

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

Rapport de durabilité
SFL 2024



SFL
SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE

RAPPORT DE *DURABILITÉ* 2024

SFL

Rapport de durabilité 2024

4	Stratégie de durabilité SFL	43	3. Informations sociales
4	Introduction	43	3.1. Personnel de l'entreprise (ESRS S1)
5	Stratégie organisée autour de quatre piliers	52	3.2. Communautés (ESRS S3)
10	Objectifs à horizon 2030	56	3.3. Clients et utilisateurs finaux (ESRS S4)
11	Notation ESG & financement vert	61	4. Informations de gouvernance
12	Normes européennes d'information en matière de durabilité (ESRS)	61	4.1. Conduite des affaires (ESRS G1)
12	1. Informations générales (ESRS 2)	64	5. Annexes
12	1.1. Base de préparation	64	5.1. Initiatives soutenues par SFL
18	1.2. Gouvernance	66	5.2. Indicateurs de durabilité EPRA
20	1.3. Stratégie	72	5.3. Vérification des données
21	1.4. Gestion des impacts, risques et opportunités	73	Rapport d'assurance modérée de l'un des Commissaires aux comptes sur la vérification d'une sélection d'informations environnementales
22	2. Informations environnementales		
22	2.1. Changement climatique (ESRS E1)		
33	2.2. Ressources hydriques et marines (ESRS E3)		
34	2.3. Biodiversité et écosystèmes (ESRS E4)		
38	2.4. Utilisation des ressources et économie circulaire (ESRS E5)		
40	2.5. Autres enjeux environnementaux		

Le Rapport de durabilité est extrait du Document d'enregistrement universel 2024 que vous pouvez retrouver sur le site www.fonciere-lyonnaise.com



Stratégie de durabilité SFL

Introduction

Depuis sa création il y a 145 ans, la foncière SFL a exercé les métiers de propriétaire et de promoteur, contribuant ainsi à la construction d'un patrimoine d'exception, à l'entretien et à la transformation de la ville. 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 le contexte actuel, marqué par l'accélération d'un certain nombre d'évolutions sociétales et urbaines, SFL a souhaité, depuis quelques années, renforcer la portée de son action, en l'inscrivant dans une stratégie de durabilité ambitieuse, et une exigence renouvelée de qualité et de résultat. Fidèle à ses métiers d'origine et forte de son expérience, SFL s'engage pleinement dans la fabrication de la cité et dans le bien-être des habitants.

Des actifs « prime » à l'accessibilité optimale et à l'intensité d'usage élevée

Le positionnement clair de SFL sur le segment « prime » de l'immobilier tertiaire parisien et son organisation par métier sont les bases solides et résilientes de sa stratégie de création de valeur.

À fin décembre 2024, son patrimoine est constitué de 17 actifs dont le taux d'occupation physique est de 99,8%⁽¹⁾.

Tous les actifs SFL sont situés à moins de six minutes à pied d'une gare ou d'une station de transport en commun, dans les principaux quartiers d'affaires et les zones à forte dynamique économique de Paris et Neuilly-sur-Seine.

Le patrimoine de SFL se distingue par une très forte intensité d'usage par ses clients: en fréquentation par les utilisateurs des bureaux, ainsi qu'en plage horaire d'ouverture et en matériels actifs notamment liés aux technologies de l'information et de l'audiovisuel (par exemple le siège de TV5 Monde avenue Wagram).

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 impacts de la ville sur le climat et l'adaptation de celle-ci aux effets du changement climatique.

Une stratégie articulée autour de quatre piliers et d'objectifs clairs

Depuis plus de dix ans, la stratégie de durabilité de SFL est au cœur de ses priorités. Ambitieuse et volontaire, elle repose sur une vision à 2050 et des objectifs précis, en particulier à l'horizon 2030, et s'appuie sur les enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG), qui sont matériels pour ses interlocuteurs et déterminants pour sa résilience économique.

SFL travaille dans cette voie, en fédérant ses parties prenantes: ses clients locataires et utilisateurs de ses bureaux, ses interlocuteurs dans la cité - ville, État, riverains - 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 autour des enjeux ESG regroupés en 4 piliers, en adoptant une vision d'avenir responsable dans l'exercice du développement et de la gestion de ses immeubles tertiaires:

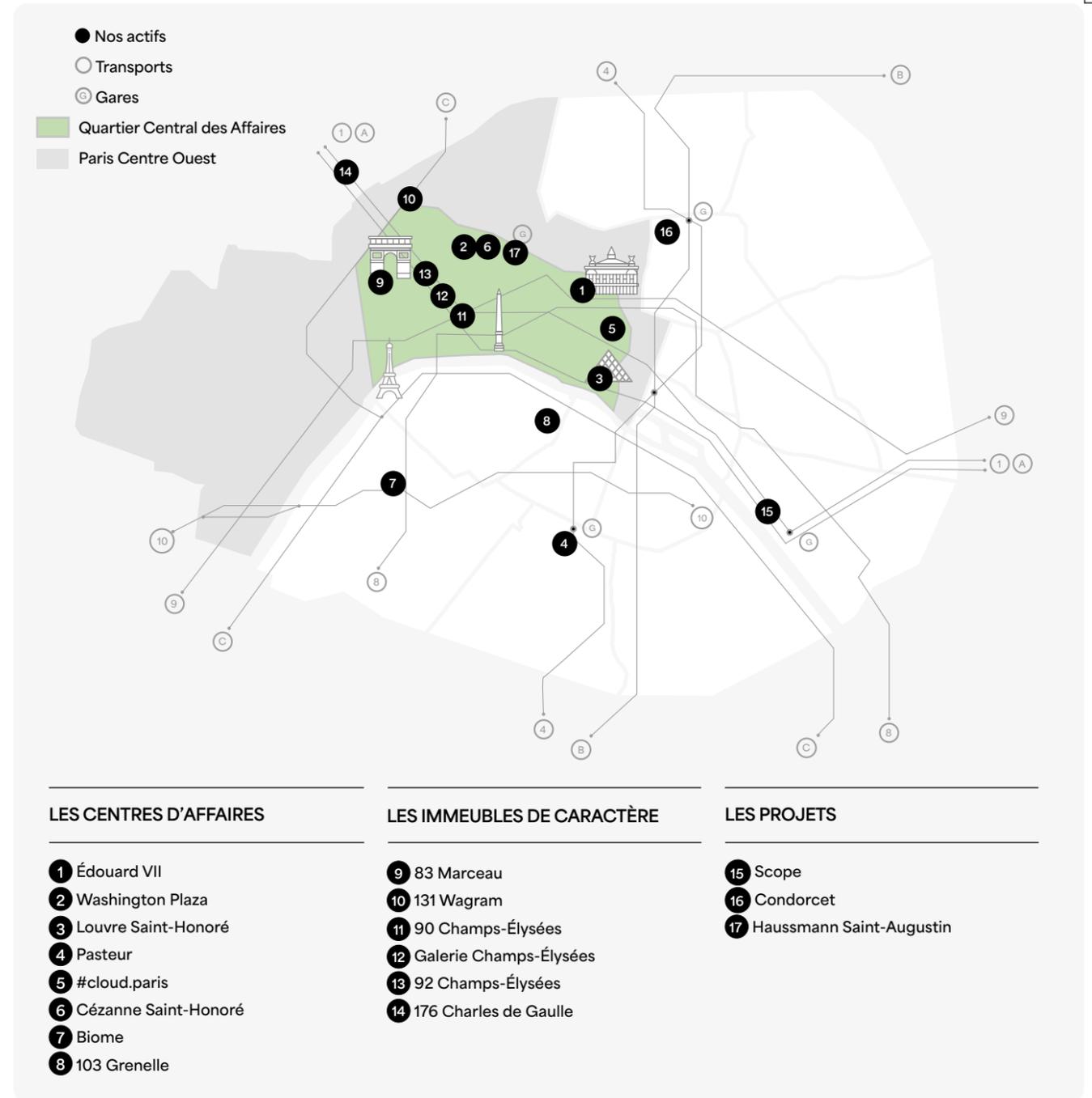
- ◆ **Stratégie climat**
- ◆ **Empreinte sur la ville**
- ◆ **Service d'excellence pour les utilisateurs**
- ◆ **Engagement des équipes et des partenaires**

Une communication structurée de manière volontaire autour des normes ESRS et des exigences de la CSRD

Le présent Rapport de durabilité est structuré selon les normes européennes d'information en matière de durabilité (*European Sustainability Reporting Standards - ESRS*) telles que définies dans la directive européenne 2022/2464/UE, dite Directive CSRD (*Corporate Sustainability Reporting Directive*).

SFL a décidé d'appliquer progressivement ces nouvelles normes, bien qu'elle n'y soit soumise qu'au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2025 (sous réserve d'évolution du cadre réglementaire européen).

Cette anticipation démontre la volonté de SFL de communiquer les informations ESG de façon transparente et de participer au développement des meilleures pratiques pour son secteur. Elle témoigne également de l'engagement précoce de SFL sur les enjeux de durabilité.



Stratégie organisée autour de quatre piliers

Voir le détail des quatre piliers en pages 6 à 9.

(1) Hors surfaces gelées et en restructuration.

STRATÉGIE CLIMAT

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.

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.

- ◆ 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 2024

- ◆ Développement d'une méthodologie pour une meilleure prise en compte du carbone embarqué et intégration de l'économie circulaire dans les opérations de toutes tailles.
- ◆ Charte achats durables et consultations RSE des fournisseurs.

PRINCIPAUX IMPACTS 2024

24,3 ktCO_{2e}

émises sur l'ensemble de la chaîne de valeur (Scopes 1, 2 & 3), -17% depuis 2021

58 422 MWh

d'énergie sur les actifs en exploitation, -29% depuis 2018

96%

des déchets d'exploitation sont valorisés, un taux en forte hausse en 2024

CONTRIBUTION AUX OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT DURABLE⁽¹⁾



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.

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.

FAITS MARQUANTS 2024

- ◆ Restructuration bioclimatique de la tour Scope.
- ◆ Feuille de route biodiversité intégrée au business plan propre à chaque actif.
- ◆ Création de trois bike parks à l'avant-garde du design et du service.

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

PRINCIPAUX IMPACTS 2024

+ de 50%

des surfaces restructurées ou rénovées en 10 ans

ZÉRO M²

artificialisé depuis 10 ans

91%

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

EMPREINTE SUR LA VILLE

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.

CONTRIBUTION AUX OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT DURABLE



(1) La contribution de la démarche ESG de SFL aux Objectifs de Développement Durable adoptés par l'ONU en 2015 a été étudiée. 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.

SERVICE D'EXCELLENCE POUR LES UTILISATEURS

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 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 privées et parties communes.
- ◆ Apporter le maximum de flexibilité et d'efficacité opérationnelle aux surfaces privées.
- ◆ 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.

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.

- ◆ 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 2024

- ◆ 11 ans d'étude Paris Workplace pour dessiner le bureau de demain : dernière édition en 2024 sur l'intérêt des bureaux à se faire beaux.
- ◆ Accueil de Café Joyeux sur Cézanne Saint-Honoré, avec impact sociétal fort en faveur de l'inclusion au travail.

PRINCIPAUX IMPACTS 2024

215 locataires

100%

des surfaces en exploitation certifiées à minima Very Good

Jusqu'à

30 000

utilisateurs pouvant être accueillis chaque jour

22 800

utilisateurs de bureau sondés depuis 11 ans d'enquêtes Paris Workplace

CONTRIBUTION AUX OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT DURABLE



PRINCIPAUX IMPACTS 2024

Plus de 390 000 M² de surface utile brute locative

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 2024

- ◆ Adoption d'une charte anti-corruption et déploiement d'outils répondant aux exigences de RGPD.
- ◆ Création d'un programme de formation pour le secteur de l'immobilier en collaboration avec l'OID : Label'ID.

PRINCIPAUX IMPACTS 2024

68

collaborateurs à fin 2024

50%

de femmes au Conseil d'administration et 50% au Comité de Direction (au 31 janvier 2025)

660

fournisseurs de rang 1

CONTRIBUTION AUX OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT DURABLE



Objectifs à horizon 2030

Piliers	Enjeu	Objectif principal 2030	Performance 2024
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)	- 17% entre 2021 et 2024
	Carbone embarqué et économie circulaire	Zéro déchet ultime	96% des déchets valorisés sur les actifs en exploitation 74% sur les opérations de développement
	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 sur 100% des actifs
Empreinte sur la ville	Architecture et design	Études historiques et patrimoniales sur 100% des immeubles restructurés	100%
	Nature et 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%
Service d'excellence pour les utilisateurs	Confort et aménagement	100% des centres d'affaires dotés d'une offre de services « prime »	100%
	Certification et labellisation	100% des projets et actifs de bureaux en exploitation certifiés	100%
	Relation et satisfaction clients	> 85% de clients satisfaits	91%
Engagement des équipes et des partenaires	Attractivité, développement des compétences et diversité	> 2,5% de la masse salariale investie dans la formation professionnelle	3,1%
	Santé, sécurité et 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 et anti-corrupcion	100%

Notation ESG & financement vert

SFL veille à ce que son action respecte les standards les plus rigoureux. L'entreprise souhaite également que sa performance puisse être évaluée de manière transparente.

Les récentes distinctions obtenues, notamment du GRESB et de l'EPRA témoignent de sa volonté de communiquer de façon transparente à la communauté financière et aux autres parties prenantes externes.



GRESB

En 2024, le *Global Real Estate Sustainability Benchmark* (GRESB) a attribué à SFL le label Green Star pour la 11^e année consécutive, avec les scores suivants :

- ◆ **Standing Investments benchmark**: 92/100 avec un score ≥ à 90 pour la 7^e année consécutive ;
- ◆ **Development benchmark**: 97/100 avec un score ≥ à 95 depuis 4 ans ;
- ◆ **Public Disclosure**: 100/100.

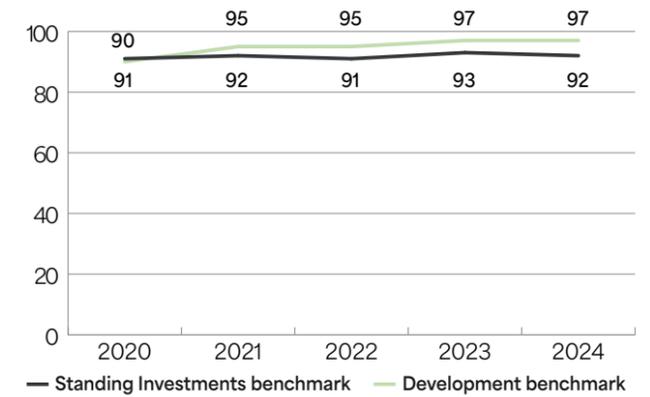


EPRA

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 2024 : Sustainability et Finance Best Practice Recommendations.

Les tableaux d'indicateurs au format EPRA sont notamment présentés dans la partie annexe de ce rapport (pages 66 à 72).

Résultats SFL participation GRESB /100



Finance durable

SFL s'engage de manière claire et résolue en faveur d'une finance prenant en compte de manière plus poussée les enjeux ESG.

SFL a collaboré avec son actionnaire, Inmobiliaria Colonial, pour mettre en place un nouveau cadre de financement, *Green Bond Financing Framework*. Ce cadre permet d'émettre des instruments de financement vert et intègre notamment des engagements concrets en matière d'alignement avec la Taxonomie européenne.

À la date du 31 décembre 2024, 100% de sa dette obligataire et 84% de ses lignes bancaires confirmées sont alignées sur des critères environnementaux stricts.

Normes européennes d'information en matière de durabilité (ESRS)

1. Informations générales (ESRS 2)

1.1. Base de préparation

1.1.1. Base de préparation pour la préparation des résultats de durabilité (BP-1)

SFL a établi ce Rapport de durabilité sur une base consolidée. Le périmètre de consolidation comprend l'ensemble des actifs détenus par SFL et des effectifs présents à fin 2024. Il est en ce sens aligné sur le périmètre retenu pour les états financiers.

SFL dispose d'une méthodologie interne pour la consolidation et le traitement des données ESG. Elle permet de formaliser le processus de collecte, d'identifier les contributeurs et de définir la méthode de contrôle. Elle reprend les principes généraux définis ci-après et s'inspire, outre le cadre défini par les ESRS, des référentiels tels que l'EPRA ou le GHG Protocol pour le calcul de l'empreinte carbone.

Des règles plus détaillées et spécifiques peuvent également être appliquées par enjeu et/ou indicateur. Elles seront précisées dans ce Rapport dans le paragraphe lié à l'exigence de publication BP-2 ou directement dans les parties concernées.

Chaîne de valeur dans le Rapport de durabilité

La chaîne de valeur pour SFL s'entend comme l'ensemble des activités et des acteurs, internes et externes, qui lui permettent d'asseoir son modèle économique et de créer de la valeur.

Nous pouvons distinguer deux activités principales :

- ◆ **une activité de détention et d'exploitation d'actifs immobiliers :** commercialisation des espaces, gestion locative et immobilière, exploitation technique du bâtiment, développement de services à destination des occupants et satisfaction des locataires ;
- ◆ **une activité de développement des actifs immobiliers détenus :** rénovation ou restructuration pour accroître la valeur du bâtiment et proposer aux locataires et occupants des espaces toujours plus adaptés à leurs besoins.

Ces deux activités rassemblent de nombreuses parties prenantes internes et externes. Ces parties prenantes et les modes de dialogue mis en place par SFL sont décrits en partie 1.3 de ce rapport (SBM-1, SBM-2 et SBM-3).

Il convient toutefois de préciser que les partenaires économiques et fournisseurs de SFL décrits dans ce Rapport de durabilité (et les informations, objectifs et indicateurs qui en découlent) sont, sauf mention contraire, les prestataires et fournisseurs de rang 1. Des informations complémentaires sur la localisation, le nombre et les politiques et actions mises en place avec ces fournisseurs de rang 1 sont fournis en partie 4.1 de ce Rapport.

Méthodologie des indicateurs environnementaux et sociétaux

Périmètres de reporting

Le patrimoine de SFL est constitué à fin 2024 de 17 immeubles totalisant 392 344 m² de surface utile brute locative.

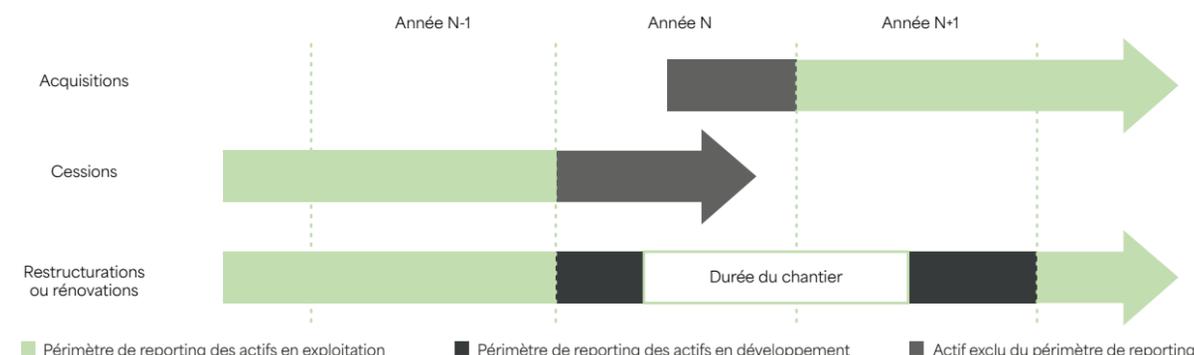
Les étapes du cycle de vie des bâtiments et les principales activités de SFL telles que décrites ci-dessus permettent de distinguer deux périmètres principaux pour les indicateurs environnementaux et sociétaux :

- ◆ le périmètre des actifs en exploitation ;
- ◆ le périmètre des actifs en développement : nouveau développement, restructuration ou rénovation majeure.

Évolutions de périmètre

Ces deux périmètres peuvent être amenés à évoluer d'une année sur l'autre en fonction des événements suivants :

- ◆ **acquisitions :** les immeubles acquis intègrent le périmètre après une année complète d'exercice ;
- ◆ **cessions :** les immeubles cédés au cours de l'année sont exclus du périmètre de l'année ;
- ◆ **nouveaux développements, restructurations ou rénovations majeures :** par rénovation majeure, on entend les rénovations qui concernent plus de 50% de la surface ou qui ont amené au déménagement de plus de 50% des locataires en surface. 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.



Ces événements permettent de différencier les périmètres courant et constant tels que définis notamment par l'European Public Real Estate Association (EPRA) et qui sont présentés en partie 5.2 de ce Rapport de durabilité :

- ◆ **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.

Période de reporting

Les indicateurs environnementaux et sociétaux sont exprimés en année calendaire. Toutefois, pour les indicateurs environnementaux liés à l'exploitation des bâtiments (énergie, eau, déchets, fuites de fluides frigorigènes), les contraintes calendaires pour la publication du présent Rapport obligent SFL à estimer les données du dernier trimestre de l'année de reporting en utilisant les informations du dernier trimestre de l'année précédente.

SFL utilise deux années de référence pour suivre la performance des indicateurs environnementaux et sociétaux : 2018 et 2021.

L'année 2018 est utilisée comme année de base pour l'objectif de réduction des émissions de gaz à effet de serre Scopes 1 & 2 certifié par la Science Based Targets Initiative (SBTi) et pour la mise en perspective des évolutions des consommations d'énergie ou d'émissions de gaz à effet de serre Scopes 1 & 2 sur une période de plusieurs années.

L'année de base 2021 est utilisée pour l'objectif de réduction des émissions de gaz à effet de serre sur l'ensemble de la chaîne de valeur (Scopes 1, 2 & 3).

Normalisation par les surfaces

Deux types de normalisation sont effectués dans le Rapport :

- ◆ **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 exprimées en surface utile brute locative et telles que reportées dans le Document d'enregistrement universel ;
- ◆ **par le chiffre d'affaires :** le chiffre d'affaires utilisé est décrit en page 7 (chapitre 2.1.1.1) du Document d'enregistrement universel.

Méthodologie des indicateurs sociaux

Les indicateurs sociaux (au sens de l'ESRS S1) et les objectifs associés couvrent 100% des effectifs, travaillant tous à Paris.

Des précisions méthodologiques pour les indicateurs sociaux sont apportées si besoin à la suite des indicateurs dans la partie 3.1 du Rapport sur l'ESRS S1. Des précisions sont également apportées dans la colonne commentaires du tableau récapitulatif EPRA en partie 5.2.

1.1.2. Publication d'informations relatives à des circonstances particulières et précisions méthodologiques par type de données (BP-2)

Périmètres 2024 sur les principaux indicateurs environnementaux et sociétaux

Aucun actif n'a été acquis ni cédé en 2024.

Quatorze actifs représentant 314 246 m² de surface utile brute locative, sont intégrés cette année au périmètre des actifs en exploitation

Trois actifs, représentant 78 099 m² de surface utile brute locative, sont intégrés cette année au périmètre des actifs en développement. Ces opérations sont toujours en cours à fin 2024. L'actif Scope, anciennement Rives de Seine (Paris 12^e) est en restructuration depuis début 2023. Et les actifs Louvre Saint-Honoré (Paris 1^{er}) et Haussmann Saint-Augustin (Paris 8^e) sont en rénovation majeure à fin 2024.

Le tableau ci-dessous précise l'intégration de chaque actif dans les différents périmètres et apporte des justifications dans le cas contraire.

Actifs	Énergie et carbone	Eau	Déchets	Certifications exploitation	Surface utile brute locative en m²
Washington Plaza	●	●	●	●	46 740
Édouard VII	●	●	●	●	49 592 ⁽¹⁾
103 Grenelle	●	●	●	●	17 202
#cloud.paris	●	●	●	●	31 677
Biome	●	●	●	●	24 635
Galerie Champs-Élysées	●	●	●	●	6 418
90 Champs-Élysées	●	●	●	●	8 844
Cézanne Saint-Honoré	●	●	●	●	27 401
83 Marceau	●	●	●	●	9 734
131 Wagram	●	●	●	●	8 952
176 Charles de Gaulle	●	●	●	●	6 870
92 Champs-Élysées	●	●	Collecte des déchets assurée par la Ville de Paris sans informations sur la quantité de déchets ni leur destination.	●	7 199
Pasteur	●	●	●	●	39 590
Condorcet	●	●	●	●	24 883
Scope		En restructuration depuis janvier 2023			22 670
Louvre Saint-Honoré		En rénovation majeure en 2024			41 995
Hausmann Saint-Augustin		En rénovation majeure en 2024			13 434

(1) En excluant ici les surfaces d'habitation (représentant 4 509 m²) et qui ne sont pas gérées par SFL.

Énergie

Les données énergétiques sont issues de la plateforme DEEPI qui :

- ◆ consolide les données issues des factures ou des plateformes client des fournisseurs d'énergie ;
- ◆ complète les données quand celles-ci sont manquantes ;
- ◆ extrapole les consommations privées pour lesquelles SFL n'a toujours pas reçu de mandats de collecte de la part des locataires : ces estimations sont réalisées en extrapolant les intensités énergétiques privées connues de l'année N aux autres occupants de l'immeuble.

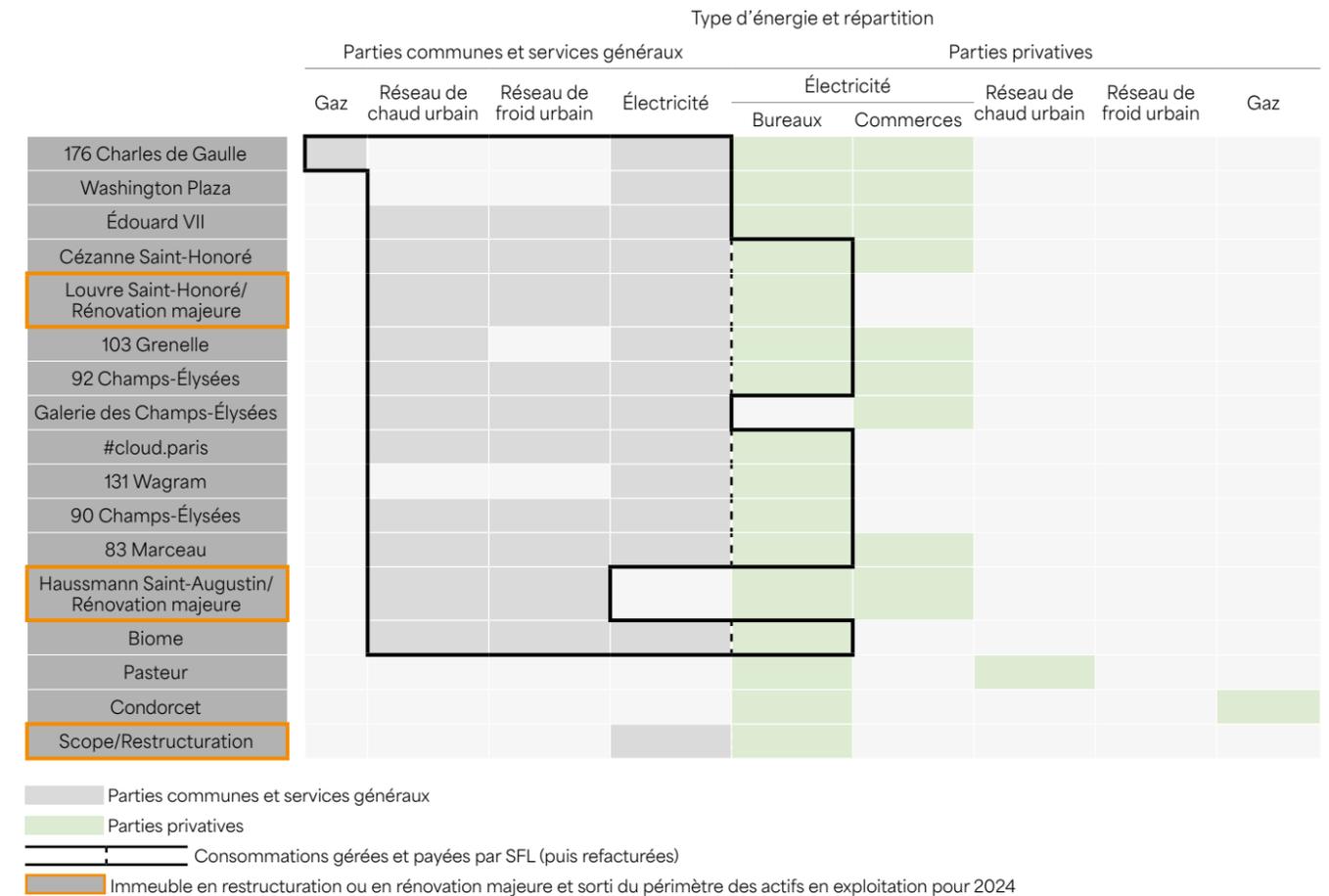
Les données énergétiques sont exprimées en énergie finale.

