

Démarche RSE 2015

Méthodologie et protocoles de reporting

Contacts SINTEO :

M. Smaël Bouakaz

Directeur de projets – Conseil & Immobilier durable

+ 33 (0)1 82 83 71 97

+ 33 (0)6 95 56 04 56

mael.bouakaz@sinteo.fr

Sommaire

1.	INTRODUCTION	4
1.1.	Objet de la mission	4
1.2.	Périmètre de la mission	4
2.	REPORTING CORPORATE	5
2.1.	Principe.....	5
2.2.	Méthodologie	5
2.3.	Bilan des émissions de gaz à effet de serre	5
3.	PERIMETRE DU REPORTING SUR LES ACTIFS	6
3.1.	Principe directeur	6
3.2.	Périmètre physique	6
3.2.1.	Périmètre cible du patrimoine 2015	6
3.2.2.	Critères d'exclusions 2015	8
3.3.	Périmètre temporel 2015	9
3.4.	Périmètre de responsabilité bailleur / preneur.....	9
3.5.	Variations de périmètre.....	10
3.6.	Périmètre courant et périmètre constant	11
4.	PRESENTATION DES INDICATEURS ACTIFS	12
4.1.	Formulation générale	12
4.2.	Evaluation générale.....	13
4.2.1.	Indicateurs absolus	13
4.2.1.1.	Energie.....	13
4.2.1.2.	Emissions de gaz à effet de serre	16
4.2.1.3.	Usages de l'eau.....	18
4.2.1.4.	Gestion des déchets	19
4.2.2.	Indicateurs intensifs.....	20
4.2.2.1.	Energie.....	20
4.2.2.2.	Emissions de gaz à effet de serre	25
4.2.2.3.	Usages de l'eau.....	27

4.3.	Evaluations particulières	29
4.3.1.	Extrapolations en cas d'absences totales ou partielles de données.....	29
4.3.2.	Correction de l'incidence climatique	30
5.	ORGANISATION DU REPORTING - ACTIFS.....	31
5.1.	Présentation des intervenants	31
5.1.1.	TEAM Conseil	31
5.1.2.	Les locataires et les acteurs tiers	31
5.1.3.	Sinteo	31
5.2.	Macro-planning	32
5.3.	Procédures de collecte des données sources.....	32
5.4.	Procédure de traitement des données sources.....	33
5.5.	Responsabilité des parties	35
5.6.	Description des outils mis en œuvre	36
5.6.1.	Courrier type.....	36
5.6.2.	Questionnaires de collecte	36
5.6.3.	Tableau de bord par actif.....	36
5.6.4.	Tableau de bord global	36
5.6.5.	Plateforme de reporting	36

1. INTRODUCTION

1.1. Objet de la mission

La Société de la Tour Eiffel souhaite poursuivre en 2015 la démarche entreprise en 2011 en étendant le reporting à l'ensemble du patrimoine et en se conformant aux recommandations de l'EPRA et au cadre de la GRI en matière de reporting lié au développement durable.

Cette mission est externalisée et confiée via un accord cadre au cabinet Sinteo, représenté par M. Smaël Bouakaz, directeur de projets de la société.

La présente note – rédigée par Sinteo - présente les méthodes et procédures utilisées dans le cadre du reporting RSE 2015.

1.2. Périmètre de la mission

Pour la partie « **corporate** », les deux entités Société de la Tour Eiffel (STE) et Tour Eiffel Asset Management (TEAM) devenue TEAM Conseil sont présentées de manière conjointe pour des raisons de cohérence. De même, Philippe Lemoine et Bruno Meyer ont été inclus dans le reporting aux côtés des salariés. Les informations ont néanmoins été collectées de manière séparée.

Pour la partie « **actifs** », un détail sera trouvé dans la suite de ce document.

2. REPORTING CORPORATE

2.1.Principe

Le reporting présenté se base sur les indicateurs définis par le décret n°2012-557 du 24 avril 2012, dans la version appliquée aux sociétés cotées.

2.2.Méthodologie

Les données ont été collectées au format papier et/ou informatique auprès de différents interlocuteurs, lors de visites ou encore d'interviews.

Un tableur Excel joint à ce document indique la source et l'unité de chacun des indicateurs, le mode de traitement et le périmètre temporel. Pour la partie « actifs », ce tableur renvoie à la suite du présent document.

Un tableau de bord du bilan carbone indique en outre le mode de traitement des données pour obtenir les émissions de CO₂.

2.3.Bilan des émissions de gaz à effet de serre

Le bilan des émissions de gaz à effet de serre est le suivant :

- Energie consommée par le siège (électricité, chaud et froid) ;
- Déplacements en véhicules de sociétés, taxis et véhicules personnels ;
- Déplacements en train et avion ;
- Déplacements domicile-travail ;
- Immobilisation du mobilier et matériel informatique ;
- Achats de papier ;
- Déchets classiques du siège et eaux usées.

Les mêmes entités sont incluses dans le périmètre : Société de la Tour Eiffel et TEAM.

3. PERIMETRE DU REPORTING SUR LES ACTIFS

3.1.Principe directeur

La Société de la Tour Eiffel se fixe comme objectif pour son reporting RSE de couvrir à terme l'ensemble du **périmètre de consolidation financière**.

Le reporting RSE 2015 couvre **96% du patrimoine en surface représente 89% de la valorisation totale des actifs**.

