

RAPPORT SUR LES RISQUES FINANCIERS INDUITS PAR LE CHANGEMENT CLIMATIQUE (RAPPORT TCFD)

Swiss Prime Fondation de placement (SPF) établit, depuis 2023, un rapport annuel en se référant à la «Task Force on Climate-related Financial Disclosures» (TCFD) sur les risques financiers que le changement climatique fait peser sur les activités de l'entreprise et sur les mesures que celle-ci a prises pour les prévenir.

SPF s'efforce de développer constamment la gouvernance de l'entreprise en ce qui concerne la durabilité et le changement climatique. En font partie notamment la mise à jour régulière de l'évaluation du risque climatique ainsi que la définition, l'optimisation et la mise en œuvre de mesures visant à réduire ce risque et à saisir les chances en la matière en lien avec la transition nécessitée par le changement climatique.

La TCFD comprend quatre éléments centraux que sont la gouvernance, la stratégie, la gestion des risques ainsi que les paramètres et les objectifs de sorte à montrer comment l'entreprise aborde les chances et les risques liés au climat.



Source: Recommendations of TCFD 2017

Gouvernance

Gouverner l'entreprise en tenant compte des risques et opportunités du changement climatique

Stratégie

Conséquences effectives et potentielles des risques et opportunités du changement climatique sur les affaires, la stratégie et la planification financière de l'entreprise

Gestion des risques

Processus de l'entreprise pour identifier, évaluer et gérer les risques du changement climatique

Paramètres et objectifs

Paramètres et objectifs appliqués à l'évaluation et à la gestion des risques et opportunités du changement climatique

GOUVERNANCE

Swiss Prime Fondation de placement applique une politique de durabilité et liée au climat responsable et axée sur l'avenir. Elle est convaincue d'augmenter ainsi sa résilience, ce qui lui permet de créer à long terme de la valeur pour la Fondation de placement, ses investisseurs et ses parties prenantes.

Pour SPF, il est incontestable que le changement climatique ainsi que les chances et les risques que celui-ci entraîne jouent un rôle important, car la branche immobilière exerce une influence déterminante sur les émissions de gaz à effet de serre, étant ainsi directement touchée par le changement climatique. Depuis sa création en 2015, Swiss Prime Fondation de placement ne se contente pas d'être attrayante pour les caisses de pension, mais est aussi pleinement consciente de sa responsabilité en termes de durabilité s'agissant de la construction et de l'exploitation des immeubles de son portefeuille. C'est donc sur cette toile de fond que SPF assume ses responsabilités.

Afin de traiter cette thématique importante, les organes suivants sont responsables au sein de l'organisation :

- Créé en 2022, le **Conseil de durabilité** de Swiss Prime Fondation de placement se compose de quatre membres du Conseil de fondation et des représentants de Swiss Prime Site Solutions AG (SPSS), dont le Chief Investment Officer (CIO) de SPF ainsi que le Head Sustainability de SPSS. Le Conseil de durabilité se réunit deux fois par an et est responsable de définir et d'examiner la stratégie en matière de durabilité et du changement climatique (rapport sur le climat et planning de la transition de gérer les chances et les risques posés par le changement climatique ainsi que du contenu des rapports en la matière.