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

À fin 2024, seules 7% des consommations énergétiques (parties communes et parties privées confondues) ont été estimées.

Des vérifications sont effectuées par type d'énergie en cas d'écart important d'une période sur l'autre. Des compléments d'information peuvent être alors demandés aux responsables multitechniques sur site.

Suivi des consommations énergétiques par type d'énergie et par actif en 2024



Émissions de gaz à effet de serre (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.

Les émissions du Scope 2 sont calculées et communiquées selon les deux méthodes location-based et market-based proposées par le GHG Protocol. Cela permet de mieux rendre compte de l'impact des choix opérés par SFL sur le marché de l'énergie.

Les émissions du Scope 3 sont calculées pour les catégories pertinentes pour l'activité de SFL, selon le détail suivant en 2024 :

Catégorie du Scope 3	Applicabilité en 2024	Méthodologie ou justification d'exclusion	Données sources	Potentielles incertitudes sur la donnée
1. Achats de biens et de services	Oui	Méthode basée sur les dépenses: les émissions sont estimées sur la base des catégories d'OPEX multipliées par les facteurs d'émissions par type de prestations. Les frais et taxes sont exclus.	OPEX et dépenses corporate.	Principalement liées à l'utilisation de facteurs d'émissions moyen ADEME par typologie d'achats.
2. Biens immobilisés	Oui	Méthodes basées sur les types de rénovations et de restructurations: les émissions sont estimées sur la base des analyses de cycle de vie réalisées, des principaux matériaux utilisés et/ou sur la base des principaux lots techniques sujets à rénovation pour chacune des opérations.	Type d'opérations et CAPEX associés.	Principalement liées à l'utilisation de facteurs d'émissions moyen par type de matériaux ou de lots principaux.
3. Émissions liées à l'amont et aux pertes en ligne de l'énergie	Oui	Émissions (non incluse dans les Scopes 1 & 2) liées à l'amont et à la distribution des énergies, estimées sur la base des facteurs d'émissions ADEME.	Consommations d'énergie gérées et payées par SFL par type d'énergie.	Principalement liées aux facteurs d'émissions ADEME utilisés.
4. Transport et distribution amont	Non	Les émissions liées à cette catégorie sont déjà incluses dans les catégories 1 & 2.	N/A	N/A
5. Déchets générés dans les opérations	Oui	Les émissions sont estimées sur la base des quantités de déchets par type et des modes de traitement associés pour les actifs en exploitation et les principales opérations. Lorsque les données déchets ne sont pas connues, les émissions sont estimées par extrapolation.	Types de déchets, quantités et modes de traitement associés.	Principalement liées à l'utilisation de facteurs d'émissions moyen ADEME par type de déchet et par mode de traitement.
6. Déplacements professionnels	Oui	Méthodologie basée sur les distances: émissions liées aux transports par rail et par avion. Méthodologie basée sur les dépenses: nuits d'hôtels et frais de taxis pour les collaborateurs SFL lors de leurs déplacements professionnels.	Données de l'agence de voyages.	Principalement liées aux facteurs d'émissions utilisés pour les modes de transport et pour les ratios économiques.
7. Déplacements domicile-travail des collaborateurs SFL	Oui	Méthodologie basée sur les distances: émissions liées aux différents modes de transports utilisés par les collaborateurs SFL lors de leurs déplacements quotidiens et à la distance effectuée avec ces modes de déplacement.	Enquête annuelle auprès des collaborateurs SFL.	Principalement liées aux facteurs d'émissions utilisés pour les modes de transport.
8. Actifs en leasing amont	Non	SFL détient l'ensemble des bâtiments dans lesquels le Groupe opère.	N/A	N/A
9. Transport et distribution aval	Non	Non applicable aux actifs immobiliers détenus par SFL.	N/A	N/A
10. Fabrication des produits vendus	Non	Non applicable aux actifs immobiliers détenus par SFL.	N/A	N/A
11. Utilisation des produits vendus	Non	SFL n'a pas vendu d'actifs immobiliers nouvellement développés en 2024.	N/A	N/A
12. Fin de vie des produits vendus	Non	SFL n'a pas vendu d'actifs immobiliers nouvellement développés en 2024.	N/A	N/A
13. Actifs loués aval	Oui	Émissions liées aux consommations d'énergie des locataires dans les actifs SFL. Sur la base des consommations d'énergie par type des facteurs d'émissions associées.	Consommations d'énergie des locataires par type d'énergie.	Principalement liées aux facteurs d'émissions ADEME utilisés par type d'énergie et aux estimations pour les consommations locataires manquantes.
14. Franchises	Non	SFL n'opère pas de franchises.	N/A	N/A
15. Investissements	Non	SFL n'effectue pas d'investissements en sus des investissements dans les actifs immobiliers (déjà déclaré dans les catégories 1 et 2).	N/A	N/A

Les données d'activités sont converties en émissions de gaz à effet de serre grâce aux facteurs d'émission issus principalement 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 peut faire l'objet d'un périmètre spécifique en fonction des acquisitions et cessions selon les recommandations du GHG Protocol⁽¹⁾.

Eau

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

En cas d'écart important d'une période sur l'autre ou quand les facturations sont insuffisamment fréquentes, un contrôle de cohérence est effectué en comparant les données des factures et les relevés effectués par le fournisseur et disponible sur l'espace client de SFL. Ces données de compteurs peuvent alors se substituer aux données issues des factures si nécessaire.

Les données liées aux consommations d'eau sont exprimées en m³ et intègrent les consommations d'eau de ville des parties communes, des services généraux et des parties privatives. Elles intègrent également les quantités d'eau pluviale mesurées sur les actifs équipés de systèmes de récupérations.

Déchets

Sur le patrimoine en exploitation

2 types de gestions des déchets sont en place sur les 14 immeubles en exploitation à fin 2024 gérés par SFL.

- ◆ Sur 13 actifs, représentant 98% des actifs gérés en surface, les déchets sont partiellement ou totalement gérés par des opérateurs privés. En 2024, les opérateurs privés sur 11 de ces 13 actifs ont pu communiquer des données exhaustives à SFL. Les deux autres actifs ont été sortis, soit un taux de couverture de 83%.
- ◆ Sur 1 actif, représentant 2% des actifs gérés en surface, les déchets sont gérés directement et en totalité par la Ville de Paris et SFL ne dispose pas d'informations sur les quantités et les modes de traitement.

29 types de déchets différents ont été collectés sur les immeubles SFL en 2024.

Sur les 11 actifs qui font l'objet de contrats privés et pour lesquels SFL dispose de l'intégralité des données, 2 types de données sont suivis :

- ◆ 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 et de rénovation majeure (3 actifs à fin 2024) en phase de curage et de déconstruction comme en phase de construction.

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

Certifications

La part du patrimoine certifié est calculée sur la base des certifications 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 de l'organisme certificateur, 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.

Horizons temporels

Les horizons temporels retenus pour l'analyse des impacts, risques et opportunités sont ceux définis dans l'ESRS 1. Des horizons de temps plus lointain ont toutefois pu être utilisés dans l'ESRS E1 lié au changement climatique, et notamment pour l'analyse de

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

résilience des bâtiments aux effets du changement climatique (horizons à 2030, 2050 et 2070 notamment)⁽¹⁾.

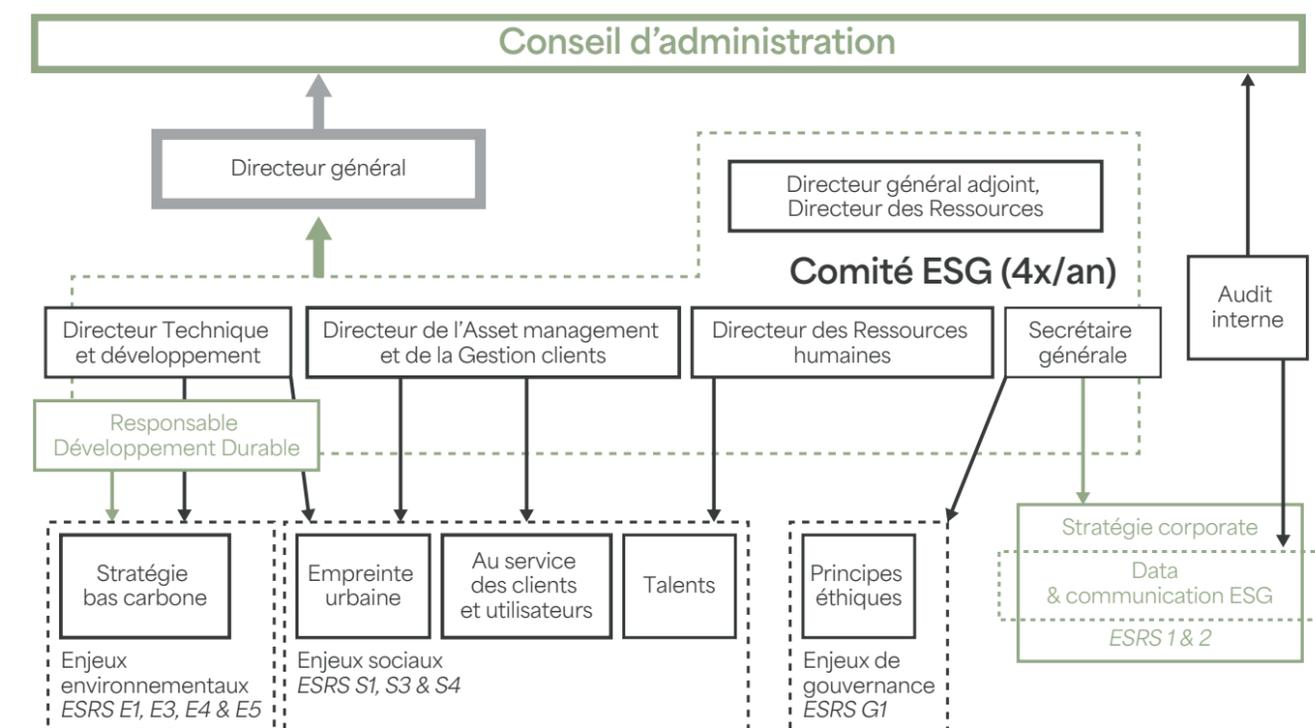
1.2. Gouvernance

1.2.1. Rôle des organes d'administration, de direction et de contrôle, informations transmises et enjeux de durabilité traités (GOV-1 et GOV-2)

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

Combinée à un effectif de taille relativement réduite (68 collabo-

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



Le **Comité ESG** réunit le Comité de direction ainsi que le Responsable Développement Durable. Il rapporte ces conclusions au Directeur général et se réunit au moins quatre fois par an. Son rôle consiste à évaluer le contexte opérationnel et les principaux défis relatifs aux enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance.

rateurs à fin 2024), cette particularité permet à SFL d'être particulièrement agile, notamment sur les réponses à apporter aux défis posés par les enjeux ESG.

La structure de gouvernance de SFL est explicitée en détail en Annexe 14.4 du Document d'enregistrement universel ainsi qu'en pages 6 et 7 du Rapport intégré.

Les deux principaux organes de décision, **Conseil d'administration** et **Comité de Direction**, leurs compositions et leurs missions y sont notamment décrits. La prise en compte des impacts, risques et opportunités ESG matériels et les politiques, actions et objectifs mis en place pour y répondre font partie intégrante des missions de ces deux organes.

Il définit les grandes orientations stratégiques avec la Direction générale et analyse les performances par rapport aux principaux indicateurs et objectifs de SFL. À ce titre, il valide ainsi chaque année les données en matière d'émissions de gaz à effet de serre, suit les engagements de SFL auprès des banques dans le cadre des financements, ainsi que la mise en œuvre des régulations relatives à la taxonomie et à la CSRD.

Il valide les objectifs et les plans d'actions proposés par les membres du Comité de Direction présents au sein de ce Comité ESG : la Direction Technique et Développement pour les enjeux environnementaux, la Direction de l'Asset Management et la Direction des Ressources Humaines pour les enjeux sociaux, et le Secrétariat général pour les questions de gouvernance, de stratégie et de reporting ESG notamment.

Les groupes de travail thématiques, les comités de pilotage d'actifs ou les ateliers sur les enjeux ESG permettent d'intégrer ces enjeux au sein de SFL, en développant les modes de fonctionnement, les sujets traités et les résultats obtenus, puis en les communiquant aux parties prenantes : clients, prestataires, fournisseurs, investisseurs, etc.

Le **Responsable Développement Durable** assure notamment la coordination des enjeux environnementaux de ces groupes et le lien avec le Comité ESG.

La **Secrétaire générale** a la responsabilité de l'animation de la démarche au niveau corporate et de son reporting et de sa communication en externe.

L'**auditeur interne** participe au suivi du processus d'élaboration de l'information extra-financière ainsi qu'à la revue de l'efficacité des systèmes de contrôle interne de la société associés aux enjeux de durabilité. Il rend compte au Comité d'audit des missions réalisées à ce propos.

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 notamment lors de la présentation des comptes annuels et semestriels. Un lien particulier est notamment créé avec l'actionnaire principal, représenté au sein de ce Conseil. Le Directeur général, le Directeur général adjoint et les membres du Comité de Direction concernés participent ainsi également pleinement aux Comités ESG mis en place au niveau d'Inmobiliaria Colonial.

1.2.2. Intégration des performances en matière de durabilité dans les mécanismes d'incitation (GOV-3)

L'intérêt des différentes parties à agir en matière de durabilité est renforcé par l'intégration concrète des enjeux ESG dans les mécanismes d'incitation, notamment au travers de l'évaluation et de la rémunération des collaborateurs et mandataires sociaux.

La politique de rémunération du Directeur général et de la Directrice générale déléguée⁽¹⁾ a intégré en 2024 un critère extra-financier représentant un tiers de la part qualitative de la rémunération variable (soit un potentiel de 10% du variable total).

Ce critère porte notamment sur le niveau d'atteinte du rating extra-financier GRESB, le maintien de la trajectoire de décarbonation, la certification des actifs et la mise en place du reporting extra-financier. Le détail de la rémunération variable est présenté dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise.

Des mécanismes d'incitation ont également été introduits à destination des collaborateurs SFL.

- ◆ **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.
- ◆ **Plan d'attribution d'actions gratuites** : Intégration, sous conditions, d'un objectif de performance environnementale (objectif de réduction des émissions de gaz à effet de serre Scopes 1 & 2) dans la détermination du nombre d'actions gratuites attribuées dans le cadre du plan n° 7.

1.2.3. Gestion des risques, contrôle interne et vigilance raisonnable en matière de durabilité (GOV-4 & GOV-5)

Les risques environnementaux, sociaux et de gouvernance sont intégrés à la cartographie des risques de SFL et font l'objet d'une mise à jour annuelle validée par le Comité d'audit. Chaque risque inscrit au sein de la cartographie est associé à un dispositif de prévention visant à parer les impacts négatifs potentiels identifiés.

Les plans d'audit interne annuels incluent fréquemment des missions rattachées aux enjeux ESG :

- ◆ en 2024, une revue des méthodes de prise en compte des critères ESG lors de la sélection des fournisseurs (CAPEX) a été effectuée par l'audit interne et partagé au Comité d'audit ;
- ◆ une mission dédiée à la revue des contrôles mis en place par la société lors de la production de ses états extra-financiers a été incorporée au plan d'audit interne 2025.

Les services contributeurs au reporting participent au processus de fiabilisation des données en s'assurant de leur cohérence, de leur exhaustivité et de leur traçabilité.

La société travaille sur la mise en place d'un protocole de reporting accompagné d'une matrice de risque spécifique à la production de l'information extra-financière. Cette matrice intégrera les contrôles identifiés comme pertinents afin de prévenir ces risques. SFL a procédé au recrutement d'une collaboratrice en 2025 afin de renforcer le dispositif de contrôle interne de son reporting de durabilité.

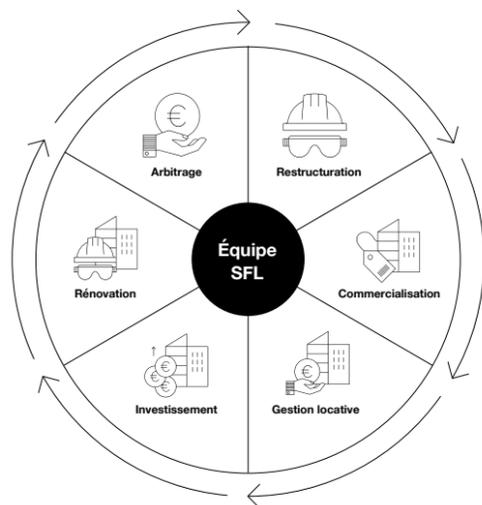
(1) Détails à retrouver en partie 2.1.1 liés à l'exigence de publication SBM-3.

(1) Gouvernance en place avant le départ du Directeur général et la nomination de la Directrice générale déléguée en tant que Directeur général le 21 décembre 2024.

1.3. Stratégie

1.3.1. Stratégie, modèle économique et chaîne de valeur (SBM-1)

SFL vise à concevoir un immobilier « prime » et durable pour offrir à ses clients une expérience de bureau unique. Elle est présente sur l'ensemble des étapes de la chaîne de valeur qui rythment les phases de vie des immeubles.



Le modèle de création de valeur de SFL est décrit plus en détail dans le Rapport intégré du Groupe en pages 14 et 15. Il présente les éléments relatifs à la vision du Groupe, ses valeurs, sa stratégie, ses métiers et sa valeur ajoutée.

1.3.2. Parties prenantes et impacts, risques et opportunités matériels en lien avec la stratégie et le modèle économique (SBM-2 & SBM-3)

Le dialogue avec les parties prenantes est au cœur de la stratégie de SFL. La façon dont nous prenons en compte leurs attentes, dont nous organisons le dialogue avec elles, nous permet de nourrir notre stratégie et notre modèle économique.

Le tableau ci-dessous présente de façon synthétique les principales typologies de parties prenantes internes et externes, leurs enjeux et les différentes interactions.

Principales parties prenantes	Principales attentes des parties prenantes	Modes de dialogue	Plus de détails	
Personnel de l'entreprise	Collaborateurs Représentants du personnel	Attractivité Développement des compétences Égalité professionnelle Santé, sécurité et qualité de vie au travail	Consultation sur la qualité de vie et les conditions de travail Instances de représentation du personnel Réunions internes	En partie 3.1.
Clients et utilisateurs finaux	Prospects Locataires Collaborateurs des locaux et utilisateurs des bureaux	Relations suivies à chaque étape du parcours clients Confort et aménagement des locaux Développement de nouveaux services Certification et labellisation	Comités locataires Enquêtes de satisfaction Baromètre Paris Workplace Présence sur site	En partie 3.3.
Partenaires économiques	Pilotes Exploitants multitechniques Maîtres d'œuvre Entreprise chantiers	Qualité de la relation Loyauté des pratiques Délais de paiement Engagements en commun sur les sujets ESG	Charte achats responsables Questionnaire fournisseurs Présences sur les chantiers et sur les actifs en exploitation	En partie 4.1.
Partenaires financiers	Actionnaires Investisseurs Banques	Durabilité du modèle économique Résilience des actifs Transparence des communications	Communication financière, extra-financière et institutionnelle Assemblée générale Rencontres investisseurs	En partie introductive et en parties 1.2. à 1.4.
Pouvoirs publics	Mairie de Paris Mairie d'arrondissements	Empreinte urbaine Mixité et densification des usages Qualité architecturale Conception bioclimatique	Réunion en amont de la programmation des opérations Rencontres individuelles Participation aux initiatives locales	En partie 3.2.
Communautés locales	Résidents Commerçants locaux Associations	Ouverture sur la ville des actifs Mixité des usages Limitation des nuisances	Réunions riverains en amont de la programmation des opérations Réunions et moyens de communication ad hoc en phase chantiers	En partie 3.2.

1.4. Gestion des impacts, risques et opportunités

1.4.1. Description du processus d'identification et d'évaluation des impacts, risques et opportunités matériels (IRO-1)

Pour harmoniser ses pratiques avec celles de son actionnaire principal Inmobiliaria Colonial, SFL a participé à l'élaboration de l'analyse de double matérialité réalisée au niveau Groupe. La matrice de double matérialité en résultant a été adoptée par SFL. Les activités, la chaîne de valeur et les objectifs d'investissement sont en effet alignés entre les équipes françaises et espagnoles (acquisition et gestion d'actifs tertiaires de premier ordre), garantissant ainsi une cohérence dans les enjeux matériels des deux entreprises. La seule différence réside dans la localisation des actifs, parisiens pour SFL et barcelonais et madrilènes en complément pour Colonial, sans que cela ne crée de différences particulières sur la matérialité des enjeux et sous-enjeux étudiés.

Une première analyse de double matérialité avait été effectuée en 2023. Elle a été mise à jour fin 2024 pour assurer sa conformité avec les dernières recommandations⁽¹⁾. Cette mise à jour a notamment permis de compléter la cartographie de la chaîne de valeur de Colonial, couvrant les activités amont, aval et les opérations internes, et d'ajuster la classification des impacts selon leurs

horizons temporels, leur survenue dans la chaîne de valeur et les parties prenantes affectées.

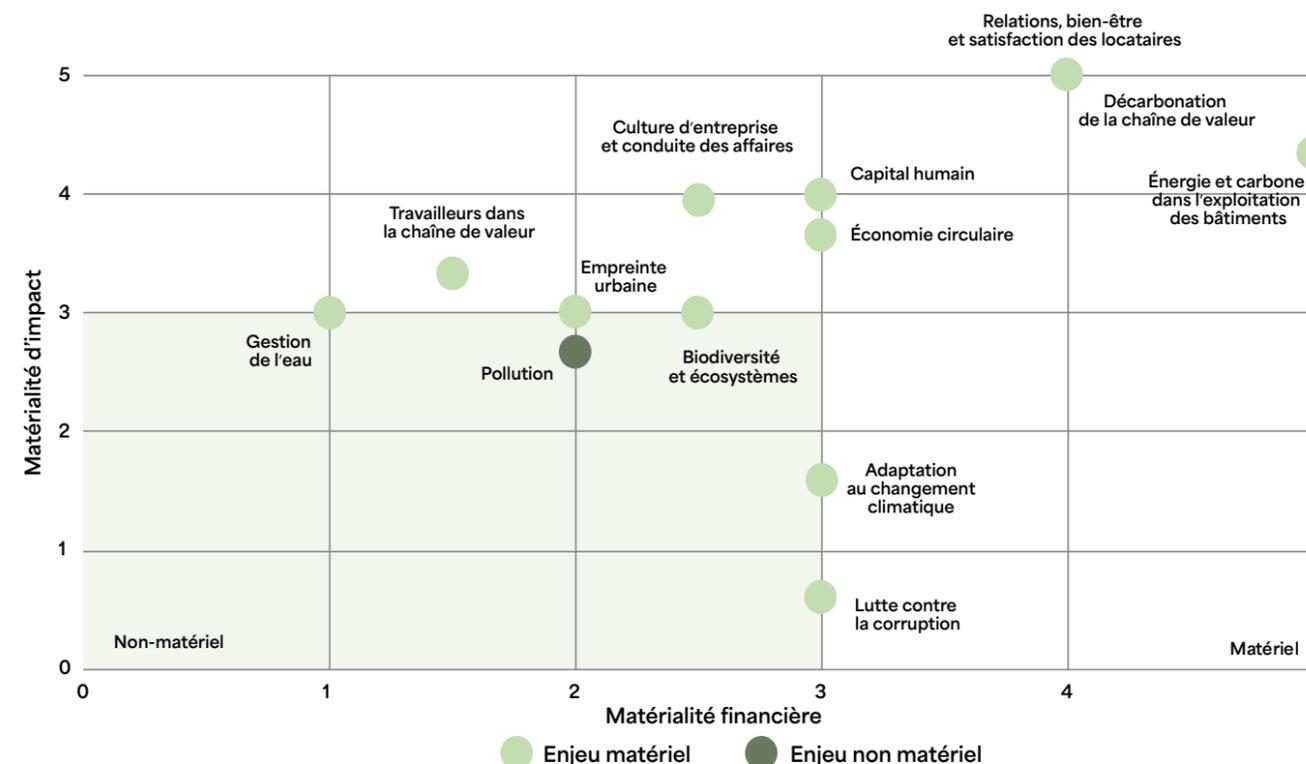
La méthodologie d'analyse retenue évalue l'importance relative de chaque enjeu et sous-enjeu ESG identifié, en termes d'impact (effets significatifs réels ou potentiels sur les personnes ou l'environnement à court, moyen ou long terme, causés directement par les activités de l'entreprise ou liés à sa chaîne de valeur) et d'un point de vue financier (influence sur les flux de trésorerie futurs).

L'évaluation de la matérialité des enjeux et des sous-enjeux ESG s'est basée sur des échanges avec des parties prenantes principalement internes, identifiés comme les plus aptes à fournir une vision claire des enjeux de l'entreprise et à comprendre les attentes des parties prenantes.

Chaque enjeu a été évalué selon son horizon temporel, son apparition dans la chaîne de valeur, les parties prenantes concernées, son échelle (degré d'impact sur les personnes et l'environnement), sa portée, son caractère irréversible et sa probabilité d'occurrence.

Sur la base de cette évaluation, les enjeux ESG les plus matériels en termes d'impact et de matérialité financière ont été identifiés pour les activités du Groupe.

Analyse de double matérialité



(1) Guide de l'EFRAG.

1.4.2. Exigences de publication au titre des ESRS couvertes par le rapport de durabilité de l'entreprise (IRO-2)

Le tableau ci-dessous précise la concordance entre les enjeux matériels couverts dans ce Rapport de durabilité et les ESRS. Il indique également les exigences de publication couvertes.

Enjeu matériel	ESRS	Exigences de publication couvertes	Chapitre du Rapport
Énergie et carbone dans l'exploitation des bâtiments	E1 Changement climatique	E1-1 à E1-6	2.1
Décarbonation de la chaîne de valeur			
Adaptation au changement climatique	E3 Ressources hydriques et marines	E3-1 à E3-4	2.2
Gestion de l'eau			
Biodiversité et écosystèmes	E4 Biodiversité et écosystèmes	E4-1 à E4-5	2.3
Économie circulaire	E5 Utilisation des ressources et économies circulaires	E5-1 à E5-5	2.4
Capital humain	S1 Personnel de l'entreprise	S1-1 à S1-17	3.1
Empreinte urbaine	S3 Communautés affectées	S3-1 à S3-5	3.2
Relations, bien-être et satisfaction des locataires	S4 Consommateurs et utilisateurs finaux	S4-1 à S4-5	3.3
Culture d'entreprise et conduite des affaires	G1 Conduite des affaires	G1-1 à G1-6	4.1
Lutte contre la corruption			

Il convient toutefois de noter que pour cette année d'application volontaire du cadre défini par la CSRD, il a été convenu de ne pas communiquer sur les exigences de publication liées à l'enjeu « Travailleurs dans la chaîne de valeur » (ESRS S2). Une communication sera effectuée sur cet enjeu dès la prochaine année.

