

RAPPORT DE DURABILITÉ



FAITS ET CHIFFRES DE LA DURABILITÉ SPF IMMOBILIER SUISSE

186

BORNES DE RECHARGE
AU TOTAL

27

IMMEUBLES DOTÉS
DE PS

9.45

TOTAL DE LA
PUISSANCE INSTALLÉE
DES PS (MWH)

15

IMMEUBLES CERTIFIÉS
MINERGIE

7

IMMEUBLES CERTIFIÉS
SNBS

1

CERTIFICATION DE
SITES SNBS

16

CERTIFICATIONS DES
IMMEUBLES EXISTANTS
(BREEAM, SGNB GIB,
SSREI)

51

IMMEUBLES CERTIFIÉS
CECB

9

GREEN LEASES
(BAUX VERTS)

4/5

NOTATION GRESB
STANDING
INVESTMENT
(ÉTOILES)

4/5

NOTATION GRESB
DEVELOPMENT
(ÉTOILES)

5/5

NOTE PRI MODULE
« CONFIDENCE
BUILDING MEASURES »
(ÉTOILES)

4/5

NOTE PRI MODULE
« POLICY, GOVER-
NANCE AND STRATE-
GY » (ÉTOILES)

10.4

INTENSITÉ CO₂
(SCOPE 1-2)
KGCO₂E/M² SRE

44.7

PART DES ÉNERGIES
RENOUVELABLES
(EN %)

RÉSUMÉ

En 2025, cinq immeubles ont pu être équipés d'installations photovoltaïques supplémentaires totalisant un volume de production prévu d'environ 1500 kWc. Quatre autres installations photovoltaïques d'une puissance totale de 760 kWc sont prévues pour 2026 et des études de faisabilité sont réalisées en continu pour d'autres immeubles.

Début 2025, des analyses ont été réalisées en collaboration avec le prestataire Tetrag afin d'optimiser l'exploitation des immeubles situés à la Bahnhofstrasse à Zurich (Leuenhof) et à la Postrasse à Ostermundigen, et des mesures appropriées ont été mises en œuvre tout au long de l'année. Les résultats de la première année d'optimisation opérationnelle seront analysés début 2026. Une analyse du potentiel d'optimisation opérationnelle a en outre été réalisée pour le site de Zuchwil. En 2026, il est prévu de définir des mesures appropriées et de les mettre en œuvre.

Au cours de la période sous revue, la production de chaleur fossile existante a été remplacée dans trois immeubles. Deux immeubles sont ainsi passés du chauffage au mazout à une pompe à chaleur et un immeuble est passé du chauffage au mazout à une sonde géothermique avec pompe à chaleur.

Pour l'année 2026, il est d'ores et déjà prévu de remplacer les combustibles fossiles par des combustibles non fossiles dans six immeubles, et des études de faisabilité sont programmées dans cinq autres immeubles.

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 de durabilité spécialement élaborée pour la fondation de placement détermine l'orientation actuelle et future : la SPF s'engage à tenir compte des critères ESG (environnementaux, sociaux, de gouvernance) à chaque étape du processus d'investissement – acquisitions et développement de projets, gestion de portefeuille et d'actifs, exploitation d'immeubles existants et rénovations.

L'objectif économique principal de la SPF reste d'obtenir un rendement attractif à long terme pour ses investisseuses et 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 global 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 utilisatrices et 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.

