

RAPPORT DE DURABILITÉ



FAITS ET CHIFFRES DE LA DURABILITÉ « SPF IMMOBILIER SUISSE »

186	22	9.01
BORNES DE RECHARGE TOTAL	IMMEUBLES DOTÉS DE Panneaux solaires	TOTAL DE LA PUISSANCE INSTALLÉE DES PS (MWH)
15	7	1
IMMEUBLES CERTIFIÉS MINERGIE	IMMEUBLES CERTIFIÉS SNBS	SITE CERTIFIÉ 2000-WATTS
16	49	9
CERTIFICATIONS DES IMMEUBLES EXISTANTS (BREEAM, SGNB GIB, SSREI)	IMMEUBLES CERTIFIÉS CECB	GREEN LEASES (BAUX VERTS)
4/5	4/5	5/5
NOTATION GRESB STANDING INVESTMENT (ÉTOILES)	NOTATION GRESB DEVELOPMENT (ÉTOILES)	NOTE PRI MODULE « CONFIDENCE BUILDING MEASURES » (ÉTOILES)
4/5	10.8	48.5
NOTE PRI MODULE « POLICY, GOVERNANCE AND STRATEGY » (ÉTOILES)	INTENSITÉ ÉMISSIONS CO ₂ (SCOPE 1–2) KGCO ₂ E/M ² ZRÉ	PART DES ÉNERGIES RENOUVELABLES (EN %)

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. La SPF a poursuivi cette voie de manière conséquente au cours de l'exercice 2024. Avec la mise en place en 2022 d'un conseil de durabilité à orientation stratégique, l'approche de la durabilité a été institutionnalisée dans la gestion de l'entreprise. La poursuite continue d'une trajectoire détaillée de réduction des émissions de CO₂ pour le portefeuille immobilier en Suisse constitue une étape importante. La trajectoire de réduction se base sur les stratégies individuelles des immeubles 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. Durant cette période, la SPF a également participé au système d'évaluation du « Global Real Estate Sustainability Benchmark » (GRESB), important pour l'industrie immobilière, et a pu améliorer son score par rapport à la participation de l'année précédente. En tant que signataire des Principes pour l'investissement responsable des Nations Unies (UNPRI), la SPF souligne son objectif de prendre en compte les critères ESG (environnementaux, sociaux et de gouvernance) dans ses décisions d'investissement au niveau des entreprises, des fonds et des immeubles. La SPF a également amélioré son classement PRI 2024 par rapport à l'année précédente.

Le présent rapport de durabilité tient compte des exigences de l'ASIP¹ en tant que « early adopter ».

NOTRE APPROCHE DE LA DURABILITÉ

La 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 CO₂. L'approche globale de la durabilité spécialement élaborée pour la fondation de placement détermine à cet égard l'orientation actuelle et future : la SPF s'engage à tenir compte de manière appropriée des aspects de durabilité dans toutes les phases du processus d'investissement – lors d'acquisitions et de développements de projets, dans la gestion de portefeuille et d'actifs, dans la gestion d'immeubles existants ainsi que lors de rénovations.

L'objectif économique principal de la SPF reste d'obtenir un rendement attractif à long terme pour ses investisseurs. Après tout, il s'agit de fonds de prévoyance. L'approche de la SPF en matière de durabilité consiste à intégrer les critères ESG en les prenant en compte dans le processus d'investissement et poursuit les objectifs suivants :

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

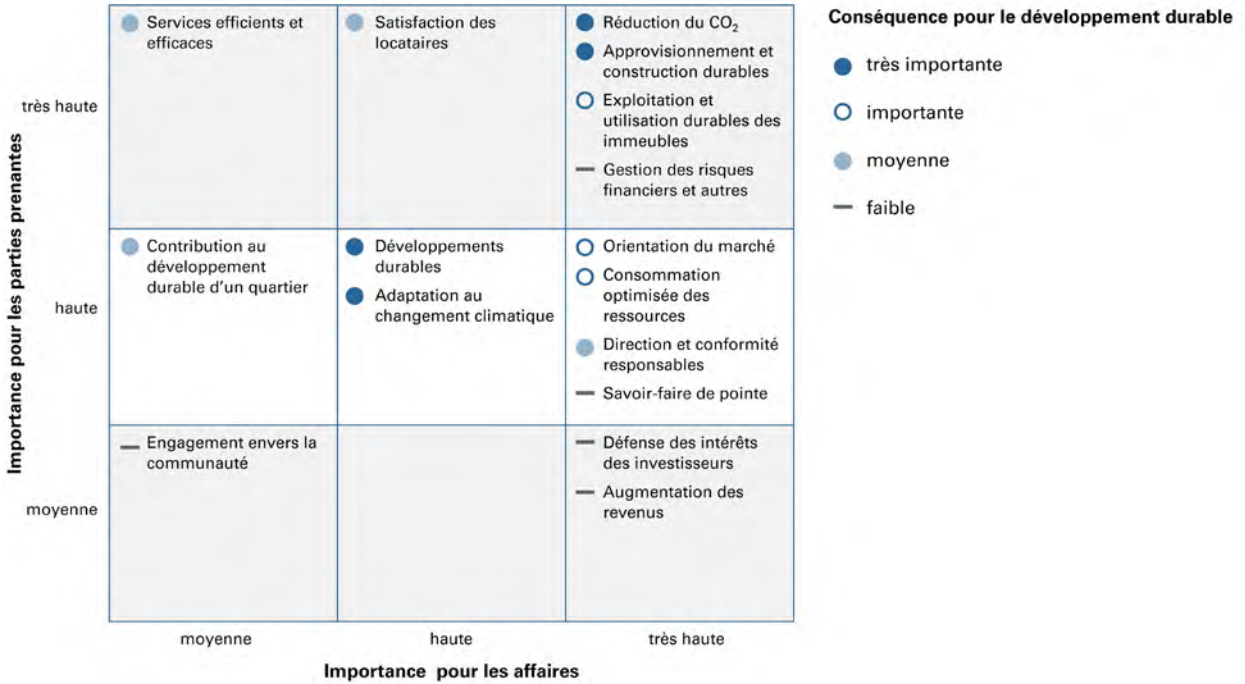
¹ Rapport ESG établi par l'ASIP : Normes pour les caisses de pension, version 1.1, entrée en vigueur : 1.1. 2025

NOS THÈMES ESSENTIELS

Il est important pour la SPF 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 des sociétés de gestion mandatées 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.