Science-Based Targets (SBTi), prévoit une décarbonation quasi totale du secteur immobilier d'ici 2050.

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

- ◆ **l'identification et l'évaluation des risques** que font peser le changement climatique sur son activité et la **compréhension de leurs impacts** au travers de la mesure la plus large et la plus fine possible de l'empreinte carbone (plus de détails dans les exigences de publication SBM-3 et E1-6) ;
- ◆ **l'adoption d'un plan de transition** comprenant des **objectifs de réduction** précis, ambitieux et atteignables et une compréhension des besoins que fait peser l'adaptation aux effets du changement climatique (plus de détails dans les exigences de publication E1-1 à E1-4).

2.1.1. Impacts, risques et opportunités matériels liés au changement climatique et interaction avec la stratégie et le modèle économique (SBM-3)

Les risques liés aux effets du changement climatique sont de plus en plus pris en compte. Notre approche respecte les lignes directrices de la TCFD⁽²⁾ et de l'ISSB⁽³⁾ 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 du Document d'enregistrement universel⁽⁴⁾.

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.

La hausse des émissions de gaz à effet de serre transforme profondément le climat, et les derniers rapports du Groupe d'experts intergouvernemental sur l'évolution du climat (GIEC) soulignent plus que jamais l'urgence de limiter le réchauffement à 1,5 °C par rapport aux niveaux préindustriels.

Ce seuil symbolique a été franchi en 2024 (+1,54 °C⁽¹⁾ en moyenne sur l'année).

Au-delà du caractère potentiellement exceptionnel de l'année écoulée et des précédentes, les données des dernières décennies montrent une tendance régulière à l'augmentation des températures, ce qui rend d'autant plus pressante l'adoption d'une stratégie claire pour réduire les émissions de gaz à effet de serre et s'adapter aux impacts du changement climatique.

Le secteur du bâtiment joue un rôle clé dans cette dynamique. Responsable d'environ un quart des émissions mondiales de gaz à effet de serre, il représente un enjeu majeur dans la lutte contre le dérèglement climatique, tant au niveau mondial qu'en France. Les scénarios de référence, tels que la stratégie nationale bas carbone française (dont la consultation pour la troisième révision a été lancée fin 2024), la feuille de route « Fit for 55 » de l'Union européenne, ou encore les nouveaux objectifs sectoriels de l'initiative

(1) Hausse prévue le 11 novembre 2024 par l'Organisation météorologique mondiale.
 (2) Task Force on Climate-Related Financial Disclosures.
 (3) International Sustainability Standards Board.
 (4) En pages 17 à 32 du Document d'enregistrement universel.

Analyse des principaux risques liés au changement climatique

Risques de transition

L'utilisation de scénarios de référence⁽¹⁾, 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 régle-

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.	84% des lignes bancaires confirmées déjà adossés à des performances ESG. Participation volontaire aux différents benchmarks ESG (92 et 97/100 et niveau 5 stars aux deux benchmarks GRESB). Anticipation des réglementations de reporting européennes (CSRD et Taxonomie).

Risques physiques

SFL, acteur immobilier à long terme, s'engage à travers sa politique d'investissement durable à renforcer la résilience de ses actifs, afin d'assurer leur pérennité.

La qualité de ses immeubles se mesure par la grande qualité de leurs emplacements, leur capacité à s'adapter aux besoins changeants des entreprises, aux normes réglementaires et environnementales, mais également par leur aptitude à faire face aux effets du changement climatique.

Cela repose sur une analyse approfondie des risques physiques pouvant affecter le patrimoine, ainsi que sur la mise en place d'un système de suivi rigoureux et de mesures de prévention et d'adaptation appropriées.

L'adaptation des immeubles SFL aux effets du changement climatique est une préoccupation qui a été étudiée dès 2018 en établissant un premier état des lieux de la résilience des actifs face à des aléas physiques. Cette première analyse 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

mentaire 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.

garantir les conditions de confort de ses clients. Les bâtiments détenus par SFL avaient 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⁽²⁾, utilise depuis 2023 la plateforme Resilience For Real Estate (R4RE) développée spécifiquement pour effectuer son analyse de résilience. 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⁽³⁾) et trois horizons temporels (2030 / 2050 / 2070).

Il ressort de cette nouvelle analyse que les risques physiques ne présentent pas à l'heure actuelle d'impacts pouvant être signifi-

(1) 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).
 (2) Observatoire de l'Immobilier Durable.
 (3) Scénarios établis par la Groupe d'experts Intergouvernemental sur l'Évolution du Climat (GIEC), « RCP » pour « Representative Concentration Pathways ».

catifs pour l'activité de SFL. Les risques liés aux inondations sont systématiquement pris en compte dans les projets de restructurations ou de rénovations et n'évoluent pas de manière assez significative selon les scénarios et les horizons temporels. En outre, les risques liés à l'augmentation des températures et à la multiplication des pics de chaleur restent limités pour les activités de SFL.

Les modèles de prévision climatique continuent de se développer et de s'affiner. Cette analyse est vouée à être régulièrement mise à jour en fonction des dernières avancées scientifiques.

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 reporting.

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

Scopes	Poste d'émissions	2021	2022	2023	2024
Scopes 1, 2 & 3 aval	Énergie	4,4	4,9	4,2	3,1
	Projets	20,1	14,9	11,5	14,7
Scope 3 amont	Déchets	0,4	0,7	0,6	0,5
	Achats et trajets	4,3	4,9	4,9	6,0
Total		29,2	24,6	21,2	24,3

Répartition des émissions de gaz à effet de serre en tCO₂e en 2024 par principaux postes d'émissions et Scope du GHG Protocol



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

- ◆ les **consommations d'énergie**, tant sur les parties communes (Scopes 1 & 2) que sur les parties privatives (Scope 3 aval), représentant 13% du total en 2024;
- ◆ les **projets de restructuration et de rénovation du patrimoine**, à hauteur de 61% du total en 2024, un poste en hausse entre 2023 et 2024 du fait d'un nombre plus important d'opérations en chantier cette année, comparativement à une année 2023 durant laquelle le nombre d'opérations a été relativement réduit;
- ◆ la **gestion des déchets d'exploitation** pour 2% des émissions totales;
- ◆ les **achats**, de prestations de services principalement, sur les actifs en exploitation comme au niveau de SFL, et **les trajets des collaborateurs SFL** dans une moindre mesure, pour 24% du total.

Compréhension des impacts de SFL en matière de changement climatique

La mesure de l'impact carbone tout au long de la chaîne de valeur de SFL constitue la première étape de sa stratégie de réduction des émissions. Elle permet d'identifier les principales sources d'émissions de gaz à effet de serre et d'évaluer leurs impacts majeurs.

Cette démarche de mesure se veut aussi exhaustive que précise, afin de mettre en lumière l'impact des activités de SFL sur les trois Scopes du GHG Protocol et de définir les actions les plus adaptées.

En 2023, SFL a affiné sa méthodologie de mesure en collaboration avec le cabinet d'expertise Carbone 4, reconnu pour son expertise dans ce domaine.

Ce travail de mesure nous permet de dresser des priorités claires dans notre objectif de réduction des émissions de gaz à effet de serre et d'établir un plan de transition et des politiques adaptées à nos enjeux.

2.1.2. Plan de transition pour l'atténuation du changement climatique (E1-1)

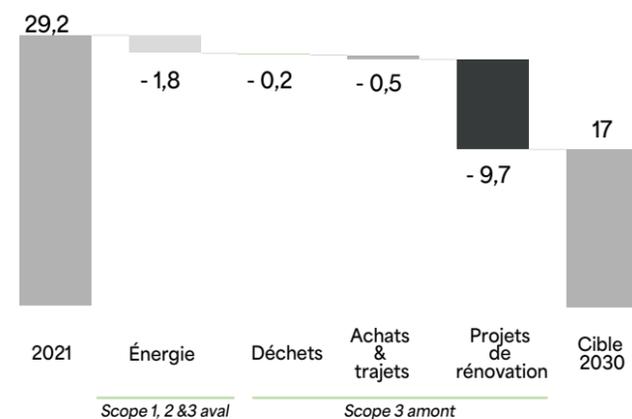
Notre plan de transition pour répondre à l'urgence climatique et à l'ambition d'un futur bas carbone passe par une réduction importante des émissions de gaz à effet de serre sur l'ensemble de la chaîne de valeur.

Il vise une réduction de 42% des émissions de gaz à effet de serre des Scopes 1, 2 et 3 d'ici 2030 par rapport à 2021. Fin 2024, les actions déjà déployées ont permis d'atteindre une réduction de 17%.

Cet objectif a été approuvé par la Direction générale de SFL en décembre 2023. Il s'inscrit également dans l'objectif de réduction des GES adopté par l'actionnaire principal début 2024.

Cet objectif est compatible avec l'ambition de limiter le réchauffement climatique à +1,5 °C par rapport aux niveaux préindustriels tel qu'introduit par l'accord de Paris trouvé à l'issue de la COP 15. La réduction annuelle retenue pour l'objectif de SFL (en % du total des émissions) est en effet légèrement supérieure à l'objectif requis par la Science-Based Targets Initiative (SBTi) dans son approche de réduction en valeur absolue⁽¹⁾.

Trajectoire de réduction à horizon 2030 et contribution des principaux leviers de décarbonisation en ktCO₂e



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.

Scopes 1, 2 et 3 aval

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 avec les locataires et les utilisateurs des bureaux SFL.

Scope 3 amont

Sobriété programmatique par la réduction du carbone embarqué et le développement d'une économie circulaire: utilisation plus rationnelle des ressources, engagement continu avec les architectes, les entreprises partenaires en phase travaux et les partenaires d'exploitation pour décarboner nos achats et adopter des modes constructifs plus vertueux.

Investissements visant à soutenir la mise en œuvre du plan de transition

Près de 6 millions d'euros de CAPEX ont été investis en 2024 pour les actions participant à la réduction des émissions liées aux actifs

en exploitation Scopes 1, 2 et 3 aval (émissions issues des consommations d'énergie des parties communes ainsi que des parties privatives des immeubles). Plus de 20 millions d'euros de CAPEX sont prévus sur les cinq prochaines années sur ces mêmes périmètres. Ces investissements visent notamment l'amélioration des systèmes de chauffage de ventilation ou de climatisation (CVC), des éclairages, des systèmes de gestion technique centralisée du bâtiment ou la production d'énergie renouvelable.

Il convient ici de rappeler que SFL développe des actifs immobiliers pour ensuite les gérer et les exploiter. Des investissements visant à soutenir la mise en œuvre du plan de transition sont donc également intégrés aux projets de restructuration. SFL estime qu'environ un tiers des budgets des projets auront un impact sur les émissions de gaz à effet de serre du bâtiment une fois celui-ci entré en exploitation.

Caractérisation des émissions de gaz à effet de serre bloquées

Plusieurs sources d'émissions de gaz à effet de serre peuvent potentiellement prendre le caractère d'émissions bloquées dans l'empreinte carbone globale de SFL. Elles sont présentées ici par Scope du GHG Protocol.

Scope 1: les émissions liées aux fuites sur les équipements comportant des fluides frigorigènes pourraient représenter des émissions bloquées à fin 2030 en fonction du renouvellement possible des équipements et des technologies disponibles.

Scope 2: les émissions de gaz à effet de serre liées au mix énergétique des réseaux urbains peuvent être difficilement maîtrisables. SFL est convaincu des vertus de ces équipements collectifs et un nombre important de ces actifs sont raccordés, mais le contenu carbone d'un kWh issu du réseau de chaleur parisien reste encore assez élevé à fin 2024 (comparativement aux autres sources d'énergie).

Scope 3 amont: les émissions liées au poids du carbone embarqué dans les matériaux utilisés lors des opérations de développement pourraient également représenter des émissions bloquées dans le cadre de l'objectif de réduction SFL.

Ces différentes sources d'émissions sont toutefois intégrées dans l'objectif de réduction globale des émissions de gaz à effet de serre (- 42% entre 2021 et 2030 en valeur absolue) et SFL tâchera d'en minimiser la portée à horizon 2030. Les émissions liées au poids du carbone embarqué sont également intégrées dans des objectifs de réduction spécifiques (< 500 kgCO₂e/m² en phase construction et < 700 kgCO₂e/m² sur l'ensemble de la vie du bâtiment pour tous les projets de restructuration et de rénovation d'ici 2030).

SFL n'est que faiblement exposée aux activités liées au charbon, pétrole et au gaz. Les énergies fossiles ne représentent que 1,7% de la consommation directe du groupe en 2024 (gaz naturel uniquement). Et il a été décidé cette année d'abandonner totalement le recours direct aux énergies fossiles en supprimant les deux derniers équipements fonctionnant au gaz naturel d'ici l'hiver 2025/2026.

(1) Scope 2 market-based.

(1) Absolute Contraction Approach.

Les énergies fossiles sont toutefois également présentes de façon indirecte dans les énergies liées au Scope 2, de façon réduite dans le mix énergétique utilisé pour produire l'électricité du fournisseur (5,6% du total) et de façon plus importante dans celui du réseau de chaleur parisien (49,3%).

Elles s'appliquent aux 17 actifs du Groupe, sans exclusions, et la responsabilité de leur application incombe à la Direction technique et développement.

Politique	Enjeu	Principaux engagements et impacts, risques et opportunités auxquels la politique répond
Politique environnementale	Changement climatique	Compréhension des impacts du changement climatique Mise en place de plan de réduction des émissions de gaz à effet de serre Mise en place de plans de résilience du patrimoine
	Consommation énergétique	Recours aux énergies renouvelables Investissements pour améliorer l'efficacité énergétique
Politique changement climatique	Atténuation du changement climatique	Prévention des risques liés aux aléas climatiques (inondations notamment) Limitation des altérations aux écosystèmes
	Adaptation au changement climatique	Calcul de l'empreinte carbone la plus élargie possible Réduction du carbone embarqué dans les matériaux Réduction des émissions liées aux consommations d'énergie sur les actifs du Groupe Promotion d'une mobilité durable
Politique énergie renouvelable et efficacité énergétique	Amélioration de l'efficacité énergétique	Stratégies pour réduire la demande en énergie sur les actifs Optimisation et amélioration de la performance énergétique saisonnière des actifs
	Énergies renouvelables	Augmentation de la production d'énergie renouvelable sur site Achats d'énergie renouvelable
	Innovation et digitalisation	Poursuite de l'automatisation dans le contrôle et la gestion technique des actifs

2.1.4. Actions et ressources en rapport avec les politiques en matière de changement climatique (E1-3)

Actions liées à l'atténuation du changement climatique

Les actions et les ressources mises en œuvre par SFL pour l'atténuation du changement climatique s'organisent principalement autour de trois piliers :

- ◆ amélioration de l'efficacité énergétique des actifs en exploitation;
- ◆ transition vers des énergies décarbonées;
- ◆ réduction du carbone embarqué dans la chaîne de valeur.

Amélioration de l'efficacité énergétique des actifs

Les bâtiments résidentiels et tertiaires sont de loin le premier poste de consommation d'énergie en France avec 46% de l'énergie consommée⁽¹⁾. L'amélioration de l'efficacité et de la sobriété énergétique est donc un enjeu prépondérant.

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.

2.1.3. Politiques liées à l'atténuation du changement climatique et à l'adaptation à celui-ci (E1-2)

Les politiques mises en place par SFL pour contribuer à l'atténuation du changement climatique et à l'adaptation à celui-ci sont regroupées dans les trois documents décrits dans le tableau ci-dessous. Ces politiques ont été remises à jour et réadoptées fin 2024.

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, décliné en trajectoire énergétique et carbone à 2030

propre à chaque actif, permet au patrimoine de SFL de s'inscrire dans trajectoires d'amélioration définies par le décret tertiaire et par l'outil Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM) et s'assurer ainsi de la cohérence avec les objectifs de décarbonation nationaux et européens. Le schéma directeur comprend la réalisation d'études énergétiques permettant de mettre en évidence les ajustements nécessaires sur les usages ou sur la maintenance et des plans d'investissements propres à chaque actif.

◆ Implication des mainteneurs techniques au moyen de contrats de performance énergétique, carbone et eau

Les mainteneurs multitechniques et les pilotes des actifs sont des partenaires clés pour relayer l'ambition environnementale sur le patrimoine du Groupe. Ce partenariat peut prendre la forme de contrats de performance énergétique, carbone et eau, tels que déployé à fin 2024 sur cinq actifs du patrimoine, et dans lequel le contrat multitechnique intègre des objectifs progressifs en termes d'efficacité énergétique en MWh, l'atteinte ou non des objectifs vient impacter financièrement le contrat.

Ces contrats de performance sont de véritables leviers pour emmener le mainteneur et l'encourager à être force de proposition dans la réduction des consommations. Les résultats encourageants enregistrés sur les 5 premiers sites nous incitent à vouloir le déployer sur d'autres sites.

◆ 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 7% de ses consommations ont été estimées sur l'année 2024⁽¹⁾.

Des efforts particuliers avaient été initiés à l'hiver 2022/2023 lorsque les tensions sur les marchés énergétiques et la baisse des moyens de production d'électricité nucléaire en France avaient amené à s'engager pour plus de sobriété. On estime que les actions entreprises avaient alors permis de réduire de 10% les consommations énergétiques à cette période, avec des pointes de 15 à 18% selon les actifs.

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

◆ Abandon des équipements fonctionnant aux énergies fossiles sur tout le patrimoine :

- remplacement de la dernière chaudière au gaz sur les parties communes par une pompe à chaleur à l'hiver 2025/2026 ;
- remplacement de la dernière chaudière au gaz dans les parties privatives lors de la rénovation de l'actif Condorcet en travaux à partir de 2025.

◆ Favorisation des énergies aux facteurs d'émission 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) ;
- déploiement de pompes à chaleur sur certains sites avec des réductions importantes des consommations énergétiques depuis leurs installations.

Réduction du carbone embarqué dans le cadre des projets de restructuration et de rénovation

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 sur la manière dont des émissions de GES ont 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 61% de l'empreinte carbone globale de SFL en 2024.

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 programmes, ses achats et ses modes constructifs et de réduire la production de déchets. Une attention particulière est ainsi apportée au bâti existant pour en limiter la démolition en favorisant le réemploi des matériaux existants sur site ou en les proposant sur des plateformes spécifiques de réemploi⁽²⁾.

◆ Généralisation des analyses de cycle de vie sur les projets 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.

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

(1) Si l'on excepte le dernier trimestre 2024 renseigné sur la base du dernier trimestre 2023.

(2) Se référer également aux informations publiées dans l'ESRS E5 au chapitre 2.4.

	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.paris	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 modification de 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
Scope	Restructuration	Immeuble de grande hauteur	2024 à 2026	770
Haussmann Saint-Augustin	Rénovation majeure	Sans modification de façade	2024 à 2025	345
Louvre Saint-Honoré	Rénovation majeure	Impact façade limité	2024 à 2027	578

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

• **Le label Bâtiment Bas Carbone (BBCA) sur les opérations de rénovation majeure pour valider les actions entreprises**

Le label Bâtiment Bas Carbone (BBCA) est également recherché sur les opérations de rénovation majeure. 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. Les opérations Scope (en travaux) et Condorcet (début des travaux prévu en 2025) visent également ce label.

• **Une méthodologie interne propre pour l'ensemble des autres opérations de rénovation**

Cette connaissance des impacts carbone des opérations a été renforcée en 2024 par le développement d'une méthodologie propre pour toutes les opérations en milieu occupé. Cette méthodologie doit permettre de mieux définir la quantité de carbone embarqué et favoriser le réemploi. Une formation spécifique à destination des responsables de site pour présenter les principales analyses faites par opération et les actions de réduction qui ont pu être mises en place. Un outil en cours de création permettra aux équipes d'affiner encore plus la mesure de l'impact carbone.

Actions liées à l'adaptation au changement climatique

Les dernières années ont été les plus chaudes jamais enregistrées en France. L'année 2022 a notamment été l'année de tous les records en France, avec des épisodes de canicule estivale très marqués et persistants en région parisienne. Et 2023 s'est classée comme la deuxième année la plus chaude jamais mesurée après 2022. C'est au niveau mondial que l'année 2024 s'est distinguée, en dépassant la barre des +1,5 °C bien que les anomalies de température aient été moins marquées cet été sur le territoire français.

Actions mises en place pour limiter l'impact des canicules

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 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%.

Sur le projet Condorcet, une expérimentation a été menée pour la mise en place de systèmes de rafraîchissement passif (protections solaires, ventilation naturelle, brasseurs d'air...) sur l'un des bâtiments. Les premiers résultats sont en cours d'analyse à fin 2024 et l'expérimentation doit être poursuivie dans des conditions de forte chaleur à l'été 2025 pour vérifier si de tels systèmes s'avèrent suffisants.

Mesures mises en place pour limiter les risques d'inondation

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 de 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.

2.1.5. Objectifs liés à l'atténuation du changement climatique et à l'adaptation à celui-ci (E1-4)

Objectif lié à l'atténuation du changement climatique

SFL s'est fixé pour objectif de réduire de 42% ses émissions de GES en 2030 par rapport à 2021. Cet objectif de réduction ambitieux, en valeur absolue, couvre l'ensemble des émissions significatives de GES sur les Scopes 1, 2 et 3 du GHG Protocol.

Cet objectif s'inscrit dans l'ambition de limiter le réchauffement climatique à +1,5 °C par rapport aux niveaux préindustriels. La

réduction annuelle retenue pour l'objectif (en % du total des émissions) est légèrement supérieure à l'objectif requis par la Science-Based Targets Initiative (SBTi) dans son approche de réduction en valeur absolue (Absolute Contraction Approach).

SFL a pu précédemment faire certifier son objectif carbone sur les Scopes 1 & 2 comme étant compatible 1,5 °C par la SBTi. Elle souhaite faire certifier en 2025 son nouvel objectif maintenant que le référentiel sectoriel pour l'immobilier a été finalisé⁽¹⁾.

Les émissions futures ont été modélisées sur la base d'un patrimoine constant avec un taux d'occupation qui reste élevé et l'intégration des projets de rénovation ou de restructuration anticipés d'ici 2030. Elles prennent également en compte les efforts en matière d'efficacité énergétique sur les Scopes 1, 2 et 3 aval, et en matière de réduction du carbone embarqué sur le Scope 3 amont.

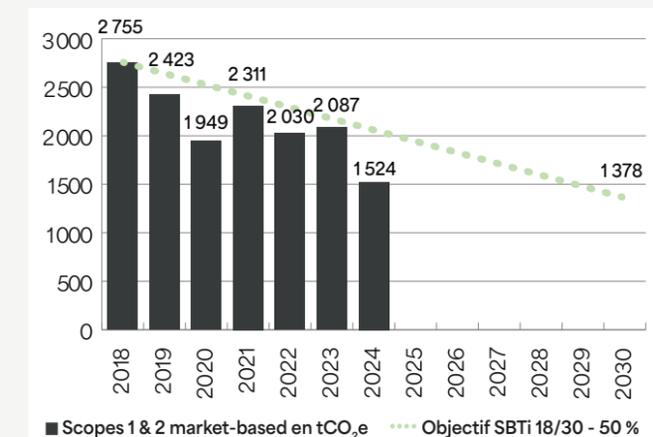
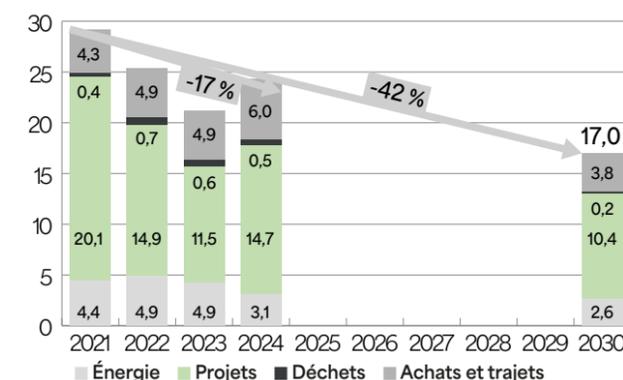
Objectif de réduction des GES et contribution quantitative des principaux leviers de décarbonation en ktCO₂e

	Scopes	2021	2024	Cible 2030	Δ 21/30	Contribution décarbonation 2030	Principaux leviers
Émissions de GES (en ktCO₂e)	Tous	29,2	24,3	17	-42%	-12,2	
Énergie parties communes et parties privatives	Scope 1 Scope 2 Scope 3 aval	4,4	3,1	2,6	-41%	-1,8	Abandon des énergies fossiles et remplacement des fluides frigorigènes
Déchets	Scope 3 amont	0,4	0,5	0,2	-50%	-0,2	Multiplication des solutions de tri et travail sur les modes de traitement des déchets
Projets rénovation et restructuration	Scope 3 amont	20,1	14,7	10,4	-48%	-9,7	Réduction du carbone embarqué et développement d'une économie circulaire
Achats et trajets	Scope 3 amont	4,3	6,0	3,8	-12%	-0,5	Lien avec les fournisseurs et prestataires de services

Science-Based Targets Initiative (SBTi): validation de la trajectoire carbone sur les Scopes 1 & 2

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. Ces émissions ont diminué de 45% entre 2018 et 2024, soit une réduction de plus de 1230 tCO₂e en valeur absolue, en ligne avec l'objectif.

Objectif - 42% en ktCO₂e Scopes 1, 2 & 3 en 2030 vs 2021
Présentation par principaux postes d'émissions de gaz à effet de serre



(1) Référentiel sectoriel finalisé par la SBTi fin août 2024.

Objectif lié à l'adaptation au changement climatique

SFL s'est fixée pour objectif de soumettre 100% de ses actifs à des études de vulnérabilité aux effets du changement climatique en vue de mettre en place les mesures de prévention et d'adaptation nécessaires.

La dernière campagne d'analyse de la résilience du patrimoine aux risques physiques du changement climatique a été menée fin 2023⁽¹⁾ et les mesures d'adaptation et de prévention nécessaires sont progressivement déployées notamment à l'occasion des projets de restructuration. Comme sur Scope et Condorcet pour lesquels les coefficients de biotope surfaciques seront respectivement multipliés par 2,7 et 3 une fois les projets livrés permettant ainsi de lutter contre les phénomènes d'îlots de chaleur urbains.

2.1.6. Consommation d'énergie et mix énergétique (E1-5)

Une énergie à 85% bas carbone

La consommation d'énergie achetée par SFL, composée d'électricité, de réseaux urbains de chaleur et de froid et gaz naturel, se distingue par son origine bas carbone. Elle est à 85% issue de sources faiblement carbonées : renouvelable ou nucléaire.

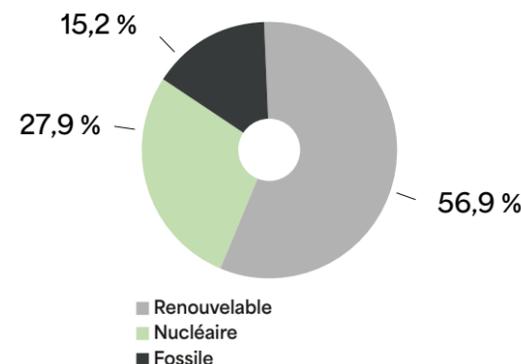
L'électricité représente 51% de l'énergie consommée en 2024 par SFL. Elle est faiblement carbonée, par le recours à la production par centrale nucléaire, historiquement présente en France, et aux énergies renouvelables.

La consommation d'énergie de SFL se distingue par sa faible consommation directe d'énergie d'origine fossile (1,7%, uniquement au travers d'une chaudière fonctionnant au gaz naturel sur les parties communes et dont l'abandon est programmé pour 2025).

La consommation indirecte d'énergie d'origine fossile reste présente à hauteur de 13,5% du total, notamment au travers du mix énergétique du réseau de chaleur parisien alimenté lui-même à hauteur de 49% en gaz naturel.