Aussi, **l'ensemble des typologies présentes** dans le patrimoine est audité et la totalité des **usages par actif** est analysée, bien au-delà des données et informations sur lesquelles nous exerçons un contrôle opérationnel (limité aux parties communes des seuls immeubles multi-locataires). Ce choix délibéré d'analyser l'ensemble des données de chaque actif nous permet des leviers d'action forts en vue de l'amélioration des performances.

Enfin, les efforts sont concentrés sur les actifs soumis aux obligations législatives d'annexes vertes desquelles peuvent naître des dialogues vertueux avec les locataires générateurs d'économies ainsi que sur les actifs ayant intrinsèquement des marges d'amélioration de leur performance importantes et un impact significatif sur le patrimoine.

3.2.Périmètre physique

3.2.1. Périmètre cible du patrimoine 2015

Le périmètre de reporting couvre quatre typologies d'actifs détenus par la Société de la Tour Eiffel :

1. Bureaux ;
2. Parcs d'activités (également nommés Parcs Eiffel) ;
3. Activités (bâtiments distincts des locaux d'activités des Parcs Eiffel) ;
4. Entrepôts / Centres de messageries.

La liste des actifs compris dans le périmètre est présentée ci-après¹.

Celle-ci indique :

- Un numéro identifiant par actif (choix arbitraire utilisé à la seule fin du reporting 2015) ;
- Une dénomination composée du nom de la ville où est situé l'actif ainsi que, le cas échéant, d'un nom commercial ou d'un diminutif relatif à son adresse postale ;
- La typologie telle que définie ci-dessus ;
- La surface de l'actif, utilisée comme surface de référence pour l'établissement des indicateurs intensifs.

Code Immeuble	Typologie	Immeuble	Surface (m ²)
101	1-BUREAUX PARIS-IDF	Asnières	10 391
102	1-BUREAUX PARIS-IDF	Bobigny	6 405
103	1-BUREAUX PARIS-IDF	Champigny	14 153
104	2-BUREAUX REGIONS	Caen NXP	14 763
106	1-BUREAUX PARIS-IDF	Massy	16 339
107	1-BUREAUX PARIS-IDF	Paris Porte des Lilas	12 341
108	1-BUREAUX PARIS-IDF	Plessis	16 597
109	1-BUREAUX PARIS-IDF	Rueil-Cityzen	6 915
110	1-BUREAUX PARIS-IDF	Vélizy-Energy II	5 444
111	1-BUREAUX PARIS-IDF	Vélizy Topaz	14 106
112	1-BUREAUX PARIS-IDF	Saint-Cloud	4 104
113	1-BUREAUX PARIS-IDF	Montrouge-Eiffel O ²	5 229
114	1-BUREAUX PARIS-IDF	Bagneux-Optima	7 881
115	1-BUREAUX PARIS-IDF	Suresnes-Seine Etoile	14 735
116	1-BUREAUX PARIS-IDF	Guyancourt-Le Berlioz	6 222
117	1-BUREAUX PARIS-IDF	Vélizy-Le Vauban	7 016
119	1-BUREAUX PARIS-IDF	Montigny	7 586
201	2-BUREAUX REGIONS	Aix-Parc du Golf	23 089
204	2-BUREAUX REGIONS	Marseille-Parc des Ayalades	15 991
207	1-BUREAUX PARIS-IDF	Orsay	17 211
208	2-BUREAUX REGIONS	Strasbourg-Parc des Tanneries	34 002
301	1-BUREAUX PARIS-IDF	Aubervilliers	21 802
302	3-AUTRES ACTIFS	Montpellier	12 003
402	3-AUTRES ACTIFS	La Poste-Gennevilliers	20569
403	3-AUTRES ACTIFS	La Poste-Mitry Mory	9 756
404	3-AUTRES ACTIFS	La Poste-Toulouse	13 814
405	3-AUTRES ACTIFS	La Poste-Orléans Ingré	4 436
406	3-AUTRES ACTIFS	La Poste- St Gibrien	11 350
410	2-BUREAUX REGIONS	La Poste-Nancy	2 187
411	3-AUTRES ACTIFS	Etupes - Sochaux	28 165

¹ Au 31/12/2014. Détails du patrimoine disponible sur le site web de la Société. Données de valorisation fournies par STE.

Surface totale du périmètre RSE 2015

384 602 m²

Périmètre RSE 2015 / Surface totale patrimoine STE

96 %

3.2.2. Critères d'exclusions 2015

Les actifs exclus du périmètre 2015 indiqués ci-dessous répondent à l'un des critères suivants :

- Actifs en **développement**.
- Actifs **acquis après le 30 juin 2015** ;
- Actifs en cours de **cession** ou effectivement cédés durant l'année – valorisé ou non dans le patrimoine de la société.

A ce titre, les actifs suivants ne sont donc conformément au protocole pas intégrés dans le périmètre de reporting environnemental :

- Puteaux – Le Linea : acquisition effectué au cours du S2 – 2015. Le périmètre étant arrêté à la fin du mois de juin 2015, cet actif n'est pas intégré au reporting.

Surface totale actifs exclus du périmètre RSE 2015

15 764 m²

Exclus RSE 2015/ Surface totale patrimoine STE

4 %

3.3. Périmètre temporel 2015

Le reporting 2015 couvre la période du **1^{er} novembre 2014 au 31 octobre 2015**.

