

# Démarche RSE 2016

## 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](mailto:mael.bouakaz@sinteo.fr)

**Version 1**

**29 janvier 2016**

## 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 2016.....	6
3.2.2.	Critères d'exclusions 2016 .....	8
3.3.	Périmètre temporel 2016 .....	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 SOCIAUX.....	12
4.1.	Les indicateurs quantitatifs .....	12
4.2.	Les indicateurs qualitatifs .....	12
5.	PRESENTATION DES INDICATEURS ACTIFS .....	13
5.1.	Formulation générale .....	13
5.2.	Evaluation générale .....	14
5.2.1.	Indicateurs absolus .....	14
5.2.1.1.	Energie.....	14
5.2.1.2.	Emissions de gaz à effet de serre .....	17
5.2.1.3.	Usages de l'eau.....	19
5.2.1.4.	Gestion des déchets .....	20
5.2.2.	Indicateurs intensifs.....	21

5.2.2.1.	Energie.....	21
5.2.2.2.	Emissions de gaz à effet de serre .....	26
5.2.2.3.	Usages de l'eau.....	28
5.3.	Les données .....	29
5.4.	Evaluations particulières.....	30
5.3.1.	Extrapolations en cas d'absences totales ou partielles de données.....	30
5.3.2.	Correction de l'incidence climatique .....	31
5.3.1.	L'indicateur certification .....	32
6.	ORGANISATION DU REPORTING - ACTIFS.....	33
6.1.	Présentation des intervenants .....	33
6.1.1.	TEAM Conseil .....	33
6.1.2.	Les locataires et les acteurs tiers .....	33
6.1.3.	Sinteo .....	33
6.2.	Macro-planning .....	34
6.3.	Procédures de collecte des données sources.....	34
6.4.	Procédure de traitement des données sources.....	35
6.5.	Responsabilité des parties.....	37
6.6.	Description des outils mis en œuvre .....	38
6.6.1.	Courrier type.....	38
6.6.2.	Questionnaires de collecte .....	38
6.6.3.	Tableau de bord par actif.....	38
6.6.4.	Tableau de bord global .....	38
6.6.5.	Plateforme de reporting .....	38

## 1. INTRODUCTION

---

### 1.1. Objet de la mission

La Société de la Tour Eiffel souhaite poursuivre en 2016 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 2016.

### 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) 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 CO<sub>2</sub>.

### 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 2016 couvre **83% du patrimoine en surface représente 86% 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 2016

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-après<sup>1</sup>.

Celle-ci indique :

- Un numéro identifiant par actif (choix arbitraire utilisé à la seule fin du reporting 2016) ;
- 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 ;
- La valeur hors droit de l'actif.

Code Immeuble	Typologie	Immeuble	Surface (m <sup>2</sup> )	VHD
101	1-BUREAUX PARIS-IDF	Asnières	10 391	34 600 000
102	1-BUREAUX PARIS-IDF	Bobigny	6 405	9 970 000
103	1-BUREAUX PARIS-IDF	Champigny	14 153	35 400 000
104	2-BUREAUX REGIONS	Caen NXP	14 763	26 240 000
106	1-BUREAUX PARIS-IDF	Massy	16 339	59 000 000
107	1-BUREAUX PARIS-IDF	Paris Porte des Lilas - Domino	12 341	70 590 000
108	1-BUREAUX PARIS-IDF	Plessis	16 597	37 100 000
109	1-BUREAUX PARIS-IDF	Rueil-Cityzen	6 915	33 850 000
110	1-BUREAUX PARIS-IDF	Vélizy-Energy II	5 444	11 950 000
111	1-BUREAUX PARIS-IDF	Vélizy Topaz	14 106	51 800 000
112	1-BUREAUX PARIS-IDF	Saint-Cloud	4 104	11 940 000
113	1-BUREAUX PARIS-IDF	Montrouge-Eiffel O <sup>2</sup>	5 229	32 050 000
114	1-BUREAUX PARIS-IDF	Bagneux-Optima	7 881	31 660 000
115	1-BUREAUX PARIS-IDF	Suresnes-Seine Etoile	14 735	78 450 000
116	1-BUREAUX PARIS-IDF	Guyancourt-Le Berlioz	6 222	29 000 000
117	1-BUREAUX PARIS-IDF	Vélizy-Le Vauban	7 016	27 350 000
118	1-BUREAUX PARIS-IDF	Le Linea	15 764	111 810 000
119	1-BUREAUX PARIS-IDF	Puteaux - Olympe	4 007	29 700 000
120	1-BUREAUX PARIS-IDF	Guyancourt - Odysée	12 671	26 000 000
121	1-BUREAUX PARIS-IDF	Montigny - Diagonale	7 586	16 970 000
201	2-BUREAUX REGIONS	Aix-Parc du Golf	23 089	40 560 000
204	2-BUREAUX REGIONS	Marseille-Parc des Ayalades	15 991	18 600 000
207	1-BUREAUX PARIS-IDF	Orsay	17 211	25 400 000
208	2-BUREAUX REGIONS	Strasbourg-Parc des Tanneries	34 002	24 800 000
301	1-BUREAUX PARIS-IDF	Aubervilliers	21 802	28 460 000
402	3-AUTRES ACTIFS	La Poste-Gennevilliers	20569	4 300 000
403	3-AUTRES ACTIFS	La Poste-Mitry Mory	9 756	7 050 000
404	3-AUTRES ACTIFS	La Poste-Toulouse	13 814	10 780 000
405	3-AUTRES ACTIFS	La Poste-Orléans Ingré	4 436	3 010 000
406	3-AUTRES ACTIFS	La Poste- St Gibrien	11 350	7 560 000
411	3-AUTRES ACTIFS	Etupes - Sochaux	28 165	11 441 000