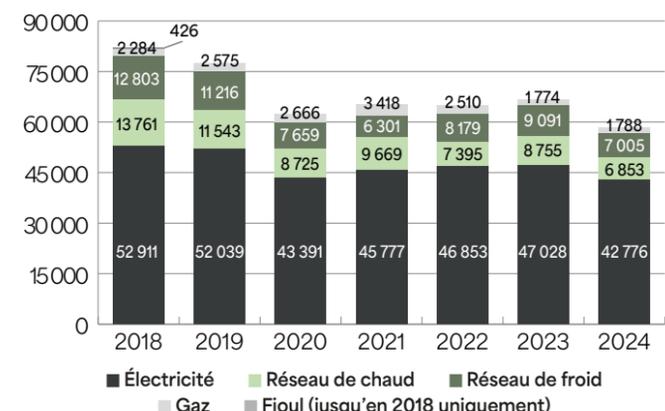
Au total, 57% de l'énergie consommée par SFL a été produite à partir de sources renouvelables, 28% à partir de source d'énergie nucléaire et 15% à travers des sources d'énergie fossile.

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



Une consommation énergétique en baisse de 29% depuis 2018

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

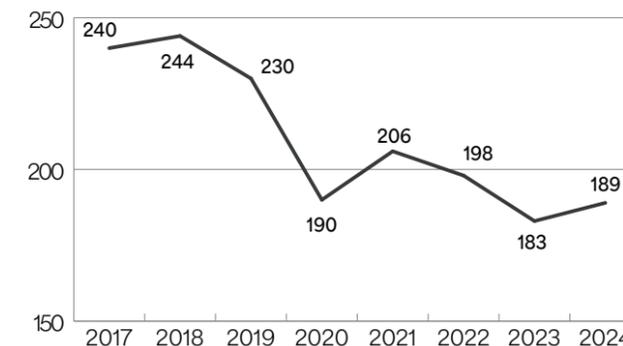


En 2024, les actifs détenus et gérés par SFL ont consommé 58422 MWh d'énergie finale : 26921 MWh (soit 46%) au travers des énergies achetées par SFL et consommées sur les parties communes et les équipements communs et 31501 MWh (soit 54%) dans les parties privatives.

À périmètre courant entre 2018 et 2024, la consommation totale (toutes énergies confondues) est en baisse de 29%.

Un des indicateurs clés suivis par SFL est la réduction de l'intensité énergétique en kWh/m², en lien fort avec les obligations issues du décret tertiaire. Cette baisse atteint - 21% entre 2017 et 2024.

Intensité énergétique à périmètre courant en kWh/m²



Intensité énergétique par chiffres d'affaires nets

	2023	2024	Δ 23/24 en %
Consommation totale d'énergie provenant d'activités dans des secteurs à fort impact climatique par chiffre d'affaires net provenant d'activités dans des secteurs à fort impact climatique (en MWh/€)	0,00028	0,00023	-17,4%

Consommation d'énergie et mix énergétique (sur les parties communes et services généraux uniquement)		2023	2024
Fossile	MWh		
	Consommation de combustible provenant du charbon et des produits à base de charbon	0	0
	Consommation de combustible provenant du pétrole brut et de produits pétroliers	0	0
	Consommation de combustible provenant du gaz naturel	645	446
	Consommation de combustible provenant d'autres sources fossiles	0	0
	Consommation d'électricité, de chaleur, de vapeur et de froid achetés ou acquis à partir de sources fossiles	4692	3643
	Consommation totale d'énergie fossile	5337	4089
%	Part des sources fossiles dans la consommation totale d'énergie	16%	15%
Nucléaire	MWh	4229	7512
	%	Part de la consommation provenant de sources nucléaires dans la consommation totale d'énergie	13%
Renouvelable	MWh		
	Consommation de combustible provenant de sources renouvelables, y compris de la biomasse	0	0
	Consommation d'électricité, de chaleur, de vapeur et de froid achetés ou acquis à partir de sources renouvelables	23539	15320
	Consommation d'énergie renouvelable non combustible autoproduite	0	0
	Consommation totale d'énergie renouvelable	23539	15320
%	Part des sources renouvelables dans la consommation totale d'énergie	71%	57%
Total	Consommation totale d'énergie (en MWh)	33105	26921

(1) Se référer à l'exigence de publication SBM-3 de l'ESRS E1 pour plus de détails.

2.1.7. Émissions brutes de GES des Scopes 1, 2, 3 et émissions totales de GES (E1-6)

	Données rétrospectives					Jalons et années cibles	
	2021	2023	2024	Δ 23/24 en %	Δ 21/24 en %	2030	Cible annuelle en %/année de référence
Émissions de GES du Scope 1							
Émissions brutes de GES du Scope 1	185	121	205	70%	11%	100	-5%
% d'émissions de GES du Scope 1 résultant des systèmes d'échange de quotas d'émission réglementés	0%	0%	0%	-	-	-	-
Émissions de GES du Scope 2							
Émissions brutes de GES du Scope 2 (location-based)	2432	1777	1502	-15%	-38%	1100	-6%
Émissions brutes de GES du Scope 2 (market-based)	2169	1966	1319	-33%	-39%	900	-7%
Émissions significatives de GES du Scope 3							
Émissions totales brutes indirectes de GES (Scope 3)	26842	19125	22750	19%	-15%	16 013	-4%
1. Biens et services achetés	4292	4937	5925	20%	38%	3777	-1%
2. Biens d'investissement	20 062	11461	14 702	28%	-27%	10 432	-5%
3. Activités relevant des secteurs des combustibles et de l'énergie (non incluses dans les Scopes 1 et 2)	721	578	483	-16%	-33%	500	-3%
4. Transport et distribution en amont	-	-	-	-	-	-	-
5. Déchets produits lors de l'exploitation	376	605	511	-16%	36%	188	-6%
6. Voyages d'affaires	7	12	20	67%	186%	6	-1%
7. Déplacements domicile-travail des salariés	11	16	16	0%	45%	10	-1%
8. Actifs loués en amont	-	-	-	-	-	-	-
9. Acheminement en aval	-	-	-	-	-	-	-
10. Transformation des produits vendus	-	-	-	-	-	-	-
11. Utilisation des produits vendus	-	-	-	-	-	-	-
12. Traitement en fin de vie des produits vendus	-	-	-	-	-	-	-
13. Actifs loués en aval	1373	1516	1093	-28%	-20%	1100	-2%
14. Franchises	-	-	-	-	-	-	-
15. Investissements	-	-	-	-	-	-	-
Émissions totales de GES							
Émissions totales de GES (location-based)	29 459	21 023	24 457	16%	-17%	17 213	-5%
Émissions totales de GES (market-based)	29 196	21 212	24 274	14%	-17%	17 013	-5%

Les émissions de gaz à effet de serre sont en baisse de 17% sur l'ensemble des Scopes et des catégories depuis 2021.

Entre 2023 et 2024, ces émissions sont toutefois reparties à la hausse, du fait majoritairement d'un nombre de projets de rénovation et de restructuration en travaux plus conséquent cette année (comptabilisés dans la catégorie 2 du Scope 3 du GHG Protocol).

Parmi les autres postes d'émissions, il convient de noter une baisse importante des émissions liées aux consommations énergétiques (Scopes 1, 2 et 3, catégories 3 et 13).

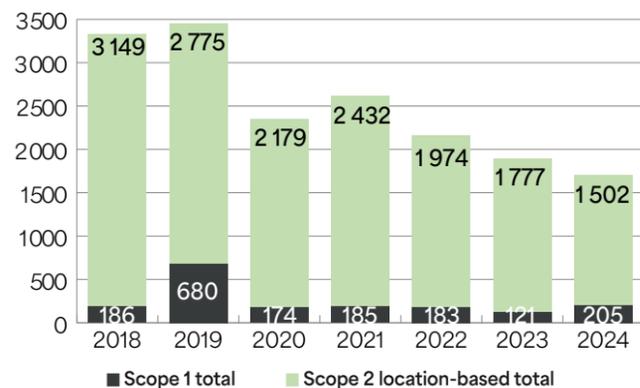
Sur les Scopes 1 & 2 particulièrement, 1707 tCO₂e ont été émises en 2024 sur le patrimoine géré par SFL du fait des consommations énergétiques et des fuites de fluides frigorigènes dans les parties communes dont:

- ◆ 205 tCO₂e directement au titre du Scope 1 et
- ◆ 1502 tCO₂e indirectement au titre du Scope 2 location-based.

À périmètre courant, les émissions des Scopes 1 & 2 sont en forte baisse depuis 2018, avec une réduction de 49% des émissions représentant 1628 tCO₂e.

L'évolution à la baisse entre 2023 et 2024 (- 10%) s'explique notamment par une baisse importante des consommations énergétiques, notamment sur le réseau de chaleur qui dispose d'un facteur d'émissions plus élevé que les autres énergies.

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



Intensité des GES par chiffres d'affaires net (en MWh/€)	2023	2024	Δ 23/24 en %
Émissions totales de GES (location-based) par chiffre d'affaires net (en teqCO ₂ /€)	0,0000897	0,0000983	9,6%
Émissions totales de GES (market-based) par chiffre d'affaires net (en teqCO ₂ /€)	0,0000905	0,0000976	7,8%

2.2. Ressources hydriques et marines (ESRS E3)

Les activités de SFL, liées à l'exploitation et le développement d'actifs immobiliers à Paris ou à Neuilly-sur-Seine, ont un impact sur la disponibilité des ressources hydriques à proximité immédiate de ses zones d'implantation. Elles n'ont toutefois pas d'impacts matériels directs ou indirects sur les ressources marines.

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

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

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.

2.2.1. Politiques en matière de ressources hydriques et marines (E3-1)

Les engagements sur le sujet de l'eau sont décrits dans la politique environnementale générale du Groupe.

Ils visent à réduire la consommation d'eau en prônant une gestion responsable et par la mise en place d'actions de réduction sur les immeubles du Groupe, en lien avec l'objectif de développement durable N° 6 qui vise une gestion durable des ressources en eau.

Cette politique s'applique à l'ensemble des actifs du Groupe et sa responsabilité incombe à la Direction technique et développement.

2.2.2. Actions et ressources relatives aux ressources hydriques et marines (E3-2)

Les actions visant à réduire les consommations d'eau s'articulent autour des trois axes suivants:

- ◆ la mise en place de dispositifs hydro-économes,
- ◆ la sensibilisation des locataires à l'usage de l'eau,
- ◆ le développement de la collecte des eaux pluviales.

Mise en place de dispositifs hydro-économes

L'installation de dispositifs hydro-économes est systématiquement étudiée lors des opérations de restructuration et de rénovation et des dispositifs tels que des mousseurs sont installées lors des campagnes de renouvellement des équipements.

Sensibilisation des locataires à l'usage de l'eau

Le sujet des consommations d'eau est abordé avec les locataires dans le cadre des Comités locataires. SFL partage sur la performance eau de l'actif, les potentielles fuites enregistrées et rappelle les bons gestes qu'il convient de diffuser aux utilisateurs des bureaux.

Développer la collecte des eaux pluviales

SFL s'engage à développer la collecte des eaux pluviales sur ses sites lorsque cette solution est techniquement réalisable, écologiquement bénéfique et économiquement viable. À ce jour, huit de ses actifs sont équipés de systèmes de récupération des eaux pluviales. Les eaux pluviales récupérées sont utilisées pour les besoins en arrosage.

En 2024, 1036 m³ ont ainsi été récupérés sur les systèmes en exploitation.

Des études sont systématiquement menées dans le cadre des projets de restructuration, et tous les principaux projets récemment achevés ou en cours, tels que Biome, 83 Marceau, Louvre Saint-Honoré Scope et Condorcet, prévoient d'intégrer de tels systèmes.

Systèmes de récupération en exploitation sur le patrimoine

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

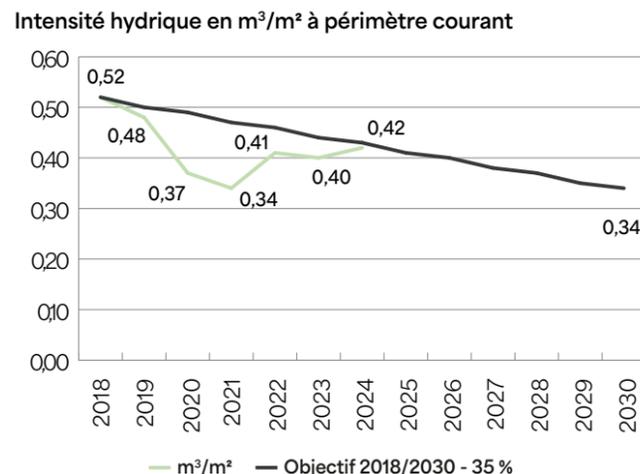
2.2.3. Objectifs en matière de ressources hydriques et marines (E3-3)

SFL s'est fixé deux objectifs en matière de ressources hydriques:

- ◆ **l'installation de dispositifs de collecte de l'eau pluviale sur 100% des projets de restructuration**: à fin 2024, de tels dispositifs sont prévus sur l'ensemble des projets dont les travaux sont en cours ou en phase de conception;
- ◆ **la réduction de 35% de l'intensité hydrique en m³/m² sur les actifs en exploitation en 2030 par rapport à 2018**: à périmètre courant, la réduction de l'intensité hydrique en m³/m² atteint 20% entre 2018 et 2024.

(1) Low-Medium (10-20%) ou Medium-High (20%-40%) selon l'Aqueduct Water Risk Atlas, du World Resources Institute.

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 légèrement repartie à la hausse depuis 2022 dans un contexte de retour au bureau des utilisateurs et de taux d'occupation historiquement hauts.



2.2.4. Consommation d'eau (E3-4)

	2023	2024	Δ 23/24 en %
Consommation d'eau totale en m³	145 409	129 292	-11,1%
Consommation d'eau totale en m³ dans les zones exposées à des risques hydriques	0	0	-
Quantité totale d'eau recyclée et réutilisée en m³ (inclue dans la consommation totale)	1978	1036	-47,6%

En 2024, plus de 129 000 m³ d'eau ont été consommés sur les immeubles détenus et gérés par SFL. Cela représente en moyenne 0,42 m³/m².

entre 2023 et 2024. Cette baisse peut s'expliquer par le déploiement progressif d'équipements hydro-économiques sur les surfaces rénovées, la sensibilisation des locataires et les variations liées aux débuts et fins de travaux sur certains actifs du patrimoine.

À périmètre courant, la consommation d'eau est en baisse de 11%

Intensité hydrique	2023	2024	Δ 23/24 en %
Consommation totale en m³ par million d'euros de chiffre d'affaires (m³/million €)	620	520	-16,2%

2.3. Biodiversité et écosystèmes (ESRS E4)

La biodiversité subit depuis plusieurs décennies une érosion sans précédent. Les scientifiques évoquent un processus menant à une sixième extinction de masse des espèces. La dernière extinction majeure s'est étendue sur plusieurs centaines de milliers d'années. En revanche, la crise actuelle progresse à un rythme beaucoup plus rapide et pourrait être directement causée par les activités humaines.

Les évaluations par l'IPBES⁽¹⁾ des écosystèmes et des services écosystémiques ont identifié 5 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.

2.3.1 Incidences, risques et opportunités importants et leur lien avec la stratégie et le modèle économique (SBM-3)

Au niveau national, de 20 000 à 30 000 hectares sont artificialisés chaque année en France, avec une augmentation trois à quatre fois plus rapide que celle de la population française⁽²⁾. Cette artificialisation s'accompagne d'une accélération de la perte de la biodiversité et d'une hausse du phénomène d'îlots de chaleur.

Des actifs situés en milieu urbain dense

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 implantés 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 de la Ville de Paris, adopté fin novembre 2024, prévoit ainsi notamment :

- ◆ 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.

2.3.2. Plan de transition et prise en considération de la biodiversité et des écosystèmes dans la stratégie et le modèle économique (E4-1)

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⁽²⁾.

Ils intègrent six axes prioritaires 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.

Ces audits ont donné lieu par la suite à des ateliers biodiversité toujours avec le même cabinet spécialisé. Ces ateliers, sous un format participatif avec les assets managers, les gestionnaires et les responsables sites et travaux, ont permis d'esquisser les principales pistes d'action pour améliorer la prise en compte de la biodiversité sur les actifs en exploitation.

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. 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**, qui intègre les notions de continuité des écosystèmes (trame verte pour les espèces végétales et trame brune pour le sol), 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 :

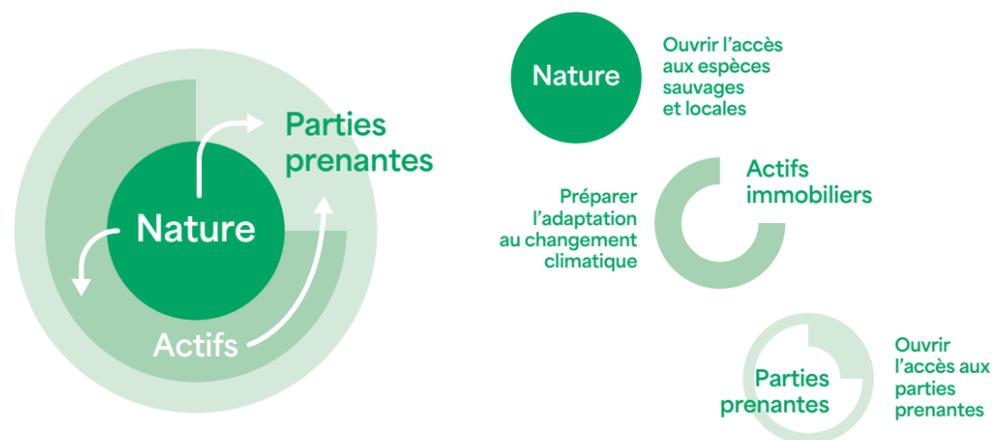
- ◆ ouvrir et renforcer l'accès aux espèces sauvages et locales ;
- ◆ préparer les actifs immobiliers aux défis de l'adaptation au changement climatique ;
- ◆ et donner l'opportunité aux parties prenantes de SFL, utilisateurs des bureaux, voire riverains, de se reconnecter à la nature dans des espaces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

(1) IPBES: Intergovernmental Science-Policy Platform on Biodiversity and Ecosystem Services ou Plateforme intergouvernementale scientifique et politique sur la biodiversité et les services écosystémiques.

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

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

(2) 15 actifs sur 17 alors à fin 2023.



2.3.3. Politiques liées à la biodiversité et aux écosystèmes (E4-2)

Les politiques mises en place par SFL pour contribuer à la préservation de la biodiversité et des écosystèmes sont regroupées dans les deux documents décrits dans le tableau ci-dessous. Ces politiques ont été remises à jour et réadoptées fin 2024.

Elles s'appliquent aux 17 actifs du Groupe. La responsabilité de leur application est assurée par la Direction technique et développement.

Politique	Enjeu	Principaux engagements et impacts, risques et opportunités auxquels la politique répond
Politique environnementale	Promotion de la biodiversité	Protection et promotion des espèces locales Développement des espèces végétales qui peuvent nourrir et servir d'abri aux espèces animales Développement des toitures végétalisées
	Plan de gestion	Audits biodiversité Plans de gestion de la biodiversité
Politique biodiversité	Certifications et labellisations	Recherches de certifications et labellisations sur les principaux projets Description des mesures qui peuvent être mises en œuvre sur les actifs
	Mesures	

2.3.4. Actions et ressources liées à la biodiversité et aux écosystèmes (E4-3)

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).

Limitation de l'artificialisation des sols

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.

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 passe d'abord par un recensement des espèces locales, et notamment celles qui présentent un intérêt ou nécessiteraient une protection particulière.

Selon le diagnostic biodiversité réalisé sur Scope, opération de restructuration en travaux en 2024, aucune espèce protégée n'est présente sur site. Une espèce dont l'habitat est protégé à Paris, le lézard des murailles, mais qui ne fait pas l'objet de menace particulière selon l'IUCN a été recensée à proximité du chantier. Les équipes en charge des espaces verts pourront être amenées à intégrer des aménagements pour accueillir cette espèce sur site.

Une des autres mesures principales consiste à adapter les façades pour limiter les risques de collision avec l'avifaune. Les audits réalisés sur le patrimoine existant 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, doivent être poursuivies.

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 limitation de la consommation sur site pour les espaces extérieurs :

- ♦ augmentation du ruissellement et de l'abattement 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⁽¹⁾.

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 rencontrés sur la parcelle.

Les actions sont ici de trois types principalement :

- ♦ multiplication des toitures, façades et/ou terrasses végétalisées, comme sur les immeubles Cézanne Saint-Honoré ou de Biome, où des nouvelles toitures végétalisées ont été créées, et sur 176 Charles de Gaulle où la terrasse a été réaménagée et végétalisée ;
- ♦ désartificialisation des sols et augmentation du pourcentage de pleine terre quand cela est rendu possible par le sous-sol parisien comme dans les projets de Biome et de Condorcet ;
- ♦ 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.

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.

SFL est convaincue 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 l'immeuble 176 Charles de Gaulle, la transformation récente des espaces communs a également été l'occasion d'ouvrir aux

(1) Se référer pour plus de détails à l'ESRS E3 en pages 31 et 32.

locataires et de végétaliser une terrasse précédemment occupée par des équipements techniques.

Sensibilisation aux enjeux de la biodiversité

La présence des espaces végétalisés 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 effectués par l'association « Ciel Mon Radis » sont mis en place à destination des utilisateurs (plantations, récoltes, sensibilisations...).

L'obtention du label BiodiverCity est également vue comme un moyen de communiquer sur les actions en matière de biodiversité aux parties prenantes.

Ce label est recherché sur les opérations de restructuration. Il a été obtenu sur Biome et Cézanne Saint-Honoré et il est activement visé sur les projets Scope, Condorcet et 90 Champs-Élysées.

2.3.5. Objectifs liés à la biodiversité et aux écosystèmes (E4-4)

La lutte contre l'artificialisation des sols est une priorité pour SFL. L'objectif adopté par SFL est de viser zéro artificialisation nette dans ses activités.

Aucune surface supplémentaire n'a ainsi été artificialisée lors des opérations de développement livrées ces dix dernières années.

A contrario, 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 36%. 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 de plain-pied avec la voie publique en lieu et place d'un sol édifié sur trois niveaux.

Sur le projet Condorcet une partie des sols sera désartificialisée et les espèces végétales remarquables seront conservées.

2.3.6. Indicateurs d'incidence liés à l'altération de la biodiversité et des écosystèmes (E4-5)

À fin 2024, SFL compte un peu plus de 9600 m² de surfaces végétalisées sur l'ensemble de ses actifs. Cela représente 9,5% de l'emprise foncière totale du Groupe. Ce pourcentage doit se comprendre dans le contexte particulier de la ville de Paris pour laquelle les jardins et parcs représentent 7% de la surface totale (en excluant les deux bois de Boulogne et de Vincennes aux extrémités ouest et est).

SFL s'efforce d'augmenter ce pourcentage lors des opérations de restructuration qui peuvent avoir un impact sur le bâti et la parcelle.

Indicateurs biodiversité sur les opérations réalisées ou en projet et pouvant avoir un impact sur le bâti et la parcelle

Indicateur	Biome	Scope	Condorcet
Date de fin des travaux	2022	2026	2027
Zéro artificialisation nette	√	√	√
Coefficient de biotope par surface	Avant	N/A	11%
	Après	31%	36%
	Coefficient multiplicateur	-	x 2,7
Distance zone Natura 2000 la plus proche	> 25 km	> 20 km	> 20 km
Distance zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) la plus proche ⁽¹⁾	2,5 km	2,5 km	> 5 km

(1) Zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique de types 1 & 2.

2.4. Utilisation des ressources et économie circulaire (ESRS E5)

Les enjeux environnementaux soulevés par l'activité de SFL nécessitent 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 de quelle manière des ressources ont pu être sollicitées lors de ces différentes étapes.

2.4.1. Politiques en matière d'utilisation des ressources et d'économie circulaire (E5-1)

La volonté de SFL 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 est retranscrite dans la politique environnementale Groupe qui décrit les priorités suivantes en ligne avec l'objectif de développement durable N° 12 des Nations Unies sur la consommation et la production durables :

- ◆ intégrer un modèle d'économie circulaire dans l'activité du Groupe pour réduire l'utilisation de matières premières, les déchets et les émissions ;
- ◆ favoriser une utilisation efficace des ressources et une réduction des déchets ;
- ◆ externaliser la gestion des déchets à des entreprises spécialisées qui traitent et recyclent les matériaux générés ;
- ◆ réduire les impacts environnementaux négatifs et les sources potentielles de pollution dès la phase de conception ;
- ◆ réutiliser autant que possible les produits et les matériaux.

Cette politique s'applique aux 17 actifs du Groupe. La responsabilité de son application est assurée par la Direction technique et développement.

2.4.2. Actions et ressources relatives à l'utilisation des ressources et à l'économie circulaire (E5-2)

Les actions et ressources relatives aux politiques décrites ci-dessus s'organisent autour de trois thématiques qui permettent de contribuer à la sobriété de notre empreinte :

- ◆ l'attention portée au bâti existant pour limiter les destructions ;
- ◆ l'utilisation raisonnée des ressources en phase travaux, par la promotion de l'écoconception, du réemploi et de la réutilisation des matériaux ;
- ◆ la multiplication des solutions de tri et l'attention portée à la valorisation et au recyclage des déchets lors des opérations de développement et l'exploitation des bâtiments.

Attention portée au bâti existant pour limiter les démolitions

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⁽¹⁾.

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 conservée. Et ceci sans compter le fait qu'aucun m² supplémentaire n'est artificialisé.

Écoconception, réemploi et réutilisation des matériaux

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

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

Les dernières opérations ont toutes fait l'objet de chartes chantier précises avec une attention forte portée sur le sujet de la réutilisation des matériaux provenant des démolitions et des déconstructions ou des matériaux issus d'autres chantiers.

Sur Biome, livré en 2022, plus de 400 m² de pierres de façade du site avaient ainsi été concassées et réutilisées en terrazzo.

Sur Cézanne Saint-Honoré, plus de 60% des dalles de faux plancher avaient été réutilisées.

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

Sur le projet Scope, le curage a été l'occasion de récupérer bon nombre de matériaux qui pourront être réemployés sur sites ou sur d'autres chantiers : dalles acoustiques ou de faux plancher, chemins de câble, plaques de marbre, sanitaires...

Sur les autres projets, de rénovations de plateaux notamment, SFL s'efforce également de promouvoir la circularité. Les matériaux récupérés sur trois projets en 2024 vont ainsi pouvoir permettre d'éviter 220 tCO₂e. Une présentation faite aux responsables d'exploitation sur site a permis de promouvoir ces pratiques et de voir comment les généraliser aux autres opérations. Sur l'opération de rénovation de plateaux au 103 Grenelle, portes, sanitaires, spots LED ou dalles de faux planchers techniques ont ainsi été proposés pour réemploi *ex situ*.

Amélioration du traitement des déchets

Les déchets sont suivis sur 11 immeubles détenus et gérés par SFL. Sur les trois autres immeubles en exploitation, SFL fait face à deux situations différentes : sur l'un d'entre eux, la collecte des déchets est effectuée directement par la Ville de Paris et SFL n'a accès ni aux quantités collectées ni à la façon dont ces déchets sont traités et sur les deux autres, les prestataires de déchets n'ont pas été en mesure de partager les informations sur les modes de traitement. SFL souhaite continuer à améliorer sa maîtrise sur cette thématique et tente donc progressivement de reprendre la gestion des déchets pour la confier à des opérateurs privés à même de mettre en œuvre les axes de progression identifiés. Depuis trois 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 2024.

• 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 2024, 29 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.

2.4.3. Objectifs liés à l'utilisation des ressources et à l'économie circulaire (E5-3)

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.