3.4. Périmètre de responsabilité bailleur / preneur

L'ensemble des indicateurs fait l'objet d'une distinction entre le bailleur et le preneur ou d'une répartition entre les deux parties lorsqu'il s'agit d'indicateurs quantitatifs. La différenciation de ces deux périmètres est définie comme suit :

Cas	Périmètre Bailleur	Périmètre Preneur	Typologies systématiquement incluses dans le cas	Exemple d'actif
Cas A : les actifs composés d'un bâtiment monolocataire	-	Ensemble des indicateurs	Bureaux	<i>Rueil-Malmaison</i>
Cas B : les actifs composés de plusieurs bâtiments entièrement occupés par un seul locataire	-	Ensemble des indicateurs		<i>Champigny</i>
Cas C : les actifs composés de plusieurs bâtiments occupés par plusieurs locataires	Indicateurs portant sur les usages communs du Site (Eau, Déchets systématiquement) et des parties communes des bâtiments	Indicateurs portant sur les usages du ressort des preneurs	Parcs Eiffel	<i>Aix - Parc du Golf</i>
Cas D : les actifs composés d'un bâtiment multi-locataire	Indicateurs portant sur les usages communs assurés par le bailleur	Indicateurs portant sur les usages du ressort des preneurs		<i>Paris Lilas</i>

La différenciation du périmètre est explicitée au niveau de chaque donnée source des indicateurs (voir tableaux de bord des actifs).

3.5. Variations de périmètre

Principe général :

- Toute acquisition d'actif à l'année N avant le 30 juin de cette année N entre dans le reporting à l'année N ;
- Toute acquisition d'actif à l'année N après le 30 juin de cette année N entre dans le reporting à l'année N+1 ;
- Toute cession ou volonté de cession actée à l'année N est exclue du reporting de l'année N ;
- Tout actif en développement ou en restructuration lourde n'entre dans le reporting qu'à l'issue d'un an d'exploitation.

Périmètre de comparabilité 2015/2014 :

Le périmètre de comparabilité des indicateurs porte sur l'ensemble du périmètre de reporting 2014 des actifs de la **typologie bureaux**. En effet, les autres typologies n'ont pas été couvertes de manière exhaustive par les précédents reportings ou n'ont pas fait l'objet de relevés de données antérieures sur l'ensemble de la typologie (Parcs d'Activités en particulier).

3.6.Périmètre courant et périmètre constant

Le périmètre courant désigne pour 2015 le périmètre du reporting 2015.

Le périmètre constant désigne pour 2015 le périmètre du reporting 2014.

4. PRESENTATION DES INDICATEURS ACTIFS

4.1. Formulation générale

Les indicateurs du reporting 2015 couvrent 4 thèmes :

- Consommation d'Énergie ;
- Emissions de gaz à effet de serre ;
- Usages de l'eau ;
- Gestion des déchets.

Chaque thème est abordé de façon absolue (vision globale à l'échelle d'un portefeuille ou du patrimoine dans sa globalité) ou relative (i.e. par m² ou par personne).

Thème	Indicateurs absolus	Indicateurs intensifs
Energie	Consommation d'énergie finale ☒	... par unité de surface ☒ ... par unité de personne
	Consommation d'énergie primaire	... par unité de surface ☒ ... par unité de personne
	Performance intrinsèque	... par unité de surface
GES	Emissions de gaz à effet de serre directe	... par unité de surface ☒
	Emissions de gaz à effet de serre indirecte	... par unité de personne
Eau	Consommation d'eau	... par unité de personne ☒
Déchets	Flux de Déchets	-

☒ Indicateurs faisant l'objet de travaux de vérifications d'un auditeur externe

La Société de la Tour Eiffel se base sur le document de référence « **Best Practices Recommendation on Sustainability Reporting** »¹ de l'European Public Real Estate Association (EPRA) parue en septembre 2011 ainsi que le supplément sectoriel **GRI CRESS**² (Construction & Real Estate Sector Supplement), pour réaliser l'ensemble du reporting environnemental de son patrimoine.

La Société de la Tour Eiffel se conforme également à l'« **Arrêté du 15 septembre 2006** relatif au diagnostic de performance énergétique pour les bâtiments existants proposés à la vente en France métropolitaine » ainsi qu'au **Guide ADEME sur la gestion des déchets**³.

¹ http://www.epra.com/media/EPRA_Sus-BPR_2014_v2_1415008416440.pdf

² <https://www.globalreporting.org/reporting/sector-guidance/construction-and-real-estate>

³ <http://www2.ademe.fr/servlet/getBin?name=36015199CE2341932666E386B17D21551265967795036.pdf>

4.2. Evaluation générale

Chaque indicateur fait l'objet d'un traitement sur la base de données sources : les méthodologies d'évaluations des indicateurs présentées ci-après s'entendent « toutes sources disponibles ».

En l'absence de données sources, des estimations ou des calculs sont effectués selon des méthodes d'extrapolation abordées dans le paragraphe 3.3 Evaluation particulière.

Si aucune méthode n'est concluante l'indicateur n'est pas rapporté.

4.2.1. Indicateurs absolus

Les indicateurs absolus dépendent directement du périmètre analysé et ne sauraient être présentés ou comparés sans précision préalable de leur périmètre : actif, typologie, bailleur/preneur, portefeuille, année

4.2.1.1. Energie

Consommation d'énergie finale

Nomenclature STE	ENEF
Unité	kWh _{EF} / an
Méthodologie	L'indicateur est établi comme étant la somme des consommations par sources d'énergie directement consommée sur Site tous usages confondus : <ul style="list-style-type: none"> • Electricité ; • Gaz ou autres énergies fossiles (établies en kWh PCI) ; • Réseau urbain ; • Autres sources.
Consolidations	Par typologie ; Par périmètre de responsabilité (bailleur / preneur) ; Global.
Source des données	Factures des fournisseurs d'énergie ; reporting des FM ; reporting des locataires
Référence GRI CRESS	EN 3 et EN 4

Consommation d'énergie primaire

Nomenclature STE ENEP

Unité kWh_{EF} / an

Méthodologie L'indicateur est établi à partir des consommations en énergies finales qui sont converties à l'aide de facteurs en énergies primaires, c'est-à-dire prenant en compte l'énergie consommée indirectement pour la source considérée.