- Le **Comité des finances et de gestion des risques (CFR)** surveille le système interne de contrôle à l'échelle du groupe, lequel comprend aussi les risques en matière de climat et les critères ESG.
- Le **Conseil de fondation** de Swiss Prime Fondation de placement assume la responsabilité suprême de la stratégie concernant les thèmes relatifs au climat. Il est ainsi responsable de surveiller et d'autoriser l'établissement des rapports. Ce principe allant au-delà des contenus quantitatifs et comprenant aussi les parties non-financières. Il fixe les objectifs de durabilité valables pour l'ensemble de l'entreprise – tout comme la stratégie – et comment les atteindre. Chaque année, le Conseil de fondation examine les progrès réalisés.
- Sur le plan opérationnel, la responsabilité de la mise en œuvre de la stratégie incombe à Swiss Prime Site Solutions AG, la **société de direction**. Celle-ci agit sur mandat du Conseil de fondation et lui rapporte régulièrement SPSS veille notamment à ce que les risques et les opportunités liés au climat soient pris en compte à toutes les étapes du processus de placement, et ce aussi bien lors de l'acquisition que du développement et de l'exploitation de l'immeuble. Les informations, par exemple sur les risques liés au climat d'un projet potentiel d'acquisition ou de développement, sont soumises au Conseil de fondation par le CIO de SPF.
- Le **Head Sustainability** de SPSS, fonction nouvellement créée en 2022, est responsable de la mise en œuvre opérationnelle de la stratégie de durabilité et du changement climatique de la SPF et contribue ainsi de manière déterminante à ce que les facteurs de succès et les risques financiers et non financiers soient gérés de manière encore plus intégrée. Ce Head Sustainability est issu de l'équipe de SPF et soutenu par les secteurs Acquisition & Sales, Development & Construction et Asset Management.

STRATÉGIE

Risques et opportunités induits par le changement climatique

Conformément aux directives du TCFD, SPF fait la distinction entre risques physiques et risques et opportunités du changement. Les risques physiques résultent par exemple d'événements météorologiques extrêmes et ont un impact direct sur les biens immobiliers, tandis que les risques et opportunités du changement résultent de la décarbonation de l'économie et des nouvelles conditions légales, sociales, économiques et technologiques. SPF considère notamment les risques et opportunités suivants comme essentiels et les prend en compte comme partie intégrante de la gestion régulière des risques. Ceux-là sont représentés dans le tableau ci-dessous :

Risques physiques	Risques dus au changement
<ul style="list-style-type: none"> – Hausse des températures estivales, augmentation de la canicule et longues périodes caniculaires – Augmentation des phénomènes météorologiques extrêmes tels que vents violents et fortes précipitations entraînant des inondations 	Impact social du changement climatique : <ul style="list-style-type: none"> – Impact sur la santé et le taux de mortalité – Clients se tournant vers des produits et services responsables Changements réglementaires : <ul style="list-style-type: none"> – Réglementations concernant l'utilisation d'énergies renouvelables et l'efficacité énergétique – Exigences en matière de réutilisation/recyclage des matériaux (économie circulaire) Attentes en matière d'information sur la durabilité : <ul style="list-style-type: none"> – Investisseurs, régulateurs et le public accentuent leur propos sur la durabilité

SPF est bien positionnée pour faire face aux risques climatiques importants et pour se différencier sur le marché grâce à une approche proactive et aux opportunités associées dans son propre portefeuille immobilier. Pour ce faire, SPF s'appuie, entre autres, sur une grande capacité d'investissement, une forte expertise dans la planification, la construction et l'exploitation d'immeubles, ainsi qu'une culture distinctive de l'innovation. SPF suit un plan du changement climatique, afin de s'assurer que les opportunités l'emportent sur les risques.

Plan du changement climatique

Le plan du changement climatique comprend plusieurs possibilités stratégiques d'action, qui montrent que SPF travaille à atteindre un objectif concret en accord avec un monde dont la température n'excède pas 1.5 degrés, en réduisant les risques liés au climat et en utilisant les opportunités qui se présentent.

1 INVESTISSEMENTS CONFORMES À L'OBJECTIF DE RÉDUCTION DU CO₂

Le principal champ d'action concerne tout d'abord le portefeuille immobilier détenu par Swiss Prime Fondation de placement. En effet, celle-ci suit depuis 2020 une courbe ambitieuse de réduction du CO₂ de sorte que son portefeuille devienne neutre sur le plan du climat d'ici à 2050. Cette courbe se cale sur l'objectif de 1.5 degré fixé par l'Accord de Paris sur le climat, objectif devant être atteint par des mesures appliquées à son propre portefeuille immobilier. Des exemples de ces mesures mises en œuvre en 2024 figurent au chapitre « [Objectif zéro net et courbe de réduction du CO₂](#) » du rapport de durabilité.