<sup>1</sup> Au 31/12/2016. Détails du patrimoine disponible fourni par STE. Données de valorisation fournies par STE.

**Surface totale du périmètre RSE 2016**

402 851m<sup>2</sup>

**Périmètre RSE 2016 / Surface totale patrimoine STE**

83%

### 3.2.2. Critères d'exclusions 2016

Les actifs exclus du périmètre 2016 indiqués ci-dessous répondent à l'un des critères suivants :

- Actifs en **développement**.
- Actifs **acquis après le 30 juin** ;
- 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 :

- Parc d'activité de Nanterre : acquisition effectuée le 20 décembre 2016. Le périmètre étant arrêté à la fin du mois de juin 2016, l'ensemble des actifs n'ont pas été intégrés au reporting. Il s'agit plus particulièrement des actifs suivant :
  - DEFENSE 3 : 14 688m<sup>2</sup>
  - NACARAT : 5 694m<sup>2</sup>
  - NACRE : 5 543m<sup>2</sup>
  - NIVEOLE-NIELE-NYMPHEA : 10 485m<sup>2</sup>
  - NARVAL : 13 550m<sup>2</sup>
  - NANTEUIL : 5 485m<sup>2</sup>
  - NAOS : 1 448m<sup>2</sup>
  - NIAGARA : 4 104m<sup>2</sup>
  - NACELLE : 2 410m<sup>2</sup>
  - NAXOS : 5 512m<sup>2</sup>
  - NAUTILE : 4 345m<sup>2</sup>
  - NAVARQUE : 9 223m<sup>2</sup>
  - NASKARI : 1 329m<sup>2</sup>
  - NANTUA : foncier disponible.
- Montpellier – Pompignane - 12 003m<sup>2</sup> et Nowa-Nancy- 2 187m<sup>2</sup>: actifs cédés au cours de l'année 2016.

**Surface totale actifs exclus du périmètre RSE 2016**

83 816m<sup>2</sup>

**Exclus RSE 2016/ Surface totale patrimoine STE**

17%



### 3.3. Périmètre temporel 2016

Le reporting 2016 couvre la période du **1<sup>er</sup> novembre 2015 au 31 octobre 2016**.

### 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
<b>Cas A : les actifs composés d'un bâtiment monolocataire</b>	-	Ensemble des indicateurs	Bureaux	<i>Rueil-Malmaison</i>
<b>Cas B : les actifs composés de plusieurs bâtiments entièrement occupés par un seul locataire</b>	-	Ensemble des indicateurs		<i>Champigny</i>
<b>Cas C : les actifs composés de plusieurs bâtiments occupés par plusieurs locataires</b>	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>
<b>Cas D : les actifs composés d'un bâtiment multi-locataire</b>	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.