SFL s'est en effet doté d'un objectif d'atteindre « zéro déchet ultime » d'ici à 2030. Cela consiste à valoriser (énergie ou matière) l'ensemble des déchets produits en exploitation ou lors des opérations de développement.

Sur les actifs en exploitation, 96% des déchets ont été valorisés en 2024 (principalement au travers du recyclage ou de l'incinération avec valorisation énergétique). La forte hausse du taux de valorisation par rapport à 2023 (59%) s'explique par un suivi plus précis des prestataires déchets notamment sur les traitements proposés pour les déchets industriels banals. 74% des déchets sur les trois principales opérations en chantier ont également été valorisés.

2.4.4. Ressources entrantes (E5-4)

SFL n'a livré aucune opération de restructuration ou de rénovation majeure en 2024. Certaines opérations majeures ont été en travaux cette année et SFL prévoit de faire un panorama des ressources entrantes qui ont été nécessaires à celles-ci à la fin des chantiers.

2.4.5. Ressources sortantes (E5-5)

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⁾.

915 tonnes de déchets ont été générées sur les 11 actifs en exploitation dont SFL maîtrise la gestion des déchets. Et 634 tonnes de déchets ont été produites par SFL sur les trois principales opérations en chantier dans l'année.

(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.

Modes de traitement	Unité	Déchets sur le patrimoine en exploitation				Déchets projets de restructuration et de rénovation majeure			
		Déchets dangereux		Déchets non-dangereux		Déchets dangereux		Déchets non-dangereux	
		2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024
Préparation en vue d'une réutilisation	tonnes	0	0	0	0	0	0	0	0
	%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Recyclage	tonnes	0,3	0,2	104,2	189,9	0	0	0	0
	%	26,7%	45,1%	9,5%	20,8%	0%	0%	0%	0%
Autre opération de valorisation	tonnes	0,6	0,2	166,9	174,6	12,4	4,6	1862,4	431,1
	%	51,3%	38,5%	15,2%	19,1%	75%	75%	87,9%	68,6%
Incinération avec valorisation énergétique	tonnes	0,2	0,1	373,4	511,2	4,1	1,5	149	33,2
	%	22%	16,4%	34,1%	55,9%	25%	25%	7%	5,3%
Incinération sans valorisation énergétique	tonnes	0	0	0	0	0	0	0	0
	%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Mise en décharge	tonnes	0	0	244,8	7,4	0	0	0	0
	%	0%	0%	22,4%	0,80%	0%	0%	0%	0%
Autre opération d'élimination	tonnes	0	0	205,5	31,6	0	0	106,9	163,8
	%	0%	0%	18,8%	3,5%	0%	0%	5%	26,1%
Total déchets	tonnes	1,1	0,5	1094,8	914,6	16,6	6,1	2118,3	628,1

Modes de traitement	Déchets sur le patrimoine en exploitation		Déchets projets de restructuration et de rénovation majeure	
	2023	2024	2023	2024
Déchets inertes / béton	0	0	536,3	126,6
DIB	761,7	589,3	982	464,5
Plâtre	0	0	484,2	3,8
Papier	6,7	16,2	0	0
Carton	209,7	194	14	0
Plastiques	3,5	4,7	0	0
Métaux	0,5	1	37,3	21,7
Verre	19,4	20,3	0	0
Biodéchets	80,3	74,1	0	0
Bois	4,7	6,5	64,6	11,5
DEEE	0,3	0,1	0	0
Piles & Toner	0,8	0,5	0	0
Ampoules et tube fluo	0	0	0	0
Canettes et capsules aluminium	0,1	0,4	0	0
Déchets boisson	0,5	0,6	0	0
Encombrants	0,1	0	0	0
Déchets ultimes	7,4	7,4	16,6	6,1
Total déchets	1095,9	915,1	2134,9	634,3

2.5. Autres enjeux environnementaux

2.5.1 Certification et labellisation

La certification et la labellisation des bâtiments, que ce soit en phase projets ou en exploitation, sont désormais incontournables 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 au moyen de certificats et labels reconnus 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.

Un critère quantitatif intégré aux derniers prêts bancaires

Ces certifications sont donc 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 ainsi désormais partie des critères ESG intégrés au cadre de financement vert (« *green financing framework* »).

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

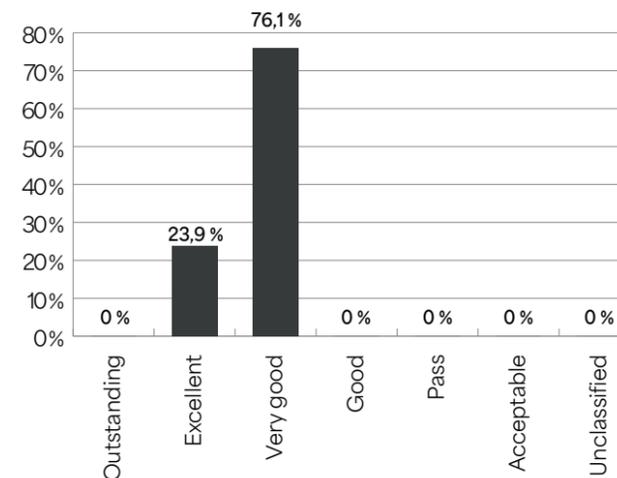
Des actifs en exploitation tous certifiés

L'ensemble du patrimoine en exploitation et certifiable⁽¹⁾, soit 14 actifs à fin 2024 représentant près 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 2024, 100% des actifs en surface ont un niveau *a minima* Very Good que ce soit avec les certifications BREEAM In-Use ou HQE Exploitation. 24% des actifs en surface ont même atteint le niveau Excellent.

Certification BREEAM In-Use ou HQE Exploitation par niveaux en % des surfaces



Certification et labellisation systématiques 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.

Les projets Scope et Condorcet en sont les parfaits exemples. Ils visent de multiples certifications et labellisations dont :

- ◆ le label **BiodiverCity** pour mettre en valeur les efforts importants de végétalisation des sites ;
- ◆ le label **BBCA** (Bâtiment Bas Carbone) Rénovation pour témoigner de l'ambition qui guide les équipes SFL en matière de réduction des émissions de gaz à effet de serre ;
- ◆ le label **CircoLab** pour développer le réemploi et l'économie circulaire ;
- ◆ la certification **ActiveScore** pour la promotion des modes de transport actifs.

2.5.2. Accessibilité et mobilité bas carbone

La manière dont on se déplace à Paris évolue constamment et cette dynamique devrait s'accroître. Trois tendances principales ont émergé ces dernières années.

- ◆ **Baisse de l'usage de la voiture** : depuis les années 90, l'usage de la voiture diminue fortement en ville, un phénomène qui s'accompagne d'une baisse du taux de motorisation des ménages, de plus en plus nombreux à se séparer de leur véhicule particulier. Ce recul est particulièrement marqué dans la capitale où la circulation automobile a quasiment été divisée par deux en 10 ans⁽²⁾.
- ◆ **Développement de nouvelles formes de mobilité** : parallèlement, de nouvelles formes de mobilité émergent, notamment la pratique du vélo, qui connaît une forte croissance. Cette tendance devient de plus en plus visible dans l'espace public, avec le développement d'aménagements et d'infrastructures dédiés. La fréquentation des aménagements cyclables a encore progressé de 13% entre 2022 et 2023⁽³⁾.
- ◆ **Densification des transports en commun** : enfin, l'offre de transport en commun continue de se développer à un rythme soutenu, avec de nombreux projets de métro et de tramway dans le cadre du Grand Paris. Près de 70 stations de métro et 200 kilomètres de nouvelles lignes devraient être livrés dans les prochaines années, un chantier majeur pour la ville.

L'emplacement, un critère clé dans l'évaluation d'une offre d'emploi

Ces évolutions soulignent l'importance des déplacements et de la localisation des espaces de travail. Ainsi, la localisation du bureau est devenue le principal facteur de bien-être pour les salariés, et à travers celle-ci, le temps de transport depuis le domicile.

Le choix du futur lieu de travail est désormais un élément décisif dans l'appréciation d'une offre d'emploi, au même titre que le salaire.

(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.

(2) Le bilan des déplacements à Paris en 2023 : <https://www.paris.fr/pages/le-bilan-des-deplacements-a-paris-en-2023-27604>

(3) Le bilan des déplacements à Paris en 2023 : <https://www.paris.fr/pages/le-bilan-des-deplacements-a-paris-en-2023-27604>

En conséquence, les entreprises à forte valeur ajoutée, pour lesquelles l'attractivité et la rétention des talents sont des enjeux essentiels en matière de performance, doivent proposer à leurs collaborateurs des espaces de travail situés dans les meilleurs quartiers de la capitale. Ces lieux doivent être facilement accessibles à pied, en mobilités douces ou par un large éventail de transports en commun, et offrir une gamme de services diversifiée et de qualité.

Un patrimoine concentré dans les quartiers les plus plébiscités

La stratégie d'investissement de SFL a toujours été alignée avec les attentes de ses entreprises clientes, se traduisant par un patrimoine qui n'a cessé de se concentrer dans les quartiers les plus prisés.

Les actifs de SFL sont idéalement situés dans le quartier central des affaires (QCA) de Paris, à proximité des principales gares et hubs de transport parisiens, tels que #cloud.paris, Haussmann Saint-Augustin et Scope. L'acquisition en 2022 de l'immeuble Pasteur, situé directement sur la gare Montparnasse, illustre parfaitement cette stratégie d'implantation. SFL dispose désormais d'actifs situés à proximité directe de chaque gare parisienne.

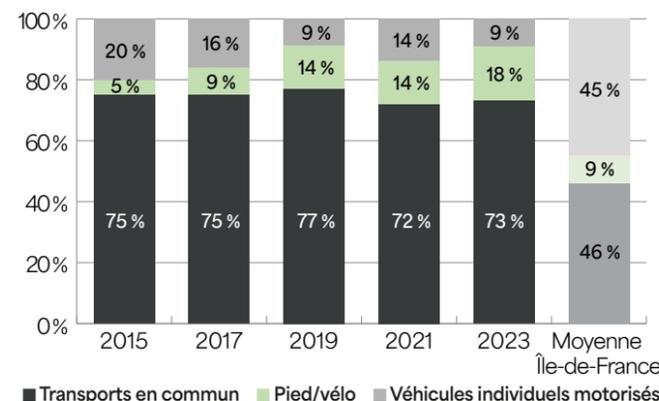
Ils se trouvent également dans des quartiers mixtes et en plein développement, comme le 9e arrondissement (Condorcet), le 7e (103 Grenelle) ou le 15e (Biome). Ces quartiers se distinguent par leur mixité (commerces, culture, résidentiel) et une accessibilité optimale grâce à un réseau de transport dense (métro, RER, bus).

Tous les actifs à moins de 6 minutes à pied d'une station de métro

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 6 minutes d'une station de métro.

Cette desserte exceptionnelle se traduit directement dans les modes de transports utilisés par les utilisateurs des bureaux.

Mode de déplacements des utilisateurs des bureaux SFL (1)



En effet, selon la dernière enquête de satisfaction réalisée fin 2023, 73% d'entre eux utilisent le métro, le tramway, le train ou le RER pour se rendre sur leur lieu de travail. 9% utilisent la voiture, la moto, le scooter voire le taxi. Enfin 18% 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.

Accueillir les nouvelles formes de mobilité urbaine

On assiste depuis plusieurs années au développement de nouvelles formes de mobilité urbaine. Ces évolutions modifient progressivement les habitudes de déplacement des utilisateurs de bureaux. SFL accorde une attention particulière à ces nouvelles formes de mobilité et reste à l'écoute des besoins de ses clients sur ces enjeux.

Davantage de stationnements vélos

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

Sur Washington Plaza, plusieurs centaines de places de stationnement ont ainsi par exemple été créées ainsi que tous les équipements permettant d'en favoriser la pratique (vestiaires, aires de réparation...). D'autres infrastructures similaires ont également été déployées sur 103 Grenelle et Cézanne Saint-Honoré. À fin 2024, cela représente au total 13 actifs équipés pour plus de 1600 places de stationnement.

Sur le projet Scope en travaux, un bike park de plus de 300 places avec vestiaires est également prévu.

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.

10 actifs sont d'ores et déjà équipés d'infrastructures de recharge pour véhicules électriques, représentant près de 140 places équipées, et des équipements sont programmés sur d'autres immeubles.

La certification ActiveScore pour venir valider les actions mises en place

SFL cherche à rendre compte de façon transparente de ses actions en faveur des mobilités durables. 3 actifs en exploitation (Washington Plaza, Édouard VII et 103 Grenelle) ont obtenu à fin 2024 la certification ActiveScore qui évalue la disponibilité et la qualité des équipements et des services favorisant les mobilités actives. Cette certification est également visée sur les projets Haussmann Saint-Augustin, Scope et Condorcet.

3. Informations sociales

3.1. Personnel de l'entreprise (ESRS S1)

3.1.1. Impacts, risques et opportunités matériels liés au personnel de l'entreprise et interaction avec la stratégie et le modèle économique (SBM-3)

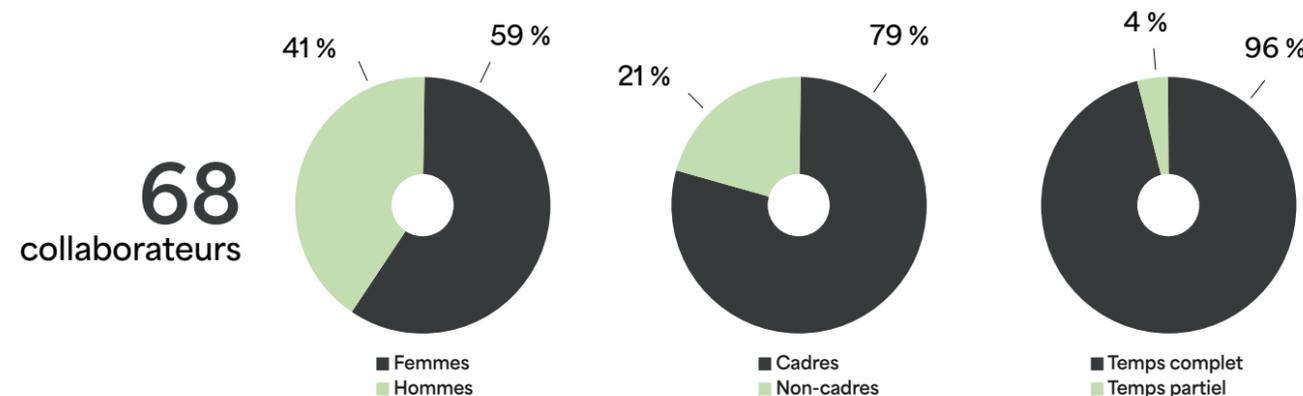
Les étapes de la chaîne de valeur rythment les phases de vie des immeubles SFL: investissement, restructuration, commercialisation, gestion locative, rénovation et arbitrage, le cas échéant. Chez SFL, tous les métiers de cette chaîne de création de valeur sont intégrés. Si cette approche est loin d'être systématique sur le marché tertiaire, elle constitue 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 elle dispose également, dans le cadre de cette organisation, d'une connaissance complète et immédiate de chacun de ses projets.

Les métiers de SFL requièrent une collaboration forte avec l'ensemble de ses parties prenantes. Le développement et l'exploitation d'actifs immobiliers exigent en effet une coordination étroite avec de nombreux acteurs, qu'ils soient riverains, pouvoirs publics, maîtres d'œuvre, architectes, exploitants multitechniques ou actionnaires. Les principaux enjeux en matière sociale et de gestion RH auxquels SFL est confrontée relèvent de plusieurs dimensions.

Gestion des talents et compétences

Dans un secteur spécialisé comme l'immobilier tertiaire et au sein d'un marché aussi spécifique que celui de SFL (gestion d'actifs parisiens « prime »), attirer des profils qualifiés et les fidéliser constitue un véritable défi notamment face aux perspectives offertes par des entreprises de plus grande taille. La digitalisation croissante de la gestion d'actifs sur le plan locatif, technique et financier et l'évolution continue des normes environnementales, fiscales et juridiques nécessitent la mise en œuvre d'un plan de développement des compétences adapté afin de garantir l'employabilité et la performance des équipes.

Structure de l'effectif au 31 décembre 2024



Qualité de vie au travail et conditions de travail

Comme les clients de SFL, les collaborateurs de l'entreprise expriment des attentes en matière de flexibilité et de confort de leurs espaces de travail mais également en ce qui concerne les conditions de travail, les modes d'organisation (télétravail/présentiel), les relations avec leur manager, la qualité de la communication interne et l'équilibre vie professionnelle/vie personnelle.

Gestion de la diversité

Assurer une représentation équilibrée hommes/femmes et lutter contre toute forme de discrimination constitue également un défi majeur pour SFL de même que la nécessité d'assurer un management intergénérationnel vis-à-vis de collaborateurs dont les attentes et styles de travail sont variés en fonction de leur expérience dans le poste ou l'entreprise.

Gestion des relations sociales et du dialogue social

Indépendamment des obligations réglementaires, SFL est soucieuse de garantir des échanges réguliers avec les représentants du personnel et de maintenir un dialogue constructif notamment en période de changements stratégiques (déploiement de nouveaux outils de gestion ou de nouveaux processus de travail).

Transition écologique et responsabilité sociale (RSE)

SFL doit intégrer des objectifs de durabilité sur l'ensemble des activités de sa chaîne de valeur, ce qui implique de former les salariés à ces nouvelles exigences et de les sensibiliser aux objectifs sociaux et environnementaux de l'entreprise.

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. Au 31 décembre 2024, l'effectif du Groupe SFL s'établit à 68 collaborateurs. Cet effectif est majoritairement féminin (59%) et se compose principalement de cadres (79%). Tous les collaborateurs sont employés au siège de SFL, situé à Paris.

(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>

3.1.2. Politiques concernant le personnel de l'entreprise (S1-1)

SFL s'engage à promouvoir au bénéfice de l'ensemble de ses collaborateurs, un environnement de travail inclusif, respectueux et conforme à ses valeurs fondamentales et à ses obligations légales.

Les politiques de gestion des ressources humaines (recrutement, formation, promotion, rémunération...) sont en particulier déployées dans le strict respect des principes relatifs à l'égalité professionnelle, à la promotion de la diversité et à la lutte contre toute forme de harcèlement et/ou de discrimination.

Dans le cadre de sa charte éthique et de sa procédure de signalement interne, SFL s'engage à garantir le respect des droits fondamentaux des personnes et l'exercice, le cas échéant, des mesures destinées à faire cesser tout fait ou toute situation susceptible de leur porter atteinte.

Des programmes spécifiques sont déployés pour encourager le

développement professionnel et personnel des collaborateurs incluant en particulier la négociation d'accords dédiés (droit à la déconnexion, télétravail, don de jour de repos et congé de proche aidant), la mise en œuvre d'actions de formation/sensibilisation et d'évaluations de la performance.

En matière de santé et de sécurité au travail, des démarches et des processus sont mis en œuvre chaque année pour prévenir les accidents et promouvoir le bien-être des collaborateurs : démarche QVCT (baromètre et plan d'actions en coordination avec un comité de pilotage paritaire), formations (prévention du risque incendie, habilitations électriques, formations SST...), mises à jour du règlement intérieur et du document unique d'évaluation des risques professionnels...

Enfin, SFL mène un dialogue social continu avec les représentants du personnel afin de garantir une communication ouverte et transparente et contribuer à l'amélioration des conditions de travail dans le respect des conventions de l'OIT et des normes nationales et internationales.

Enjeu	Sous-enjeu	Politique	Description succincte du contenu (incluant les objectifs principaux et les IRO auxquels la politique répond)
Politiques d'ordre général		Convention collective	Dispositions générales formalisant les droits et obligations de l'entreprise et du salarié
		Rapport social de branche	Effectifs, contrats, formation, rémunération S1-1, S1-2 et S1-3
		Négociation collective et dialogue social	Accords d'entreprise Réunions et consultations du CSE S1-15
Attractivité, développement des compétences et égalité professionnelle	Rémunération	Enquêtes de rémunération Grille salariale conventionnelle	Salaires moyens du secteur Salaires minima de la branche S1-3
	Formation et développement des compétences	Entretiens professionnels et annuels Plan de développement des compétences	Besoins collectifs et individuels d'acquisition ou développement de compétences Plan d'actions de formation et budget associé S1-9 et S1-10
	Égalité professionnelle	Accord égalité homme/femme	Recrutement, formation et rémunération S1-12, S1-13 et S-14
Santé, sécurité et qualité de vie au travail	Santé, sécurité	Règlement intérieur et DUERP	Mesures en matière de santé et sécurité S1-7
	Qualité de vie et conditions de travail	Démarche QVCT	Comité de pilotage paritaire Baromètre Plan d'actions S1-16 et S1-17
Éthique et droits humains		Charte éthique	Valeurs, comportements prohibés et comportements attendus S1-13
		Dispositif d'alerte professionnelle	Signalement de situations illégales, non conformes ou inappropriées S1-13

Ces politiques, qui s'appliquent à l'ensemble des collaborateurs de l'entreprise, n'abordent pas explicitement la traite des êtres humains, le travail forcé ou obligatoire et le travail des enfants dans la mesure où ces pratiques sont expressément proscrites par les textes législatifs auxquels SFL est soumise.

3.1.3. Processus de dialogue avec le personnel de l'entreprise et ses représentants au sujet des impacts (S1-2)

Dans le cadre de sa démarche QVCT, SFL a constitué un comité de pilotage paritaire chargé de formuler des propositions en matière de qualité de vie au travail et d'assurer le suivi des actions mises en œuvre en la matière. Ce comité, composé de représentants de la Direction, de membres du CSE et de managers opérationnels, s'est réuni 4 fois au cours de l'année 2024 afin notamment de déterminer les conditions et modalités de l'enquête QVCT déployée auprès de l'ensemble des collaborateurs fin 2024.

Cette enquête organisée au mois d'octobre 2024 auprès de tous les collaborateurs de l'entreprise a obtenu un taux de participation de 71% et a permis à chaque salarié d'exprimer son ressenti et son niveau de satisfaction au regard de différentes thématiques liées à la QVCT (conditions de travail, rapports sociaux, ressources et compétences, valeurs, engagement...).

De même, SFL s'inscrit dans une démarche de promotion du dialogue social notamment dans le cadre des réunions organisées avec les représentants du personnel. Au cours de l'année 2024, la Direction et le CSE de SFL se sont ainsi réunis à 11 reprises dans le cadre de réunions d'information, de consultation ou de négociation collective. Les représentants des salariés ont notamment eu l'occasion de s'exprimer sur la situation économique et financière de l'entreprise, ses orientations stratégiques et sa politique sociale mais également sur le projet de fusion en cours et sur les aménagements apportés au dispositif d'épargne salariale/retraite.

Aucun salarié de l'entreprise n'est actuellement considéré comme particulièrement vulnérable ou marginalisé. Si une situation de cette nature venait à être constatée, SFL engagerait sans délai les actions destinées à y mettre un terme.

Aucune mesure spécifique n'a été mise en œuvre en 2024 en matière de promotion de l'égalité des chances ou de lutte contre les discriminations et le harcèlement à l'exception des actions auxquelles SFL a participé à l'occasion de la semaine européenne pour l'emploi des personnes handicapées (SEEPH) détaillées au paragraphe 3.1.13 du présent rapport.

Aucune forme de discrimination fondée sur le sexe en matière de rémunération, de conditions d'accès à l'emploi, à la formation professionnelle et à la promotion professionnelle n'a été constatée au cours de l'année écoulée.

La Direction de SFL et les organisations syndicales ont conclu, en décembre 2023, un accord portant sur l'égalité professionnelle entre les hommes et les femmes par lequel elles entendaient réaffirmer leur attachement au respect du principe de non-discrimi-

ination entre les femmes et les hommes et confirmer leur engagement en faveur de la promotion de l'égalité professionnelle.

Conclu pour une durée de 3 ans et applicable du 1^{er} janvier 2024 au 31 décembre 2026, cet accord comporte notamment des indicateurs et objectifs en matière de recrutement, formation et rémunération détaillés au paragraphe 3.1.5 du présent rapport.

3.1.4. Processus de réparation des impacts négatifs et canaux permettant au personnel de l'entreprise de faire part de ses préoccupations (S1-3)

Indépendamment des dispositifs légaux auxquels peuvent avoir recours les collaborateurs pour alerter la Direction et/ou exprimer leurs préoccupations, notamment par l'intermédiaire de leurs représentants (réunions CSE, droit d'alerte...), les processus mis en place au sein de l'entreprise en vue d'anticiper, identifier et prévenir toute atteinte aux droits et libertés des collaborateurs ou plus simplement en vue de constituer des canaux de remontée de suggestions ou remarques sont les suivants :

- ◆ charte éthique,
- ◆ charte informatique et numérique,
- ◆ accord sur le droit à déconnexion,
- ◆ enquête QVTC.

Ces processus s'appliquent à l'ensemble des collaborateurs de SFL.

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.)⁽¹⁾.

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 en 2023 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 et pourront être renouvelées si besoin.

3.1.5. Actions concernant les impacts matériels sur le personnel de l'entreprise (S1-4)

Attractivité, développement des compétences et égalité professionnelle

Le développement des compétences, l'attractivité et la rétention des talents ainsi que la promotion de l'égalité professionnelle constituent de véritables enjeux pour SFL compte tenu de sa taille et de la structure de son effectif (inférieur à 100 salariés et composé majoritairement de cadres) mais également de son organisation interne qui repose sur des équipes intégrées en interaction entre elles et présentes sur la totalité de la chaîne de création de valeur.

(1) Plus d'informations sur le dispositif d'alerte professionnelle en partie 4.1.1 du Rapport.

Rémunérations 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.

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° 103 du 13 mars 2024 à la convention collective nationale de l'immobilier.

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, compléments de rémunération, avantages sociaux...).

Rémunération directe

Celle-ci se compose, pour chacun des collaborateurs de l'entreprise, d'une part fixe et d'une part variable sur objectifs dont le montant cible représente en moyenne, au 31 décembre 2024, 17% du salaire de base (hors Comité de Direction).

Rapporté à l'effectif inscrit au 31 décembre 2024, ce salaire de référence global (fixe + variable) s'établit en moyenne à un montant de 75384 euros (hors Comité de Direction).

Rémunération indirecte

Traduction des résultats et performances de SFL, les droits acquis au titre de la participation et de l'intéressement ont représenté en 2024 une somme globale de 3449644 euros au bénéfice des salariés de l'entreprise. S'agissant plus particulièrement de la participation, l'essentiel - plus de 90% - de la réserve distribuable en 2024 provient du reliquat de la réserve spéciale de participation exceptionnelle dérogée au titre de l'année 2021.

Afin d'optimiser l'épargne salariale et l'épargne retraite de ses collaborateurs, SFL leur propose des dispositifs performants (PEE et PERECO) qui offrent un large choix de supports d'investissement dans le cadre d'une gestion libre et/ou pilotée. Dans un objectif de favoriser la constitution d'une épargne retraite au profit de ses collaborateurs, SFL abonde en particulier les versements volontaires effectués sur le PERECO dans la limite d'un plafond qui a été porté de 5310 à 5700 euros au cours de l'année 2024.

Dans ce contexte, l'aide financière de SFL en matière d'épargne retraite s'est établie en 2024 à un montant global de 288.900 euros : 59 collaborateurs ont ainsi bénéficié à ce titre d'un abondement moyen de 4897 euros.

En 2024, un nouveau plan d'attribution gratuite d'actions a été déployé au bénéfice de 58 attributaires dont 56 salariés, soit 82% de l'effectif inscrit au 31 décembre 2024.

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

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

- ◆ mise en œuvre d'un forfait mobilités durables au bénéfice des collaborateurs afin de les inciter à recourir à des modes de transport vertueux ;
- ◆ 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) ;
- ◆ 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, sous conditions, d'un objectif de performance environnementale (décarbonation) dans la détermination du nombre d'actions gratuites attribuées dans le cadre du plan n° 7.

