL	
H&S-Comp	Nombre d'incidents sur les sujets santé et sécurité		Nombre d'incidents	0	0	0	Aucun incident sur les sujets santé et sécurité n'a été recensé en 2021, 2022 et 2023	
Engagement sociétal	Comty-Eng		Initiatives sociétales	% d'actifs ou description	-	-	-	Étant donné la localisation du patrimoine SFL concentrée uniquement sur Paris et sa proche couronne, les initiatives sociétales sont opérées directement au niveau Groupe et précisées en partie 6.2

Indicateurs de gouvernance				
Thème	Code EPRA	Indicateur	Explication	
Gouvernance	Gov-Board	Composition du Conseil d'administration	Description	Cf. rubrique 3.1 du rapport du Conseil d'administration sur le Gouvernement d'entreprise
	Gov-Select	Process de nomination des membres du Conseil d'administration	Description	Cf. rubrique 3.2 du rapport du Conseil d'administration sur le Gouvernement d'entreprise
	Gov-Col	Procédure de gestion des éventuels conflits d'intérêts	Description	Cf. rubrique 3.9.3 du rapport du gouvernement d'entreprise

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

6.5. Concordance avec les ODD

Ce tableau synthétise la contribution de la démarche ESG de SFL aux Objectifs de Développement Durable adoptés par l'ONU en 2015.

Ces objectifs définissent 17 priorités pour un développement durable à horizon 2030 et SFL considère que les actions qu'elle porte ont un impact sur 10 de ces objectifs au travers des enjeux suivants :

Pilier	Enjeu	Contribution aux objectifs de développement durable			
Stratégie climat	Sobriété dans l'exploitation				
	Réduction du carbone embarqué et économie circulaire				
	Résilience du bâti				
Empreinte sur la ville	Architecture & design				
	Nature & paysage				
	Mobilités				
Au service des utilisateurs	Confort & aménagement				
	Certification & labellisation				
	Relation & satisfaction clients				
Engagement des équipes et des partenaires	Attractivité, développement des compétences & diversité				
	Santé, sécurité & qualité de vie au travail				
	Éthique dans la chaîne de valeur				

6.6. Vérification des données / CAC

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

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

Exercice clos le 31 décembre 2023

À l'attention de la Direction générale,

En notre qualité de Commissaires aux comptes de Société Foncière Lyonnaise (ci-après « la Société ») et à la suite de la demande qui nous a été faite, nous avons effectué un examen visant à nous permettre d'exprimer une assurance modérée sur les informations environnementales sélectionnées par la Société, préparées selon les procédures de la Société (ci-après le « Référentiel ») et présentées au sein de la déclaration de performance extra financière (ci-après la « Déclaration ») au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2023 (ci-après les « Informations »).

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

Informations quantitatives

- ◆ Nombre d'actifs en exploitation avec une certification et part du patrimoine en % des surfaces par niveau de certification (« very good » ou plus) ;
- ◆ Production des déchets en tonnes (papier, carton et DIB) ;
- ◆ Consommation totale d'eau de ville en m³ et intensité hydrique en m³ / m² à périmètre courant (parties communes et privatives cumulées) ;
- ◆ Consommations d'énergie par type d'énergie et intensités énergétiques à périmètre courant (sans correction climatique) ;
- ◆ Émissions de gaz à effet de serre (GES) Scopes 1 et 2 market-based 2023 à périmètre courant (sans correction climatique) ;
- ◆ Surface totale végétalisée (horizontale ou verticale) en m² et en % de l'emprise foncière du patrimoine de SFL.

Informations qualitatives

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

Conclusion

Sur la base des procédures que nous avons mises en œuvre, telles que décrites dans la partie « Nature et étendue des travaux », et des éléments que nous avons collectés, nous n'avons pas relevé d'anomalie significative de nature à remettre en cause le fait que les Informations, prises dans leur ensemble, sont présentées, de manière sincère, conformément au Référentiel.

Préparation des Informations

L'absence de cadre de référence généralement accepté et communément utilisé ou de pratiques établies sur lesquels s'appuyer pour évaluer et mesurer les Informations permet d'utiliser des techniques de mesure différentes, mais acceptables, pouvant affecter la comparabilité entre les entités et dans le temps.

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

Limites inhérentes à la préparation des Informations

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

Responsabilité de la Société

Il appartient à la Société :

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

Responsabilité du Commissaire aux comptes

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

Il nous appartient, sur la base de nos travaux :

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

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

Dispositions réglementaires et doctrine professionnelle applicable

Nos travaux décrits ci-après ont été effectués conformément à la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des Commissaires aux comptes relative à cette intervention tenant lieu de programme de vérification et à la norme internationale ISAE 3000 (révisée) « Assurance Engagements other than Audits and Reviews of Historical Financial Information » de l'IAASB (International Auditing and Assurance Standards Board).

Indépendance et contrôle qualité

Notre indépendance est définie par les dispositions prévues à l'article L.822-11 du Code de commerce et le code de déontologie de la profession. Par ailleurs, nous avons mis en place un système de contrôle qualité qui comprend des politiques et des procédures documentées visant à assurer le respect des textes légaux et réglementaires applicables, des règles déontologiques et de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des Commissaires aux comptes relative à cette intervention.

Nature et étendue des travaux

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

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

- ◆ Nous avons : apprécié le caractère approprié du Référentiel au regard de sa pertinence, son exhaustivité, sa fiabilité, sa neutralité et son caractère compréhensible ;
- ◆ vérifié la mise en place d'un processus de collecte, de compilation, de traitement et de contrôle visant à l'exhaustivité et à la cohérence des Informations ;
- ◆ mené des entretiens auprès des directions concernées au siège de la Société et auprès d'une sélection d'entités contributrices afin d'analyser le déploiement et l'application du Référentiel ;
- ◆ mis en œuvre des procédures analytiques consistant à vérifier les calculs effectués et la correcte consolidation des données collectées et la cohérence de leurs évolutions ;
- ◆ mené des tests de détail sur la base de sondages, réalisés au niveau d'une sélection d'entités représentatives⁽¹⁾ que nous avons sélectionnées, consistant à vérifier la correcte application des définitions et procédures et à rapprocher les données des pièces justificatives. L'échantillon ainsi sélectionné couvre entre 20 et 46% des données consolidées relatives aux Informations.

Nous estimons que les éléments que nous avons obtenus sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Les procédures mises en œuvre dans le cadre d'une assurance modérée sont moins étendues que celles requises pour une assurance raisonnable effectuée selon la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des Commissaires aux comptes ; une assurance de niveau supérieur aurait nécessité des travaux de vérification plus étendus.

Paris-La Défense, le 28 février 2024
L'un des Commissaires aux comptes,

Deloitte & Associés

Sylvain Durafour
Associé, Audit

Catherine Saire
Associée, Développement Durable



Société anonyme au capital de 85 771 344 euros
Siège social : 42, rue Washington - 75008 Paris
Tél. : +33 (0) 1 42 97 27 00
www.fonciere-lyonnaise.com
552 040 982 RCS Paris

Conception et réalisation | Photos : Sylvie Lan Home, David Meignan, Alexis Paoli, Élise Robaglia, Seignette Lafontan, Studio2Terre.

(1) Immeubles Cloud, 131 Wagram et Immeuble Édouard VII (sur une sélection d'informations).

*Déclaration de performance
extra-financière 2023*

SFL
42, rue Washington
75008 Paris

www.fonciere-lyonnaise.com