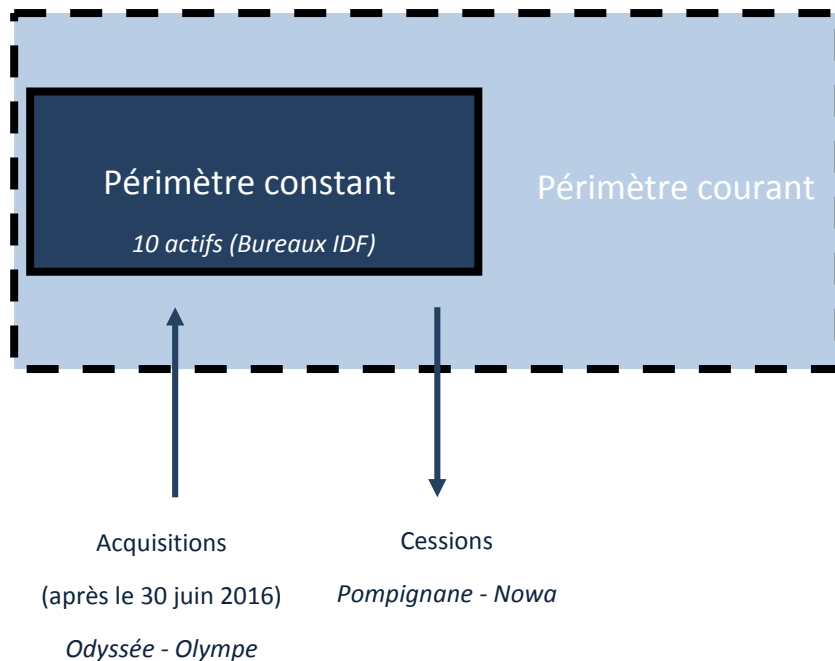
**Périmètre de comparabilité 2016/2015 :**

Le périmètre de comparabilité des indicateurs porte sur l'ensemble du périmètre de reporting 2015 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 2016 le périmètre du reporting 2016, incluant les actifs acquis avant le 30 juin 2016 (Odysée – Guyancourt – 12 671m<sup>2</sup> et Olympe – Puteaux – 4 007m<sup>2</sup>) et excluant les actifs cédés au cours de l'année 2016 (Pompignane – Montpellier et Nowa – Nancy).

Le périmètre constant désigne pour 2016 le même périmètre constant du reporting 2015.



## 4. PRESENTATION DES INDICATEURS SOCIAUX

---

### 4.1. Les indicateurs quantitatifs

Les données sociales collectées sont les suivantes :

- Effectifs : ce sont les effectifs présents au 31/12 de l'année N.
- Mouvement de personnel : l'ensemble des départs et des arrivées durant l'année N.
- Rémunérations : la masse salariale sur l'année N.
- Formation : le nombre d'heures de formation sur l'année N.
- Temps de travail-absentéisme : la part d'absence durant l'année N.

Le consultant en immobilier durable, transmet à la société de la Tour Eiffel un fichier de collecte afin de recueillir les données utiles. Les fichiers utilisés sont disponibles en complément du protocole de reporting. La société In Extenso dispose des informations utiles et les transmet au consultant en immobilier durable via Mme RENUCCI, assistante de direction chargée de communication au sein de la société de la Tour Eiffel.

Les données sociales listées ci-dessus permettent de refléter la qualité de la gestion des ressources humaines au sein de la société de la Tour Eiffel.

### 4.2. Les indicateurs qualitatifs

Les informations qualitatives ont été recueillies via des interviews réalisées dans le cadre de la production du rapport RSE.

## 5. PRESENTATION DES INDICATEURS ACTIFS

### 5.1. Formulation générale

Les indicateurs du reporting 2016 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 m<sup>2</sup> ou par personne).

Thème	Indicateurs absolus	Indicateurs intensifs
Énergie	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** »<sup>1</sup> de l'European Public Real Estate Association (EPRA) parue en septembre 2011 ainsi que le supplément sectoriel **GRI CRESS**<sup>2</sup> (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**<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> [http://www.epra.com/media/EPRA\\_Sus-BPR\\_2014\\_v2\\_1415008416440.pdf](http://www.epra.com/media/EPRA_Sus-BPR_2014_v2_1415008416440.pdf)