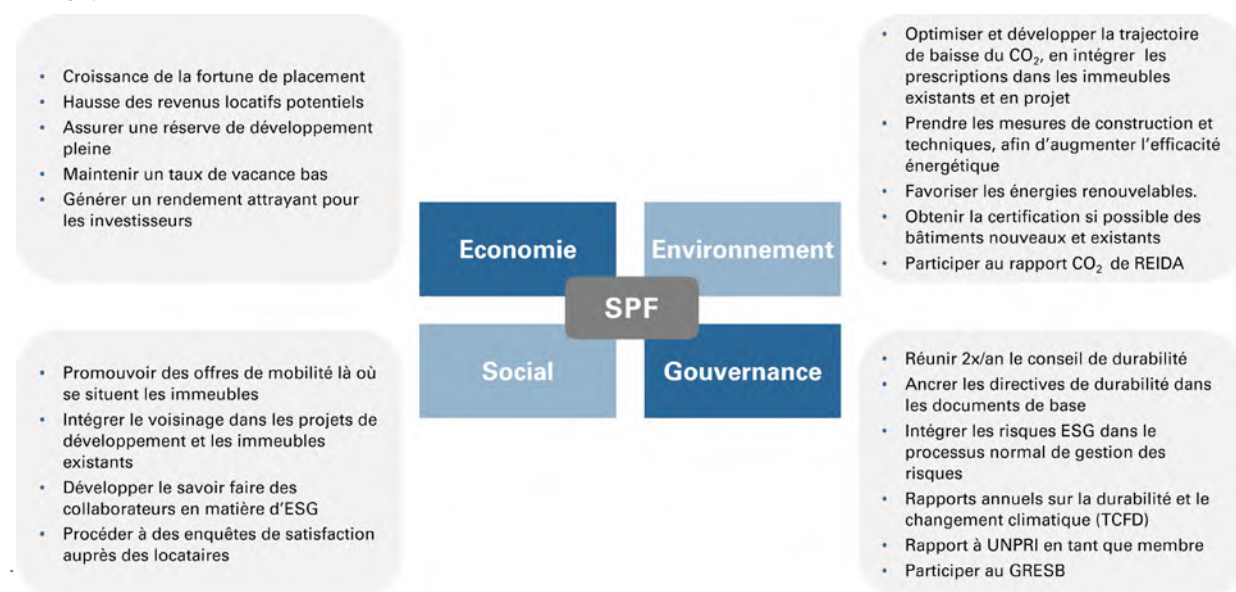
Le diagramme ci-dessous permet de visualiser la pertinence des thèmes identifiés comme essentiels pour les parties prenantes, pour la création de valeur à long terme (pertinence commerciale) et pour l’impact sur le développement durable.

Matrice de l’importance



NOTRE AMBITION DE DÉVELOPPEMENT DURABLE ET NOTRE FEUILLE DE ROUTE

Les ambitions globales de la 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.



Due diligence ESG lors d'acquisitions

Lors de l'examen de nouveaux investissements, un examen ESG Due Diligence (examen DD) systématique est effectué. Cela permet d'identifier les principaux risques et opportunités ESG et, le cas échéant, de prédéfinir stratégiquement les futures mesures d'optimisation au moment du lancement de l'investissement. Les contrôles DD existants lors d'acquisitions ont été complétés par des critères ESG spécifiques, basés sur le standard de la construction durable en Suisse (SNBS). Des listes de contrôle correspondantes avec des critères ESG sont ancrées dans tous les processus d'achat et sont appliquées en permanence.

Développements durables : application pratique aux projets de construction

La SPF utilise le Standard de la construction durable en Suisse (SNBS) comme guide pour la construction durable. Lors de la planification et de la conception d'un nouveau bâtiment, la SPF met l'accent sur le respect des critères du SNBS et vise ensuite une certification SNBS de niveau Gold pour toutes ses constructions. En outre, la SPF s'efforce d'utiliser de nouveaux matériaux innovants et durables, comme l'isolation à partir de matériaux de démolition, le béton aux propriétés de stockage du CO₂, les façades végétalisées, la biodiversité dans les cours intérieures ou des luminaires qui permettent d'économiser 90% de l'énergie.

En 2024, la SPF a obtenu une certification SNBS Gold pour le projet de développement Eco-Living à la Bucheggstrasse à Zurich et le certificat SNBS Gold provisoire pour le projet dans le quartier de Tribtschen à Lucerne (Tribtsche II). A Viège, une certification SNBS ultérieure est visée en raison de la bonne qualité durable du bâtiment.

À Zuchwil, les deux projets Rivernest et Riverside étape 1 ont déjà obtenu chacun un certificat de Site à 2000 watts en 2023. Un site 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.

Développement circulaire et construction durable en bois

Développer de manière circulaire signifie élaborer des possibilités d'action innovantes dès la phase stratégique afin de prolonger autant que possible le cycle de vie des éléments de construction existants. Plus de 70% de nos développements de projets sont des projets qui réutilisent la substance existante, l'agrandissent et la densifient. Dès la conception, il est prévu que les bâtiments puissent être démontés en fin de vie et que les éléments de construction puissent être réutilisés.

Exemples de projets de constructions en bois ou hybrides en bois

Pour l'immeuble d'habitation de la Bucheggstrasse, la Swiss Prime Fondation de placement a choisi une construction hybride pour les murs extérieurs (murs en éléments de bois) et un revêtement de façade en bois. Une partie des murs intérieurs a également été réalisée en bois.