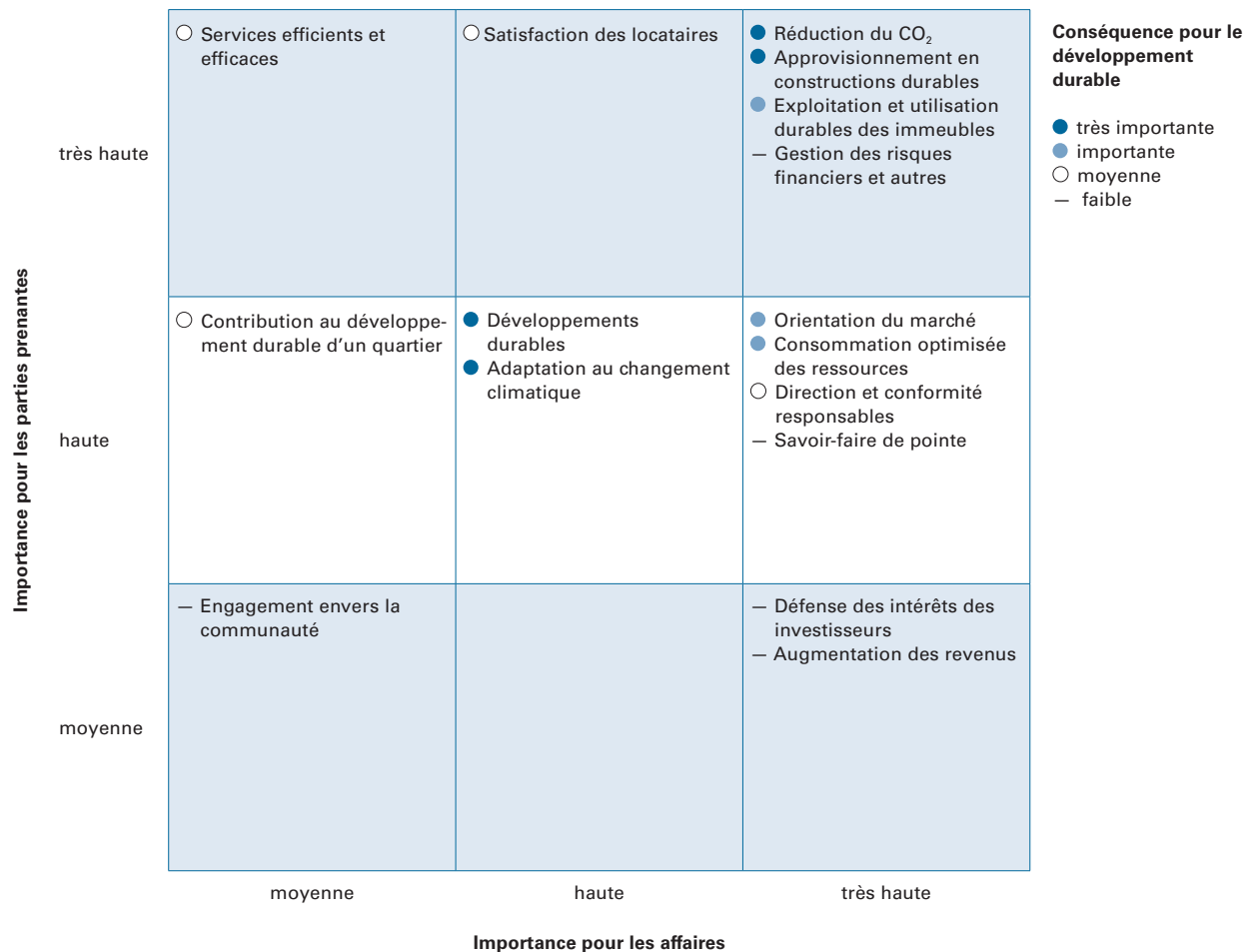
Par ailleurs, la SPF suit une **approche de décarbonation (orientation climatique)** visant à réduire les émissions de CO₂ et à atteindre l'objectif légal de zéro émission nette de la Confédération d'ici 2050 au plus tard en matière d'approvisionnement en chaleur et en électricité. L'horizon cible et la trajectoire annuelle de réduction des émissions de CO₂ sont indiqués.

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 investisseuses et investisseurs doivent être pris en compte, mais aussi ceux d'autres groupes de parties prenantes tels que les locataires, les partenaires commerciaux, les collaboratrices et 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.

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 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.