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

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

## 5.2. 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.

### 5.2.1. 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 ....

#### 5.2.1.1. Energie

---

##### Consommation d'énergie finale

<b>Nomenclature STE</b>	ENEF
<b>Unité</b>	kWh <sub>EF</sub> / an
<b>Méthodologie</b>	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"> <li>• Electricité ;</li> <li>• Gaz ou autres énergies fossiles (établies en kWh PCI) ;</li> <li>• Réseau urbain ;</li> <li>• Autres sources.</li> </ul>
<b>Consolidations</b>	Par typologie ; Par périmètre de responsabilité (bailleur / preneur) ; Global.
<b>Source des données</b>	Factures des fournisseurs d'énergie ; reporting des FM ; reporting des locataires
<b>Référence GRI CRESS</b>	EN 3 et EN 4

---

---

**Consommation d'énergie primaire**

**Nomenclature STE** ENEP

**Unité** kWh<sub>EF</sub> / 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** -

---



## 5.2.1.2. Emissions de gaz à effet de serre

### Emissions de gaz à effet de serre directes

<b>Nomenclature STE</b>	GHGD
<b>Unité</b>	kg CO <sub>2e</sub> /an
<b>Méthodologie</b>	<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 CO<sub>2</sub>.</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"> <li>• Gaz : 0.234 kg CO<sub>2e</sub> / kWhEF (PCI) ;</li> <li>• Fioul : 0.300 kg CO<sub>2e</sub> / kWhEF (PCI);</li> </ul> <p>Il ne prend pas en compte pour le reporting 2013 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les émissions liées aux fuites de fluides frigorigènes – non reportés en 2013<sup>1</sup> ;</li> <li>• Les émissions liées au fret et au transport en lien avec l'activité du Site – difficilement accessible.</li> </ul>
<b>Consolidations</b>	<p>Par typologie ;</p> <p>Par périmètre de responsabilité (bailleur / preneur) ;</p> <p>Global.</p>
<b>Source des données</b>	<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>
<b>Référence GRI CRESS</b>	EN16

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

---

**Emissions de gaz à effet de serre indirectes**

<b>Nomenclature STE</b>	GHGI
<b>Unité</b>	kg CO <sub>2</sub> e / an
<b>Méthodologie</b>	<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"> <li>• Electricité : 0,084 kg CO<sub>2</sub>e / kWhEF (PCI) ;</li> <li>• Climespace Froid : 0.010 kg CO<sub>2</sub>e / kWhEF (froid).</li> </ul>
<b>Consolidations</b>	<p>Par typologie ;</p> <p>Par périmètre de responsabilité (bailleur / preneur) ;</p> <p>Global.</p>
<b>Source des données</b>	<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>
<b>Référence GRI CRESS</b>	EN16

---

### 5.2.1.3. Usages de l'eau

---

#### Usages de l'eau

<b>Nomenclature STE</b>	WAT
-------------------------	-----

<b>Unité</b>	m <sup>3</sup> /an
--------------	--------------------

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

<b>Consolidations</b>	Par typologie ; Global.
-----------------------	----------------------------

<b>Source des données</b>	Factures des fournisseurs d'eau ; reporting des FM ; reporting des locataires.
---------------------------	--

<b>Référence GRI CRESS</b>	EN8
----------------------------	-----

---

### 5.2.1.4. 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**

## 5.2.2. Indicateurs intensifs

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

### 5.2.2.1. Energie

#### Consommation d'énergie finale par m<sup>2</sup>

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

---

**Consommation d'énergie finale par personne**

**Nomenclature STE** ENEF-pers

**Unité** kWh<sub>EF</sub> / pers.an

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

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

**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 m<sup>2</sup> réelle**

**Nomenclature STE** ENEP-surf

**Unité** kWh<sub>EP</sub> / m<sup>2</sup>utile.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<sub>EP</sub> / 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 m<sup>2</sup> intrinsèque**

**Nomenclature STE** ENEI-surf

**Unité** kWh<sub>EP</sub> / m<sup>2</sup>.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** -

---

### 5.2.2.2. Emissions de gaz à effet de serre

#### Emissions de gaz à effet de serre par m<sup>2</sup>

<b>Nomenclature STE</b>	GHG-surf
<b>Unité</b>	kg CO <sub>2</sub> e / m <sup>2</sup> utile.an
<b>Méthodologie</b>	<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> $GHG_{surf} = \frac{\sum GHGI + \sum GHGD}{\sum Surfaces\ utiles}$
<b>Consolidations</b>	<p>Par typologie ;</p> <p>Par périmètre de responsabilité (bailleur / preneur)</p> <p>Global.</p>
<b>Source des données</b>	<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>
<b>Référence GRI CRESS</b>	CRE3