Pour l'immeuble d'habitation «Tribtsche II» à Lucerne, la SPF a choisi un revêtement en bois pour la façade principale ainsi que pour les murs, les plafonds et les sols des loggias. En outre, les parties intérieures et extérieures des coursives ont été revêtues de bois. En outre, la bourse en ligne d'éléments de construction «Salza» a permis de vendre, entre autres, des faux planchers et des radiateurs en vue de leur réutilisation.

Dans le projet «Co-Next» à Muttens, des panneaux métalliques réutilisés ont été appliqués sur les façades, ce qui constitue une valeur de durabilité particulière pour le lotissement. En outre, l'Urban-Living-Lab (ULL), un pavillon largement autosuffisant, constitue un projet pilote pour la réutilisation de matériaux de démolition et la mise en œuvre de formes de construction durables. Le projet a déjà obtenu un certificat SNBS provisoire (Gold).

Certifications des projets de développement

	Projet	Certification	Durabilité
	Tribsche 2 Lucerne	Minergie / prov. SNBS Gold (5.3)	• Photovoltaïque (PV) pour Véhicules à zéro émission (ZEV) • Electromobilité • Chauffage à distance par l'eau du lac
	La Colombe Bienne	SNBS Gold Pré-notation (5.14)	• PV sur le toit • Electromobilité • Chauffage à distance • Façades en bois • Environnement conçu comme un lieu de rencontre ouvert à tous
	Riverside 2^e étape Zuchwil	SNBS Gold Pré-notation (5.15) / Site 2000 watts	• PV pour ZEV • Appli Smart Home • Chauffage à distance • Site SNBS visé • Lofts entièrement en bois
	Co-Next Muttenz	Certification SNBS Gold (5.2) provisoire	• PV pour ZEV • Electromobilité • Chauffage à distance • Panneaux de façade recyclés • Pavillon (Urban Living Lab) doté d'une auto-alimentation
	Litterna Viège Achévé au T1 2024	Examen d'une certification SNBS ultérieure (pré-notation 5.0)	• Electromobilité et PV • Chauffage à distance et refroidissement par eau courante. • Buses de diffusion de brouillard dans la cour intérieure
	Eco-Living Zurich Achévé au T2 2024	Certification SNBS Gold (5.3)	• Electromobilité et PV • Sondes dans la terre • Béton écologique • L'environnement et la cour intérieure sont intégrés dans le concept d'aménagement
	Cherpines Genève	Certificat provisoire Minergie-P	• PV • Electromobilité • Intégré dans un parc, soit un environnement de grande qualité

Certifications des immeubles existants

En 2023, quatre certifications pilotes ont été réalisées pour le groupe de placements « SPF Immobilier Suisse ». Les systèmes BREEAM CH pour les immeubles existant¹, DGNB Bâtiment en exploitation (GiB)² et SSREI³ ont été testés à cette occasion. L'objectif de ces certifications pilotes était de trouver le système le plus approprié pour la certification d'autres immeubles du portefeuille.

Sur la base des enseignements tirés des certifications pilotes, le système DGNB GiB a été choisi pour certifier dix autres immeubles existants sélectionnés au cours de l'année de référence. Huit immeubles ont ainsi atteint le niveau Or, un immeuble le niveau Platine et un immeuble le niveau Argent. Pour l'instant, la SPF n'a pas l'intention de faire certifier l'ensemble de son portefeuille, mais se limite à certains immeubles spécifiques.

Localité	Année de construction	Surfaces locatives	Usage	Certification
Bellinzona Via san Gottardo 99	2016	7 159 m ²	Maison de retraite	DGNB GiB Gold
Zurich Naphtastrasse 4-8	2015	14 294 m ²	Résidentiel et commercial	DGNB GiB Platin
Genève Chemin du Champ-Baron 8	1986	6 270 m ²	Résidentiel	DGNB GiB Silber
Affoltern a. Albis Alte Dorfstrasse 26, 28	2016	8 666 m ²	Résidentiel et vente	DGNB GiB Gold
Buttikon SZ Kantonsstrasse 50	2014	14 461 m ²	Résidentiel	DGNB GiB Gold
Orbe Rte Granges-Saint-Martin 22	2020	10 567 m ²	Résidentiel et vente	DGNB GiB Gold
Berne Schänzlistrasse 63	1902	9 270 m ²	Maison de retraite	DGNB GiB Gold
Genève Rue de Contamines 14	1984	12 820 m ²	Résidentiel et bureaux	DGNB GiB Gold
Cham Lorzenparkstrasse 2	2008	15 027 m ²	Résidentiel et commercial	DGNB GiB Gold
Zurich Hagenholzstrasse 83	2002	20 676 m ²	Bureaux	DGNB GiB Gold

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

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

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

GOUVERNANCE

Baux verts

Un bail vert, un « contrat de location vert », va au-delà des accords habituels entre un propriétaire immobilier et ses locataires. Les principes d'une utilisation et d'une gestion durables sont fixés par contrat avec les locataires. Au cours de l'année sous revue, la « SPF Immobilier Suisse » a pu conclure pour la première fois des contrats de bail verts pour tous les immeubles Tertianum, avec Tesla à Cham ainsi que pour l'immeuble Leuenhof, Bahnhofstrasse 32 à Zurich, avec la Banque Pictet et le centre de fitness Lucky Punch.

Gestion des risques

Dans le cadre d'une gestion d'entreprise responsable, la SPF tient compte des 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, la SPF publie pour la deuxième fois un rapport sur les risques climatiques, conformément aux exigences de la Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD). Le rapport TCFD est présenté en annexe, page 114.