Les facteurs de conversion de l'énergie finale (exprimée en PCI) en énergie primaire sont établis par la réglementation française en matière de DPE (diagnostic de performance énergétique), soit :

- + 2,58 pour l'électricité ;
- + 1 pour les autres énergies.

Consolidations Par typologie ;
Par périmètre de responsabilité (bailleur / preneur) ;
Global.

Source des données Factures des fournisseurs d'énergie ; reporting des FM ; reporting des locataires.
Arrêté du 8 février 2012 modifiant l'arrêté du 15 septembre 2006 relatif au diagnostic de performance énergétique pour les bâtiments existants proposés à la vente en France métropolitaine.

Référence GRI CRESS EN 3 et EN 4

Performance énergétique intrinsèque – Notation CarbonScreen©

Nomenclature STE ENEI

Unité Note de 0 à 100

Méthodologie L'indicateur est établi à partir d'une notation de la qualité intrinsèque ;
La méthodologie détaillée fait l'objet d'une annexe à la présente note.

Consolidations Par typologie ;
Par périmètre de responsabilité (bailleur / preneur) ;
Global.

Source des données DOE, Relevés et mesures sur site, descriptif de travaux.

Référence GRI CRESS -

4.2.1.2. Emissions de gaz à effet de serre

Emissions de gaz à effet de serre directes

Nomenclature STE	GHGD
Unité	kg CO _{2e} /an
Méthodologie	<p>L'indicateur est établi sur la base des émissions émises sur sites par la combustion de matières fossiles (gaz, fuels, bois, ...) pour l'ensemble des usages du Site (chauffage ou autre).</p> <p>Cet indicateur est établi à partir des quantités consommées de matières combustibles et converties à l'aide de facteur en tonnage équivalents CO₂.</p> <p>Ces quantités s'expriment en particulier en kWh d'énergie finale (indicateur ENEF) et les facteurs de conversion sont basés sur l'arrêté réglementant le DPE. Soit, entre autres :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gaz : 0.234 kg CO_{2e} / kWhEF (PCI) ; • Fioul : 0.300 kg CO_{2e} / kWhEF (PCI); <p>Il ne prend pas en compte pour le reporting 2013 :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les émissions liées aux fuites de fluides frigorigènes – non reportés en 2013¹ ; • Les émissions liées au fret et au transport en lien avec l'activité du Site – difficilement accessible.
Consolidations	<p>Par typologie ;</p> <p>Par périmètre de responsabilité (bailleur / preneur) ;</p> <p>Global.</p>
Source des données	<p>Factures des fournisseurs d'énergie ; reporting des FM ; reporting des locataires</p> <p>Arrêté du 8 février 2012 modifiant l'arrêté du 15 septembre 2006 relatif au diagnostic de performance énergétique pour les bâtiments existants proposés à la vente en France métropolitaine.</p>
Référence GRI CRESS	EN16

¹ Une action d'éradication massive de certains fluides frigorigènes est prévue entre 2013 et 2015.

Emissions de gaz à effet de serre indirectes

Nomenclature STE	GHGI
Unité	kg CO ₂ e / an
Méthodologie	<p>L'indicateur est établi sur la base des émissions émises consécutives à l'approvisionnement en énergie : électricité, chaleur ou froid urbains, ...</p> <p>Cet indicateur est établi à partir des consommations d'énergie en kWh d'énergie finale (indicateur ENEF) hors combustibles fossiles et les facteurs de conversion sont basés sur l'arrêté réglementant le DPE. Soit, entre autres :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Electricité : 0,084 kg CO₂e / kWhEF (PCI) ; • Climespace Froid : 0.010 kg CO₂e / kWhEF (froid).
Consolidations	<p>Par typologie ;</p> <p>Par périmètre de responsabilité (bailleur / preneur) ;</p> <p>Global.</p>
Source des données	<p>Factures des fournisseurs d'énergie ; reporting des FM ; reporting des locataires</p> <p>Arrêté du 8 février 2012 modifiant l'arrêté du 15 septembre 2006 relatif au diagnostic de performance énergétique pour les bâtiments existants proposés à la vente en France métropolitaine.</p>
Référence GRI CRESS	EN16

4.2.1.3. Usages de l'eau

Usages de l'eau

Nomenclature STE	WAT
-------------------------	-----

Unité	m ³ /an
--------------	--------------------

Méthodologie	L'indicateur est défini comme la somme des quantités d'eau consommée sur Site.
---------------------	--

Consolidations	Par typologie ; Global.
-----------------------	----------------------------

Source des données	Factures des fournisseurs d'eau ; reporting des FM ; reporting des locataires.
---------------------------	--

Référence GRI CRESS	EN8
----------------------------	-----

4.2.1.4. Gestion des déchets

Gestion des déchets

Nomenclature WASTE
STE

Unité Tonnes / an

Méthodologie L'indicateur est défini comme la somme de l'ensemble des tonnages de déchets générés par l'activité du Site.