ÉCONOMIE

- Croissance des actifs immobilisés
- Augmentation des revenus locatifs nets prévisionnels
- Garantir un pipeline de développement bien rempli
- Maintenir le taux de vacance à un faible niveau
- Générer des rendements attrayants pour les investisseurs

ENVIRONNEMENT

- Optimisation et développement de la trajectoire de réduction des émissions de CO₂ et des exigences correspondantes pour les immeubles existants et les projets de développement
- Mesures architecturales et techniques visant à augmenter l'efficacité énergétique dans l'exploitation
- Promotion des énergies renouvelables
- Certificats de construction tous les nouveaux bâtiments dans la mesure du possible et ponctuellement pour les bâtiments existants
- Participation au rapport REIDA CO₂

SOCIAL

- Promotion d'offres de mobilité durables sur les sites des immeubles
- Implication du voisinage dans les projets de développement et les biens existants
- Développement du savoir-faire ESG des collaboratrices et collaborateurs
- Réalisation d'enquêtes de satisfaction des locataires

GOVERNANCE

- Réunion du comité de développement durable (2 fois par an)
- Ancrage des lignes directrices en matière de durabilité dans les documents fondamentaux
- Intégration des risques ESG dans le processus ordinaire de gestion des risques
- Rapport annuel sur le développement durable et le climat (TCFD)
- Adhésion et reporting à l'UNPRI
- Participation au GRESB

DUE DILIGENCE ESG LORS D'ACQUISITIONS

Lors de l'examen de nouveaux investissements, un examen ESG Due Diligence (examen DD) systématique est effectué, basé sur les critères du Standard de la construction durable en Suisse (SNBS)¹. 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.

Au cours de l'exercice sous revue, nous avons notamment acquis, dans une optique de durabilité, un projet de construction à Brugg ainsi que les deux immeubles existants à Rorschach et Tübach.

Brugg : la planification a été effectuée selon le standard SNBS Gold. Une installation photovoltaïque, une pompe à chaleur sur nappe phréatique ainsi qu'un système de refroidissement naturel sont prévus. Le nouveau bâtiment sera construit en construction hybride bois-béton. La méthode de construction à base de chanvre et de calcaire ainsi que la réutilisation extensive de la structure existante favorisent la construction circulaire.

Tübach : production de chaleur au moyen d'une sonde géothermique (pompe à chaleur saumure-eau), installation photovoltaïque disponible

Rorschach : production de chaleur au moyen d'une sonde géothermique (pompe à chaleur saumure-eau), ventilation contrôlée de l'habitat (Minergie)

¹ www.snbs-hochbau.ch/

DÉVELOPPEMENTS DURABLES : APPLICATION PRATIQUE DANS LES 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 une certification SNBS de niveau Gold pour toutes ses constructions. Par ailleurs, la SPF utilise des matériaux innovants et durables tels que des isolants issus de matériaux de démolition, du béton aux propriétés de stockage du CO₂, des façades et des toitures végétalisées, la biodiversité dans les cours intérieures ou encore des luminaires qui permettent d'économiser 90% d'énergie.

Le projet à Viège a obtenu la certification SNBS Gold définitive en 2025. Il a été construit selon des critères de durabilité élevés, ce qui a permis une certification a posteriori. Le nouveau bâtiment à Martigny, dont la construction a débuté au troisième trimestre 2024, sera certifié SNBS Silver. L'immeuble collectif « La Colombe » à Bienne, qui sera achevé au troisième trimestre 2026, a déjà obtenu provisoirement la certification SNBS Gold.

Dans le cadre des certifications SNBS des projets de développement, le calcul des émissions de gaz à effet de serre grises est effectué lors de la construction.

