

# RAPPORT DE DURABILITÉ



# FAITS ET CHIFFRES, DURABILITÉ «SPF IMMOBILIER SUISSE»

172

BORNES  
DE RECHARGE

17

IMMEUBLES DOTÉS DE  
PANNEAUX PV

6.53

PUISSANCE TOTALE DES  
INSTALLATIONS PV  
(EN MWH)

12

IMMEUBLES CERTIFIÉS  
MINERGIE

4

IMMEUBLES CERTIFIÉS  
SNBS

1

SITE CERTIFIÉ  
2000-WATT

2

IMMEUBLES CERTIFIÉS  
SSREI

3

IMMEUBLES CERTIFIÉS  
BREEAM/DGNB

49

IMMEUBLES CERTIFIÉS  
ENERGY RATING GEAK

3/5

ÉTOILES,  
NOTATION GRESB  
STANDING INVESTMENT

4/5

ÉTOILES,  
NOTATION GRESB  
DEVELOPMENT

5/5

ÉTOILES,  
NOTATION PRI MODULE  
«CONFIDENCE BUILDING  
MEASURES»

3/5

ÉTOILES,  
NOTATION PRI 2023  
MODULE «POLICY, GOVER-  
NANCE AND STRATEGY»

12.6

KGCO<sub>2</sub>E/M<sup>2</sup> SRE CO<sub>2</sub>E-  
INTENSITÉ ÉMISSIONS  
(SCOPE 1-2)

44.3

PART TOTALE  
ÉNERGIES  
RENOUVELABLES

---

## RÉSUMÉ

Depuis sa création en 2015, Swiss Prime Fondation de placement (SPF) ne veut pas seulement être un véhicule de placement attractif pour les caisses de pension, mais est également consciente de sa responsabilité en matière de construction et d'exploitation durables des immeubles de son portefeuille. SPF a poursuivi cette voie de manière conséquente au cours de l'exercice 2023. Le Conseil de durabilité stratégique mis en place en 2022 a permis d'ancrer institutionnellement l'approche de la durabilité dans la gestion de l'entreprise. La mise en place d'une courbe détaillée de réduction des émissions de CO<sub>2</sub> pour le portefeuille immobilier en Suisse constitue une autre étape importante. Cette courbe se base sur les différentes stratégies immobilières et permet une réduction planifiée et constante de la consommation d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre de l'ensemble du portefeuille. SPF a de nouveau participé au système d'évaluation «Global Real Estate Sustainability Benchmark» (GRESB), important pour l'industrie immobilière, et a fortement amélioré son score par rapport à sa première participation. En tant que signataire des «Principes pour l'investissement responsable des Nations Unies» (UN PRI), SPF souligne son objectif de prendre en compte les critères ESG (Environnement, Social et Gouvernance) dans ses décisions d'investissement au niveau des entreprises, des fonds et des immeubles. La première participation officielle de SPF à la notation PRI a eu lieu en 2023.

---

## NOTRE APPROCHE DE LA DURABILITÉ

SPF s'est engagée à respecter les objectifs mondiaux de protection du climat et à apporter sa contribution à la réalisation de l'objectif national de réduction des émissions de CO<sub>2</sub>. En tant que partie intégrante du secteur immobilier, elle reconnaît son influence sur la gestion des ressources naturelles, qu'il convient d'utiliser avec sagesse et parcimonie. L'approche globale de la durabilité spécialement élaborée pour la Fondation de placement détermine à cet égard son orientation actuelle et future: SPF s'engage à prendre en compte de manière appropriée les aspects de durabilité dans toutes les phases du processus d'investissement, lors d'acquisitions et de développement de projets, dans la gestion de portefeuille et d'actifs, dans la gestion d'immeubles existants ainsi que lors de rénovations.

Obtenir un rendement attrayant à long terme pour ses investisseurs reste l'objectif économique prioritaire de SPF. Après tout, il s'agit de fonds de prévoyance. Mais la durabilité devient un critère de plus en plus important, notamment pour les caisses de pension. Depuis sa création, la SPF s'est engagée à prendre en compte les critères ESG et poursuit les objectifs suivants:

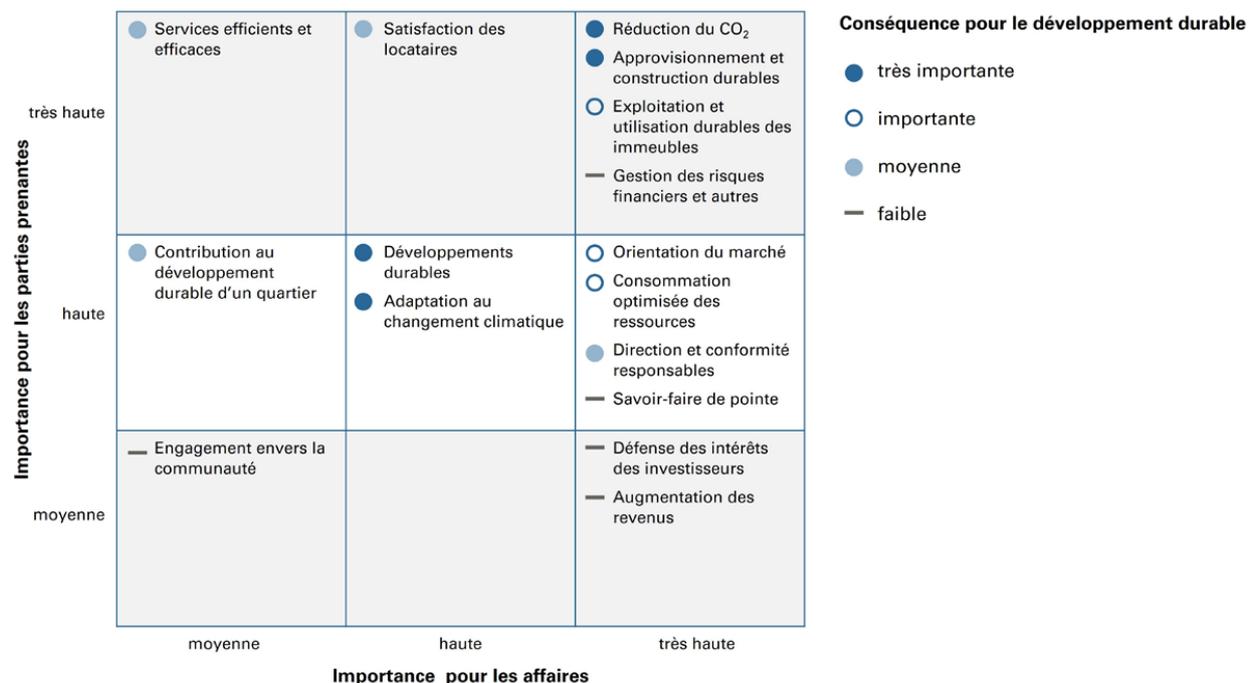
- **Environnement:** SPF s'efforce d'atteindre l'objectif net zéro 2050 du Conseil fédéral.
- **Social:** SPF développe et entretient un portefeuille immobilier qui place les utilisateurs au centre de ses préoccupations et contribue au développement durable des quartiers.
- **Gouvernance:** dans le cadre d'une gestion d'entreprise responsable, SPF tient compte des questions ESG dans son organisation et ses processus commerciaux.