Dans le cadre de sa politique RSE et dans le prolongement de ses différents engagements en faveur du développement durable, SFL a maintenu en 2024 l'ensemble de ces dispositifs.

Par ailleurs, SFL a engagé fin 2024 une réflexion en vue d'adapter son plan d'épargne entreprise (PEE) et son plan d'épargne retraite collectif (PER) aux dispositions introduites par la loi ANI et la loi Industrie verte visant à promouvoir une épargne salariale plus accessible, simplifiée et alignée sur les enjeux de durabilité environnementale.

Cette réflexion a abouti à la conclusion d'un accord avec les représentants des salariés permettant notamment :

- ◆ de proposer au sein du PEE et du PER, en complément des supports existants, un fonds labellisé satisfaisant à des critères de financement de la transition énergétique et écologique ou d'investissement socialement responsable ;
- ◆ de formaliser les nouveaux cas de déblocage anticipé du PEE liés à la transition écologique : activité de proche aidant, rénovation énergétique de la résidence principale, achat d'un véhicule « propre » (qui utilise l'électricité, l'hydrogène ou une combinaison des deux comme source exclusive d'énergie) ;
- ◆ d'inclure, au sein de la gestion pilotée du PER, une part minimale d'investissements dans des actifs non cotés.

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.

Dans le cadre de la politique de développement des compétences des collaborateurs de l'entreprise, des entretiens individuels destinés à évaluer les réalisations et compétences de chacun et identifier ses besoins de formation sont organisés chaque année. Ils sont complétés tous les 2 ans par les entretiens professionnels qui permettent une approche individualisée de l'évolution professionnelle envisagée par le collaborateur et font l'objet d'un bilan tous les 6 ans.

Au cours de l'année 2024, il a été procédé à une refonte des modules de gestion digitale de ces entretiens et de la formation professionnelle afin de rendre ces processus plus flexibles, plus agiles, renforcer l'engagement des collaborateurs et développer l'expérience utilisateur au service de la stratégie RH et du développement des équipes.

Dans ce contexte, les sessions de formation réalisées en 2024 se sont principalement orientées sur les domaines de la gestion d'actifs, du droit, de la bureautique et sur le renforcement des compétences en langues étrangères (anglais).

Par ailleurs, SFL a mis en œuvre en 2024 des sessions spécifiques de formation dans le cadre :

- ◆ du renforcement des compétences et de la culture managériales de ses encadrants (cycle de formation de 3,5 jours consacré au positionnement, à la crédibilité du manager, à ses capacités d'adaptation, de communication et de mobilisation de ses équipes d'une part et à la prévention des risques psychosociaux d'autre part) ;
- ◆ de la sensibilisation de ses équipes aux enjeux environnementaux de son activité au moyen de l'atelier consacré à la Fresque de l'immobilier durable ;
- ◆ de la prochaine intégration du référentiel CSRD dans l'élaboration de la documentation extra-financière grâce à des ateliers animés par CBRE au bénéfice des collaborateurs contributeurs.

En coordination avec COLONIAL, SFL a également participé au Programme exécutif EPRA/INSEAD en ouvrant ce cycle en 2024 à deux collaborateurs qui ont ainsi bénéficié d'un programme de trois jours couvrant les dernières tendances affectant le secteur immobilier coté tels que l'investissement thématique, le commerce électronique et la logistique, la numérisation et l'analyse de données.

Enfin, SFL a participé en 2024, au sein du comité stratégique de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID), à la conception du programme de formation Label'ID. Assorti d'une accréditation professionnelle, son objectif est d'accélérer la prise en compte des enjeux ESG dans tous les métiers de l'immobilier. Ce programme e-learning, qui sera déployé chez SFL en 2025 pour tous les collaborateurs, vise en particulier à accompagner les professionnels du secteur dans la transformation de leurs métiers et à promouvoir la formation à l'immobilier durable. Il regroupe un socle commun de connaissances sur les grands enjeux ESG du secteur immobilier et permet aux acteurs formés de valider leurs connaissances dans le cadre d'un questionnaire d'évaluation. L'obtention du Label'ID témoigne ainsi de leur réussite et valorise leurs compétences.

Dans ce contexte soutenu d'acquisition et de développement des compétences, le programme de formation interne « Tous formateurs » lancé en 2023 a donné lieu à l'organisation de trois sessions au cours de l'année 2024 conçues et animées par des collaborateurs de l'entreprise (autorisations d'urbanisme, assurances construction, outils SAP et plan de sobriété).

Égalité professionnelle

L'égalité professionnelle 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).

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 2024
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 2024, 52% des cadres de l'entreprise sont des femmes. 4 des 8 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 2024, les femmes ayant bénéficié d'au moins une action de formation au cours de l'année représentent 58% des stagiaires pour une durée moyenne de 28 heures (35 heures pour les hommes). Rapportés à l'effectif moyen au 31/12/2024, les taux d'accès à la formation professionnelle se sont établis à 88% pour les hommes et 84% 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 mise en œuvre de la politique salariale pour l'année 2024, les parties ont constaté l'absence de toute forme de discrimination fondée sur le sexe et ont rappelé la nécessité de respecter le principe d'égalité salariale lors de l'affectation des augmentations individuelles.

L'indice relatif à l'égalité professionnelle publié en février 2024 au titre de la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2023 a conduit à l'obtention d'une note globale de 89 points sur 100 étant précisé que SFL a obtenu la note maximale sur 3 des 4 indicateurs constituant cet indice (écart de taux d'augmentations individuelles, pourcentage de salariées ayant bénéficié d'une augmentation dans l'année suivant leur retour de congé de maternité, nombre de salariés du sexe sous représenté parmi les 10 salariés ayant perçu les plus hautes rémunérations).

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.

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).

SFL a poursuivi en 2024 une politique active en matière de préservation de la santé et de la sécurité de ses collaborateurs qui s'est notamment traduite par :

- ◆ 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 ;
- ◆ la mise à jour du Document unique d'évaluation des risques professionnels en concertation avec les représentants du personnel.

Qualité de vie au travail

Dans le prolongement des démarches qualité de vie et des conditions de travail (QVCT) initiées les années précédentes, une nouvelle enquête sur la qualité de vie au travail a été engagée fin 2024.

Celle-ci a pour objectif d'impliquer et d'accompagner les équipes vers une dynamique collective d'amélioration de la QVCT.

Cette enquête a pris la forme en 2024 d'un questionnaire en ligne adressé à l'ensemble des collaborateurs de SFL et portant sur les thèmes essentiels de la qualité de vie au travail :

- ◆ conditions de réalisation du travail,
- ◆ rapports sociaux,
- ◆ impact du travail sur la santé,
- ◆ ressources et compétences,
- ◆ rapport au changement,
- ◆ valeurs,
- ◆ engagement.

L'analyse des réponses - en cours à la date d'élaboration du présent document - permettra d'identifier les éventuelles 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.

L'accord sur le télétravail conclu en février 2023 n'a pas fait l'objet d'aménagements au cours de l'année 2024. Celui-ci permet de répondre 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.

3.1.6. Objectifs liés au personnel de l'entreprise (S1-5)

SFL s'est fixé trois objectifs opérationnels dans ses relations avec ses collaborateurs.

Enjeu	Objectif principal 2030	Performance 2024
Attractivité, développement des compétences et égalité professionnelle	> 2,5% de la masse salariale investie dans la formation professionnelle	3,1% de la masse salariale hors éléments exceptionnels (2,6% éléments exceptionnels inclus)
Santé, sécurité et qualité de vie au travail	100% des collaborateurs consultés chaque année sur la qualité de vie au travail	100%
Pratiques éthiques	100% des collaborateurs et prestataires couverts par une charte éthique	100%

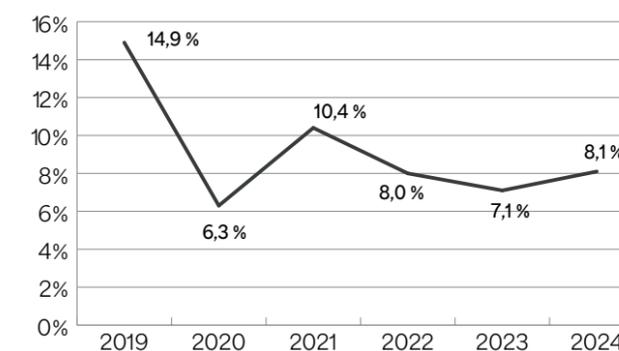
3.1.7. Caractéristiques des salariés de l'entreprise (S1-6)

Indicateur	2023	2024
Nombre total de collaborateurs	77	68
Ventilation du nombre total de collaborateurs par sexe		
Nombre d'hommes	30	28
Nombre de femmes	47	40
Nombre total de collaborateurs permanents	70	64
Ventilation du nombre total de collaborateurs permanents par sexe		
Nombre d'hommes	28	26
Nombre de femmes	42	38
Nombre total de collaborateurs temporaires	7	4
Ventilation du nombre total de collaborateurs temporaires par sexe		
Nombre d'hommes	2	2
Nombre de femmes	5	2
Nombre de collaborateurs au nombre d'heures non garanti	0	0
Ventilation du nombre total de collaborateurs au nombre d'heures non garanti par sexe		
Nombre d'hommes	NA	NA
Nombre de femmes	NA	NA
Nombre total de collaborateurs qui ont quitté l'entreprise	13	15
Démissions	1	1
Licenciements	0	0
Ruptures conventionnelles	3	3
Fin de CDD	6	7
Rupture de période d'essai	1	1
Décès	0	0
Départs en retraite	2	3
Taux de rotation des collaborateurs (%)	7,1%	8,1%

Au cours de l'année 2024, SFL a accueilli 8 nouveaux collaborateurs dont 4 alternants. La société a enregistré au cours de la même période 15 départs dont 7 fins de CDD et 3 départs en retraite. Compte tenu de ces différents mouvements, l'effectif de SFL demeure stable comme l'ancienneté moyenne qui s'est établie au 31/12/2024 à 10 ans contre 9,5 ans en 2023.

Sur la base d'un effectif de 68 collaborateurs en CDI au 01/01/2024 et du nombre d'entrées/sorties enregistrées en CDI au cours de la période, le turn-over s'est établi à 8,1% au titre de la période considérée contre 7,1% en 2023⁽¹⁾.

Évolution du turnover en %



(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).

3.1.8. Caractéristiques des non-salariés assimilés de l'entreprise (S1-7)

Le nombre de « travailleurs non-salariés » 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.

Les travailleurs non-salariés auxquels SFL a notamment recours de manière permanente sont en moyenne au nombre de 4 et sont affectés aux activités d'accueil du siège d'une part et de support/assistance informatique des collaborateurs de l'entreprise d'autre part.

3.1.10. Indicateurs de diversité (S1-9)

Indicateur	Unité	2023		2024	
		Hommes	Femmes	Hommes	Femmes
Répartition par genre au Conseil d'administration	Nombre	3	3	3	3
	%	50%	50%	50%	50%
Répartition par genre au Comité de Direction	Nombre	5	3	4	2
	%	63%	38%	67%	33%
Répartition par genre chez les cadres (hors Comité de Direction)	Nombre	23	29	22	26
	%	44%	56%	46%	54%
Répartition des salariés par tranche d'âge	< 30 ans		12%		12%
	30-50 ans		49%		54%
	> 50 ans		39%		34%

3.1.11. Salaires décents (S1-10)

En référence à l'exigence de publication liée à l'indicateur S1-10 de l'ESRS S1 (CSRD), il est précisé que 100% des collaborateurs 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° 103 du 13 mars 2024 à la convention collective nationale de l'immobilier.

3.1.12. Protection sociale (S1-11)

La totalité des collaborateurs de SFL (100% de l'effectif salarié) relève du champ d'application du régime d'assurance chômage et peut percevoir à ce titre une allocation (« ARE ») en cas de perte involontaire d'emploi (sous réserve de justifier des conditions requises par le régime précité).

De même, la totalité des collaborateurs de SFL (100% de l'effectif salarié) est couverte par le régime de prévoyance complémentaire souscrit par l'employeur et prévoyant le remboursement de frais de santé ou le versement d'indemnités en cas d'incapacité, d'invalidité ou de décès.

3.1.13. Personnes handicapées (S1-12)

Le nombre de personnes handicapées et déclarées comme telles au sein de SFL représente 1,5% de l'effectif inscrit au 31 décembre 2024.

3.1.9. Couverture des négociations collectives et dialogue social (S1-8)

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 la totalité des collaborateurs de l'entreprise (100% de l'effectif salarié).

De même, la totalité des collaborateurs de SFL (100% de l'effectif salarié) est représentée par le Comité Social et Économique.

Dans le cadre de sa politique de soutien à l'insertion professionnelle des travailleurs handicapés, SFL a renouvelé en 2024 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 2024 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.

Enfin, dans le cadre de la semaine européenne pour l'emploi des personnes handicapées (SEEPH), SFL a mis en œuvre différentes actions de sensibilisation au handicap :

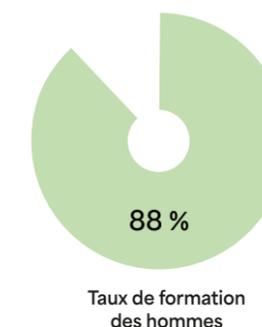
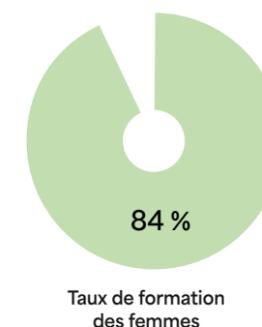
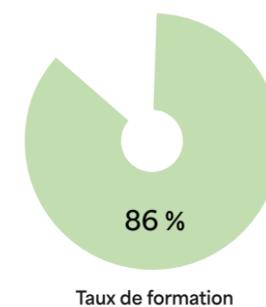
- ◆ inscription au programme DuoDay en vue d'accueillir, à l'occasion d'une journée nationale dédiée, une personne en situation de handicap en duo avec un professionnel volontaire sur la base d'un programme favorisant la découverte d'un métier et l'immersion en entreprise ;
- ◆ déploiement de la plateforme digitale Gamino à destination de l'ensemble des collaborateurs de l'entreprise afin de les sensibiliser sur des sujets liés au handicap ;
- ◆ participation à l'organisation et au financement de conférences sur le handicap au bénéfice des occupants de l'immeuble abritant le siège social de SFL.

3.1.14. Indicateurs de formation et de développement des compétences (S1-13)

Indicateur	Unité	2023		2024	
		Hommes	Femmes	Hommes	Femmes
Part des salariés ayant participé à des évaluations régulières de leurs performances et d'évolution de leurs carrières par genre	%	96%	98%	100%	100%
Nombre moyen d'heures de formation par salarié et par genre	Nombre	34	40	35	28

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 2024, l'investissement global représente ainsi 3,1% de la masse salariale globale de l'exercice (2,6% hors éléments exceptionnels). 1919 heures de formation ont été dispensées au profit de 62 collaborateurs pour une durée moyenne de 31 heures par stagiaire.



3.1.15. Indicateurs de santé et de sécurité (S1-14)

Indicateur	Unité	2023	2024
Part des collaborateurs SFL couverte par le système de gestion de la santé et de la sécurité	%	100%	100%
Décès dus à des accidents et maladies professionnels	Collaborateurs SFL	Nb	0
	Travailleurs de la chaîne de valeur sur les sites SFL	Nb	0
Accidents de travail comptabilisables	Collaborateurs SFL	Nb	0
	Taux de fréquence ⁽¹⁾	0	9,91
Maladies professionnelles comptabilisables	Collaborateurs SFL	Nb	0
Jours perdus en raison d'accidents de travail, de décès ou de maladies professionnels	Collaborateurs SFL	Nb	1
	Taux de gravité ⁽²⁾	0	0,01

(1) Taux de fréquence = (nb des accidents en premier règlement/heures travaillées) x 1000 000.
 (2) Taux de gravité = (nb des journées perdues par incapacité temporaire/heures travaillées) x 1000.

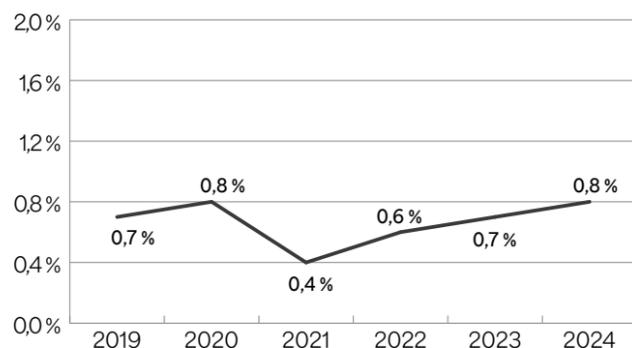
Aucun incident majeur lié à des accidents de travail n'a été relevé au cours de l'année 2024 de même qu'aucune maladie professionnelle ni aucun décès n'ont été enregistrés au cours de cette même période.

Au cours de la même période ont été constatés deux accidents de trajet dont un assorti d'un arrêt de travail de huit jours et trois accidents du travail dont un assorti d'un arrêt de travail d'une journée.

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 2024, le taux d'absentéisme de courte durée (inférieur à quatre jours hors congés autorisés) s'est établi à 0,8%, contre 0,7% en 2023.

Évolution du taux d'absentéisme courte durée en %



3.1.16. Indicateurs d'équilibre entre vie professionnelle et vie privée (S1-15)

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.

3.1.17. Indicateurs de rémunération (écart de rémunération et rémunération totale) (S1-16)

Indicateur	Unité	2023	2024
Écart de rémunération entre les hommes et les femmes	Total des effectifs	%	32% / 22%
	Comité de Direction	%	10% / -50%
	Cadres (hors Comité de Direction)	%	17% / 10%
	Autres catégories	%	14% / 15%

L'écart de rémunération constaté entre les hommes et les femmes au sein du Comité de Direction dans sa composition au 31/12/2024 - qui se révèle significativement favorable aux femmes - s'explique par la nomination d'une femme au mandat de Directeur général.

Le niveau de rémunération du Directeur général et de la Directrice générale déléguée au regard des rémunérations moyennes et médianes des collaborateurs autres que les mandataires sociaux est détaillé en pages 141 à 154 du Document d'enregistrement universel (DEU) en application de l'article L.22-10-9 I, 6° et 7° du Code de commerce.

Les différentes actions engagées en matière d'égalité professionnelle et leurs impacts sont détaillés au paragraphe 3.1.5 du présent rapport.

3.1.18. Cas, plaintes et impacts graves sur les droits de l'homme (S1-17)

Au cours de l'année 2024, SFL n'a eu à connaître aucune situation relative à un cas présumé ou constaté d'atteinte aux droits des personnes (harcèlement, discrimination, incitation à la haine, etc.) que ce soit à titre individuel ou collectif (droit d'alerte du CSE, signalement interne...).

Composée d'un effectif réduit, SFL est par ailleurs soumise à un cadre réglementaire strict en matière de protection des droits humains.

Les informations générales relatives à l'éthique sont mentionnées au paragraphe 4.1 du présent rapport consacré à la conduite des affaires.

3.2. Communautés (ESRS S3)

3.2.1. Impacts, risques et opportunités matériels liés aux communautés affectées et leur interaction avec la stratégie et le modèle économique (SBM-3)

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, pouvoirs publics ou riverains, et par leur ancrage dans la ville, dans le contexte particulier de Paris et sa proche couronne où SFL concentre l'intégralité de son patrimoine.

Être conscient de l'empreinte urbaine des immeubles de bureaux et de leurs impacts sur les communautés permet de les transformer de façon responsable : préparer l'avenir tout en préservant leur histoire, leur qualité patrimoniale et en assurant leur ouverture sur la ville.

La revitalisation de chaque immeuble est l'occasion de provoquer des externalités positives sur l'îlot et sur le quartier. Les actifs SFL ont ainsi des effets importants sur les communautés :

- ◆ **des impacts urbanistiques et architecturaux forts à l'échelle du quartier ou de la ville :** par l'ampleur des projets et leur localisation, en étroite collaboration avec les pouvoirs publics ;
- ◆ **des impacts sur le voisinage immédiat :** pour les riverains, habitants ou commerçants, tant durant les phases de chantier que pendant l'exploitation des actifs par les flux générés par les personnes qui y travaillent.

Le contexte opérationnel dans lequel SFL exploite son patrimoine et conçoit ses projets est influencé en 2024 par plusieurs marqueurs forts :

- ◆ **le nouveau Plan Local d'Urbanisme (PLU) bioclimatique,** adopté fin novembre par le Conseil de Paris, qui met un accent particulier sur la conservation du bâti existant, l'intégration de la nature, la mixité des usages et l'efficacité énergétique des projets immobiliers ;
- ◆ **la polarisation toujours plus forte du marché des immeubles de bureaux en Île-de-France :** avec une demande qui se concentre sur les quartiers centraux parisiens ;

- ◆ **l'émergence de nouvelles formes de mobilité urbaine** et une utilisation croissante des modes de transports moins carbonés (vélos ou voitures électriques notamment).

En dix ans, plus de 50% des surfaces du patrimoine ont été restructurées et/ou rénovées, avec de nombreux projets emblématiques lancés ou achevés récemment. Cela témoigne de la volonté affirmée de SFL de proposer des espaces toujours mieux adaptés aux évolutions sociétales.

Chaque année, SFL dépose et obtient une douzaine de permis de construire et de déclarations préalables. En 2024, à travers 230 projets de différentes envergures, l'entreprise a rénové 20 000 m² et restructuré environ 60 000 m².

3.2.2. Politiques relatives aux communautés affectées (S3-1)

Les projets parisiens de SFL sont uniques et répondent aux spécificités de chaque bâtiment, îlot et quartier. Ces approches programmatiques sont guidées par plusieurs principes fondamentaux, influencés par le contexte urbanistique parisien.

Réappropriation de l'histoire des bâtiments

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 et au renforcement de la biodiversité.

Chaque projet de rénovation ou de restructuration réintègre l'histoire du bâtiment et de son architecture d'origine, tout en encourageant de nouvelles formes architecturales et l'intégration du design contemporain dans ses opérations.

Préservation maximale des ouvrages existants

Lors de la définition des programmes de restructuration, les équipes internes, en collaboration avec les architectes et les parties prenantes, œuvrent pour la préservation maximale des structures existantes, conformément à l'impératif environnemental de transformer le bâti sans recourir à la démolition ou à la construction neuve, pour une approche plus sobre et responsable.

Tout ouvrage structurel conservé dans le projet représente autant d'impacts évités dus aux processus de démolition et de construction qui ont prévalu jusqu'à un passé récent dans les pratiques 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 minimise l'impact environnemental des travaux tout en assurant une grande flexibilité des bâtiments pour tous types d'usages.

Mixité des usages et densification des espaces

SFL a toujours valorisé la mixité des usages au sein de ses ensembles immobiliers : bureaux, commerces voire logements cohabitent dans la majorité de ses immeubles et une salle de concert, un théâtre et un hôtel sont par exemple présents au sein du complexe Édouard VII. La réflexion sur la mixité, au cœur des projets à venir, doit répondre aux besoins spécifiques du quartier tout en respectant les objectifs de préservation de l'existant et d'optimisation des flux de circulation.

Par ailleurs, SFL ambitionne de contribuer à la fabrique de la « ville sur elle-même » à travers une densification éclairée et concertée des espaces. Cela passe par la promotion de nouveaux usages dans les surfaces existantes, telles que les sous-sols ou les toitures de ses immeubles, rendus possibles par :

- ◆ l'apport de lumière naturelle dans des espaces qui en étaient dépourvus ;
- ◆ l'essor de nouvelles formes de mobilité « douce » et la réduction des besoins en stationnement ;
- ◆ la création d'espaces extérieurs de qualité chaque fois que possible, notamment par la valorisation de la « cinquième façade » (les toitures), l'intégration de végétaux, la réduction des équipements techniques en toiture, la création de zones de pleine terre en rez-de-chaussée et l'introduction de terrasses accessibles aux étages.

La densification doit surtout passer par une intensité d'usage toujours plus forte des bâtiments. Les bâtiments SFL qui combinent un taux d'occupation physique exceptionnellement haut et des locataires et services nombreux et divers participent à cette intensification.

SFL a également pris part à ce sujet à la création d'un outil de mesure de l'intensité d'usage dans les bâtiments nommé IntensiScore⁽¹⁾. Cet outil, qui s'accompagne d'un guide pour accompagner le développement des usages du bâti, a été mis au point en partenariat avec la Mairie du 12^e arrondissement de Paris et d'autres acteurs publics et privés de l'immobilier.

Des chartes chantiers pour limiter les nuisances en phase chantier

Afin de limiter les potentielles externalités négatives pour les riverains lors des travaux, des chartes chantier à faible nuisance sont appliquées pour chaque opération de restructuration.

Ces chartes comprennent notamment des règles relatives aux éléments suivants :

- ◆ **gestion des déchets :** objectifs, signalétique et transport des déchets ;
- ◆ **gestions des nuisances de chantier :** relatives aux nuisances acoustiques, visuelles, olfactives, au transport et au stockage des matériaux et aux relations avec les riverains ;
- ◆ **protection de l'environnement :** protection des milieux naturels, préservation de la valeur écologique du site et sélection des matériaux d'origine responsable ;
- ◆ **santé et sécurité :** exigences et procédures à appliquer par les entreprises concernées ;

(1) <https://intensiscore.m2intenses.com/>

- ◆ **contribution à l'attractivité des territoires :** par la promotion de l'emploi et de l'insertion sociale.

Les chartes chantiers à faibles nuisances font l'objet de mise en œuvre concrète à l'occasion des plans de communication et de relations avec le voisinage qui sont mis en place systématiquement lors des grands projets de développement de SFL.

3.2.3. Processus de dialogue avec les communautés affectées au sujet des impacts (S3-2)

Le dialogue et la concertation occupent une place centrale dans la stratégie de SFL. Elle promeut une gouvernance de projets impliquant l'ensemble des parties prenantes, que ce soient les élus et les collectivités lors de la conception du projet, ou les riverains pendant les travaux.

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.

Sur Condorcet, le programme de travaux a été partagé avec la Mairie du 9^e arrondissement et la Mairie centrale afin d'intégrer dans le projet des logements sociaux et étudiants.

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

Sur Scope, dont la livraison est prévue en 2026, quatre réunions sont organisées avec les riverains en 2024. Le projet de pavillon de services sur le site a été modifié pour mieux prendre en compte leurs attentes.

Sur Condorcet, plusieurs réunions avec les riverains s'étaient tenues en 2023. Cette année, des échanges ont eu lieu directement avec certains des voisins désireux de s'informer plus en détail sur le sujet.

Des outils dédiés à l'information et à la communication sont mis en place pour permettre aux riverains de suivre l'évolution du projet et l'avancement du chantier. Ces outils peuvent prendre la forme d'un site web, d'espace physique de présentation du projet sur place, ainsi que des communications régulières, telles que des newsletters.

3.2.4. Actions concernant les impacts matériels sur les communautés affectées (S3-4)

Avec près de 145 ans d'existence et un lien unique avec Paris, SFL a joué un rôle clé dans l'établissement d'un standard d'excellence en matière de préservation et de valorisation du patrimoine. Elle continue de renouveler ses critères de qualité à travers ses projets les plus emblématiques.

Les trois actions suivantes, développées dans le cadre des opérations de restructuration, telles que Scope et Louvre Saint-Honoré en 2024, visent à répondre aux enjeux des communautés affectées.

Restitution de l'intérêt patrimonial du bâtiment pour une meilleure intégration 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.

Cette démarche constitue le point de départ d'une conception ambitieuse, respectueuse du patrimoine. Les équipes de développement de SFL, en collaboration avec les architectes et concepteurs, travaillent de concert avec divers services et entités (Architectes des Bâtiments de France, services municipaux pour les permis de construire, services du paysage, élus d'arrondissement, associations de riverains, etc.) afin de concevoir des projets qui intègrent les spécificités de chaque lieu.