Projet	Certification	Émissions de gaz à effet de serre grises sur toute la durée de vie (60 ans) kg CO ₂ e	Émissions de gaz à effet de serre grises kg CO ₂ e/a	Moyenne des émissions de gaz à effet de serre grises kg CO ₂ e/(m ² a)	Surface de référence énergétique (SRE) m ²
Co-Next, Muttenz	SNBS Gold	9 848 140	164 136	12.43	13 205
Tribsche II, Lucerne	Minergie / SNBS Gold	6 262 933	104 382	10.03	10 407
La Colombe, Bienne	SNBS Gold	4 528 496	75 475	10.96	6 886
Liternagrund, Viège	SNBS Gold	10 459 285	174 321	12.74	13 683
Riverside Living 2_RiverLoft + Halle333, Zuchwil	Site SNBS Gold	6 261 973	104 366	11.46	9 107
Riverside Living 2_B3, Zuchwil	Site SNBS Gold	1 948 896	32 482	10.72	3 030
Riverside Living 2_B2, Zuchwil	Site SNBS Gold	1 450 786	24 180	10.32	2 343
Plan-les-Ouates Cherpines Rolliet D, Genève	Minergie-P	15 231 614	253 860	11.92	21 297
Grand St-Bernard, Martigny	Minergie / SNBS Silver	1 766 293	29 438	11.78	2 499

DÉVELOPPER DE MANIÈRE CIRCULAIRE

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. 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.







RiverLab : réutilisation de conteneurs

Dans le cadre du projet « RiverLab » sur le site Riverside à Zuchwil, des conteneurs maritimes usagés sont réutilisés et intégrés sous forme de « modules » devant la façade existante et dans la structure du bâtiment. La réutilisation des conteneurs et des structures existantes permet d'économiser de l'énergie grise et de réduire l'empreinte carbone par rapport à une construction entièrement nouvelle. La réutilisation prolonge le cycle de vie des composants utilisés et envoie un signal clair en faveur d'une construction circulaire.

Riverside Living 2 – B2/B3 : maçonnerie en pierre unique

Cette construction massive des deux bâtiments résidentiels B2 et B3 offre une longue durée de vie, une bonne capacité de stockage thermique et des valeurs d'isolation acoustique robustes. Grâce à sa construction monolithique, aucune couche supplémentaire n'est nécessaire, ce qui optimise l'utilisation des matériaux et simplifie l'entretien. Ce type de construction solide favorise une utilisation durable du bâtiment tout au long de son cycle de vie.

CERTIFICATIONS DES PROJETS DE DÉVELOPPEMENT

	Projet	Certification	Durabilité
	Tribsche II Lucerne	Minergie / prov. SNBS Gold (5.3)	<ul style="list-style-type: none"> – PV avec RCP – Électromobilité – Chauffage urbain à l'eau du lac
	La Colombe Bienne	SNBS Gold Pré-notation (5.1.4)	<ul style="list-style-type: none"> – PV sur le toit – Électromobilité – Chauffage urbain – Façade en bois – Environnement conçu comme une place de quartier semi-publique
	Riverside 2 ^e étape Zuchwil	SNBS Gold Pré-notation (5.15) / site SNBS	<ul style="list-style-type: none"> – PV avec RCP – Application Smart Home – Chauffage urbain – Lofts en construction pure
	Co-Next Muttenz	Certificat SNBS Gold prov. (5.2)	<ul style="list-style-type: none"> – PV avec RCP – Électromobilité – Chauffage urbain – Réutilisation des panneaux de façade – Pavillon en réutilisation (Urban Living Lab) avec approvisionnement autosuffisant en technique du bâtiment
	Cherpines Genève	Certificat Minergie-P provisoire	<ul style="list-style-type: none"> – PV – Électromobilité – Intégré dans un environnement de grande qualité (parc) – Chauffage urbain
	Grand-Saint-Bernard Martigny	Certificat SNBS Silver prov.	<ul style="list-style-type: none"> – PV – Chauffage urbain – Petit parc dans la cour intérieure

CERTIFICATIONS DES IMMEUBLES EXISTANTS

La SPF s'emploie à certifier certains immeubles existants uniquement dans des cas particuliers et non à l'échelle de tout le portefeuille. Les résultats et les mesures peuvent être déployés sur l'ensemble du portefeuille. La certification des bâtiments existants se concentre principalement sur le système DGNB GiB¹ (bâtiments en exploitation). Le système DGNB GiB est basé sur une approche de gestion avec des objectifs et encourage l'optimisation des biens immobiliers tout au long du cycle de vie dans le cadre du processus d'amélioration continue (Plan-Do-Check-Act).