---

**Emissions de gaz à effet de serre par personne**

**Nomenclature STE** GHG-pers

**Unité** kWh<sub>EF</sub> / 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

---

### 5.2.2.3. Usages de l'eau

#### Consommation d'eau par m<sup>2</sup>

**Nomenclature STE** WAT-surf

**Unité** m<sup>3</sup> / m<sup>2</sup>utile.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**                      m<sup>3</sup>/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

---

### 5.3. Les données

#### - La collecte

Un chargé d'études collecte les données en s'assurant de pouvoir identifier les sources des informations utilisées afin de produire le fichier TEAM BOARD.

#### - Le contrôle interne

Le quality-check est effectué par les responsables de mission, chargés de veiller à la cohérence des données exploitées. Dans le cas où des données incohérentes sont identifiées, les responsables de mission prennent contact avec le gestionnaire de site. Cet échange, permet de recueillir des informations complémentaires si nécessaire.

## 5.4. Evaluations particulières

### 5.4.1 Extrapolations en cas d'absences totales ou partielles de données

Si une donnée est absente pour deux années successives, 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<sup>ère</sup> étage du bâtiment 10 loué par X = consommation d'énergie de 2014 du 2<sup>ème</sup> 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.*

## 5.4.2. 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 DJClimMoy). 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 DJClimMoy.

- **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 :

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

Avec :

$C_{\text{corrigée}}$  : consommation d'énergie finale annuelle corrigée (kWh<sub>ef</sub>);

$C_{\text{réelle}}$  : consommation d'énergie finale annuelle réelle (kWh<sub>ef</sub>);

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

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

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

$\text{DJU}_{\text{Moy}}$  : Degré Jour Unifié annuel moyen de référence (°C);

$\text{DJU}$  : Degré Jour Unifié de l'année en cours (°C);

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

$\text{DJClim}$  : 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.

### 5.4.3. L'indicateur certification

La part des d'actifs certifiés pour l'année N, prend en compte les actifs détenant un certificat valable au cours de l'année N. % calculé sur la valeur HD au 31/12 sur le total au 31/12.

Les deux types de certifications déployées sur le patrimoine de la société de la Tour Eiffel sont :

- La certification HQE, référentiel français.
- La certification BREEAM, référentiel anglais.

Les deux méthodes de calcul appliquées permettent de comptabiliser la part de la surface certifiée ainsi que la part du patrimoine certifié sur la base de la valeur hors droit.

- **Méthode de calcul sur la base la valeur hors droit certifiée :**

Part calculé sur la valeur HD certifiée au 31/12 sur le total au 31/12 de l'année N.

VHD certifiée / VHD global patrimoine RSE (Hors Nanterre et cessions 2016),

VHD certifié IDF / VHD global patrimoine IDF (Hors Nanterre et cessions 2016).

- **Méthode de calcul de la surface certifiée :**

Part calculé sur la surface certifiée au 31/12 sur le total au 31/12 de l'année N.

Surface certifiée / Surface globale patrimoine RSE (Hors Nanterre et cessions 2016),

Surface certifiée IDF / surface globale patrimoine IDF (Hors Nanterre et cessions 2016).