Ces tonnages sont indiqués par type de déchets. Le reporting distingue ainsi :

DIB/déchets ménagers	Papiers/cartons	Verre	Déchets électroniques	Autres
----------------------	-----------------	-------	-----------------------	--------

Lorsque les données de tonnages sont absentes, des données de volumes sont utilisées et des hypothèses de masse volumique permettent une conversion suivant le type de déchets. Ces facteurs sont donnés par l'ADEME dans son guide « Entreprise : comment bien gérer vos déchets ».

Consolidations Par typologie ;
Global.

Source des données Bordereaux de déchets des prestataires ; reporting des FM ; reporting des locataires.

Référence GRI EN22
CRESS

4.2.2. Indicateurs intensifs

Les indicateurs intensifs permettent une comparaison indépendante du périmètre physique analysé et établissent une grille de lecture performancielle du patrimoine audité.

4.2.2.1. Energie

Consommation d'énergie finale par m²

Nomenclature STE	ENEF-surf
Unité	kWh _{EF} / m ² utile.an
Méthodologie	L'indicateur est défini comme le rapport des consommations d'énergie finale sur la surface utile du périmètre analysé (Actif, Typologie, ...)
	$ENEFSurf = \frac{\sum \text{Consommations finales}}{\sum \text{Surfaces utiles}}$
Consolidations	Par typologie ; Par périmètre de responsabilité (bailleur / preneur) ; Global.
Source des données	Factures des fournisseurs d'énergie ; reporting des FM ; reporting des locataires Surfaces selon données communiquées par la Société de la Tour Eiffel.
Référence GRI CRESS	CRE1

Consommation d'énergie finale par personne

Nomenclature STE ENEF-pers

Unité kWh_{EF} / pers.an

Méthodologie L'indicateur est défini comme le rapport des consommations d'énergie finale sur la surface utile du périmètre analysé (Actif, Typologie, ...)

$$ENEFSurf = \frac{\sum \text{Consommations finales}}{\sum Nb \text{ ETP}}$$

Consolidations Par typologie ;
Par périmètre de responsabilité (bailleur / preneur) ;
Global.

Source des données Factures des fournisseurs d'énergie ; reporting des FM ; reporting des locataires
Nombre de personnes récolté auprès des preneurs.

Référence GRI CRESS CRE1

Consommation d'énergie primaire par m² réelle

Nomenclature STE ENEP-surf

Unité kWh_{EP} / m²utile.an

Méthodologie L'indicateur est défini comme le rapport des consommations d'énergie primaire sur la surface utile du périmètre analysé (Actif, Typologie, ...)

$$ENEPSurf = \frac{\sum \text{Consommations primaires}}{\sum \text{Surfaces utiles}}$$

Consolidations Par typologie ;
Par périmètre de responsabilité (bailleur / preneur) ;
Global.

Source des données Factures des fournisseurs d'énergie ; reporting des FM ; reporting des locataires
Surfaces selon données communiquées par la Société de la Tour Eiffel.

Référence GRI CRESS CRE1

Consommation d'énergie primaire par personne

Nomenclature STE ENEP-pers

Unité kWh_{EP} / pers.an

Méthodologie L'indicateur est défini comme le rapport des consommations d'énergie primaire sur la surface utile du périmètre analysé (Actif, Typologie, ...)

$$ENEFS_{surf} = \frac{\sum \text{Consommations primaires}}{\sum Nb \text{ ETP}}$$

Consolidations Par typologie ;
Par périmètre de responsabilité (bailleur / preneur) ;
Global.

Source des données Factures des fournisseurs d'énergie ; reporting des FM ; reporting des locataires
Nombre de personnes récolté auprès des preneurs.

Référence GRI CRESS CRE1

Consommation d'énergie primaire par m² intrinsèque

Nomenclature STE ENEI-surf

Unité kWh_{EP} / m².an

Méthodologie L'indicateur est calculé sur des bases statistiques à l'aide de la notation de la performance énergétique intrinsèque (indicateur ENEI).

Voir annexe Carbon Screen©.

Consolidations Global.

Source des données Voir ENEI

Référence GRI CRESS -

4.2.2.2. Emissions de gaz à effet de serre

Emissions de gaz à effet de serre par m²

Nomenclature STE	GHG-surf
Unité	kg CO ₂ e / m ² utile.an
Méthodologie	<p>L'indicateur est défini comme le rapport des émissions de gaz à effet de serre – indirectes ou directes - sur la surface utile du périmètre analysé (Actif, Typologie, ...)</p> $GHG_{surf} = \frac{\sum GHGI + \sum GHGD}{\sum Surfaces\ utiles}$
Consolidations	<p>Par typologie ;</p> <p>Par périmètre de responsabilité (bailleur / preneur)</p> <p>Global.</p>
Source des données	<p>Factures des fournisseurs d'énergie ; reporting des FM ; reporting des locataires</p> <p>Surfaces selon données communiquées par la Société de la Tour Eiffel.</p>
Référence GRI CRESS	CRE3

Emissions de gaz à effet de serre par personne

Nomenclature STE GHG-pers

Unité kWh_{EF} / pers.an

Méthodologie L'indicateur est défini comme le rapport des consommations d'énergie finale sur la surface utile du périmètre analysé (Actif, Typologie, ...)

$$GHG_{pers} = \frac{\sum GHGI + \sum GHGD}{\sum Nb ETP}$$

Consolidations Par typologie ;
Par périmètre de responsabilité (bailleur / preneur) ;
Global.

Source des données Factures des fournisseurs d'énergie ; reporting des FM ; reporting des locataires
Nombre de personnes récolté auprès des preneurs.