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 s'associe avec certains des plus grands noms de l'architecture et 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, Studio Razavi et d'autres. Ces collaborations visent à promouvoir des projets innovants et de grande qualité, en veillant à adapter l'esthétique et le traitement des espaces en fonction de leur usage et de leur échelle.

Les trois principaux projets de restructuration, en travaux ou dont le permis a été déposé, 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 réhabiliter tout le pied d'immeuble et les poteaux en béton des années 1970 par une nouvelle architecture de façade en pierre : ligne claire, épurée, rehaussée d'un auvent contemporain ouvrant sur de grandes baies vitrées toute hauteur, nouvelle interprétation de la

devanture et de la façade d'un immeuble emblématique de Paris. Le projet exceptionnel de la Fondation Cartier a aussi initié une montée en gamme des espaces de bureaux, à travers la reprise de l'ensemble des halls, la livraison d'un nouvel espace lounge partagé (cafétéria, salles de réunion), 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.
- ◆ Le projet de restructuration du bâtiment **Condorcet**, où se trouvent l'ancienne bourse du gaz et le siège actuel de GRDF : cet immeuble datant de la fin du XIX^e siècle et d'une surface de près de 25 000 m², présente un grand nombre d'éléments architecturaux remarquables caractéristiques de la période néoclassique : colonnes sculptées, plafonds peints, marbres et boiseries. Le projet confié à l'architecte Franklin Azzi comprend une remise à neuf du bâtiment historique, des extensions et des surélévations

d'un à trois niveaux. Il permettra d'accueillir en plus des bureaux, des logements, des commerces, une résidence étudiante et un équipement sportif. Cela sera aussi l'occasion de végétaliser les toitures et de réaménager les aires de stationnement. Le projet, déjà en conformité avec le nouveau PLU bioclimatique, porte également une vraie ambition environnementale : division par 4 des consommations énergétiques par rapport à l'existant, label BBCA rénovation, structure bois et façade bioclimatique en béton de chanvre.

Limitation de l'impact 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 préfigurant la future Fondation. La mairie de Paris-Centre est un partenaire essentiel de cette ambition de limitation des impacts du chantier.

Les projets de restructuration sont tous équipés en phase travaux de systèmes de mesure du bruit, afin de maîtriser cette information et le limiter les nuisances auprès des riverains.

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

Louvre Saint-Honoré / Livraison 2025
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

Condorcet / Livraison 2027
Mixité des usages dans un cadre architectural remarquable

- Conservation des éléments architecturaux remarquables
- Intégration de logements sociaux et étudiants.
- Façade bioclimatique et structure bois, division par 4 des consommations par rapport à l'existant

Scope / Livraison 2026
Modernisation des espaces avec un axe environnemental fort

- Concertation étroite et très en amont avec la Mairie centrale et le 12^e arrondissement de Paris
- Une façade bioclimatique innovante pensée pour réguler naturellement l'exposition au soleil et améliorer la performance énergétique du bâtiment
- Forte amélioration des coefficients de végétalisation et de biotope du site après projet

3.2.5. Objectifs liés aux communautés affectées (S3-5)

SFL s'est fixée comme objectif de restituer l'intérêt patrimonial des bâtiments en faisant réaliser des études historiques et patrimoniales avant chaque opération de restructuration sur son patrimoine.

Ces études ont été réalisées sur l'ensemble des opérations conduites depuis l'adoption de cet objectif en 2021.

3.3. Clients et utilisateurs finaux (ESRS S4)

3.3.1. Impacts, risques et opportunités matériels liés aux clients et utilisateurs finaux et interaction avec la stratégie et le modèle économique (SBM-3)

SFL place la relation client au centre de ses priorités et de son organisation. Avec 215 locataires et la capacité d'accueillir jusqu'à 30 000 personnes simultanément sur ses 17 sites, SFL considère qu'il est essentiel de connaître et de comprendre les besoins actuels et futurs. Cette approche constitue un atout majeur dans la gestion et la programmation de ses actifs. 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.

Comprendre le rôle social des espaces de travail

Les différents épisodes de confinement en 2020 et 2021, les possibilités offertes par les technologies de travail à distance, 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.

Ces enquêtes permettent d'obtenir des informations importantes qui nous aident à orienter nos perspectives sur les attentes des collaborateurs.

11 ans de baromètres Paris Workplace	21 800 salariés interrogés	109 experts interviewés
---	--------------------------------------	--------------------------------------

Les 10 principaux enseignements du baromètre Paris Workplace

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

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.

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 leurs engagements personnels (sociétaux et environnementaux notamment). Les entreprises ont également tendance à vouloir faire revenir les salariés dans leurs locaux, pour diverses raisons: intégration,

expérience, formation... Après le pic connu pendant la pandémie de Covid-19 (3,5 jours), la fréquence hebdomadaire de télétravail est désormais stabilisée à 1,5 jour en Île-de-France.

La 11^e édition du baromètre Paris Workplace permet de mieux comprendre ce nouvel équilibre et les raisons qui peuvent pousser les salariés à revenir au bureau. Pour leur en donner envie, il faut des espaces bien conçus, « beaux » auxquels ils doivent pouvoir s'identifier et être fiers. Cette importance de l'esthétique vaut tout autant pour leurs postes de travail, les espaces collectifs que pour les quartiers de travail. Et il convient de la rapprocher des notions de bien-être et de confort.

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

Ainsi, le bureau a un rôle majeur, 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.

Le bureau est devenu un gage d'attractivité et de rétention des collaborateurs. Ce constat ne cesse de progresser au gré des différentes études: 57% des salariés jugent ainsi que le bureau a été un élément important dans le choix de rejoindre leur entreprise actuelle, un pourcentage qui a presque doublé en sept ans.

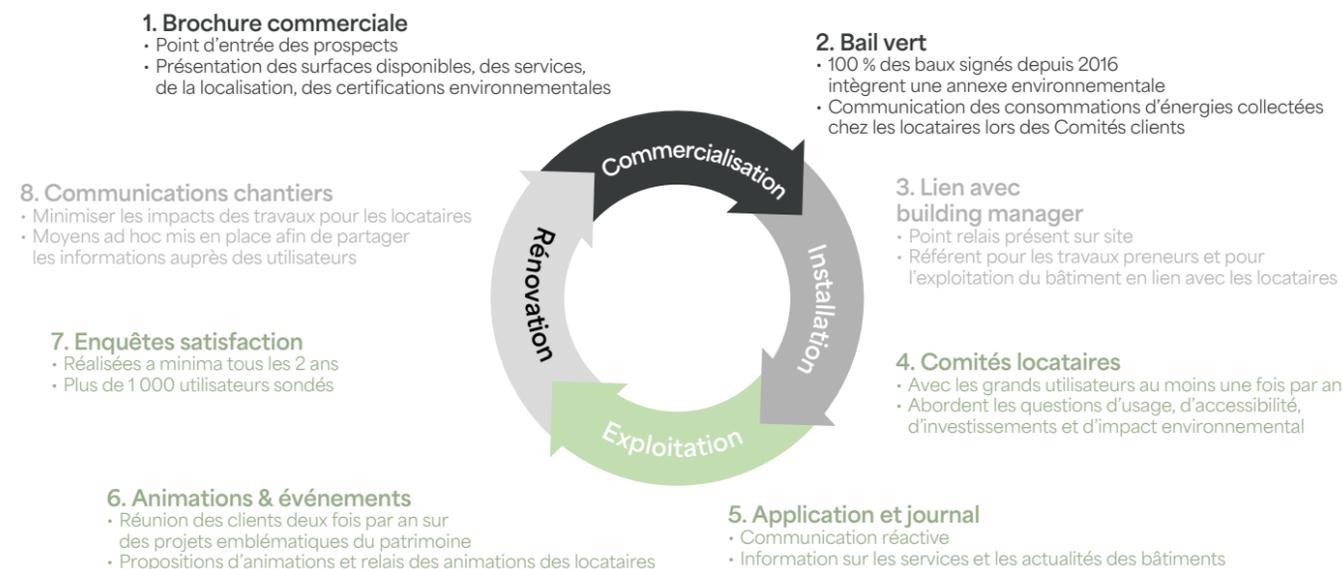
L'objectif est donc de définir les usages appropriés des espaces en fonction des besoins des clients, des caractéristiques des immeubles et de leur environnement immédiat. Au-delà d'une conception axée sur la flexibilité des plateaux pour s'adapter à divers schémas organisationnels, nous veillons à créer des espaces conviviaux et propices à la collaboration dans les parties communes de nos immeubles multilocataires.

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

3.3.2. Politiques relatives aux clients et utilisateurs finaux (S4-1)

Les politiques relatives aux clients de SFL et les relations avec eux sont d'abord régies par le bail commercial, dont le statut relève du Code de commerce.

Ainsi, plusieurs canaux sont à la disposition des clients locataires pour exprimer leurs préoccupations, comme détaillé ci-dessous.



(1) Partie 3.3.3 du Rapport de durabilité.

La satisfaction des clients et des utilisateurs finaux, point cardinal de nos actions

Tous les 2 ans, SFL réalise une enquête de satisfaction auprès de ses clients et de leurs collaborateurs, afin de mesurer leur niveau de satisfaction et leurs attentes en matière de mode de travail, de services et d’environnement. Elle doit également permettre d’évaluer l’efficacité du dialogue noué avec eux.

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

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.

Données clés	17 actifs	215 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. 3,7 jours en présentiel au bureau contre 3,5 jours en moyenne en Île-de-France
Surface moyenne	24 000 m ² en moyenne	Plateaux de 1000 à 3000 m ² d’un seul tenant	10 à 12 m ² de surface utile locative en moyenne / personne
Qualité des surfaces	Plus de 70% des surfaces restructurées ou renouvelées ces 10 dernières années	75% de la surface en premier jour et 20% voire 25% de la surface moyenne dédiée 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 7,1/10 pour la moyenne francilienne)
Accessibilité	À 6 minutes maximum d’une station de métro	Localisation élément déterminant dans le choix d’une implantation	27 minutes en moyenne pour atteindre son bureau, soit 16 de moins que la moyenne journalière en Île-de-France. 73% des déplacements en transports en commun et 18% en mobilités douces
Indice de satisfaction	Taux d’occupation physique: 99,8% au 31 décembre 2024 ⁽¹⁾	Taux de rotation < 10%/an	91% des utilisateurs satisfaits de leurs locaux fin 2023

(1) Hors surfaces gelées et en restructuration.

3.3.4. Actions concernant les impacts matériels sur les clients et utilisateurs finaux (S4-4)

Les actions à destination des clients s’articulent autour de quatre axes principaux :

- ◆ 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 ;
- ◆ développer de nouveaux services pour accroître le bien-être des clients et de leurs collaborateurs ;
- ◆ porter des engagements en commun, autour d’enjeux sociétaux ou environnementaux forts ;
- ◆ déployer une politique de gestions des risques environnementaux et sanitaires exigeante.

Forte efficacité opérationnelle et flexibilité maximale pour les clients et utilisateurs

SFL accorde 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.

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. Une fois atteinte, elle permet de rendre les opérations de rénovation suivantes plus économes en ressources, favorisant ainsi une meilleure durabilité des investissements.

Dans la majorité de ses immeubles, SFL propose des plateaux modernes allant de 1000 à 3000 m², offrant une grande efficacité organisationnelle. Les profondeurs idéales varient de 13 à 18 mètres en double exposition, permettant ainsi 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 conçoit ses installations techniques pour permettre aux occupants d’aménager leurs salles de réunion partout sur le plateau, y compris en premier jour. En moyenne, 10 à 20% de la surface du plateau est dédiée aux espaces de réunion.

Les installations de climatisation et d’éclairage sont dimensionnées pour offrir un ratio d’occupation de 10 à 12 m² de surface utile brute locative par personne. La majorité des immeubles SFL dispose de faux planchers techniques et d’une hauteur libre sous plafond de 2,70 mètres. Les débits d’air sont soigneusement ajustés pour offrir une capacité maximale, dépassant souvent les exigences réglementaires. De plus, la ventilation des locaux est facilitée par l’installation systématique d’ouvrants dans chaque bureau, permettant ainsi à chaque occupant d’adapter son confort et la qualité de l’air.

Les clients apprécient cette grande liberté d’aménagement, pouvant ainsi personnaliser les espaces selon leurs besoins, qu’ils privilégient des aménagements classiques ou plus originaux. Grâce à la taille et à la diversité des plateaux, les actifs SFL répondent à toutes les formes de travail, qu’elles soient collaboratives ou nécessitant davantage de concentration. Cette flexibilité ne se limite pas aux aménagements de bureaux, mais s’étend aussi aux nouveaux usages et besoins des collaborateurs 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. Deux sociétés ont ainsi pu prendre à bail en l’état, et sans travaux, 4700 m² de surfaces de bureaux sur l’immeuble #cloud.paris. Elles ont ainsi pu s’installer dès le lendemain des départs des précédents locataires.

Cette qualité des espaces favorise également la fidélisation des locataires, les incitant à renouveler leur bail sans travaux supplémentaires ou à chercher des surfaces équivalentes dans le même immeuble ou dans d’autres actifs SFL. Ainsi, en 2024, 45% des surfaces commercialisées l’ont été auprès de sociétés déjà clientes de SFL.

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.

Les clients de SFL souhaitent se concentrer sur leurs cœurs de métier et déléguer ainsi au maximum les ressources supports. Les immeubles SFL répondent parfaitement à ces besoins et procurent un avantage certain aux locataires, en proposant la mutualisation d’un certain nombre de ces services.

Porosité des espaces entre parties communes et parties privatives

Le temps de travail n’est plus limité à un espace défini et cloisonné, mais s’étend à la diversité des lieux, qu’ils soient intérieurs ou extérieurs, permettant à la fois l’isolement et les moments de convivialité 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. Cela permet, sur les sites multilocataires, d’offrir des environnements complémentaires qui répondent aux attentes de nos utilisateurs.

Une offre de services adaptée aux besoins des utilisateurs

Les utilisateurs recherchent un service adapté à tous les niveaux. L’éventail des services s’élargit, en s’appuyant sur un socle de plus en plus reconnu. 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.
- ◆ **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, ils permettant de dégager ces espaces des surfaces privatives de nos clients tout en donnant une caisse de résonance plus forte à leurs événements et à leurs prises de parole.
- ◆ **Espaces dédiés aux nouvelles mobilités** : bike parks et bornes de recharges électriques notamment, pour accompagner le développement des nouvelles formes de mobilité urbaine.
- ◆ **Communication et animation** : au sein des immeubles au travers de la présence de community managers ou d’outils digitaux dédiés.
- ◆ **Application mobile spécifique immeuble** : qui permet de recenser pour les utilisateurs l’ensemble des services disponibles sur le site.

Services « prime » par centre d'affaires à fin 2024

Services	Biome	Cézanne Saint-Honoré	#cloud. paris	Édouard VII	Louvre Saint-Honoré	Washington Plaza	103 Grenelle
Bike parks					Projet 2025		
Bornes de recharge pour véhicules électriques							
Restaurant							
Espace Café Club							
Fitness		Projet 2025					
Espace de soins (coiffure, esthétique, ostéopathie...)							
Salle de repos							
Auditorium							
Salles de réunion communes							
Application mobile immeuble		Projet 2025	Projet 2025				
Community manager et/ou conciergerie							
Studio d'enregistrement						Projet 2025	
Agriculture urbaine							

Des engagements en commun avec nos clients

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

Ces engagements peuvent prendre plusieurs formes : montages commerciaux spécifiques, actions ou événements en commun sur des sujets sociétaux ou environnementaux.

À titre d'exemple, les actions suivantes ci-après ont été initiées et poursuivies en 2024.

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

- ◆ Inclusion : accueil de Café Joyeux début 2024 sur 220 m² de surface commerciale à Cézanne Saint-Honoré, avec plus d'une dizaine de salariés en situation de handicap en CDI. Des conférences à destination des locataires et sur la thématique de l'intégration au travail des personnes en situation de handicap ont également été tenues dans cet espace.
- ◆ Mobilités douces : présence d'un vendeur de vélos sur l'immeuble Washington Plaza.
- ◆ 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 fin 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 de nos clients locataires pour les inciter à dialoguer sur leurs propres usages énergétiques et leurs évolutions possibles ;
- ◆ une communication directe auprès des utilisateurs finaux via des panneaux d'informations rappelant des pratiques de bon usage des locaux.

Ateliers et animations autour d'enjeux environnementaux ou sociétaux

- ◆ Ateliers et animations autour de l'agriculture urbaine sur Biome dans le potager positionné sur la toiture.
- ◆ Nombreux événements sur Washington Plaza :
 - événements autour de la Semaine européenne pour l'emploi des personnes handicapées en collaboration avec plusieurs locataires et en partenariat avec Gamino, Café Joyeux, MMSport et plusieurs personnalités ;
 - organisation d'une fresque de l'économie circulaire sur Washington Plaza avec une trentaine d'occupants présents ;
 - lors de la journée internationale des droits des femmes en collaboration avec le locataire TP ICAP.
- ◆ Conférence en présence de médaillés olympiques et paralympiques pour évoquer leur parcours, leurs compétitions et leurs vies après leurs victoires sur Édouard VII.

Accent mis sur la qualité sanitaire des bâtiments

Près de 30 000 personnes, soit l'équivalent d'une ville moyenne en France, peuvent être accueillies chaque jour sur l'ensemble des actifs en exploitation. Dans ce contexte, SFL a choisi de s'engager dans une politique de gestion rigoureuse des risques environnementaux et sanitaires, visant à améliorer continuellement la qualité de son patrimoine tout en réduisant les risques pour la santé et la sécurité de ses occupants.

La politique de maîtrise des risques environnementaux et sanitaires s'articule autour des étapes suivantes :

- ◆ identifier les risques et les sujets à traiter ;
- ◆ répertorier l'ensemble des installations techniques ;
- ◆ définir des objectifs mesurables ;
- ◆ élaborer une méthodologie pour suivre et remplir ces objectifs ;
- ◆ enregistrer les résultats.

Tous les actifs font l'objet d'un suivi précis concernant les risques sanitaires et environnementaux. Un guide de procédure pour la maîtrise des risques sanitaires et sécuritaires est mis en place, permettant un suivi détaillé et une amélioration continue des résultats. Dans ce cadre, une revue technique de chaque actif, ainsi que

des actions réalisées et à entreprendre, est effectuée périodiquement, au moins une fois par an, auprès de la Direction générale.

SFL a mis en place plusieurs actions pour rendre ses immeubles plus sains et réduire les risques de pollution, notamment :

- ◆ l'élimination des matériaux et produits contenant de l'amiante dès que cela est possible ;
- ◆ l'établissement de constats de risque d'exposition au plomb avant les travaux de restructuration ;
- ◆ l'étude du remplacement des tours aéroréfrigérantes ouvertes, afin d'éliminer les risques de légionellose ;
- ◆ des analyses semestrielles de la légionelle dans l'eau chaude sanitaire.

Bureau de contrôle unique pour l'ensemble des vérifications réglementaires

SFL a choisi de confier l'ensemble des vérifications réglementaires à un bureau de contrôle unique, dans le cadre d'un partenariat s'inscrivant dans une culture d'excellence en gestion des risques. Ce bureau de contrôle réalise toutes les vérifications, quel que soit le type de contrôle, pour tous les actifs sous gestion opérationnelle SFL. Depuis la mise en place du contrat-cadre pour ces contrôles, une réduction significative du nombre d'observations a été constatée.

Depuis plusieurs années, SFL a également déployé des outils de suivi et de gestion pour chaque actif sous gestion opérationnelle, permettant de sécuriser le suivi des obligations réglementaires et d'obtenir 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. Cette plateforme permet de centraliser toutes les observations émises par le bureau de contrôle, classées par thème et niveau de criticité, ainsi que leur traitement. Cela permet un suivi constant de la gestion des risques. L'ensemble des actifs sous gestion opérationnelle est intégré à cette plateforme.

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

3.3.5. Objectifs liés aux clients et utilisateurs finaux (S4-5)

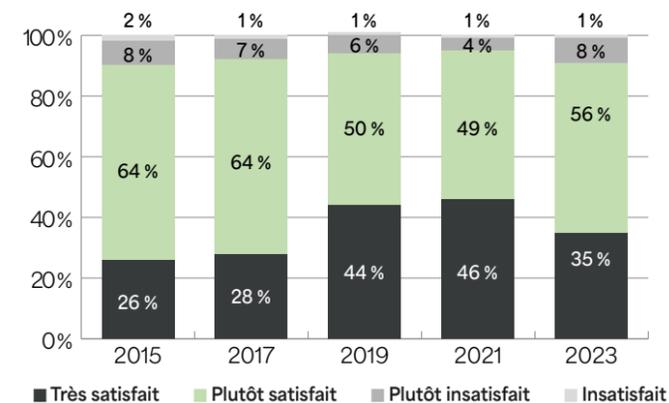
SFL s'est fixé trois objectifs opérationnels pour cadrer sa démarche auprès de ses clients locataires et utilisateurs de ses bureaux.

- ◆ 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.

Ces trois objectifs sont atteints à fin 2024⁽¹⁾.

Plus de 91 % des répondants se sont notamment déclarés satisfaits de leurs locaux lors de la dernière enquête réalisée fin 2023.

Évolution de la satisfaction client



4. Informations de gouvernance

4.1. Conduite des affaires (ESRS G1)

Première foncière d'envergure investie uniquement 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.

4.1.1. Politiques en matière de conduite des affaires et culture d'entreprise (G1-1)

Une charte éthique et une charte anti-corruption pour recenser les principes qui gouvernent la conduite des affaires

La charte éthique, 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.

(1) Cf. partie 3.3.4 pour l'objectif lié aux centres d'affaires dotés d'une offre de services « prime » et partie 2.5.1 pour l'objectif lié aux actifs certifiés.

Une charte anti-corruption a également été adoptée début 2024. Elle doit contribuer à prévenir tout comportement susceptible de contrevenir à la loi ou aux principes d'action de la société.

Ces chartes ainsi que les procédures internes en vigueur s'appliquent à tous les collaborateurs SFL ainsi qu'aux membres du Conseil d'administration.

Elles sont remises à chaque collaborateur dès son arrivée et restent à disposition de tous les salariés sur l'intranet et des parties prenantes externes sur le site Internet du Groupe⁽¹⁾.

Une inscription dans le cadre national de référence

SFL intègre les recommandations du Code AFEP-MEDEF en termes de gouvernance et fournit les explications nécessaires quand elle y déroge.

Les références au Code AFEP-MEDEF, aux recommandations mises en œuvre et aux éventuelles dérogations sont communiquées dans le Document d'enregistrement universel dans le Rapport du Conseil d'administration sur le Gouvernement d'Entreprise.

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 la 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.

Le rôle et l'identité des référents éthiques sont détaillés dans la procédure interne de recueil et de traitement des signalements disponible sur le site Internet de SFL.

Cette procédure décrit également la façon dont un signalement peut être effectué, comment celui-ci sera traité et la protection qui sera fournie contre les représailles. Cette protection est conforme au régime protecteur accordé aux lanceurs d'alerte par la loi Sapin II dans son article 10-1. Il prévoit notamment que les lanceurs d'alerte bénéficient d'un régime d'irresponsabilité civile et pénale sous réserve de la satisfaction de certaines conditions.

La procédure décrit également la confidentialité qui sera assurée aux personnes à l'origine du signalement ainsi qu'à toute personne décrite dans celui-ci.

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 resensibiliser 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. Au vu de la taille réduite de l'effectif et du secteur d'activité il a été convenu que ses sessions de formation s'appliqueraient à tous les collaborateurs et il n'est pas apparu nécessaire de distinguer les fonctions qui seraient les plus à risque.

Ces sujets sont également partagés par la Direction des Ressources Humaines à l'occasion de l'arrivée des nouveaux collaborateurs.

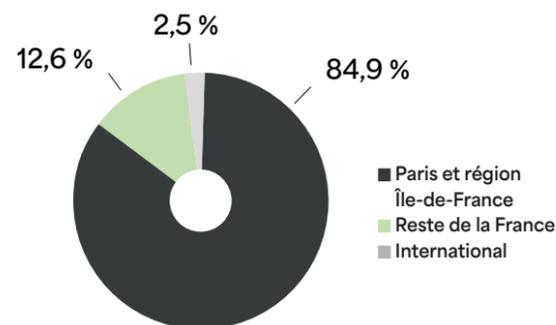
4.1.2. Gestion des relations avec les fournisseurs (G1-2)

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

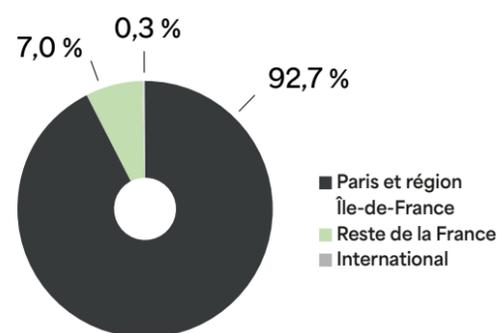
SFL a eu recours en 2024 à plus de 660 fournisseurs différents, tant pour ses activités corporate que pour l'exploitation de ses actifs ou ses projets de développement, pour un montant global d'achat qui approche les 125 millions d'euros.

Une attention particulière est aussi portée à l'origine des fournisseurs. Ainsi, en 2024, 85% des fournisseurs de rang 1 en nombre et 93% en montant d'achat sont basés à Paris ou dans la région Île-de-France, soit dans un rayon d'environ 100 kilomètres.

Répartition géographique des fournisseurs par nombre en %



Répartition géographique des fournisseurs par montant d'achat en %



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

Sélection et suivi de la chaîne de valeur

SFL s'assure que les enjeux ESG sont intégrés à la sélection et au suivi des prestataires et des fournisseurs.

Une remise à jour en profondeur de charte Achats Responsables est en cours.

Des clauses environnementales et sociales sont insérées dans les contrats types de différentes prestations de services.

SFL souhaite également pouvoir contrôler les entreprises qui interviennent sur ses projets et ses actifs. Elle lutte contre la sous-traitance abusive, en limitant la sous-traitance dans ses contrats types à deux rangs au maximum.

SFL s'efforce ensuite de suivre l'intégration effective des enjeux ESG dans sa chaîne de valeur. Un questionnaire a ainsi été envoyé aux fournisseurs les plus importants représentant 80% des dépenses de 2023. Les informations remontées au travers de ce questionnaire doivent ensuite permettre à SFL de caractériser plus précisément les actions des fournisseurs et des prestataires, de cibler leur maturité sur les sujets ESG et les points d'amélioration.

Ce questionnaire, comprenant une soixantaine de points, aura aussi vocation à être déployé de façon plus ciblée pour départager les entreprises lors des appels d'offres et des processus de sélection.

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.

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.

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).

Prise en compte des engagements sociaux et environnementaux dans les relations avec les fournisseurs sur les actifs en exploitation

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.

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), tel que déployé à fin 2024 sur cinq actifs du Groupe, et dans lequel le contrat multitechnique intègre des objectifs progressifs en termes d'efficacité énergétique, en MWh et en euros.

Ces CPE sont de véritables leviers pour emmener le mainteneur et l'encourager à être force de proposition dans la réduction des consommations. Les résultats encourageants enregistrés sur les cinq premiers sites nous incitent à vouloir le déployer sur d'autres sites.

Engagement sociétal avec les fournisseurs sur les opérations de développement

Des clauses pour favoriser l'emploi local sont intégrées aux contrats passés avec les entrepreneurs sur les nouveaux projets. Sur l'opération Scope, 1300 heures d'insertion ont ainsi été réalisées en 2024.