## NOS THÈMES PRINCIPAUX

Pour SPF, il est important d'identifier les questions économiques, sociales, environnementales et de gouvernance qui sont essentielles pour elle et ses parties prenantes. Les intérêts des investisseurs doivent être pris en compte, mais aussi ceux d'autres groupes de parties prenantes tels que les locataires, les partenaires commerciaux, les collaborateurs de la société de gestion et les autorités. Les thèmes considérés comme essentiels constituent la base d'objectifs et de mesures transversaux, qui sont consignés dans une feuille de route. Les thèmes et la feuille de route sont examinés chaque année par la Direction et soumis à l'approbation du Conseil de fondation.

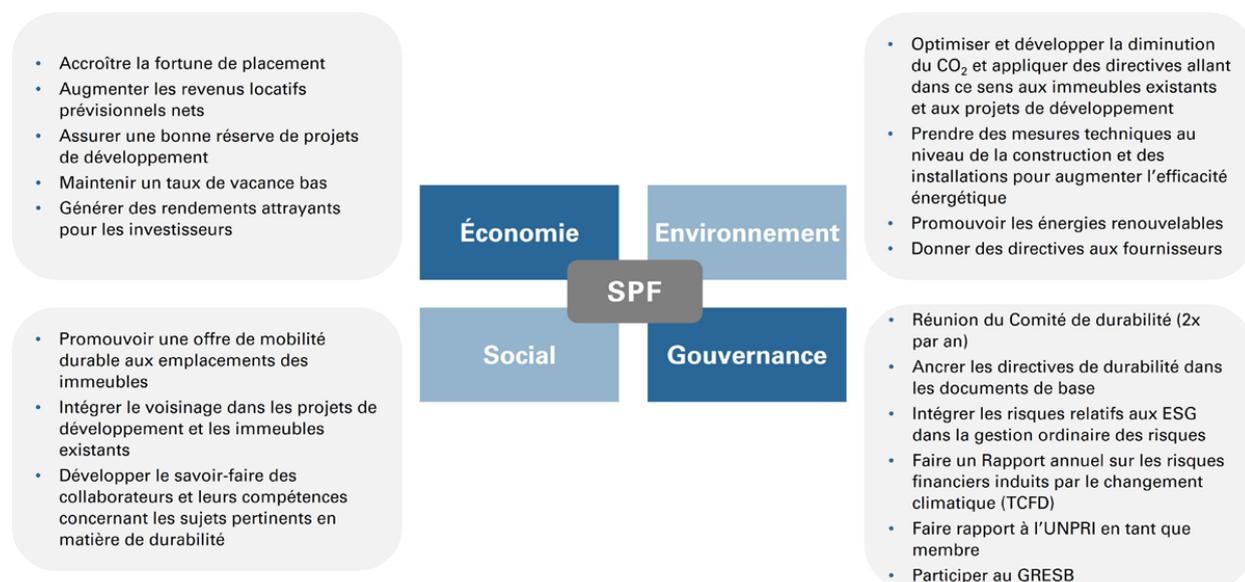
Le graphique ci-dessous permet de visualiser la pertinence des thèmes identifiés comme essentiels pour les parties prenantes, pour la création de valeur à long terme (pertinence commerciale) et pour l'impact sur le développement durable.

### Matrice de l'importance



## NOS AMBITION ET FEUILLE DE ROUTE EN MATIERE DE DURABILITE

Les ambitions globales de SPF en matière de durabilité sont réparties en quatre domaines: économie, environnement, social et gouvernance. Pour chaque domaine, des priorités et des objectifs concrets sont formulés et servent de fil conducteur à l'action concrète. Les intérêts économiques et entrepreneuriaux sont ainsi combinés avec des projets et des engagements écologiques ou sociaux.



## PERFORMANCE ÉCONOMIQUE

Afin d'assurer aux investisseurs un succès commercial durable et à long terme, SPF poursuit une stratégie de croissance ambitieuse, selon laquelle le portefeuille doit atteindre à plus de CHF 4 milliards. SPF a adopté des critères de diversification clairs en ce qui concerne l'usage et le pays des immeubles de placement afin de mettre en œuvre cette stratégie avec succès. Outre l'acquisition d'immeubles conformes à la stratégie et un pipeline de développement prometteur avec un volume d'investissement à moyen et long terme d'environ CHF 0.6 milliard, l'objectif de rendement attrayant de 3 à 4% par an doit être réalisé. Au cours de l'année sous revue, Swiss Prime Site Solutions, la société de gestion, a pu, comme prévu, poursuivre la croissance de SPF. Neuf immeubles ont ainsi été acquis. En 2023, trois immeubles ne correspondant plus à la stratégie ont en outre été vendus. En raison du contexte économique difficile, le marché des émissions a été fortement restreint. Malgré la situation exigeante du marché, le groupe de placement «SPF Immobilier Suisse» a pu renforcer ses fonds propres grâce à l'émission de CHF 4 millions (apport en nature compris).