Au cours de l'exercice sous revue, la SPF a participé à deux projets pilotes dans le domaine de la certification des bâtiments existants et en exploitation. Dans le cadre du développement du certificat « Minergie-Exploitation »,² la SPF a engagé sa participation avec son immeuble collectif situé Dammweg 5 à Aarau. La certification Minergie-Exploitation a permis de repérer les points de mesure supplémentaires nécessaires pour évaluer plus précisément la consommation d'énergie et identifier les potentiels d'optimisation. « Minergie-Exploitation » est un certificat attribué à la phase d'exploitation des bâtiments Minergie qui, grâce à une gestion efficace, évitent la consommation d'énergie inutile, les émissions de gaz à effet de serre et les coûts d'exploitation excessifs.

En outre, la SPF a contribué au développement du « SNBS Bestand und Betrieb » (bâtiment et exploitation) avec l'immeuble de bureaux situé Poststrasse 1 à Ostermundigen et l'immeuble résidentiel situé Bahnhofstrasse 43 à Huttwil³. Le « SNBS Bestand und Betrieb » évalue l'état actuel d'un immeuble. Cet état des lieux permet de définir des objectifs énergétiques et climatiques clairs et de prendre des mesures pour réduire les émissions de CO₂.

GOUVERNANCE

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. La SPF évalue les risques climatiques en s'appuyant sur les exigences de la Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD). Le rapport de la TCFD est présenté en annexe, page 98.

STRUCTURES DÉCISIONNELLES

Le Conseil de fondation de la SPF définit les principaux objectifs de durabilité ainsi que la stratégie pour les atteindre. Chaque année, le Conseil de fondation examine les progrès réalisés. La mise en œuvre de la stratégie est assurée par la société de gestion Swiss Prime Site Solutions AG (SPSS). Celle-ci s'assure notamment que les risques et opportunités liés au climat sont pris en compte à toutes les étapes du processus d'investissement. 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 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 respect des objectifs supérieurs par la société de gestion Swiss Prime Site Solutions AG est assuré par les règlements 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). La SPSS s'appuie en outre sur le « Concept de politique environnementale », basé sur l'Accord de Paris sur le climat, et sur l'objectif zéro émission nette d'ici 2050 du Conseil fédéral.

¹ www.sgmi.ch/geb%C3%A4ude-in-betrieb-gib-

² <https://www.minergie.ch/fr/batiments/exemples-pratiques/ag-593-p/>

³ <https://nbs.ch/snbs-bestand-und-betrieb/>

CLASSEMENT GRESB

La Fondation de placement a participé officiellement pour la quatrième fois en 2025 à l'évaluation du Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) avec le groupe de placements « SPF Immobilier Suisse ». Elle est parvenue à conserver la notation de 4 étoiles pour son portefeuille existant et ses projets de développement tout en augmentant son nombre de points.

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

- **Standing Investment** : obtention de dix certifications avec DGNB GiB en 2024
- **Développement** : enregistrement ou (pré)certification de projets de développement



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 également rendu compte en 2025 conformément au cadre PRI. La SPF a pu maintenir son évaluation de l'année précédente.

« 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 2025 avec près de 7 800 immeubles existants, respectivement 90 portefeuilles immobiliers. La « SPF Immobilier Suisse » a participé pour la troisième fois au benchmark REIDA en matière de CO₂.