(1) <https://www.fonciere-lyonnaise.com/wp-content/uploads/2023/10/charte-ethique-sfl.pdf> et <https://www.fonciere-lyonnaise.com/wp-content/uploads/2024/10/charte-anti-corruption-sfl.pdf>

(1) E-attestations.com

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

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

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

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

4.1.3. Prévention et détection de la corruption et des pots-de-vin (G1-3)

SFL a adopté une charte anti-corruption et a mis en place des mécanismes internes, tel que le dispositif d'alerte professionnelle, pour permettre aux collaborateurs et aux parties prenantes externes de remonter de façon anonyme les potentiels cas.

Ces éléments, ainsi que les formations effectuées sur ces sujets ont été décrits plus hauts en partie 4.1.1.

4.1.4. Cas de corruption ou de versement des pots-de-vin (G1-4)

Aucun cas de corruption ou de condamnation pour corruption n'a été relevé en 2024. 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 cette année.

4.1.5. Influence politique et activités de lobbying (G1-5)

SFL s'interdit tout financement politique. Aucune contribution financière ou en nature n'a été effectuée en 2024.

Le Groupe n'est pas inscrit et ne dispose pas de représentants inscrits dans le registre de transparence de l'Union Européenne ou dans le registre français équivalent.

4.1.6. Pratiques en matière de paiement (G1-6)

Les pratiques en matière de paiement des fournisseurs sont décrites en page 9 du Document d'enregistrement universel 2024.

5. Annexes

5.1. 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 vu décerner chaque année le label Green Star.

EPRA

L'European Public Real Estate Association (EPRA) regroupe près de 200 foncières cotées en Europe. Elle vise notamment à harmoniser les communications financières et extra-financières de ses membres et publie à ce titre les *Best Practice Recommendations et Sustainability Best Practice Recommendations*⁽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. Créé en 2012, il vise à favoriser la performance environnementale, sociale et sociétale de l'immobilier français et à valoriser toutes les démarches qui y contribuent.

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

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

SFL a également participé en 2024, au sein de ce même comité, à l'élaboration du programme de formation Label'ID, avec pour objectif d'accélérer la prise en compte des enjeux ESG dans tous les métiers de l'immobilier.

C3D

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

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

Association BBKA

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

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

Booster du réemploi

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

AMO

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

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

La Fondation Palladio a été créée en 2008, sous l'égide de la Fondation de France, autour de l'enjeu majeur du XXI^e siècle qu'est la construction de la Ville et des lieux de vie. SFL est partenaire-mécène de la Fondation Palladio pour la 10^e année consécutive.

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 occasionnellement des visites du Pavillon de l' Arsenal réservées au personnel.

Ville de Paris - Nuit Blanche

SFL soutient la Ville de Paris dans la manifestation intitulée Nuit Blanche. Cette manifestation, qui a célébré sa 22^e édition en 2024 vise à permettre à un public nombreux d'accéder gratuitement à une offre artistique pluridisciplinaire, présentée dans la capitale.

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

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 18 au 24 novembre 2024. Cet événement annuel vise à sensibiliser Cet événement annuel permet de sensibiliser les recruteurs et de faciliter l'accès à l'emploi des personnes en situation de handicap.

La FEI (Fédération des Entreprises Immobilières)

La FEI rassemble les opérateurs immobiliers qui construisent ou rénovent, louent et commercialisent des biens immobiliers diversifiés tels que bureaux, commerces, hôtels, entrepôts logistiques, logements, résidences gérées en France et à l'étranger.

L'ORIE (Observatoire Régional de l'Immobilier d'Entreprise en Île-de-France)

SFL soutient l'ORIE qui s'est fixé pour objectif d'améliorer la connaissance commune du marché et d'être un organe privilégié de la concertation entre les pouvoirs publics et les professionnels de l'immobilier d'entreprise.

L'IEIF (Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière)

SFL est membre de L'IEIF qui est un institut de recherche et d'études de place sur l'économie immobilière.

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

5.2. Indicateurs de durabilité EPRA

5.2.1. Indicateurs EPRA environnementaux

EPRA Sustainability Performance Measures (Environment)										Actifs en exploitation				
Enjeu	Code EPRA	Unités de mesure	Catégorie	Indicateur	Périmètre courant (Abs)		Périmètre constant (LfL)							
					2023	2024	2023	2024	Évol. en %					
Énergie	Elec-Abs, Elec-LfL	MWh	Électricité	Consommations d'électricité obtenues par le propriétaire	15871	13635	13842	13635	-1%					
				Consommations d'électricité obtenues par les locataires	31157	29141	27888	29141	4%					
				Consommation totale d'électricité	47028	42776	41730	42776	3%					
				Part des consommations d'électricité obtenues par le propriétaire d'origine renouvelable	65%	39%								
				Consommations d'électricité obtenues par le propriétaire d'origine renouvelable	10391	5357								
		%	Part des consommations d'électricité des parties communes par source d'énergie	Renouvelable	65%	39%								
				Nucléaire	27%	55%								
				Fossile	8%	6%								
				Renouvelable	10391	5357								
				Nucléaire	4229	7512								
	MWh	Consommations d'électricité des parties communes par source d'énergie	Fossile	1251	766									
	DH&C-Abs, DH&C-LfL	MWh	Réseaux urbains de chaud et de froid	Consommations des réseaux de chaud et de froid obtenues par le propriétaire	16589	12840	13789	12840	-7%					
				Consommations des réseaux de chaud et de froid obtenues par les locataires	1257	1018	1257	1018	-19%					
				Consommation totale des réseaux de chaud et de froid	17846	13858	15046	13858	-8%					
				Part des consommations de réseaux de chaud et de froid obtenues par le propriétaire d'origine renouvelable	54%	51%								
				Consommations de réseaux de chaud et de froid obtenues par le propriétaire d'origine renouvelable	8975	6510								
				%	Part des consommations de réseaux de chaud et de froid par source d'énergie	Renouvelable	79%	78%						
						Nucléaire	0%	0%						
						Fossile	21%	22%						
				MWh	Consommations de réseaux de chaud et de froid par source d'énergie	Renouvelable	13147	9963						
						Nucléaire	0	0						
		Fossile	3442			2877								
		Fuels-Abs, Fuels-LfL	MWh	Combustibles	Consommation de combustibles obtenues par le propriétaire	645	446	645	446	-31%				
					Consommation de combustibles obtenues par les locataires	1129	1341	1129	1341	19%				
					Consommation totale de combustibles	1774	1788	1774	1788	1%				
Part des consommations de réseaux de combustibles obtenues par le propriétaire d'origine renouvelable					0%	0%								
%	Part des consommations de combustibles par source d'énergie		Gaz naturel	100%	100%									
			Charbon	0%	0%									
			Pétrole	0%	0%									
			Gaz naturel	645	446									
			Charbon	0	0									
MWh	Consommations de combustibles par source d'énergie	Pétrole	0	0										
Nombre d'actifs				16 sur 16	14 sur 14	14 sur 14								
Part de la surface (% des m²)				100%	100%	100%								
%				2%	7%									
Energy-Int	kWh/ m²/an kWh/CA (€/an)	Intensité énergétique	Consommations d'énergie des parties communes et des parties privatives	183	189									
				0,284	0,235									

EPRA Sustainability Performance Measures (Environment)							Actifs en exploitation			
Enjeu	Code EPRA	Unités de mesure	Catégorie	Indicateur	Périmètre courant (Abs)		Périmètre constant (LfL)			
					2023	2024	2023	2024	Évol. en %	
Émissions de gaz à effet de serre	GHG-Dir-Abs		Émissions directes (Scope 1)	Total Scope 1	121	205				
				Gaz naturel	117	81				
				Fuites de fluides frigorigènes	4	124				
	GHG-Indir-Abs	tCO ₂ e	Émissions indirectes (Scope 2)	Total Scope 2 Market-based	1966	1319				
				Total Scope 2 Location-based	1777	1502				
				Scope 2 Électricité Market-based	725	354				
				Scope 2 Électricité Location-based	536	537				
				Scope 2 Réseaux urbains de chaud et de froid	1241	965				
	GHG-Indir-Abs		Émissions indirectes (Scope 3)	Total Scope 3 Market-based (cat. 13 GHG Protocol uniquement)	3289	1093				
				Total Scope 3 Location-based (cat. 13 GHG Protocol uniquement)	1455	1551				
	Total			Scope 1 + Scope 2 (Market-based)	2087	1524				
				Scope 1 + Scope 2 (Location-based)	1898	1707				
				Scope 1 + Scope 2 + Scope 3 (Market-based)	5376	2617				
				Scope 1 + Scope 2 + Scope 3 (Location-based)	3353	3258				
GHG-Int	kgCO ₂ e/m²/an kgCO ₂ e/CA (€/an) kgCO ₂ e/m²/an kgCO ₂ e/CA (€/an)	Intensité carbone	Émissions Scopes 1 & 2 (Market-based)	5,7	4,9					
			Émissions Scopes 1 & 2 (Location-based)	0,0089	0,0061					
				5,2	5,5					
				0,0081	0,0069					
Nombre d'actifs				Taux de couverture émissions de gaz à effet de serre	16 sur 16	14 sur 14	14 sur 14			
Part de la surface (% des m²)					100%	100%	100%			
Eau	Water-Abs Water-LfL	m³/an	Consommation d'eau	Consommations d'eau obtenues par le propriétaire	116999	100351	102480	100351	-2%	
				Consommations d'eau obtenues par les locataires	26432	28941	26432	28941	9%	
				Consommation totale d'eau	145409	129292	128912	129292	0%	
				Eaux de surfaces	0	0				
				Eaux souterraines	0	0				
	Water-Int	m³/m²/an m³/CA (€/an)	Intensité hydrique	Consommation totale d'eau par source	Eaux pluviales collectées	1978	1036			
					Eaux grises recyclées	0	0			
					Approvisionnement en eau municipal ou autres services publics ou privés	143431	128256			
					Consommations d'eau des parties communes et parties privatives	0,40000	0,42000			
						0,00062	0,00052			
Nombre d'actifs				Taux de couverture eau	16 sur 16	14 sur 14	14 sur 14			
Part de la surface (% des m²)					100%	100%	100%			
%				Part des consommations d'eau estimées	0%	0%	0%			

EPRA Sustainability Performance Measures (Environment)					Actifs en exploitation					
Enjeu	Code EPRA	Unités de mesure	Catégorie	Indicateur	Périmètre courant (Abs)		Périmètre constant (LfL)			
					2023	2024	2023	2024	Évol. en %	
Déchets	Waste-Abs, Waste-LfL	Tonnes	Poids total des déchets d'exploitation générés	Déchets dangereux	1,1	0,7	1,1	0,7	-39%	
				Déchets non-dangereux	1094,8	914,4	1012,3	914,4	-10%	
			Poids total des déchets par mode de traitement (déchets dangereux)	Réutilisation	0,0	0,0	0,0	0,0	-	
				Recyclage	1,0	0,6	1,0	0,6	-39%	
				Compostage	0,0	0,0	0,0	0,0	-	
				Récupération	0,0	0,0	0,0	0,0	-	
				Incinération avec valorisation énergétique	0,1	0,1	0,1	0,1	-42%	
				Incinération sans valorisation énergétique	0,0	0,0	0,0	0,0	-	
				Mise en décharge avec valorisation énergétique	0,0	0,0	0,0	0,0	-	
				Mise en décharge sans valorisation énergétique	0,0	0,0	0,0	0,0	-	
				Autre mode de traitement	0,0	0,0	0,0	0,0	-	
				Réutilisation	0,0	0,0	0,0	0,0	-	
			Poids total des déchets par mode de traitement (déchets non-dangereux)	Recyclage	271,0	364,2	271,0	364,2	34%	
				Compostage	0,0	0,0	0,0	0,0	-	
				Récupération	0,0	0,0	0,0	0,0	-	
				Incinération avec valorisation énergétique	373,5	511,2	343,1	511,2	49%	
				Incinération sans valorisation énergétique	0,0	0,0	0,0	0,0	-	
				Mise en décharge avec valorisation énergétique	0,0	0,0	0,0	0,0	-	
				Mise en décharge sans valorisation énergétique	244,8	7,4	244,8	7,4	-97%	
				Autre mode de traitement	205,5	31,6	205,5	31,6	-85%	
				Poids total des déchets par type	Papier	6,7	16,2			
					Métaux	0,5	1,0			
			Verre		19,4	20,3				
			Plastiques		3,5	4,7				
			Déchets industriels banals		761,7	589,3				
			Biodéchets		80,3	74,1				
			Autres types de déchets		223,7	209,6				
			Déchets dangereux		0,10%	0,07%	0,11%	0,07%		
			Déchets non-dangereux		99,90%	99,93%	99,89%	99,93%		
			Part des déchets par catégorie		Réutilisation	0%	0%	0%	0%	
				Recyclage	88%	89%	88%	89%		
				Compostage	0%	0%	0%	0%		
				Récupération	0%	0%	0%	0%		
				Incinération avec valorisation énergétique	12%	11%	12%	11%		
				Incinération sans valorisation énergétique	0%	0%	0%	0%		
				Mise en décharge avec valorisation énergétique	0%	0%	0%	0%		
				Mise en décharge sans valorisation énergétique	0%	0%	0%	0%		
				Autre mode de traitement	0%	0%	0%	0%		
				Réutilisation	0%	0%	0%	0%		
			Part des déchets par mode de traitement (déchets dangereux)	Recyclage	25%	40%	27%	40%		
Compostage	0%	0%		0%	0%					
Récupération	0%	0%		0%	0%					
Incinération avec valorisation énergétique	34%	56%		34%	56%					
Incinération sans valorisation énergétique	0%	0%		0%	0%					
Mise en décharge avec valorisation énergétique	0%	0%		0%	0%					
Mise en décharge sans valorisation énergétique	22%	1%		24%	1%					
Autre mode de traitement	19%	3%		20%	3%					
Part des déchets par type	Papier	0,6%		1,8%						
	Métaux	0,0%		0,1%						
	Verre	1,8%	2,2%							
	Plastiques	0,3%	0,5%							
	Déchets industriels banals	69,5%	64,4%							
	Biodéchets	7,3%	8,1%							
	Autres types de déchets	20,4%	22,9%							
	Nombre d'actifs		12 sur 15	11 sur 14		11 sur 14				
Part de la surface (% des m²)		81%	83%		83%					
%		Part des déchets estimés	0%	0%						

EPRA Sustainability Performance Measures (Environment)					Actifs en exploitation					
Enjeu	Code EPRA	Unités de mesure	Catégorie	Indicateur	Périmètre courant (Abs)		Périmètre constant (LfL)			
					2023	2024	2023	2024	Évol. en %	
Certifications exploitation	Cert-Tot	%	Part des actifs en exploitation avec la certification BREEAM In-Use en surface (% des m²)	Total	87%	87%				
				Outstanding	0%	0%				
				Excellent	14%	11%				
				Very Good	69%	76%				
				Good/Pass	4%	0%				
				Part des actifs en exploitation avec la certification HQE exploitation en surface (% des m²)	Total	13%	13%			
					Outstanding	0%	0%			
					Excellent	13%	13%			
					Very Good	0%	0%			
					Good/Pass	0%	0%			

- Précisions méthodologiques** en complément des précisions méthodologiques déjà publiées en partie 1.1 du Rapport de durabilité
- ♦ **Périmètre:** Les données renseignées dans le tableau ci-dessus respectent la logique de contrôle opérationnel. Les consommations d'énergie incluent uniquement les consommations des parties communes et des équipements communs de chauffage et de climatisation gérés par SFL. Les émissions de gaz à effet de serre sont calculées sur la base de ces consommations, et les données sur l'eau incluent consommations directement gérées et obtenues par SFL.
 - ♦ **Analyse segmentaire:** Le patrimoine en exploitation SFL est constitué d'immeubles tertiaires, tous localisés à Paris ou en région parisienne. L'analyse segmentaire proposée par l'EPRA n'est donc pas pertinente pour SFL.
 - ♦ **Normalisation:** les m² utilisés pour le calcul des intensités surfaciques incluent les surfaces utiles brutes locatives des bâtiments puisque sur les actifs du périmètre, SFL dessert l'ensemble la globalité du bâtiment en chauffage et en climatisation.
 - ♦ **Estimation:** Le pourcentage de données estimées est précisé dans le tableau pour les enjeux énergie, eau et déchets.
 - ♦ **Taux de couverture:** Pour chaque indicateur de performance EPRA, le taux de couverture est renseigné en nombre d'actifs et en pourcentage de la surface utile brute locative.
 - ♦ **Vérification:** Les données publiées faisant l'objet d'une vérification par un organisme tiers indépendant avec un niveau d'assurance modérée sont précisées en partie 5.3 du Rapport.
 - ♦ **Siège:** Les informations liées aux bureaux occupés par SFL sont renseignées dans un tableau séparé, comme préconisé par l'EPRA, et présenté ci-après.
 - ♦ **Explication de la performance:** l'analyse des variations est renseignée dans les chapitres 2.1 à 2.5 du présent Rapport de durabilité.

Indicateurs EPRA environnementaux - Bureaux occupés par SFL

EPRA Sustainability Performance Measures (Environnement)				Siège SFL			
Enjeu	Code EPRA	Unités de mesure	Indicateur	Périmètres courant et constant (Abs & LfL)			
				2023	2024	Évol. en %	
Énergie	Elec-Abs & Elec-LfL	MWh	Consommation d'électricité	Consommation totale d'électricité			
		%	Part des consommations d'électricité des parties communes par source d'énergie	Renouvelable	65%	39%	-40%
				Nucléaire	27%	55%	107%
				Fossile	8%	6%	-29%
		MWh	Consommations d'électricité des parties communes par source d'énergie	Renouvelable	75,2	49,1	-35%
				Nucléaire	30,6	68,9	125%
		Fossile		9,0	7,0	-22%	
	DH&C-Abs, DH&C-LfL	MWh	Réseaux urbains de chaud et de froid	Consommations des réseaux de chaud et de froid			
	Fuels-Abs, Fuels-LfL	MWh	Combustibles	Consommation de combustible			
	Nombre d'actifs				1 sur 1	1 sur 1	-
Part de la surface (% des m²)				100%	100%	0%	
%				0%	0%	-	
Energy-Int	kWh/ m²/ an	Intensité énergétique	Consommations d'énergie des parties communes et des parties privatives				
Émissions de gaz à effet de serre	GHG-Dir-Abs		Émissions directes (Scope 1)	Total Scope 1	0	0	-
				Gaz naturel	0	0	-
				Fuites de fluides frigorigènes	0	0	-
	GHG-Indir-Abs	tCO ₂ e	Émissions indirectes (Scope 2)	Total Scope 2 Market-based	5,2	3,2	-38%
				Total Scope 2 Location-based	3,9	4,9	27%
				Scope 2 Électricité Market-based	5,2	3,2	-38%
				Scope 2 Électricité Location-based	3,9	4,9	27%
				Scope 2 Réseaux urbains de chaud et de froid	0	0	-
	GHG-Indir-Abs		Émissions indirectes (Scope 3)	Total Scope 3 Market-based (cat. 13 GHG Protocol uniquement)	N/A	N/A	-
				Total Scope 3 Location-based (cat. 13 GHG Protocol uniquement)	N/A	N/A	-
	Total			Scope 1 + Scope 2 (Market-based)	5,2	3,2	-38%
				Scope 1 + Scope 2 (Location-based)	3,9	4,9	27%
	GHG-Int	kgCO ₂ e/ m²/an	Intensité carbone	Émissions Scopes 1 & 2 (Market-based)	2,5	1,5	-38%
				Émissions Scopes 1 & 2 (Location-based)	1,8	2,3	27%
Nombre d'actifs				1 sur 1	1 sur 1	-	
Part de la surface (% des m²)				100%	100%	0%	
Eau	Water-Abs, Water-LfL	m³/an	Consommation d'eau	Consommations d'eau			
				Eaux de surfaces	0	0	-
				Eaux souterraines	0	0	-
				Eaux pluviales collectées	0	0	-
				Eaux grises recyclées	0	0	-
				Approvisionnement en eau municipal ou autres services publics ou privés	522	723	39%
	Water-Int	m³/m²/an	Intensité hydrique	Consommations d'eau des parties communes et parties privatives			
				0,24	0,34	39%	
	Nombre d'actifs				1 sur 1	1 sur 1	-
	Part de la surface (% des m²)				100%	100%	0%
	%				0%	0%	-

EPRA Sustainability Performance Measures (Environnement)				Siège SFL				
Enjeu	Code EPRA	Unités de mesure	Indicateur	Périmètres courant et constant (Abs & LfL)				
				2023	2024	Évol. en %		
Déchets	Waste-Abs, Waste-LfL	Tonnes	Poids total des déchets d'exploitation générés	Déchets dangereux	0	0	-	
				Déchets non-dangereux	4,46	4,27	-4%	
			Poids total des déchets par mode de traitement (déchets non-dangereux)	Réutilisation	0	0	-	
				Recyclage	2,12	3,71	75%	
				Compostage	0	0	-	
				Récupération	0	0	-	
				Incinération avec valorisation énergétique	0	0	-	
				Incinération sans valorisation énergétique	0	0	-	
				Mise en décharge avec valorisation énergétique	2,34	0,56	-76%	
				Mise en décharge sans valorisation énergétique	0	0	-	
				Autre mode de traitement	0	0	-	
				Poids total des déchets par type	Papier & carton	1,06	0,95	-10%
			Métaux		0,01	0,01	0%	
			Verre		0,13	0,13	0%	
			Plastiques		0,04	0,05	25%	
			Déchets industriels banals		3,22	3,13	-3%	
			Biodéchets		0	0	-	
			Autres types de déchets		0	0	-	
			Part des déchets par catégorie		Déchets dangereux	0%	0%	-
					Déchets non-dangereux	100%	100%	-
					Part des déchets par mode de traitement (déchets non-dangereux)	Réutilisation	0%	0%
				Recyclage		48%	87%	-
				Compostage		0%	0%	-
				Récupération		0%	0%	-
				Incinération avec valorisation énergétique		0%	0%	-
				Incinération sans valorisation énergétique		0%	0%	-
				Mise en décharge avec valorisation énergétique		52%	13%	-
				Mise en décharge sans valorisation énergétique		0%	0%	-
			Autre mode de traitement	0%		0%	-	
			Part des déchets par type	Papier		24%	22%	-
Métaux	0%	0%		-				
Verre	3%	3%		-				
Plastiques	1%	1%		-				
Déchets industriels banals	72%	73%		-				
Biodéchets	0%	0%		-				
Autres types de déchets	0%	0%		-				
Nombre d'actifs				1 sur 1	1 sur 1	-		
Part de la surface (% des m²)				100%	100%	0%		
%				0%	0%	-		
Certifications exploitation	Cert-Tot	%	Part des actifs en exploitation avec la certification BREEAM In-Use en surface (% des m²)	Total	100%	100%	0%	
				Outstanding	0%	0%	-	
				Excellent	0%	0%	-	
				Very Good	100%	100%	0%	
				Good/Pass	0%	0%	-	
				Total	0%	0%	-	
				Outstanding	0%	0%	-	
			Part des actifs en exploitation avec la certification HQE exploitation en surface (% des m²)	Excellent	0%	0%	-	
				Very Good	0%	0%	-	
				Good/Pass	0%	0%	-	

Précisions méthodologiques en complément des précisions méthodologiques déjà publiées en partie 1.1 du Rapport de durabilité

- ♦ Taux de couverture: Le siège de SFL se compose d'un plateau de bureaux dans l'immeuble Washington Plaza. Les indicateurs ci-dessus couvrent l'ensemble des surfaces occupées.
- ♦ Les périmètres courant et constant sont ici identiques (et donc non différenciés) puisqu'ils s'appliquent au même siège.

5.2.2. Indicateurs EPRA sociaux, sociétaux et de gouvernance

Enjeu	EPRA Sustainability Performance Measures (Social)				Performance			
	Code EPRA	Unité de mesure	Indicateur	Catégorie	2023		2024	
					Hommes	Femmes	Hommes	Femmes
Diversité	Diversity-Emp	%	Répartition par genre	Tous les collaborateurs	39%	61%	41%	59%
			Répartition par genre par niveau	Conseil d'administration	50%	50%	50%	50%
				Comité de Direction	63%	37%	67%	33%
				Cadres (hors Comité de Direction)	45%	55%	46%	54%
	Diversity-Pay	Ratio	Écart de salaires homme / femmes par niveau	Tous les collaborateurs	32%		22%	
				Comité de Direction	10%		-50%	
				Cadres (hors Comité de Direction)	17%		10%	
				Autres effectifs	14%		15%	
Attractivité et rétention des talents	Emp-Training	Nombre d'heures de formation	Tous les collaborateurs	34	40	35	27	
			% de collaborateurs formés	Tous les collaborateurs	93%	93%	88	84%
				% de la masse salariale consacrée à la formation	Tous les collaborateurs	3,40%		3,10%
	Emp-Dev	% de collaborateurs	% des collaborateurs ayant eu une évaluation professionnelle	Tous les collaborateurs	97%		100%	
	Emp-Turnover	Nombre de collaborateurs	Tous les collaborateurs	Nombre total d'embauches	14		15	
				Nombre total de départs	13		8	
				Taux de turnover	7,10%		8,10%	
Santé et sécurité	H&S-Emp	%	Taux de fréquence	Tous les collaborateurs	0		9,9	
			Taux de gravité	Tous les collaborateurs	0		0,01	
			Taux d'absentéisme	Tous les collaborateurs	0,70%		0,80%	
	H&S-Asset	%	Part des actifs couverts par un dispositif de gestion des risques santé et sécurité	Tous les collaborateurs	0		3	
				Tous les collaborateurs	0		0	
H&S-Comp	Nombre total	Nombre d'incidents sur les sujets santé et sécurité	Tous les actifs	0		0		
Communautés	Comty-Eng	% des actifs	Initiatives sociétales	Tous les actifs	Étant donné la localisation du patrimoine SFL, concentré uniquement sur Paris et sa proche couronne, les initiatives sociétales sont opérées directement au niveau Groupe et précisées en partie 5.1			
Gouvernance	Gov-Board	Description	Composition du Conseil d'administration	Cf. rubrique 3.1. du rapport du Conseil d'administration sur le Gouvernement d'entreprise (en page 124 du Document d'enregistrement universel 2024)				
	Gov-Selec	Description	Process de nomination des membres du Conseil d'administration	Cf. rubrique 3.1. du rapport du Conseil d'administration sur le Gouvernement d'entreprise (en page 124 du Document d'enregistrement universel 2024)				
	Gov-COI	Description	Procédure de gestion des éventuels conflits d'intérêts	Cf. rubrique 3.9.3. du rapport du Conseil d'administration sur le Gouvernement d'entreprise (en pages 131 et 132 du Document d'enregistrement universel 2024)				

5.3. Vérification des données

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 2024

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 du Rapport de durabilité au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024 (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 commune et privative cumulées) ;
- ◆ Consommation d'énergie par type d'énergie et intensité énergétique à périmètre courant (sans correction climatique) ;
- ◆ Émissions de gaz à effet de serre (GES) Scope 1 et 2 market based 2024 à périmètre courant (sans correction climatique) ;
- ◆ Surface totale végétalisée (horizontale ou verticale) en m² et % 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 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 le Rapport et disponibles sur demande au siège de la Société.

Limites inhérentes à la préparation de l'Information

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.

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.

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 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 de Commissaire aux comptes. 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 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.

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 27 février 2025
L'un des Commissaires aux comptes,
Deloitte & Associés

Sylvain Durafour
Associé, Audit

Catherine Saire
Associée, Développement Durable



Société anonyme au capital de 85 901 600 euros
Siège social : 42, rue Washington - 75008 Paris
Tél. : +33 (0) 142 97 27 00
www.fonciere-lyonnaise.com
552 040 982 RCS Paris

Conception et réalisation **W CONRAN DESIGN**
Photos : Olivier Frajman.

(1) Entités sélectionnées : Immeubles #cloud.paris et Édouard VII.

Rapport de durabilité 2024

SFL
42, rue Washington
75008 Paris

www.fonciere-lyonnaise.com