### **Capital Bay Management gère «SPF Living+ Europe» selon les critères ESG**

«SPF Living+ Europe» est le plus récent groupe de placements de SPF, qui investit exclusivement dans la zone euro, dans des immeubles de type «Serviced Living» loués à long terme. Actuellement, l'investissement se concentre sur le marché allemand des résidences pour personnes âgées en raison du niveau de prix attractif et du profil de rendement/risque très équilibré. Dans ce domaine, les possibilités sont de plus en plus intéressantes, même dans un contexte difficile de forte hausse des taux d'intérêt, car la plupart des investisseurs à capitaux étrangers ne veulent pas faire d'acquisitions dans la phase actuelle du marché et les banques allemandes sont moins actives sur le marché du financement. Au cours de l'année écoulée, le portefeuille existant a été soumis pour la première fois, en collaboration avec Swiss Prime Site Solutions, à un examen approfondi de due diligence sous l'angle écologique et, comme pour le groupe de placement «SPF Immobilier Suisse» les consommations d'énergie et de ressources ont été rapportées conformément aux directives de l'AMAS (Asset Management Association Switzerland) et sur la base des consommations réelles.

La SPF a confié le mandat de gestion d'actifs sur les marchés susmentionnés au gestionnaire d'investissement allemand Capital Bay, qui agit en tant que partenaire compétent pour ce produit d'investissement, grâce à son expertise en matière d'immeubles et de centres de soins opérationnels spécifiques au segment.

### **Due diligence ESG lors des acquisitions**

Afin de rendre la croissance du produit de placement «SPF Immobilier Suisse» aussi durable que possible, les contrôles de due diligence lors de l'acquisition d'immeubles existants ont été systématiquement étendus aux critères ESG. Les critères du SNBS (Standard pour la construction durable en Suisse) et du GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) sont utilisés à cet effet. Des listes de contrôle correspondantes avec des critères ESG sont ancrées dans tous les processus d'achat et appliquées en permanence.

### **Développements durables: application pratique aux projets de construction**

La construction durable est l'une des principales aspirations de SPF. Des certifications adéquates sont donc visées pour différents projets de construction et de développement. SPF utilise SNBS Gold comme guide pour la construction durable. Lors de la planification et de la conception d'un nouveau bâtiment, SPF met l'accent sur le respect des critères de SNBS Gold et vise ensuite une certification SNBS de niveau Gold pour toutes ses constructions. En outre, SPF s'efforce d'utiliser de nouveaux matériaux innovants et durables, comme l'isolation à partir de matériaux de démolition, le béton capable de stocker du CO<sub>2</sub>, les façades végétalisées, la biodiversité dans les cours intérieures ou des luminaires qui économisent 90% de l'énergie.

SPF a obtenu les certifications SNBS Gold provisoires pour les projets de développement de la Bucheggstrasse à Zurich et du quartier de Tribsche à Lucerne (Tribsche 2). À Zuchwil, les deux projets Rivernest et Riverside étape 1 ont tous deux obtenu un certificat de site à 2000 watts au cours de l'année de référence. Une aire à 2000 watts est synonyme d'efficacité énergétique, d'énergies renouvelables et de respect du climat, ainsi que de mobilité durable et de cadre de vie attrayant. Le certificat est valable deux ans (s'agissant du développement) ou quatre ans (exploitation). Les sites sont ainsi régulièrement évalués. L'objectif est que les sites se développent continuellement au lieu de remplir une seule fois les critères requis.

## Certifications de projets de développement – Sélection

	Projet	Certification	Durabilité
	<b>Tribsche 1</b> Lucerne Achevé en 2022	Minergie	<ul style="list-style-type: none"> <li>• PV* pour alimenter des VZE (véhicules à zero émission)</li> <li>• Électromobilité</li> <li>• Pieux énergétiques</li> </ul>
	<b>RiverNest</b> Zuchwil Achevé en 2022	Site 2000 watts	<ul style="list-style-type: none"> <li>• PV sur le toit et en façade</li> <li>• Stockage d'énergie</li> <li>• VZE</li> </ul>
	<b>Riverside 1<sup>er</sup> étape</b> Zuchwil Achevé en 2022	Site 2000 watts	<ul style="list-style-type: none"> <li>• PV sur le toit</li> <li>• PV sur la façade du bâtiment B4</li> <li>• App Smart Home</li> <li>• Énergie thermique de la nappe phréatique</li> </ul>
	<b>Greenway</b> Thônex	Minergie (après achèvement)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• PV sur le toit</li> <li>• Électromobilité</li> <li>• Sondes géothermiques</li> <li>• Aménagements extérieurs et parc</li> </ul>
	<b>Litterna</b> Viège	Examen en vue d'une certification SNBS après achèvement	<ul style="list-style-type: none"> <li>• PV et électromobilité</li> <li>• Chauffage urbain / refroidissement à eau</li> <li>• Buses de brumisation dans la cour intérieure</li> </ul>
	<b>Eco-Living</b> Zurich	SNBS Gold (5.3)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• PV et électromobilité</li> <li>• Sondes géothermiques</li> <li>• Béton écologique</li> <li>• Alentours et cour intérieure intégrés à l'architecture</li> </ul>

\* PV = installation photovoltaïque

### Certifications dans le parc immobilier existant

Quatre certifications pilotes d'immeubles existants ont été réalisées pour le groupe de placement «SPF Immobilier Suisse» au cours de l'exercice sous revue. L'objectif était de déterminer le système le plus approprié pour la certification d'autres immeubles du portefeuille. Les systèmes BREEAM CH existant<sup>1</sup>, DGNB Bâtiment en exploitation<sup>2</sup> (GiB) et SSREI<sup>3</sup> ont été évalués en termes de recherche de documentation, de coûts et d'un éventuel potentiel d'optimisation.