Structures décisionnelles

Le Conseil de fondation de la SPF fixe les objectifs globaux de durabilité ainsi que la stratégie pour les atteindre. Les progrès sont contrôlés 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 (SPSS). Celle-ci s'assure par exemple que les risques et les opportunités liés au climat sont pris en compte à toutes les étapes du processus de placement, et ce aussi bien lors de l'acquisition que du développement et de la gestion. Les informations correspondantes, par exemple sur les risques liés au climat d'un projet potentiel d'acquisition ou de développement, sont soumises au Conseil de fondation. La société de gestion rend compte périodiquement au conseil de fondation.

La SPF a établi en 2022 un Conseil de durabilité. Celui-ci est composé de quatre membres du Conseil de fondation et de représentants de Swiss Prime Site Solutions AG, dont le Chief Investment Officer de la SPF et le Head Sustainability de la SPSS. 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

Le concept de politique environnementale est guidé par 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 de gestion Swiss Prime Site Solutions AG est assuré par les règlements, codes et directives applicables au 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 client. Ce code repose 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).

Amélioration de la notation GRESB

Après la période de test en 2021, la Fondation de placement a participé officiellement pour la troisième fois en 2024 à l'évaluation du Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) avec le groupe de placements « SPF Immobilier Suisse ». A cette occasion, elle a obtenu la notation quatre étoiles pour le portefeuille existant ainsi que pour les projets de développement.

Par rapport à l'année dernière, la SPF a amélioré sa note de quatre points et d'une étoile pour le portefeuille existant et de trois points pour les projets de développement. Les grands moteurs de l'amélioration de la notation ont été principalement :

- **Standing Investment:** réalisation de quatre certifications pilotes avec des systèmes existants en 2023.
- **Development:** documentation d'une procédure systématique de suivi de l'impact des projets de développement sur le voisinage local au cours des différentes phases du projet.



GRESB SCORE ET NOTATION STANDING INVESTMENT



GRESB SCORE ET NOTATION DEVELOPMENT



NOTATION PRI

Depuis novembre 2020, la SPF est membre des Principes pour l'investissement responsable des Nations unies (UNPRI) et a établi un premier rapport en 2021 en tant que « test » et en 2024 pour la deuxième fois officiellement selon le cadre des PRI. Par rapport à l'année précédente, la SPF a amélioré d'une étoile son score dans le module « Policy, Governance and Strategy ». A cet égard, la première publication du rapport TCFD en 2023 a été déterminante.

« 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 une norme pour la détermination des principaux indicateurs environnementaux dans le secteur immobilier. Selon ce standard REIDA, une analyse comparative a été réalisée en 2024 avec plus de 7 000 immeubles existants, respectivement 78 portefeuilles immobiliers. La « SPF Immobilier Suisse » a participé avec son portefeuille pour la deuxième fois au benchmarking REIDA.

PACTA

En 2024, la Fondation de placement a participé au test climatique PACTA (Paris Agreement Capital Transition Assessment) avec le groupe de placement « SPF Immobilier Suisse ». Ce test visant à évaluer la compatibilité climatique de portefeuilles immobiliers, entre autres, a été réalisé par l'Office fédéral de l'environnement (OFEV) et le Secrétariat d'État aux questions financières internationales (SFI). Avec le test climatique PACTA, la Confédération souhaite analyser et évaluer périodiquement les effets des efforts climatiques volontaires du secteur financier suisse.

Notation ESG de la Banque cantonale de Zurich

Dans le cadre d'une étude¹ menée par la Banque cantonale de Zurich, 56 émetteurs immobiliers nationaux et fondations de placement dans immobilier suisse non cotées (dont 12 fondations de placement) ont été évalués en termes de durabilité. Les notations ESG couvrent presque 100% de la capitalisation boursière du segment immobilier suisse coté. Au total, 14 émetteurs (25%) ont reçu quatre étoiles sur un maximum de cinq. Parmi les fondations de placement immobilier, la SPF est l'une des deux fondations de placement à avoir obtenu quatre étoiles.

¹ ESG-Kompass Immobilien, März 2024, Zürcher Kantonalbank

ENVIRONNEMENT

Objectif zéro net et trajectoire de réduction des émissions de CO₂

La SPF est consciente de sa responsabilité en matière de protection du climat et se fixe des objectifs pour apporter sa contribution à l'objectif de 1.5 degré de l'Accord de Paris sur le climat ainsi qu'à l'objectif de zéro net 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.

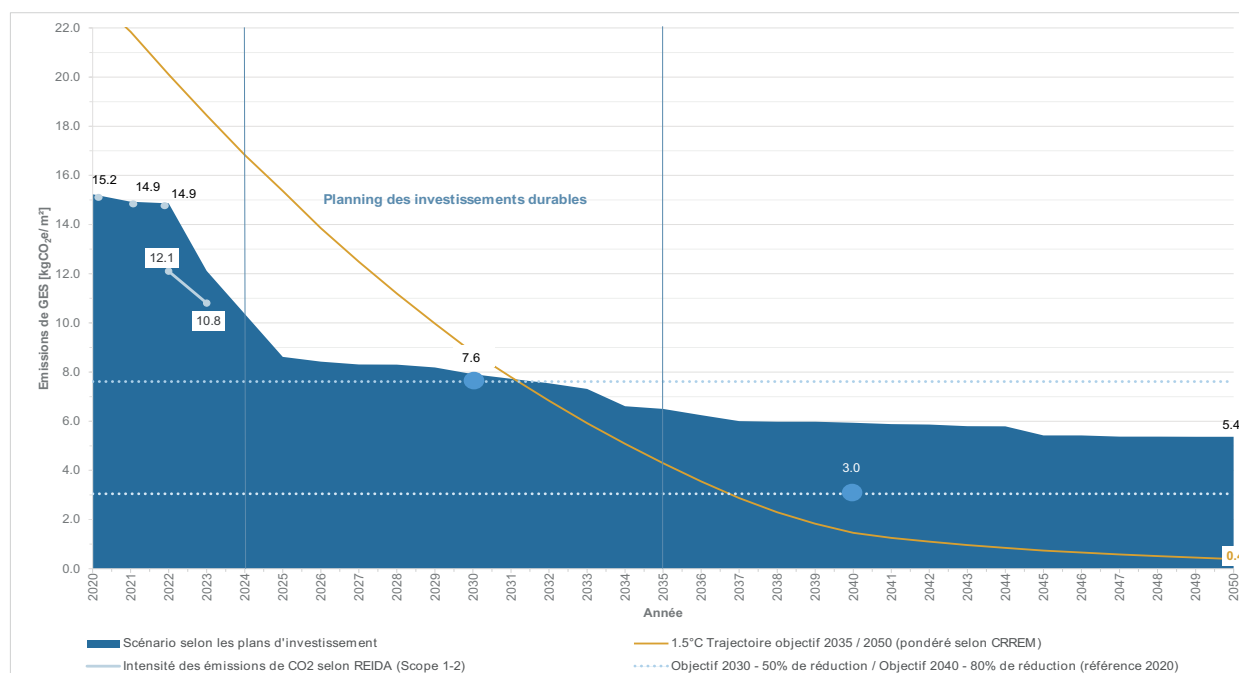
Pour la SPF, le plus grand levier de réduction des émissions de gaz à effet de serre réside dans son propre portefeuille immobilier. La trajectoire de réduction des émissions de CO₂ pour le portefeuille existant « SPF Immobilier Suisse », mise en œuvre en 2022 et développée au cours des années suivantes, se concentre donc sur la consommation d'énergie et le mix énergétique dans les immeubles.