Référence GRI CRESS CRE3

4.2.2.3. Usages de l'eau

Consommation d'eau par m²

Nomenclature STE WAT-surf

Unité m³ / m²utile.an

Méthodologie L'indicateur est défini comme le total des consommations d'eau sur la surface utile du périmètre analysé (Actif, Typologie, ...)

$$WAT - surf = \frac{\sum WAT}{\sum Surfaces\ utiles}$$

Consolidations Par typologie ;
Par périmètre de responsabilité (bailleur / preneur)
Global.

Source des données Factures des fournisseurs d'eau ; reporting des FM ; reporting des locataires
Surfaces selon données communiquées par la Société de la Tour Eiffel.

Référence GRI CRESS CRE3

Consommation d'eau par personne

Nomenclature STE WAT-pers

Unité m³/pers.an

Méthodologie L'indicateur est défini comme le total des consommations d'eau sur la surface utile du périmètre analysé (Actif, Typologie, ...)

$$WAT - pers = \frac{\sum WAT}{\sum Nb ETP}$$

Consolidations Par typologie ;
Par périmètre de responsabilité (bailleur / preneur) ;
Global.

Source des données Factures des fournisseurs d'eau ; reporting des FM ; reporting des locataires
Surfaces selon données communiquées par la Société de la Tour Eiffel.

Référence GRI CRESS CRE3

4.3. Evaluations particulières

4.3.1. Extrapolations en cas d'absences totales ou partielles de données

Si une donnée est absente, celle-ci est estimée successivement par différentes méthodes :

- Méthode 1 : reconstitution par l'historique de la donnée
 - Si une donnée est indisponible pour le mois M de l'année N, la donnée disponible pour le mois M de l'année N+1 est utilisée ou N-1 à défaut. Cette extrapolation est utilisée dans la **limite de 3 mois** – consécutifs ou non – absents de la collecte des données ;
 - Si une donnée est indisponible pour un mois M de l'année N et le mois M des années N+1 et N-1, une extrapolation au prorata mensuelle est réalisée sur le reste des mois de l'année N, si 10 mois consécutifs sont disponibles ;
 - Si la donnée est absente sur plus de 3 mois, celle-ci est estimée à partir de l'historique de la donnée sur l'actif. *Exemple : consommation d'énergie de 2015 = consommation moyennée sur les années de 2010 à 2015 à activité et occupation constante en tenant compte des changements climatiques.* Cette extrapolation permet d'obtenir une donnée cohérente au niveau du patrimoine.
- Méthode 2 : évaluation à partir des similitudes sur le patrimoine de la Société de la Tour Eiffel :
 - Local loué au sein d'un même immeuble ou du même site.
 - *Exemple 1 : consommation d'énergie de 2014 du 1^{ère} étage du bâtiment 10 loué par X = consommation d'énergie de 2014 du 2^{ème} étage du bâtiment 10 loué par Y ;*
 - *Exemple 2 : consommation d'énergie de 2014 du bâtiment Champigny A = consommation d'énergie de 2014 du bâtiment Champigny B.*

4.3.2. Correction de l'incidence climatique

La correction de l'impact climatique s'effectue selon la méthodologie suivante :

- **Identification de la part de consommations impactée par la rigueur climatique**

Sur chaque actif est identifiée la part de consommations liée au chauffage, à la climatisation et aux autres usages. L'analyse de la répartition des consommations effectuée pour chaque actif donne lieu à des clés de répartition Chauffage (PChaud) / Climatisation (PFroid) / Autre (PAutre), exprimées en pourcentage du total des consommations d'énergie finale, pour chaque énergie.

- **Prise en compte de la rigueur climatique**

La rigueur climatique est évaluée pour chaque station météorologique par les Degrés Jours (3) :

- Les DJU pour évaluer la rigueur de l'hiver ;
- Les DJClim pour évaluer la rigueur de l'été.

Une moyenne des DJU et DJClim annuels est réalisée sur 10 ans, de 2004 à 2014 pour chaque station (DJUMoy et DClimMoy). Les conditions climatiques de chaque station peuvent ainsi être comparées à une année moyenne en comparant les valeurs de DJU et DJClim aux valeurs de DJUMoy et DClimMoy.

- **Correction climatique des consommations en énergie finale**

A partir de ces consommations réelles en énergie finale reportées, les consommations sont corrigées climatiquement selon la formule suivante :

$$C_{\text{corrigée}} = C_{\text{réelle}} \times (P_{\text{Chaud}} \times DJU_{\text{moy}} / DJU + P_{\text{Froid}} \times DJClim_{\text{moy}} / DJClim + P_{\text{Autre}})$$

Avec :

$C_{\text{corrigée}}$: consommation d'énergie finale annuelle corrigée (kWh_{ef});

$C_{\text{réelle}}$: consommation d'énergie finale annuelle réelle (kWh_{ef});

P_{Chaud} : part de consommation liée au chauffage (%);

P_{Froid} : part de consommation liée au refroidissement (%);

P_{Autre} : part de consommation liée aux autres usages (%);

DJU_{Moy} : Degré Jour Unifié annuel moyen de référence (°C);

DJU : Degré Jour Unifié de l'année en cours (°C);

$DClim_{\text{Moy}}$: Degré Jour Climatisation annuel moyen de référence (°C);

$DJClim$: Degré Jour Climatisation de l'année en cours (°C).

Ensuite, la conversion en énergie primaire et le calcul des émissions de gaz à effet de serre correspondants suivent la méthodologie utilisée dans du reporting environnemental de la société.

Au niveau de chaque actif, la présente méthodologie modélise les consommations annuelles qui auraient été enregistrées dans le cas d'un climat moyen et constant. Il est alors possible d'analyser l'évolution des consommations et des émissions de gaz à effet de serre du périmètre constant de reporting à conditions climatiques identiques.