Sur la base des enseignements tirés des certifications pilotes, il est prévu de certifier l'année prochaine d'autres bâtiments existants sélectionnés avec le système DGNB GiB. Ce qui a été déterminant pour adopter ce système, c'est avant tout la gestion continue de l'amélioration (Plan – Do – Check – Act) ainsi que l'étroite parenté du système allemand avec les besoins suisses. Cela est renforcé par l'examen de la certification et la délivrance du certificat par la SGNI<sup>4</sup> (Société suisse pour le développement durable dans l'immobilier).

### Certifications d'immeubles existants – Sélection

	Localité	Année de construction	Surface locative	Utilisation	Certification	Résultat
	<b>St. Gall</b> Untere Kräzern 2, 2a, 2b	2010	1 776m <sup>2</sup>	Logements		1.75 (Ø 1.84)
	<b>Volketswil</b> Industriestrasse 20	2001	16 997m <sup>2</sup>	Commerce		3 étoiles / bien (40%)
	<b>Zurich</b> Nansenstrasse 21	1928	2 476m <sup>2</sup>	Logements et commerce		Silver (53%)
	<b>Wittenbach</b> Im Zentrum 2/2a/2b/3/3a/3b	2008	8 022m <sup>2</sup>	Logements et commerce		Silver (63%)

<sup>1</sup> Building Research Establishment Environmental Assessment Methodology (BREEAM), <https://breeam.de/breeam/was-ist-breeam/>

<sup>2</sup> Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB), <https://www.dgnb.de/de/zertifizierung/gebaeude/gebaeude-im-betrieb>

<sup>3</sup> Swiss Sustainable Real Estate Index (SSREI), <https://ssrei.ch/>

<sup>4</sup> <https://www.sgni.ch/>

---

## GOUVERNANCE

### Gestion des risques

Dans le cadre d'une gestion d'entreprise responsable, SPF prend en compte les aspects ESG dans son organisation et ses processus commerciaux. Ainsi, les risques ESG sont intégrés dans le processus ordinaire de gestion des risques. A court et moyen terme, l'accent est mis ici sur les risques climatiques. Cette année, SPF publie pour la première fois un rapport sur les risques climatiques, conformément aux exigences de la Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD). Vous trouverez le rapport TCFD en annexe, à la page 112.

### Structures décisionnelles

Le Conseil de fondation de SPF définit les objectifs globaux de durabilité ainsi que la stratégie pour les atteindre. Les progrès sont évalués chaque année par le Conseil de fondation. La mise en œuvre de la stratégie est assurée par la société de gestion Swiss Prime Site Solutions AG. Celle-ci s'assure p. ex. que les risques et les opportunités liés au climat sont pris en compte dans toutes les phases du processus d'investissement, et ce aussi bien lors de l'acquisition que du développement et de la gestion. Les informations correspondantes, p. ex. sur les risques liés au climat d'un projet d'acquisition ou de développement potentiel, sont soumises au Conseil de fondation. La société gérante rend compte périodiquement au Conseil de fondation. La SPF a mis en place un Conseil de durabilité en 2022. Ce Conseil se compose de quatre membres du Conseil de fondation et de cinq représentants de Swiss Prime Site Solutions AG, dont le Chief Investment Officer ainsi que le Head Sustainability de Swiss Prime Site Solutions AG. Le Conseil de durabilité se réunit deux fois par an pour définir le développement de thèmes stratégiques de durabilité et pour contrôler et optimiser la mise en œuvre des objectifs ESG existants.

### Politiques

Une politique environnementale et énergétique responsable et orientée vers l'avenir ainsi qu'une utilisation judicieuse des ressources sont poursuivies. Le concept de politique environnementale s'oriente vers l'accord de Paris sur le climat et l'objectif net zéro 2050 du Conseil fédéral. Le respect de ces objectifs supérieurs par la société gérante Swiss Prime Site Solutions AG est assuré par les règlements, codes et directives en vigueur pour le groupe Swiss Prime Site. Ainsi, Swiss Prime Site Solutions AG respecte le code de conduite pour les fournisseurs, qui a pour objectif une politique d'achat responsable et orientée vers le client. Ce code se base sur les principes du Pacte mondial des Nations Unies pour les entreprises et les droits de l'homme et sur la Déclaration de l'Organisation internationale du travail relative aux principes et droits fondamentaux au travail (International Labour Organization, ILO).

### Augmentation sensible de la notation GRESB

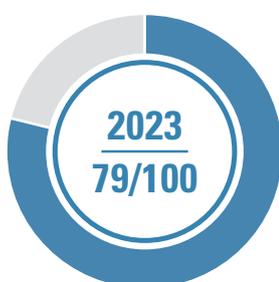
La Fondation de placement participe au Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) pour le groupe de placements «SPF Immobilier Suisse» depuis l'année de référence 2021 (Grace Period). Au cours de l'exercice sous revue, SPF a participé officiellement pour la deuxième fois au rating GRESB. A cette occasion, elle a obtenu la notation 3 étoiles pour le portefeuille existant et la notation 4 étoiles pour les projets de développement.