Pour le moment, la trajectoire de réduction se concentre sur l'exploitation du portefeuille selon Scope 1¹ et Scope 2², y compris les parts du Scope 3.13³ selon le GHG⁴-Protocol. Les émissions du Scope 3 telles que l'énergie grise de la construction, etc. ne font actuellement pas partie de la trajectoire de réduction. L'objectif est que l'intensité en CO₂ par mètre carré de surface de référence énergétique (SRE) reste inférieure au scénario de réduction de 1.5 degré défini par le CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor).

Les principaux champs d'action exerçant une influence directe sur les émissions de CO₂ sont le passage d'une production de chaleur fossile à une production non fossile et l'assainissement de l'enveloppe des bâtiments (isolation). Afin de planifier globalement les mesures dans ces champs d'action et de les coordonner de manière judicieuse, la SPF intègre progressivement les directives de la trajectoire de réduction du CO₂ dans les stratégies de chaque immeuble.

Trajectoire de réduction des émissions de CO₂ et objectif climatique pour 2050 (scopes 1, 2 et 3.13)

Portefeuille « SPF Immobilier Suisse » (128 immeubles)



¹ Scope 1 (émissions directes) : comprend la consommation de combustible fossile dans le bâtiment

² Scope 2 (émissions indirectes) : comprend la consommation d'électricité et de chauffage urbain

³ Scope 3.13 (émissions indirectes) : comprend dans ce cas la consommation d'énergie par les locataires dits « single tenants » ainsi que l'électricité consommée selon le calcul par les locataires des autres immeubles

⁴ Greenhouse Gas Protocol

Explications concernant la trajectoire de baisse du CO₂

De 2020 à 2023, la trajectoire de réduction se base sur des valeurs effectivement mesurées (décomptes) et, à partir de 2024, sur des mesures résultant des analyses d'état effectuées et intégrées dans les stratégies des différents immeubles (planification durable des investissements). Cela correspond à une représentation réaliste des mesures, basée sur la planification des investissements jusqu'en 2035. Après 2035, le scénario de référence jusqu'en 2050 est déposé. Pour les immeubles qui n'ont pas encore fait l'objet d'une analyse de l'état (61 bâtiments), le scénario de référence est appliqué sur l'ensemble du cycle de vie.

Différence entre les émissions de GES selon REIDA et la trajectoire de réduction (2022, 2023) :

REIDA détermine les indicateurs sur la base de la surface de référence énergétique (SRE) avec des facteurs uniformes basés sur la surface locative (SLL). Pour la trajectoire de réduction des émissions de CO₂, l'EBF est basée sur un facteur empirique. De plus, les émissions du scope 3.13 sont prises en compte au prorata lors de la détermination de la trajectoire de réduction des émissions de CO₂.

Scénarios et trajectoire cible

Scénario	Description
Mesures de construction	Production de chaleur Les installations de production de chaleur fossiles existantes sont remplacées par un approvisionnement en chaleur plus écologique lorsqu'elles atteignent leur fin de vie. Clarification en fonction des conditions régionales : 1. raccordement au chauffage urbain 2. pompe à chaleur à sondes géothermiques 3. pompe à chaleur sur nappe phréatique Si aucune des trois variantes n'est possible, le modèle suppose une pompe à chaleur à air extérieur. Les chauffages à pellets et à copeaux de bois ne sont pas pris en compte. Assainissement de l'enveloppe du bâtiment Conformément au cycle de rénovation, les éléments du bâtiment sont calculés sur la base des valeurs indicatives pour l'isolation thermique selon le MoPEC 2014.
	Scénario selon le plan des investissements Scénario réel créé manuellement avec les mesures et les dates conformément aux stratégies d'immeubles et aux plans d'investissement.
Trajectoire cible	CRREM 1.5° C La trajectoire cible CRREM 1.5° C utilisée est la trajectoire cible selon le CRREM 2024 (CRREM_Global_Pathways-V2.03_060324). Les trajectoires cibles pour les types d'utilisation Residential Multi-family, Office, Retail High-street et Retail Warehouse (entrepôt) sont pondérées en fonction des surfaces à l'année pour les logements, les bureaux et les magasins (y compris les entrepôts et autres).

Nombre d'immeubles

Le modèle comprend au total 128 immeubles du portefeuille « SPF Immobilier Suisse » en 2023, sans les terrains à bâtir, les projets de construction et les rénovations globales.