2 SENSIBILISATION, FORMATION CONTINUE ET INCITATIONS

La société gérante accorde une grande importance au changement climatique dans la communication interne ainsi que dans la [formation continue des collaborateurs](#). Ainsi, des formations internes sur les thèmes du développement durable, du changement climatique et de la gestion du CO₂ sont régulièrement organisées avec les collaborateurs. Les entretiens menés avec les collaborateurs responsables dans le cadre du processus de gestion des risques contribuent également à prendre en compte les opportunités et les risques liés au climat. Grâce à l'établissement d'objectifs de durabilité valables, les aspects de durabilité font partie intégrante du business plan et concernent donc tous les investissements dans le domaine immobilier. En outre, les objectifs de performance en matière de durabilité sont intégrés dans les objectifs des collaborateurs. L'établissement d'objectifs de durabilité en matière de rémunération aidera en outre l'entreprise à intégrer de manière encore plus systématique les aspects non financiers dans ses processus et à améliorer ses performances.

3 GESTION DE L'INNOVATION

Dans le cadre de la gestion de l'innovation, SPF traite de sujets disruptifs, comme le changement climatique ou des tendances, qui dans ce contexte, gagnent en importance. Pour ce faire, SPF mise sur la compétence de ses collaboratrices ou collaborateurs dans leur domaine d'activité respectif, afin de développer des solutions optimales susceptibles de contribuer à répondre aux défis écologiques et sociétaux.

SPF s'efforce d'utiliser dans ses [développements de projets de nouveaux matériaux innovants et durables](#), comme par exemple l'isolation à partir de matériaux de démolition ou du béton aux propriétés de stockage du CO₂.

4 ÉCONOMIE CIRCULAIRE

L'économie circulaire recouvre plusieurs thèmes relevant du climat, car elle permet de construire et d'exploiter des immeubles de manière plus efficace s'agissant de l'énergie et des ressources. C'est ainsi qu'en recourant à des matériaux de construction renouvelables et recyclés, il est possible d'éviter des émissions de GES. En outre, SPF utilise le plus possible des matériaux peu toxiques et renouvelables, comme le bois, par exemple.

Swiss Prime Site AG a organisé fin 2024, des ateliers sur le thème « [Construction durable et économie circulaire](#) », ce qui lui a permis d'obtenir de nombreuses informations tirées de la recherche et de la pratique. En effet, en traitant des projets de développement concrets, les participants ont reçu un savoir qui les a sensibilisés à ce sujet en les amenant à tenir compte d'une approche circulaire.

5 ÉCHANGES AVEC DES PARTIES PRENANTES

SPF échange continûment avec les investisseurs, les clients et d'autres parties prenantes. Les thèmes liés au changement climatique font de plus en plus partie de ce dialogue. L'équipe de collecte de fonds entretient des échanges réguliers avec les quelque 320 investisseurs de Swiss Prime Fondation de placement. Les thèmes du développement durable font partie intégrante des entretiens avec les investisseurs.

GESTION DES RISQUES

Chez SPF, les risques liés au climat font partie intégrante du [processus de gestion des risques](#). Pour évaluer ces risques spécifiques, SPF utilise des analyses de scénarios basées sur des événements. Dans ce cadre, les risques climatiques physiques et transitoires sont évalués chaque année sur la base de scénarios qualitatifs. Les événements potentiels sont évalués en fonction de leur probabilité d'occurrence et de leur degré d'impact sur la valeur de l'entreprise (dommages potentiels) et sur sa réputation. Le moment attendu de l'impact ainsi que l'horizon d'action disponible en cas de survenance pour la mise en œuvre de mesures de réduction des risques sont également pris en compte lors de l'évaluation des risques. Les responsabilités pour les mesures définies sont assumées par l'équipe concernée de la société gérante. L'évaluation qui en résulte sert d'instrument au Conseil de fondation et au CFR de SPF pour identifier à temps des mesures ciblées afin d'atténuer les effets attendus sur la fondation de placement.