L'année dernière, la SPF a pu améliorer de deux étoiles à la fois son portefeuille et ses projets de développement. Les grands moteurs de cette progression fulgurante ont été avant tout:

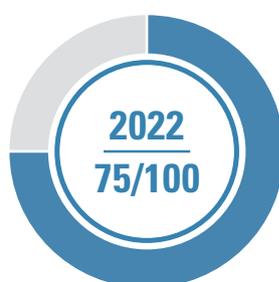
- **Le management:** introduction d'objectifs de performance ESG pour les collaborateurs et amélioration du reporting ESG
- **La performance:** définition d'objectifs à long terme pour l'amélioration des performances et vérification externe par des tiers des données de la performance
- **Le développement:** orientation vers un standard de construction durable et atteinte d'un certain niveau de certification ainsi que couverture accrue de projets de développement certifiés ou enregistrés pour la certification



**GRESB SCORE UND RATING STANDING INVESTMENT**



**GRESB SCORE UND RATING DEVELOPMENT**



**NOTATION PRI**

La SPF est membre des Principes pour l'investissement responsable des Nations unies (UN PRI) depuis novembre 2020 et a établi des rapports selon le cadre des PRI en 2021 lors de la «période de grâce» et pour la première fois officiellement en 2023. En raison de changements internes aux PRI, le reporting n'a pas eu lieu en 2022.

**Star score 2023**

«Policy, Governance and Strategy»



«Confidence Building Measures»



**Participation à la référence REIDA**

L'association à but non lucratif REIDA (Real Estate Investment Data Association) a élaboré un standard pour la détermination des principaux indicateurs environnementaux dans le secteur immobilier. Selon la norme REIDA, un référencement a été réalisé en 2023 sur près de 5 000 immeubles existants, soit environ 60 portefeuilles immobiliers. «SPF Immobilier Suisse» a participé pour la première fois avec son portefeuille au benchmarking REIDA actuel. Vous trouverez le tableau des indicateurs environnementaux à la page 25.

## ENVIRONNEMENT

### Objectif zéro net et courbe de réduction du CO<sub>2</sub>

SPF est consciente de sa responsabilité en matière de protection du climat et souhaite apporter sa contribution à l'objectif de réduire la température de 1.5 degré selon l'Accord de Paris sur le climat ainsi qu'à l'objectif de zéro net émission d'ici 2050 visé par le Conseil fédéral suisse. L'objectif intermédiaire est de réduire les émissions jusqu'à 50% d'ici 2030 et jusqu'à 80% d'ici 2040, en partant de l'année de référence 2020.

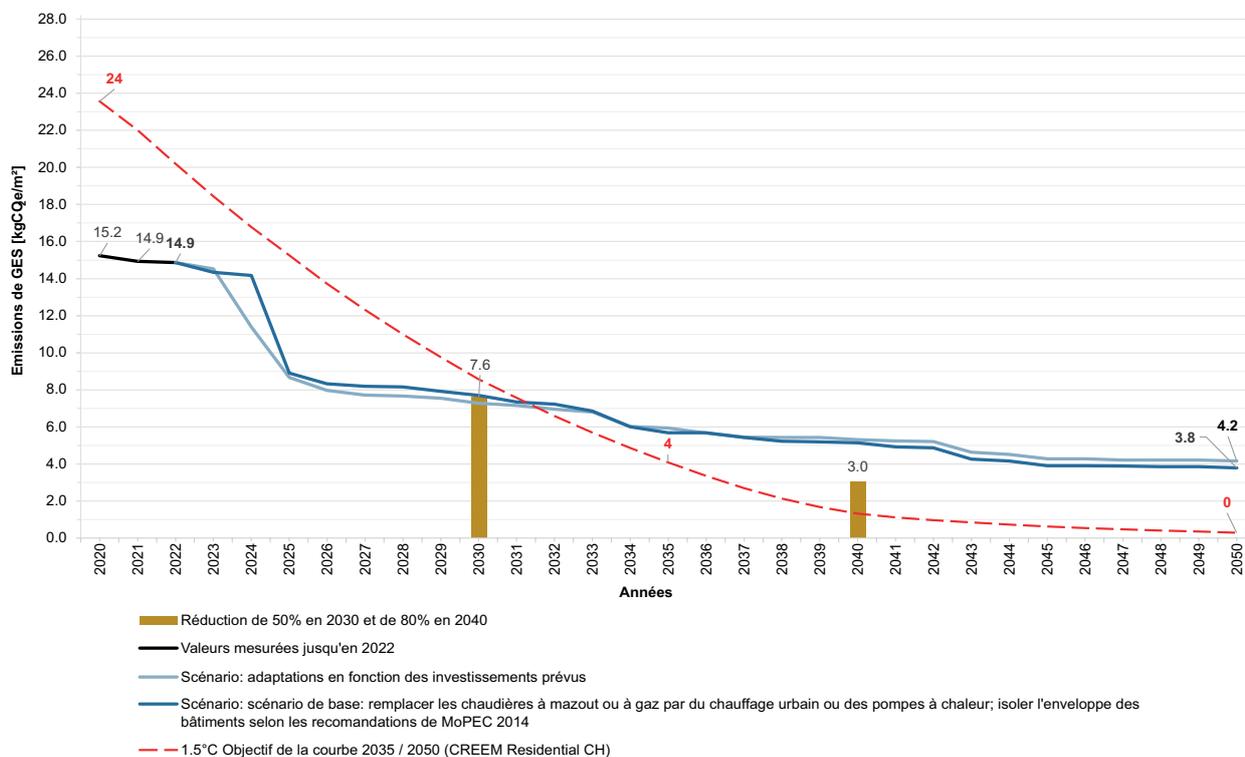
Pour SPF, le plus grand levier pour réduire les émissions de gaz à effet de serre réside dans son propre portefeuille immobilier. La courbe de réduction des émissions de CO<sub>2</sub> pour le portefeuille existant «SPF Immobilier Suisse», mise en œuvre en 2022 et développée en 2023, se concentre donc sur la consommation d'énergie et le mix énergétique dans les immeubles.

Pour le moment, la courbe de réduction se concentre sur l'exploitation du portefeuille Scope 1<sup>1</sup> et 2<sup>2</sup>, y compris des parts du Scope 3<sup>3</sup> selon le GHG-Protocoll<sup>4</sup>. Les émissions du scope 3 telles que l'énergie grise dans la construction, etc. ne font actuellement pas partie de la courbe de réduction. L'objectif est que l'intensité en CO<sub>2</sub> par mètre carré reste inférieure au scénario de réduction de 1.5 degré défini par le CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor) pour les immeubles d'habitation en Suisse.