Informations spécifiques au bâtiment

Les informations spécifiques au bâtiment, telles que la surface, l'année de construction des éléments du bâtiment, etc. ont été intégrées en une seule fois à partir des stratégies existantes. La durée de vie des différents éléments du bâtiment est définie conformément à la norme SIA 2047¹.

Surface de référence énergétique (SRE)

La part de la SRE mesurée (74 immeubles) représente plus de la moitié de la SRE totale. Le reste des SRE a été calculé à partir de la surface locative (VMF) à l'aide d'un facteur empirique (valeur empirique moyenne, basée sur les surfaces mesurées).

¹ SIA 2047 : 2015 Rénovation énergétique des bâtiments

Données sur la consommation d'énergie

Les données de consommation d'énergie sont des valeurs effectivement mesurées selon le décompte des fournisseurs (2020–2023). Les valeurs de consommation sont saisies par l'administration dans le système de gestion de l'énergie. Le modèle de trajectoire de baisse du CO₂ a été complété pour chaque immeuble avec les consommations annuelles 2023, ainsi les années civiles 2020 à 2023 sont enregistrées comme valeurs de référence effectivement mesurées. Les niveaux d'huile sont relevés chaque année par le concierge et communiqués au service de gestion. Le décompte des charges et donc la consommation de mazout est générée sur la base des niveaux de mazout relevés.

Électricité

La trajectoire de baisse comprend pour tous les immeubles aussi bien l'électricité générale que l'électricité des locataires. L'électricité consommée par les locataires est modélisée pour l'ensemble du portefeuille selon la norme SIA 2024¹. La part de l'électricité des locataires n'est pas disponible et a été calculée à l'aide des La part de l'électricité consommé par les locataires n'est pas disponible et a été estimée sur la base du type d'utilisation et de la surface selon la norme SIA 380².

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

Les facteurs KBOB³ données d'écobilan dans le domaine de la construction 2009/1 : 2022) valables dans toute la Suisse sont utilisés pour calculer les émissions de CO₂ selon la norme REIDA⁴. La quantité d'émissions « kilogramme d'équivalent CO₂ » (kgCO₂e) associée à la valeur de consommation est calculée en multipliant la valeur de consommation (kWh) par le facteur d'émission correspondant. Les facteurs d'émission associés sont définis pour chaque source d'énergie.

¹ SIA 2024 : 2021 – Données d'utilisation des locaux pour l'énergie et les installations du bâtiment

² SIA 380 : 2015 – Principes de base pour les calculs énergétiques des bâtiments, annexe C Exemple de calcul du besoin énergétique total

³ Conférence de coordination des services de la construction et des immeubles des maîtres d'ouvrage publics KBOB

⁴ REIDA utilise la dernière édition de l'étude Intep : « Facteurs d'émission de GES pour le bâtiment »

Indicateurs environnementaux

Les indicateurs environnementaux pour l'année 2023 sont déterminés conformément à la recommandation actuelle de la CAFP¹ du 05.12.2023. La CAFP s'appuie pour cela sur la circulaire AMAS n° 06/2023² du 11.09.2023, qui renvoie à la norme REIDA. Par conséquent, afin de garantir un calcul uniforme et la comparabilité des chiffres clés pour « SPF Immobilier Suisse », le rapport REIDA-CO₂ « Bases méthodologiques »³ a été utilisé pour la première fois comme base de calcul standardisée pour le calcul des chiffres clés environnementaux 2022. Les indicateurs environnementaux sont présentés conformément aux indicateurs clés de performance REIDA « KPI » (location-based⁴) dans le tableau ci-dessous. Seuls les immeubles contrôlés par le propriétaire (PC IMM) sont pris en compte, pas les immeubles contrôlés par le locataire (LC IMM). Les indicateurs environnementaux sont corrigés du climat conformément à la méthodologie REIDA⁵. Les émissions de gaz à effet de serre sont indiquées en tant qu'équivalents CO₂ (CO₂e). Le calcul des émissions de gaz à effet de serre est effectué selon la méthodologie du GHG-Protocol. Les émissions directes (scope 1) de CO₂ provenant de la combustion de mazout et de gaz sont également rapportées. Celles-ci ne concernent que la molécule de CO₂, à la différence du CO₂e qui prend en compte d'autres gaz à effet de serre (par ex. le méthane ou les CFC). L'application du standard suisse REIDA n'est que partiellement adaptée au produit européen « SPF Living+ Europe », car les données déposées (par ex. les données climatiques) ne concernent que la Suisse.

Une comparaison directe avec les indicateurs environnementaux 2020 et 2021 n'est que partiellement possible en raison de la méthode de calcul standardisée appliquée pour la première fois à l'année de rapport 2023. C'est pourquoi seuls les indicateurs standardisés 2022 et 2023 sont présentés dans ce rapport.

Le portefeuille de « SPF Immobilier Suisse » a pu s'améliorer par rapport aux indicateurs 2022 pour tous les KPI de REIDA. Une réduction d'environ 10% de l'intensité énergétique et des émissions de CO₂ a pu être obtenue. Ce résultat est dû à l'amélioration de la qualité des données et à la mise en œuvre de mesures d'optimisation.

Par rapport au groupe de référence « mixte », le portefeuille SPF présente de meilleurs KPI, à l'exception de l'intensité énergétique. Cette intensité énergétique élevée est due à la grande halle industrielle sur le site Riverside à Zuchwil et à la grande part d'activités commerciales qui y est liée, laquelle consomme beaucoup d'énergie (production, travail en équipe). La SPF a déjà mis en œuvre des mesures de réduction des émissions. Dans ce cadre, les stations de chauffage de Zuchwil ont été rénovées en 2024 au niveau du terrain : nouvelle commande, nouvelles vannes et nouvelles pompes. Les chauffages ont été mis en service en septembre et d'autres mesures d'amélioration de l'efficacité sont prévues pour 2025. En outre, la température dans le grand hall de production a été réduite de 3 degrés Celsius, ce qui devrait permettre de réaliser des économies d'énergie significatives.