5. ORGANISATION DU REPORTING - ACTIFS

5.1. Présentation des intervenants

Un fichier de coordonnées détaillant les intervenants sollicités et les interlocuteurs privilégiés de chaque entité ci-après citée est fourni en annexe de ce document.

5.1.1. TEAM Conseil

L'entité assure l'asset-management des actifs détenus et l'administration des biens pour le compte de la Société de la Tour Eiffel.

5.1.2. Les locataires et les acteurs tiers

Les locataires et les acteurs tiers (facility-managers, syndics, mandataires, ...) agissant pour le compte des preneurs ou du bailleur sont listés par actif dans des dossiers informatisés par actif.

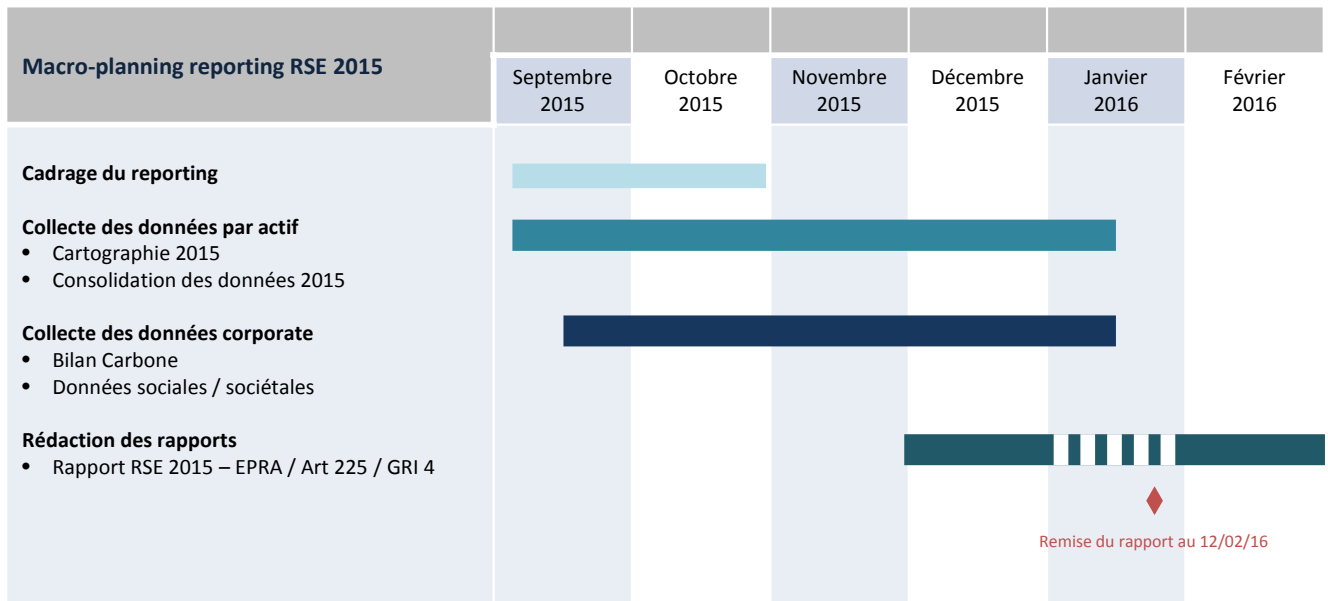
5.1.3. Sinteo

Sinteo assure pour le compte de la Société de la Tour Eiffel une mission de reporting de l'ensemble des données nécessaires pour l'établissement des indicateurs sur le périmètre défini par la Société de la Tour Eiffel.

Les coordonnées des contacts sont disponibles dans un document annexe au protocole.

5.2. Macro-planning

Le planning global de la cartographie RSE des actifs s'inscrit dans le macro-planning ci-après.



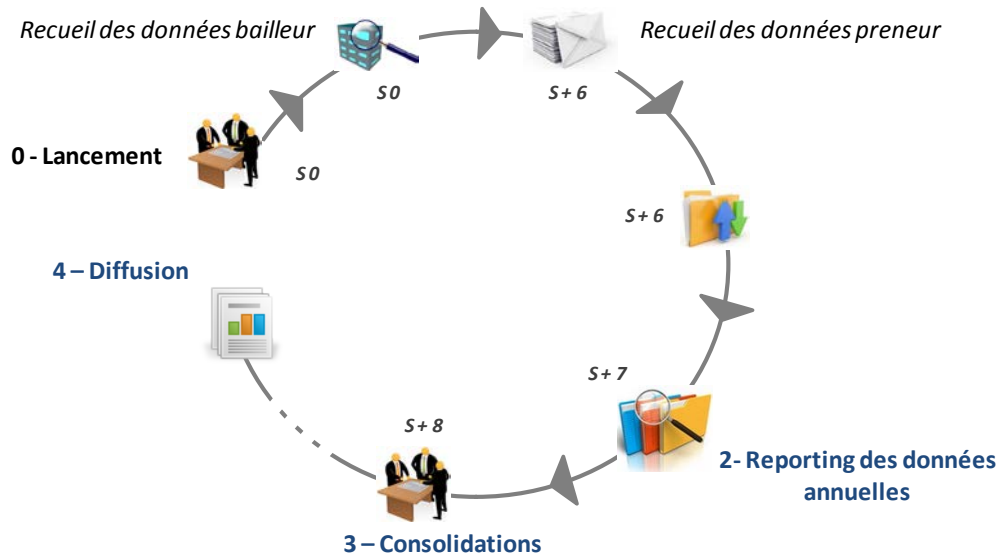
Date de publication du document de référence contenant le rapport de gestion : mi-avril 2016.