Les principaux champs d'action exerçant une influence directe sur les émissions de CO<sub>2</sub> sont le passage d'une production de chaleur fossile à une production renouvelable et l'assainissement de l'enveloppe des bâtiments. Afin de planifier globalement les mesures dans ces champs d'action et de les coordonner judicieusement, SPF intègre progressivement les directives de la courbe de réduction des émissions de CO<sub>2</sub> dans les stratégies de chaque immeuble.

### Courbe de réduction du CO<sub>2</sub> et objectif pour 2050

#### Portefeuille «SPF Immobilier Suisse» (117 immeubles)



<sup>1</sup> Scope 1 comprend la consommation de combustible dans le bâtiment

<sup>2</sup> Scope 2 comprend la consommation de courant et de chauffage à distance, fournis par les distributeurs d'énergie

<sup>3</sup> Scope 3 comprend dans ce cas la consommation d'énergie du locataire unique «single tenant» qui, du point de vue de SPF, ne relèvent pas des scopes 1 et 2, ainsi que l'électricité consommée par les locataires des autres immeubles

<sup>4</sup> Greenhouse Gas Protocol

### Explication des scénarios et de l'objectif

La courbe de réduction se base, de 2020 à 2022, sur des valeurs effectivement mesurées et, à partir de 2023, sur des mesures résultant des analyses d'état, qui ont été intégrées dans les stratégies des différents immeubles (planification des investissements). Cela correspond à une représentation réaliste des mesures (scénario manuel). Le scénario de base est appliqué aux immeubles pour lesquels aucune analyse de l'état n'a encore été effectuée (env. 30 immeubles).

La différence par rapport au rapport de l'année dernière est due à l'ajout de données énergétiques complètes et à la part du scope 3 de l'électricité consommée par les locataires pour l'ensemble du portefeuille, qui est désormais incluse depuis cette année et qui a également été modélisée rétroactivement. Dans le rapport de l'année dernière, seule l'électricité des locataires des immeubles «single tenants» était prise en compte.

Scénario		Descriptif
Mesures de construction	Scénario de base	<p><u>Production de chaleur</u> Arrivées en fin de vie, les installations de production de chaleur fonctionnant avec des combustibles fossiles seront remplacées par des installations plus écologiques. Remplacement en fonction des possibilités locales: 1. Chauffage urbain 2. Pompes à chaleur avec sondes dans le terrain 3. Pompes à chaleur avec sondes dans la nappe phréatique Si aucune des trois variantes n'est possible, le modèle prévoit une pompe à chaleur fonctionnant à l'air ambiant. Le bois sous forme de bûches ou de pellets n'est pas pris en compte.</p> <p><u>Rénovation de l'enveloppe du bâtiment</u> En fonction du cycle de rénovation, les valeurs d'isolation des éléments du bâtiment sont calculées selon la norme MoPEC 2014 .</p>
	Scénario manuel	Scénario réel créé manuellement avec les mesures et les dates des stratégies d'objet et des planifications d'investissement.
Objectif de la courbe	CRREM Residential 1.5°C	La courbe de réduction se fonde sur les données du CRREM «Carbon Risk Real Estate Monitor» pour atteindre l'objectif climatique de 1.5°C. Les calculs se réfèrent à des immeubles à usage d'habitation occupés par plusieurs familles et sont établis 1 fois par an sur la base du budget des GES globaux.

### Données de base de la courbe de réduction

#### Nombre d'immeubles

Le modèle contient au total 117 immeubles du portefeuille «SPF Immobilier Suisse» 2022, sans les terrains à bâtir, les projets de construction et les rénovations totales.

#### Informations spécifiques sur les bâtiments

Des informations spécifiques sur les bâtiments, telles que la surface, l'année de construction des éléments du bâtiment, etc. ont été intégrées une seule fois à partir des stratégies d'immeubles existants. La durée de vie des différents éléments du bâtiment a été enregistrée conformément à la norme SIA 2047 Rénovation énergétique des bâtiments.

#### Surface de référence énergétique (SRE)

La part des surfaces de référence énergétique (SRE) mesurées représente un peu plus de la moitié de la SRE totale. Les SRE restantes ont été calculées à partir de la surface locative (VMF) à l'aide d'un facteur empirique (valeur empirique moyenne des surfaces mesurées).

#### Données de consommation d'énergie

Les données de consommation d'énergie sont des valeurs effectivement mesurées selon le décompte des fournisseurs (2022). Le modèle de courbe d'abaissement a été complété pour chaque immeuble avec les consommations annuelles 2022, les années civiles 2020 à 2022 sont donc enregistrées comme valeurs de référence effectivement mesurées. La part d'électricité des locataires n'est pas disponible et a été estimée sur la base du type d'utilisation et de la surface<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> SIA 380: 2015 Principes de base pour les calculs énergétiques des bâtiments, annexe C Exemple de calcul du besoin énergétique total

## Électricité

La courbe d'abaissement comprend pour tous les immeubles aussi bien l'électricité des communs que l'électricité des locataires.

## Facteurs d'émission de gaz à effet de serre (facteurs GES)

Les facteurs KBOB<sup>1</sup> (données d'écobilan dans le domaine de la construction 2009/1:2022) valables dans toute la Suisse sont utilisés pour le calcul des émissions de CO<sub>2</sub> selon la norme REIDA. Pour chaque source d'énergie, un facteur GES moyen est utilisé pour transformer les «kWh» en «kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>». La répartition entre les émissions directes et indirectes est effectuée selon la norme REIDA.