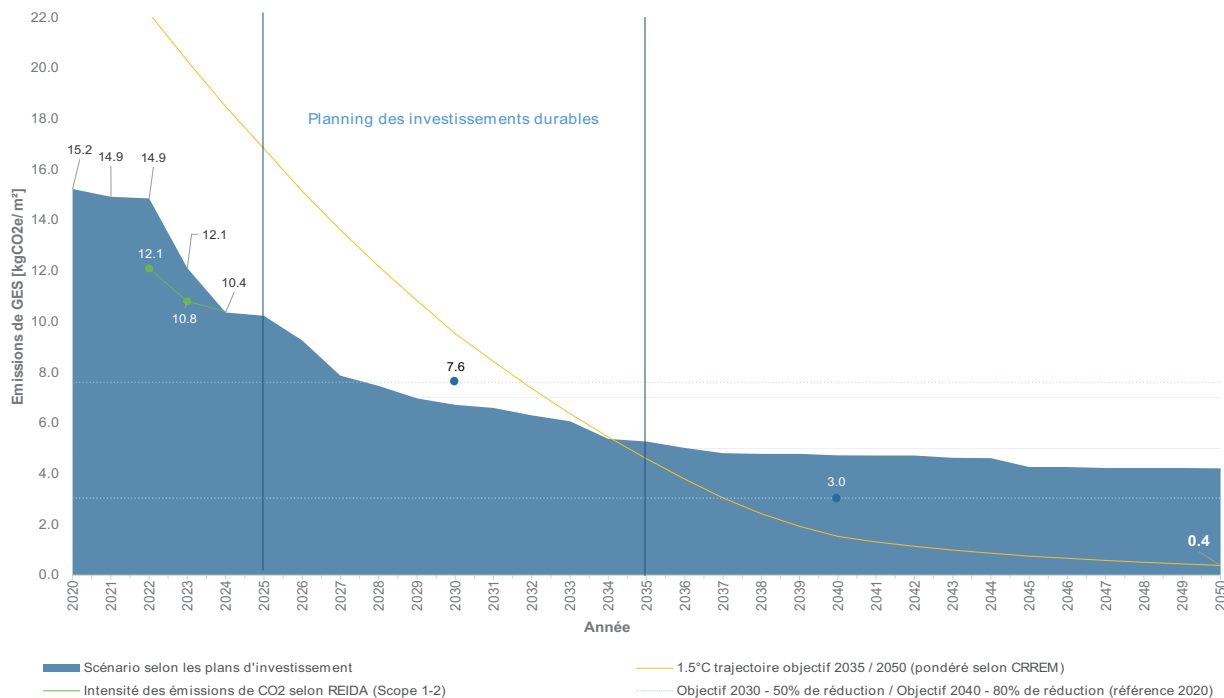
ENVIRONNEMENT

OBJECTIF ZÉRO ÉMISSION NETTE 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. En outre, le mix énergétique requis d'ici 2050 devra être composé à environ 80% d'énergies renouvelables. 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 « 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. 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, 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 (SCOPE 1, 2, 3.3 ET 3.13) PORTEFEUILLE « SPF IMMOBILIER SUISSE » (128 IMMEUBLES)



EXPLICATIONS CONCERNANT LA TRAJECTOIRE DE RÉDUCTION DES ÉMISSIONS DE CO₂

La trajectoire de réduction se base pour la période 2020–2024 sur des valeurs effectivement mesurées (décomptes chauffage et électricité des parties communes) pour les immeubles à locataires uniques et multi-locataires. A partir de 2025, la trajectoire de réduction se basera sur des mesures résultant des analyses de l'état effectuées et intégrées dans les stratégies immobilières des différents immeubles. Cela correspond à une représentation réaliste des mesures, basée sur la planification (sur 10 ans) 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 (14 bâtiments), le scénario de référence est appliqué sur l'ensemble du cycle de vie.

La trajectoire de réduction se concentre actuellement sur l'exploitation du portefeuille selon Scope 1 et Scope 2, y compris les parts du Scope 3 selon le GHG-Protocol. Les émissions du Scope 3 comprennent dans ce cas la consommation d'énergie du locataire (Scope 3.13¹ qui ont été déterminées à partir de la consommation totale d'électricité (différence par rapport à l'électricité des parties communes), ainsi que des émissions en amont liées aux combustibles et à l'énergie (Scope 3.3²).

DIFFÉRENCE ENTRE LES ÉMISSIONS DE GES SELON REIDA ET LA TRAJECTOIRE DE RÉDUCTION

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 du CO₂, la SRE est basée sur la SRE mesurée ou sur un calcul basé sur un facteur empirique. Les émissions Scope 3.3 et Scope 3.13 sont en outre prises en compte dans le calcul de la trajectoire de réduction des émissions de CO₂. Émissions non biogènes³ CO₂.