Les risques liés au climat, de même que les autres risques de l'entreprise, sont régulièrement évalués et hiérarchisés. Les résultats de ces évaluations sont pris en compte dans le planning stratégique et dans les décisions opérationnelles. Le but étant que SPS ne soit pas prise au dépourvu quand les changements arrivent. La stratégie de portefeuille de SPF est régulièrement analysée et adaptée de manière à correspondre aux exigences actuelles et futures. Lors de cet examen, les principaux objectifs du changement climatique et des mesures à prendre sont définis de sorte à pouvoir être mis en œuvre à l'échelle des stratégies de chaque immeuble individuellement.

Le renoncement progressif à l'utilisation de combustible fossile fait partie des mesures propres à réduire le risque. Lors de projets de développement et de construction, SPF met l'accent sur l'installation de panneaux solaires photovoltaïques et sur la mise en œuvre des normes établies par le SNBS (Standard de Construction Durable Suisse). Celles-là tiennent compte de l'adaptation au changement climatique et de la façon de s'en protéger. C'est ainsi qu'il préconise par exemple de se protéger contre la montée des eaux. L'évaluation de ce risque se fonde sur les dimensions « Dangers naturels (qualité de l'emplacement) » et « qualité du bâtiment par rapport à sa protection contre les dangers naturels ». En effet, des analyses ont montré qu'inondations et montées des eaux faisaient partie des risques principaux en Suisse.

En outre, la hausse des températures et le stress qu'elle provoque ont conduit à des adaptations tant de la substance de la construction que de la technique du bâtiment ainsi qu'à un encouragement accru de la biodiversité. S'agissant de la certification SNBS, celle-ci vise un épuisement du potentiel naturel de la flore et de la faune disponible sur place ainsi qu'une utilisation naturelle de l'eau de pluie en favorisant son infiltration (p. ex. pelouses équipées de grilles ou de gravier, pierres laissant passer l'eau) et sa rétention sur place (p. ex. bassin de rétention, évaporation, étangs ou irrigation directe).

Au cours des deux dernières années, SPF a certifié 12 immeubles avec le système DGNB GiB (construction en cours). Cela correspond à environ 20% du portefeuille total. Lors de l'utilisation de ce système, une évaluation des risques environnementaux sur le site est requise. Il s'agit de classer les risques environnementaux et de planifier et mettre en œuvre les mesures correspondantes. Le renouvellement de la certification, qui s'effectue tous les 3 ans, implique une nouvelle évaluation des risques environnementaux et, le cas échéant, un ajustement et un renforcement des mesures visant à éviter ou à réduire les risques environnementaux.

Lors de l'examen de nouvelles décisions d'investissement (acquisitions), une due diligence ESG systématique est effectuée. Cela permet d'identifier les risques et les opportunités climatiques et ESG significatifs et, si nécessaire, de prédéfinir stratégiquement les mesures futures au moment de l'investissement. Des listes de contrôle complètes de due diligence avec des critères climatiques et ESG sont intégrées dans tous les processus d'acquisition.

Les analyses et les mesures sont régulièrement révisées et mises à jour afin de s'assurer qu'elles sont conformes aux dernières découvertes scientifiques et aux exigences réglementaires. Cette approche structurée garantit que les risques climatiques sont gérés de manière affective, tant au niveau stratégique qu'opérationnel.

PARAMÈTRES ET OBJECTIFS

Les objectifs de réduction des émissions de SPF sont basés sur la trajectoire de réduction du CO₂ selon le CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor). En outre, SPF tient compte des normes sectorielles pertinentes telles que REIDA, GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) ou PRI (Principles for Responsible Investment) dans le développement de sa stratégie ESG et climatique.

Les objectifs de réduction des émissions et d'augmentation de l'utilisation des énergies renouvelables font partie de la feuille de route de la SPA dans le chapitre [« Notre ambition et notre feuille de route en matière de durabilité »](#).

Les indicateurs climatiques utilisés par la SPA sont mis en correspondance avec les risques physiques et transitoires respectifs. Cela inclut également les indicateurs clés de performance environnementale, qui sont expliqués dans le chapitre [« Chiffres clés environnementaux »](#) du rapport sur le développement durable.