¹ Conférence des administrateurs de fondations de placement (CAFP) – « Indicateurs environnementaux pour les groupes de placements immobiliers – avec des précisions supplémentaires pour leur collecte »

² Asset Management Association Switzerland (AMAS) – « Meilleures pratiques concernant les indicateurs environnementaux pour les fonds immobiliers »

³ Rapport REIDA sur le CO₂ « Bases méthodologiques » 16.08.2023, version 1.2 finale

⁴ Les chiffres-clés du CO₂ sont calculés de manière standardisée sur la base des facteurs annuels actualisée « location based » et « CH-Mix ».

⁵ Climat corrigé en fonction des différences de température accumulées (ATD), selon les « fondamentaux méthodiques du rapport REIDA sur le CO₂ V1.2, 16.08.2023 »

Chiffres clés environnementaux « SPF Immobilier Suisse » selon REIDA, « KPIs » (location-based)

Bilan énergétique

		SPF	SPF	BM des pairs¹
		2022	2023	2023
	Unité	Immeubles contrôlés par le propriétaire (EK LG)	Immeubles contrôlés par le propriétaire (EK LG)	
# Surface totale de l'immeuble	IMM	68	101	
Objets présentant suffisamment de données énergétiques²	IMM	62	91	
Objets ne présentant pas suffisamment de données énergétiques	IMM	6	10	
Surface totale SL³	m²SL	321 746	424 852	
Surface déterminante SL	m²SL	294 113	397 995	
Surface totale SRE	m²SRE	375 038	499 140	
Surface déterminante SRE	m²SRE	342 209	467 914	
Rapport SRE / SL		1.16	1.18	
Taux de couverture	SRE-%	91.2	93.7	91.4
Consommation énergétique	MWh/a	39 480	48 703	
Intensité énergétique SRE	kWh/m²SRE	115.4	104.1	95.5
Intensité énergétique SL	kWh/m²SL	134.2	122.4	
Combustibles	MWh/a (%)	11 478 (29.1%)	16 052 (33.0%)	
Mazout	MWh/a (%)	2 502 (6.3%)	4 754 (9.8%)	
Gaz	MWh/a (%)	7 580 (19.2%)	9 406 (19.3%)	
Biomasse	MWh/a (%)	1 396 (3.5%)	1 892 (3.9%)	
Chaleur	MWh/a (%)	22 898 (58.0%)	26 494 (54.4%)	
Chauffage urbain et local	MWh/a (%)	22 191 (56.2%)	22 030 (45.2%)	
Chaleur environnante	MWh/a (%)	707 (1.8%)	4 464 (9.2%)	
Électricité	MWh/a (%)	5 104 (12.9%)	6 157 (12.6%)	
Électricité chaleur / pompe à chaleur	MWh/a (%)	283 (0.7%)	1 785 (3.7%)	
Électricité en général⁴	MWh/a (%)	4 821 (12.2%)	4 372 (9.0%)	
Part d'énergie renouvelable	MWh/a (%)	18 624 (47.2%)	23 617 (48.5%)	31.5%
Part d'énergie fossile	MWh/a (%)	18 991 (48.1%)	23 021 (47.3%)	
Part de rejets de chaleur / anergie	MWh/a (%)	10 982 (27.8%)	14 664 (30.1%)	

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

¹ Groupe de benchmark des pairs : mixte
² # surface déterminante de l'immeuble
³ La SL (surface locative) est uniquement donnée à titre informatif. La SRE calculée (m²_{SRE,MLG}) par an est la valeur de référence principale pour les indices d'intensité
⁴ Dans le cas d'immeubles contrôlés par le propriétaire, y compris l'électricité des locataires côté propriétaire et dans le cas d'immeubles contrôlés par les locataires, y compris l'électricité locative
EK LG : immeubles contrôlés par le propriétaire ; MK LG : immeubles contrôlés par les locataires

Bilan des émissions de gaz à effet de serre (CO₂e) et des émissions directes de CO₂ (CO₂)

		SPF 2022	SPF 2023	BM des pairs ¹ 2023
	Unité	Immeubles contrôlés par le propriétaire (EK LG)	Immeubles contrôlés par le propriétaire (EK LG)	
Émissions de CO ₂ e	tCO ₂ e/a	4 129	5 035	
Intensité des émissions de CO ₂ e SRE	kgCO ₂ e/m ² SRE	12.1	10.8	13
Intensité des émissions de CO ₂ e SL	kgCO ₂ e/m ² SL	14.0	12.7	
Scope 1	tCO ₂ e/a(%)	2 015 (48.8%)	2 917 (57.9%)	
Mazout	tCO ₂ e/a(%)	630 (15.3%)	1 197 (23.8%)	
Gaz	tCO ₂ e/a(%)	1 382 (33.5%)	1 715 (34.1%)	
Biomasse	tCO ₂ e/a(%)	3 (0.1%)	5 (0.1%)	
Scope 2	tCO ₂ e/a(%)	2 114 (51.2%)	2 118 (42.1%)	
Chauffage local et urbain	tCO ₂ e/a(%)	766 (18.5%)	760 (15.1%)	
Émissions non biogènes ²	tCO ₂ e/a(%)	1 287 (31.2%)	1 284 (25.5%)	
Électricité chaleur / pompe à chaleur	tCO ₂ e/a(%)	3 (0.1%)	22 (0.4%)	
Électricité en général ³	tCO ₂ e/a(%)	58 (1.4%)	53 (1.1%)	
Émissions de CO ₂ directes (scope 1)	tCO ₂ e/a(%)	2 005	2 902	
Intensité des émissions de CO ₂ directes (scope 1)	kgCO ₂ e/m ² SRE	5.9	6.2	

Eau

		SPF 2022	SPF 2023
Consommation d'eau	m ³	168 084	339 977
Intensité de l'eau	m ³ /m ² _{SRE}	0.5	0.7