## 6. ORGANISATION DU REPORTING - ACTIFS

---

### 6.1. 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.

#### 6.1.1. 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.

#### 6.1.2. 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.

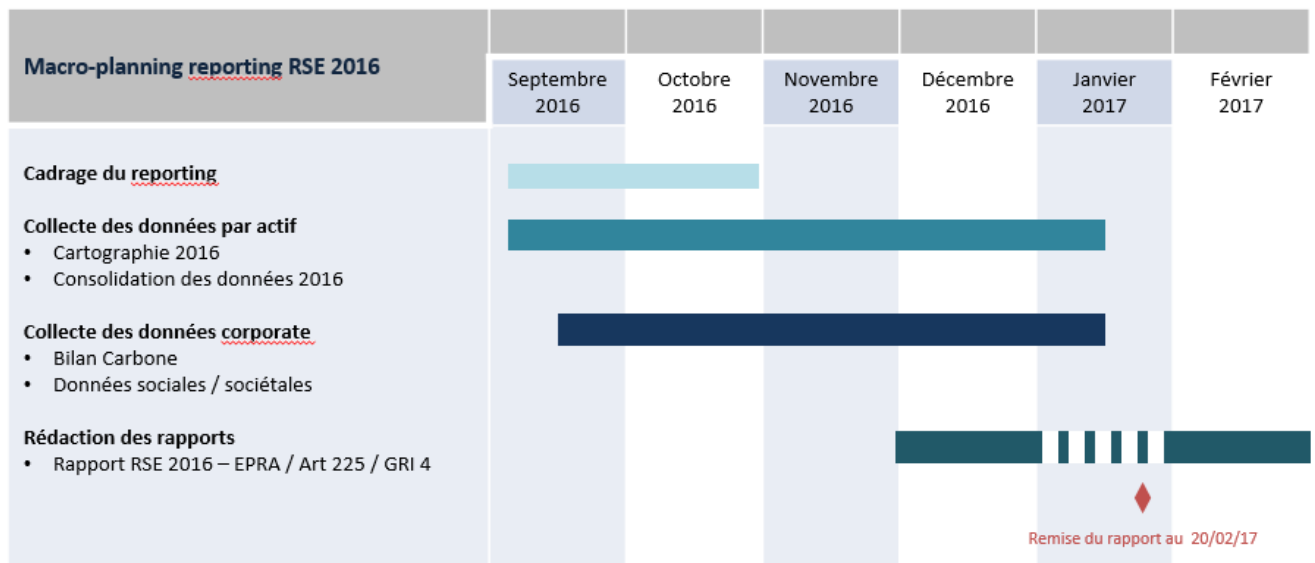
#### 6.1.3. Sinteo

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.

## 6.2. Macro-planning

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



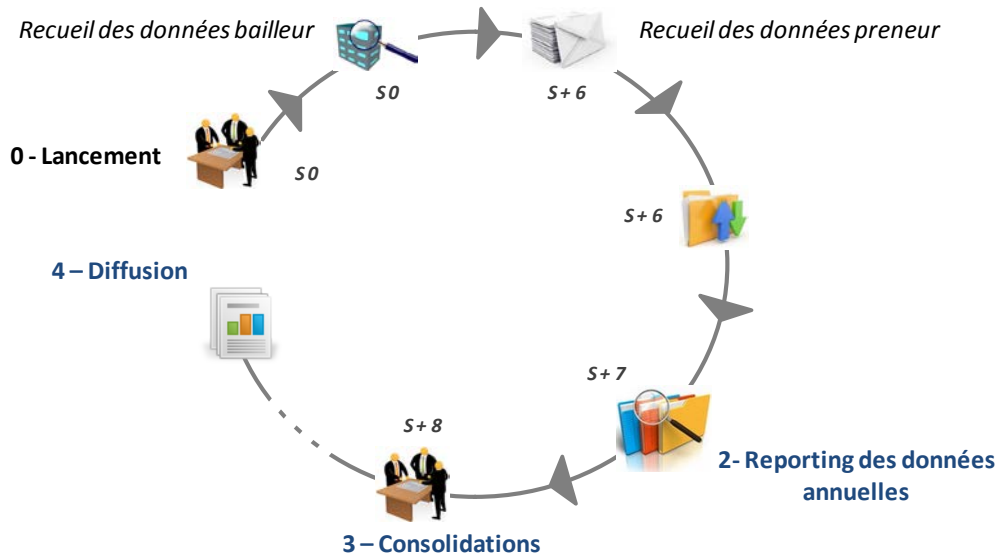
Date de publication du document de référence contenant le rapport de gestion : mi-avril 2017.

## 6.3. Procédures de collecte des données sources

La collecte des données sources est assurée par Sinteo auprès 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.



## 6.4. 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	QUANTITES	Nature GES	Conversion	kgéqCO2 / an	
TGBT	TGBT global	Factures EDF	Informatique	Preneur	01/11/2009	01/11/2010	Electricité	kVh PCI / an	kVh EF / an	Indirecte		370489
							4410519	11379234	Faible			

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.

## 6.5. 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, ...).

## 6.6. Description des outils mis en œuvre

### 6.6.1. 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.

### 6.6.2. Questionnaires de collecte

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

### 6.6.3. 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.

### 6.6.4. 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.

### 6.6.5. Plateforme de reporting

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