SPF estime que les risques et opportunités suivants sont essentiels et en tient compte dans la gestion régulière des risques. Les événements présentant le potentiel de risque le plus élevé et les mesures correspondantes pour minimiser ces risques sont répertoriés. SPF caractérise l'horizon temporel respectif en fonction de la probabilité d'occurrence la plus élevée et pour les mesures comme étant à court (1 à 3 ans), moyen (3 à 10 ans) et à long terme (10 ans et plus).

Risques physiques

Les événements présentant le potentiel de risque le plus élevé et les mesures correspondantes visant à minimiser les risques sont énumérés dans le tableau ci-après. Les risques physiques peuvent être caractérisés comme étant chroniques ou subits.

Événements possibles induits par le changement climatique	Conséquences pour Swiss Prime Fondation de placement	Mesures
<ul style="list-style-type: none"> – Hausse des températures estivales (chronique) – Hausse du nombre de jours caniculaires (subite) – Longue période caniculaire (subite) 	<ul style="list-style-type: none"> – Hausse des charges en raison du besoin accru d'énergie pour le refroidissement des locaux – Recul potentiel des loyers à cause de la hausse des charges (loyers bruts futurs) – Difficultés accrues de location / hausse du taux de vacance (facteur de coût / conditions climatiques défavorables pour l'immobilier) – Exigences accrues concernant l'enveloppe et la technique du bâtiment. – Respect des conditions climatiques garanties <p>Horizon temporel :</p> <p>_____</p> <p>A court terme moyen terme long terme</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● Vérification et actualisation régulières de la stratégie de chaque immeuble (y c. la courbe de diminution du CO₂ et mise en œuvre des mesures définies) ● Energie électrique provenant de sources renouvelables (y c. hydroélectricité de Suisse ou de l'étranger) ● Utilisation de l'électricité autoproduite : développement d'installations photovoltaïques sur le toit de certains immeubles et évaluation d'autres possibilités ● Élimination progressive du gaz et du mazout ● Mise en œuvre progressive des normes de construction du SNBS (respect de normes plus dures avec le temps) ● Règles applicables au bail (Green Leases) <p>Paramètres :</p> <ul style="list-style-type: none"> – Consommation d'énergie totale – Consommation d'énergie pour le refroidissement (en développement) – Part des énergies renouvelables – Émission de CO₂ (Scope 1 + 2)
<ul style="list-style-type: none"> – Phénomènes météorologiques extrêmes (chroniques) – Vents violents (subits) – Grêle (subite) – Gel (subit) 	<ul style="list-style-type: none"> – Exigences accrues envers la qualité de la construction – Hausse des frais d'assurance – Dommages à la structure des bâtiments – Location possible affaiblie / hausse du taux de vacance – Risque de responsabilité engagée envers les locataires par suite du manque de bâtiments voués à la location – Usage dans les bâtiments ou accès limité aux bâtiments <p>Horizon temporel :</p> <p>_____</p> <p>A court terme moyen terme long terme</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● Analyse détaillée des emplacements des bâtiments ● Prise en compte des dommages potentiels dus à des phénomènes météorologiques extrêmes ● Analyse de la structure du bâtiment et de sa résistance ● Vérification de la couverture d'assurance <p>Paramètres :</p> <ul style="list-style-type: none"> – Montant des dommages causés par des phénomènes climatiques extrêmes – Total des coûts dus aux mesures particulières de prévention
<ul style="list-style-type: none"> – Changement du régime des précipitations (chronique) – Sécheresse intense (subite) – Pluies intenses (subites) – Inondations (subites) 	<ul style="list-style-type: none"> – Exigences accrues envers la qualité de la construction – Hausse des frais d'assurance – Dommages à la structure des bâtiments – Location possible affaiblie / hausse du taux de vacance – Risque de responsabilité engagée envers les locataires par suite du manque de bâtiments voués à la location – Usage ou accès limité aux bâtiments – Restriction de l'usage de l'eau <p>Horizon temporel :</p> <p>_____</p> <p>A court terme moyen terme long terme</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● Analyse du risque d'inondation dans la totalité du portefeuille immobilier et prise en compte dans des projets spécifiques ● Prise en compte de dégâts environnementaux potentiel <p>Paramètres :</p> <ul style="list-style-type: none"> – Montant des dégâts causés par des inondations – Total des coûts dus aux mesures particulières de prévention