5.3. Procédures de collecte des données sources

La collecte des données sources est assurée par Sinto au près successivement des entités suivantes :

- TEAM fournit des informations générales et un reporting annuel des valeurs, surfaces des actifs, des surfaces louées, des loyers perçus ainsi que les données des parties communes des actifs ;
- Les locataires. Les locataires fournissent les données des parties privatives des actifs ;
- Les acteurs tiers. Ceux-ci fournissent les données pour le compte d'une entité identifiée ci-dessus.

Le protocole se décompose des phases schématisées ci-après et selon un planning propre à chaque actif en fonction de la disponibilité des interlocuteurs.



5.4. Procédure de traitement des données sources

Le traitement des données d'un actif est assuré par un consultant de Sinteo, formé et qualifié.

Le traitement des données globales est géré uniquement par les chefs de projet de la mission au nombre de deux, ainsi que par le directeur de mission.

Une traçabilité des données est fournie à la Société de la Tour Eiffel.

La consolidation des données sources est automatisée par actif (voir outil Sinteo) et relève de la responsabilité du consultant Sinteo (vérification de la cohérence des données, connaissance de l'historique et des spécificités de l'immeuble, validation des indicateurs).

Le consultant Sinteo collecte et implémente les données sources à partir de documents informatisés ou papiers.

1/ CONSOMMATIONS D'ENERGIE							2/ EMISSIONS DE GES ASSOCIEES					
INFOS							INFOS					
Poste	Description	Donnée source	Format source/responsabilité	Date début	Date fin	Source d'éne	QUANTITES		Nature GES	Conversion	kgéqCO2 / an	
							kVh PCI / an	kVh EF / an				
TGBT	TGBT global	Factures EDF	Informatique	Preneur	01/11/2009	01/11/2010	Electricité	4410519	11379294	Indirecte FAUX FAUX		370489

Exemple de traitement des données sources par actif...

REPORTING 2014									
		Facteurs				Energy			
Réf actif	Dénomination	Surface de référence (m²)	DJU	Nb ETP	Nb Postes	ENEF	EF Bailleur	EF Preneur	ENEP
101	Asnières quai Dervaux	10391	2467	340	0	1635083	0	1635083	4218514
102	Bobigny	6405	2467	388	388	860619	0	860619	2220397

... et de consolidation par actif

La consolidation des données au global est traitée actif par actif (voir outil Sinteo) et relève de la responsabilité du chef de projet ou du directeur de mission.

Exemple de capitalisation des données traitées au global

	GHG				Eau						Déchets							
	EP Preneur	GHG	GHGD	GHGI	GHG Bailleur	GHG Preneur	WAT	WAT Bailleur	WAT Preneur	Sanitaire	Espaces verts	Clim eau perdue	Tour Aero	Autres ou indissocié	WASTE	WASTE Bailleur	WASTE Preneur	DIB/ménager
107 Paris Porte des Lilas																		
108 Plessis Robinson																		
109 Rueil Malmaison																		
109 Rueil Malmaison																		
110 Vélizy Energy 2																		
111 Vélizy Topaz																		

Des procédures de contrôles internes et des tests d'erreur automatisés sont présentés dans les outils internes à Sinteo.

L'ensemble des données est contrôlé par Sinteo.

5.5. Responsabilité des parties

Chaque entité intervenant sur le reporting est responsable de la donnée source qu'elle communique et qu'elle stocke.

Le traitement des données est assuré par Sinteo conformément aux engagements contractuels entre Sinteo et la Société de la Tour Eiffel, précisant les responsabilités des parties sur le stockage des données sources et le traitement des données.

Les procédures de contrôle sont internes aux différentes entités (Sinteo, STE, locataires, ...).

5.6. Description des outils mis en œuvre

5.6.1. Courrier type

Des courriers types sont adressés aux divers intervenants afin de les informer du projet et de leur demander les données sources suivantes :

- Factures énergétiques ;
- Consommations d'eau ;
- Tonnage de déchets ;
- Nombre d'occupants.

Des exemples de courriers adressés effectivement à chaque type d'intervenant sont disponibles en annexe à ce document.

5.6.2. Questionnaires de collecte

Des questionnaires de collecte permettent de tracer les données en fonction des interlocuteurs sollicités.

Des exemples de courriers effectivement collectés par différents types d'intervenants sont disponibles en annexe à ce document.

5.6.3. Tableau de bord par actif

Chaque actif dispose d'un tableau de bord unique permettant de :

- consolider l'ensemble des données sources, des données traitées ;
- préciser les calculs effectués pour le calcul des indicateurs ;
- tracer les données sources et effectuer un renvoi vers des fichiers ou dossiers transmis par les interlocuteurs, informatisés ou non.

Ce tableau de bord est disponible sous la forme d'un fichier Excel ainsi que sur la plateforme collaborative mise à la disposition par Sinteo auprès de Tour Eiffel Asset Management.

Un guide d'utilisation du fichier est disponible sur celui-ci et présente l'architecture des différentes rubriques et onglets.

5.6.4. Tableau de bord global

Les indicateurs sont consolidés sur un tableau de bord informatisé et sécurisé nommé Tour Eiffel Board.

Celui-ci est utilisé pour extraire tout élément diffusé dans le cadre du reporting.

5.6.5. Plateforme de reporting

Une plateforme a été mise en œuvre afin d'assurer une traçabilité des données.