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

¹ Groupe de benchmark des pairs : mixte

² Émissions de CO₂ non biogènes générées par l'incinération de déchets fossiles (bilan de scope 2)

³ Dans le cas d'immeubles contrôlés par le propriétaire, y compris l'électricité des locataires côté propriétaire

EK LG : immeubles contrôlés par le propriétaire ; MK LG : immeubles contrôlés par les locataires

Indicateurs environnementaux de « SPF Living+ Europe »

	Unité	2022	2023
Nombre d'immeubles (occ. par des locataires)	IMM	5	6
Existants, données énergétiques suffisantes	IMM	5	6
Existants, données énergétiques insuffisantes	IMM	0	0
Superficie totale (louée)	m ² SREmesurée	21 576	23 942
Superficie déterminante (louée)	m ² SREmesurée	21 576	23 942
Degré de couverture locataires	%	100	100
Consommation d'énergie	MWh/a	2 791	2 788
mesurée	%	88.0	88.3
calculée	%	12.0	11.7
Intensité énergétique	kWh/m²SRE	129.4	116.4
Combustibles	MWh	54.0	44.0
Mazout	%	0.0	0.0
Gaz	%	54.0	44.0
Biomasse	%	0.0	0.0
Chaleur	%	25.6	34.9
Chauffage urbain et local	%	25.6	34.9
Chaleur environnante	%	0.0	0.0
Électricité	%	20.5	21.1
Électricité pompe à chaleur	%	0.0	0.0
Électricité générale	%	20.5	21.1
Part des énergies renouvelables	%	37.3	47.0
Part des énergies fossiles	%	62.7	53.0
Emissions de CO₂e (Scope 3)	tCO₂e/a	457.0	432.0
Intensité des émissions de CO₂e (Scope 3)	kgCO₂e/m²SRE	21.2	18.1
Scope 3.13, côté locataires	tCO₂e/a	457.0	432.0
Combustibles surfaces locatives	tCO ₂ e/a	122.0	126.0
Chaleur locataires	tCO ₂ e/a	274.0	223.0
Électricité locataires	tCO ₂ e/a	61.0	83.2
Consommation d'eau	m³	21 004	23 182
Intensité de l'eau	m³/m²SRE	1.0	1.0

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

Base des données :

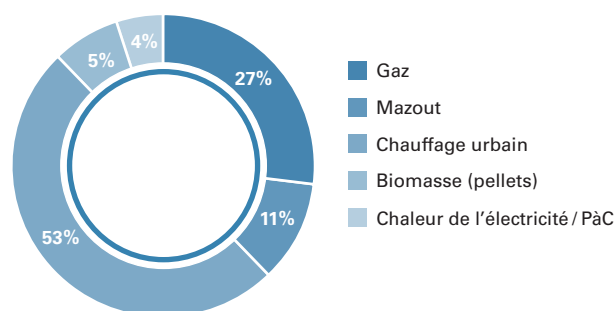
- Le groupe de placements « SPF Living+ Europe » ne compte que des immeubles loués à un locataire unique (IMM : CL).
- Les indicateurs environnementaux ne sont pas corrigés du climat.
- La surface de référence énergétique (SRE) a été extraite des plans.
- Les données relatives à la consommation d'énergie 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 : 0.181 kg CO₂/kWh
- Émissions de CO₂ de l'électricité : 209.6 g/kWh

Consommation d'énergie

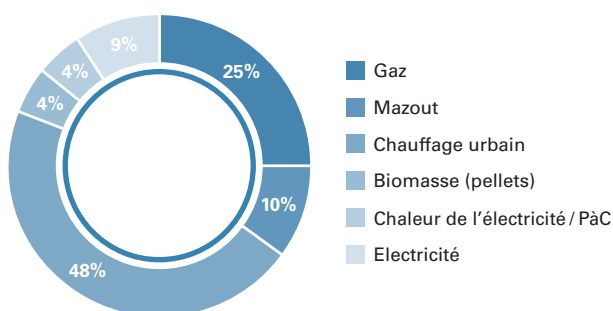
Afin de saisir systématiquement la consommation d'énergie et d'identifier les potentiels d'économie, la SPF actualise en permanence le système de monitoring énergétique e3m. Le monitoring permet d'enregistrer la consommation d'électricité, d'eau et de chaleur dans les différents immeubles, qui peuvent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

Le graphique ci-dessous montre le mix énergétique de l'ensemble du portefeuille «SPF Immobilier Suisse» selon les indicateurs environnementaux 2023. Plus de la moitié de l'approvisionnement en chaleur provient du chauffage urbain.

CONSOMMATION DE CHALEUR EN 2023



CONSOMMATION TOTALE D'ÉNERGIE EN 2023



SOCIAL

Enquête auprès des locataires

Afin de pouvoir répondre aux souhaits et aux besoins des locataires, une enquête en ligne a été menée en 2022 sur leur satisfaction vis-à-vis de leur logement et de 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. Les loyers et les charges ont été jugés raisonnables. Les gérants ont pu, grâce à un outil, obtenir des informations sur les commentaires des locataires et en déduire des mesures appropriées. La prochaine enquête auprès des locataires est prévue pour 2025.

Développement des collaborateurs

Swiss Prime Site Solutions AG investit beaucoup dans la formation continue de ses collaborateurs. Afin de favoriser l'acquisition de connaissances sur les thèmes du développement durable, des formations sont régulièrement organisées pour les collaborateurs. Ces formations sont notamment organisées dans le cadre de manifestations «Lunch&Learn» ou d'ateliers avec des experts externes comme intervenants. Au cours de l'année de référence, l'atelier d'une journée sur le thème tendance de «l'économie circulaire dans l'immobilier» a réuni des experts de l'économie et de la science. Des collaborateurs de SPSS des secteurs Développement & Construction, Asset Management, Innovation et Durabilité y ont participé.