● Mesures prises

● Mesures prises en partie

○ Encore aucune mesure prise

Risques et opportunités de transition

Événements possibles induits par le changement climatique	Conséquences pour Swiss Prime Fondation de placement	Mesures
Effets du changement climatique sur la société		
– Effets négatifs sur la santé et la mortalité	<ul style="list-style-type: none"> – Hausse des exigences en matière de confort et du climat ambiant (p. ex. certifications GI) – Faiblesse de l'attractivité ou de la possibilité de louer des surfaces « chaudes » <p>Horizon temporel :</p> <p>A court terme moyen terme long terme</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● Il faut tenir compte du site et de l'usage des bâtiments ● Prise en compte de l'effet de la hausse des températures sur le logement et sur le lieu de travail, en particulier en ville ● Si besoin est, identifier le problème et mettre en œuvre des mesures préventives, telles qu'étendre les surfaces vertes ● Tenir compte de la situation, en recourant à des matériaux spécifiques lors des rénovations ● Prévenir en concluant des assurances spécifiques <p>Paramètres :</p> <ul style="list-style-type: none"> – Nombre de réclamations des locataires – Coût total des mesures spéciales prises pour prévenir des situations mettant la santé des locataires en danger
– Changement de l'information des clients	<ul style="list-style-type: none"> – Exigences accrues des investisseurs et demandes concernant la résilience des produits et services proposés – Exigences accrues des locataires envers les normes de construction des bâtiments et des surfaces (certifications) – Demandes des locataires et des investisseurs en ce qui concerne l'achat de matériaux durables (gestion des fournisseurs) et technologie de la construction (matériaux) <p>Horizon temporel :</p> <p>A court terme moyen terme long terme</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● Tenir compte des critères de durabilité s'agissant d'immeubles existants ou de projets de construction ● Poser des objectifs de durabilité étendus aux fournisseurs ● Rapports détaillés ● Enquêter auprès des locataires et des collaborateurs en leur posant des questions spécifiques <p>Paramètres :</p> <ul style="list-style-type: none"> – Demandes de certification des bâtiments et des surfaces locatives – Demandes émanant de locataires/du public/d'investisseurs quant à la durabilité des immeubles – Résultats des enquêtes auprès des locataires et des collaborateurs
Changements réglementaires		
– Prescriptions concernant l'utilisation d'énergies renouvelables et l'efficacité énergétique	<ul style="list-style-type: none"> – Hausse des exigences et des coûts dans le développement et l'exploitation des immeubles – Prescriptions réglementaires concernant un approvisionnement durable (gestion des fournisseurs) et la technologie de la construction (gestion des matériaux) – Coûts supplémentaires importants en cas de non-respect de nouvelles prescriptions, p. ex. celles visant à remplacer des chaudières à mazout ou à gaz avant leur fin de vie – Limitation de l'usage de bâtiments (vacance) <p>Horizon temporel :</p> <p>A court terme moyen terme long terme</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● Suivi proactif des développements réglementaires et techniques ● Analyse de portefeuille pour identifier les risques ● Mise en œuvre des exigences dans les nouveaux projets de construction ● Mise en œuvre des exigences dans les immeubles existants ● Prise en compte spécifique au projet des critères de durabilité dans les immeubles existants et les nouveaux projets de construction ● Prise en compte spécifique au projet par l'utilisation de matériaux correspondants lors de rénovations ● Prise en compte des nouvelles prescriptions dans les stratégies d'immeubles existants <p>Paramètres :</p> <ul style="list-style-type: none"> – Gestion des énergies (efficacité énergétique actuelle et mélange d'énergies)

● Mesures prises

● Mesures prises en partie

○ Encore aucune mesure prise