## Indicateurs environnementaux

Les indicateurs environnementaux pour l'année 2022 sont déterminés conformément à la recommandation actuelle de la CAF<sup>2</sup> du 5 décembre 2023, les indicateurs pour le groupe de placements «SPF Living+ Europe» étant publiés pour la première fois au cours de cette année de référence. La CAF s'appuie pour cela sur la circulaire AMAS n° 06/2023<sup>3</sup> du 11 septembre 2023, qui renvoie à la norme REIDA. C'est pourquoi, afin de garantir un calcul uniforme et la comparabilité des chiffres clés pour «SPF Immobilier Suisse», le rapport REIDA sur le CO<sub>2</sub> «Bases méthodologiques»<sup>4</sup> a été utilisé pour la première fois comme base de calcul standardisée. Les indicateurs environnementaux sont présentés conformément aux «KPI» REIDA (en fonction de l'emplacement) dans le tableau de la page 25. Seuls les immeubles contrôlés par le propriétaire (IM PROPR) sont pris en compte et non pas les immeubles contrôlés par le locataire (IM LOC). Les indicateurs environnementaux sont corrigés en fonction du climat, conformément à la méthodologie REIDA. L'application de la norme suisse REIDA n'est que partiellement appropriée pour le produit de l'UE «SPF Living+ Europe», car les données (p. ex. données climatiques) ne concernent que la Suisse.

Une comparaison directe avec les indicateurs environnementaux 2021 n'est que partiellement possible en raison de la méthode de calcul standardisée utilisée pour la première fois cette année. Les indicateurs environnementaux 2021 ont été calculés sur la base de l'ancienne norme REIDA (oct. 2022) et présentent donc des différences dans la méthode de calcul ainsi que dans les bases de données par rapport aux indicateurs 2022 selon la méthodologie REIDA actuelle (août 2023). Seuls les indicateurs 2022 sont donc présentés dans ce rapport.

Le grand hall industriel sur le site de «Riverside» à Zuchwil a une influence d'environ 20% sur l'intensité énergétique du portefeuille en raison de la part d'activités commerciales à forte consommation d'énergie (production, travail posté). Il s'agit toutefois d'énergie renouvelable sous forme de chauffage urbain, ce qui contribue à une part élevée d'énergie renouvelable dans le portefeuille.

<sup>1</sup> Conférence de coordination des services de la construction et des immeubles des maîtres d'ouvrage publics KBOB

<sup>2</sup> Conférence des administrateurs de caisses de pension (CAF)

<sup>3</sup> Asset Management Association Switzerland (AMAS) «Meilleure pratique pour établir les chiffres clés de l'environnement»

<sup>4</sup> REIDA, Rapport sur le CO<sub>2</sub>, «Principes méthodiques», 16.08.2023, Version 1.2 finale

Chiffres clés environnementaux de «SPF Immobilier Suisse» selon REIDA, «KPI» (basé sur le site) IM

	Unité	2022
<b>Nombre d'immeubles (IM)</b>	<b>IM</b>	<b>68</b>
Etat avec données énergétiques suffisantes	IM	62
Etat sans données énergétiques suffisantes	IM	6
Surface totale	m <sup>2</sup> SRE	375 038
Surface déterminante	m <sup>2</sup> SRE	342 209
<b>Degré de couverture</b>	<b>%</b>	<b>91.2</b>
<b>Consommation d'énergie</b>	<b>MWh/a</b>	<b>39 480</b>
<b>Intensité énergétique</b>	<b>kWh/m<sup>2</sup>SRE</b>	<b>115.4</b>
<b>Combustibles</b>	<b>%</b>	<b>29.1</b>
Mazout	%	6.3
Gaz	%	19.2
Biomasse	%	3.5
<b>Chaleur</b>	<b>%</b>	<b>58.0</b>
Chaleur proche et à distance	%	56.2
Chaleur ambiante	%	1.8
<b>Électricité</b>	<b>%</b>	<b>12.9</b>
Pompe à chaleur électrique	%	0.7
Électricité générale	%	12.2
<b>Part des énergies renouvelables</b>	<b>%</b>	<b>44.3</b>
<b>Part des énergies fossiles</b>	<b>%</b>	<b>51.4</b>
<b>Part de chaleur/énergie perdue</b>	<b>%</b>	<b>26.7</b>
<b>CO<sub>2</sub>e-émissions (Scope 1-2)</b>	<b>tCO<sub>2</sub>e/a</b>	<b>4 299</b>
<b>CO<sub>2</sub>e intensité des émissions (Scope 1-2)</b>	<b>kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>SRE</b>	<b>12.6</b>
<b>Scope 1</b>	<b>%</b>	<b>46.9</b>
Mazout	%	14.7
Gaz	%	32.1
Biomasse	%	0.1
<b>Scope 2</b>	<b>%</b>	<b>53.1</b>
Chaleur proche et à distance	%	22.3
Émissions d'énergie perdue	%	29.2
Électricité des pompes à chaleur	%	0.1
Électricité des locaux communs	%	1.5
<b>Consommation d'eau</b>	<b>m<sup>3</sup></b>	<b>168 084</b>
<b>Intensité de l'eau</b>	<b>m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>SRE</b>	<b>0.5</b>

Remarque: les indicateurs environnementaux ne font pas partie du rapport annuel audité.

## Chiffres clés environnementaux de «SPF Living+ Europe»

	Unité	2022
<b>Nombre d'immeubles (IM-LOC)</b>	<b>IM</b>	<b>5</b>
Etat avec données énergétiques suffisantes	IM	5
Etat sans données énergétiques suffisantes	IM	5
Surface totale SRE <sup>mesuré</sup>	m <sup>2</sup> SRE	21 576
Surface déterminante SRE <sup>mésure</sup>	m <sup>2</sup> SRE	21 576
<b>Degré de couverture</b>	<b>%</b>	<b>100</b>
<b>Consommation d'énergie</b>	<b>MWh/a</b>	<b>2 791</b>
mesuré	%	88.0
calculé	%	12.0
<b>Intensité énergétique</b>	<b>kWh/m<sup>2</sup>SRE</b>	<b>129.4</b>
<b>Combustibles</b>	<b>MWh</b>	<b>54.0</b>
Mazout	%	0.0
Gaz	%	54.0
Biomasse	%	0.0
<b>Chaleur</b>	<b>%</b>	<b>25.6</b>
Chaleur proche et à distance	%	25.6
<b>Électricité</b>	<b>%</b>	<b>20.5</b>
Pompe à chaleur électrique	%	0.0
Électricité générale	%	20.5
<b>Part des énergies renouvelables</b>	<b>%</b>	<b>37.3</b>
<b>Part des énergies fossiles</b>	<b>%</b>	<b>62.7</b>
<b>CO<sub>2</sub>e-émissions (Scope 3)</b>	<b>tCO<sub>2</sub>e/a</b>	<b>457.0</b>
<b>CO<sub>2</sub>e-intensité des émissions (Scope 3)</b>	<b>kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>SRE</b>	<b>21.2</b>
<b>Scope 3.13 locataire fourni</b>	<b>tCO<sub>2</sub>e/a</b>	<b>457.3</b>
Combustibles surface louée	tCO <sub>2</sub> e/a	122.3
Chaleur locataire	tCO <sub>2</sub> e/a	274.0
Electricité locataire	tCO <sub>2</sub> e/a	61.0
<b>Consommation d'eau</b>	<b>m<sup>3</sup></b>	<b>21 004</b>
<b>Intensité de l'eau</b>	<b>m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>SRE</b>	<b>1.0</b>

Remarque: les indicateurs environnementaux ne font pas partie du rapport annuel audité.

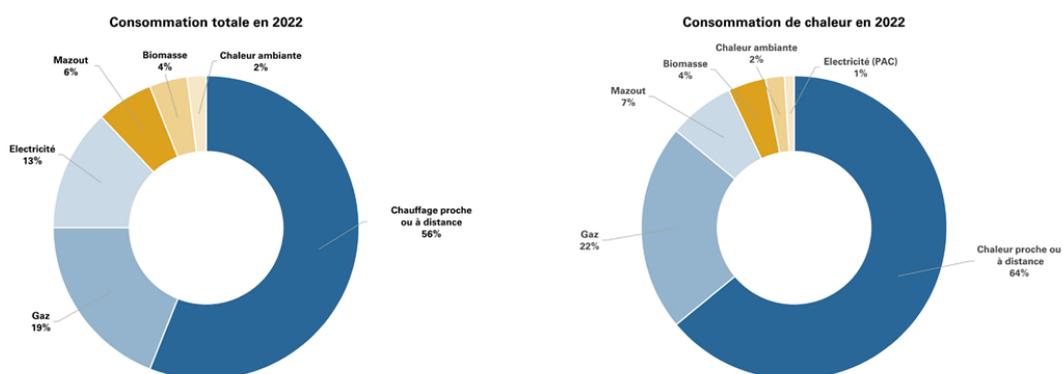
Base de données:

- Le groupe de placement «SPF Living+ Europe» comprend exclusivement des immeubles n'ayant qu'un seul locataire (immeuble occupé par un locataire contrôlé (IM-LOC)).
- Les indicateurs environnementaux ne sont pas corrigés en fonction du climat.
- La surface de référence énergétique (SRE) a été extraite des plans.
- Les données de consommation d'énergie pour le gaz naturel, le chauffage urbain et l'électricité ainsi que pour la consommation d'eau proviennent des factures des fournisseurs.
- Facteur d'émission lié au pouvoir calorifique: 0.182 kg CO<sub>2</sub>/kWh
- Émissions de CO<sub>2</sub> de l'électricité: 214.7 g/kWh

## Consommation d'énergie

Afin de saisir systématiquement la consommation d'énergie et d'identifier les potentiels d'économie, SPF a actualisé et poursuivi le monitoring énergétique e3m. Le monitoring permet d'enregistrer la consommation d'électricité, d'eau et de chaleur dans les différents immeubles, qui peuvent ensuite être comparés et analysés sur différentes périodes. Cela permet d'évaluer et d'optimiser la situation énergétique tant des objets individuels que de l'ensemble du portefeuille.

Le graphique ci-dessous montre le mix énergétique de l'ensemble du portefeuille de «SPF Immobilier Suisse» selon les indicateurs environnementaux. Plus de la moitié de l'approvisionnement en chaleur provient du chauffage urbain.



## SOCIAL

### Enquête auprès des locataires

Les portefeuilles immobiliers de la SPF sont axés sur les besoins des usagers. Les locataires et les occupants sont systématiquement impliqués dans le développement et l'entretien des immeubles.

Afin de pouvoir répondre aux souhaits et aux besoins des locataires, une enquête en ligne a été menée avec eux en 2022 sur leur satisfaction concernant leur logement et la gestion de l'immeuble. La majorité des personnes interrogées se sont montrées très satisfaites de la répartition des pièces, du confort et de l'équipement de leur logement respectif. Le loyer et les charges ont été jugés raisonnables. 60% des personnes interrogées ont attribué une note minimale de 8 ou plus à la satisfaction globale du logement. La valeur moyenne (7.6) n'était que légèrement inférieure à la référence globale (7.7). Les gestionnaires ont pu obtenir un aperçu des commentaires des locataires grâce à un outil et en déduire des mesures appropriées.

### Développement des collaborateurs

Swiss Prime Site Solutions AG investit beaucoup dans le perfectionnement de ses collaborateurs. Des formations pour les collaborateurs sont régulièrement organisées afin de favoriser l'acquisition de connaissances sur les thèmes du développement durable. En automne, par exemple, un lunch & learn a été organisé pour tous les collaborateurs sur le thème de la «Sustainable Finance» par un expert externe. Cette manifestation a permis de donner un aperçu du contexte historique et politique concernant l'origine et la signification du terme Sustainable Finance et de montrer les liens avec Swiss Prime Site AG (p. ex. Green Finance Framework).