SCÉNARIOS ET TRAJECTOIRE CIBLE

Scénario	Description
Mesures de construction	<p>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.</p> <p>Clarification en fonction des conditions régionales :</p> <ol style="list-style-type: none"> raccordement au chauffage urbain pompe à chaleur à sondes géothermiques pompe à chaleur sur nappe phréatique <p>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.</p> <p>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.</p>
	<p>Scénario de base</p>
	<p>Scénario selon le plan des investissements</p> <p>Scénario réel créé manuellement avec les mesures et les dates conformément aux stratégies d'immeubles et aux plans d'investissement (planification sur 10 ans).</p>
Trajectoire cible	<p>CRREM 1.5° C</p> <p>La trajectoire cible CRREM 1.5° C utilisée est la trajectoire cible selon le CRREM 2025 (CRREM_Global_Pathways-V2.04). 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).</p>

NOMBRE D'IMMEUBLES

Le modèle comprend au total 128 immeubles du portefeuille « SPF Immobilier Suisse » en 2024, 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 norme⁴.

SURFACE DE RÉFÉRENCE ÉNERGÉTIQUE (SRE)

La surface de référence énergétique (SRE) mesurée à partir du CAFM sert de surface de référence. La part de la SRE mesurée (78 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 Émissions générées par l'utilisation directe des biens à louer et qui ne sont pas déjà représentées dans les émissions Scope 1 ou Scope 2. Il s'agit des émissions de Scope 1 ou Scope 2 du locataire (notamment électricité des locataires, carburants, etc.)

² Émissions provenant de l'extraction, de la fabrication et du transport de combustibles non compris dans le Scope 1 ou le Scope 2.

³ Émissions fossiles provenant de la chaleur issue de l'incinération des ordures ménagères ; selon la méthodologie du GHG-Protocol, ces émissions doivent être comptabilisées ; selon la méthodologie KBOB, elles ne doivent pas l'être ; REIDA comptabilise ces émissions dans les émissions Scope 2 et ne les prend pas en compte dans la trajectoire de réduction du

⁴ 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 (2020–2024). Les valeurs de consommation sont saisies par l'administration dans le système de gestion de l'énergie. Le modèle de trajectoire de baisse a été complété pour chaque immeuble avec les consommations annuelles 2024, ainsi les années civiles 2020 à 2024 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 généré 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 norme¹ Données d'utilisation des locaux pour l'énergie et les installations du bâtiment. La part de l'électricité des locataires n'est pas disponible et a été calculée sur la base du type d'utilisation et de la surface selon la norme².

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 en « 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.

L'approche « location-based » utilisée tient compte des valeurs d'émission suisses moyennes liées à l'approvisionnement en gaz, en électricité et en chauffage local et urbain. Actuellement, aucune réduction future des valeurs d'émission n'est envisagée conformément au parcours de réduction de la Confédération. La consommation propre des installations photovoltaïques est prise en compte.

¹ SIA 2024 : 2021 – Données relatives à l'utilisation de l'espace pour l'énergie et la technique 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

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 2024 sont déterminés conformément à la recommandation actuelle de la CAFP¹ du 5 décembre 2023. La CAFP s'appuie pour cela sur la circulaire AMAS n° 06/2023² du 11 septembre 2023, qui renvoie à la norme REIDA. Afin de garantir un calcul uniforme et la comparabilité des chiffres clés, depuis l'exercice 2023, le rapport REIDA CO₂ « Bases méthodologiques »³ est utilisé comme base de calcul standardisée. C'est pourquoi seuls les indicateurs standardisés de 2022 jusqu'à 2024 sont présentés dans ce rapport.

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 REIDA⁴. 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 CO₂ à la différence de CO₂e, qui tient compte d'autres gaz à effet de serre (par exemple 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 (p. ex. les données climatiques) ne concernent que la Suisse.

Par rapport aux chiffres clés 2023, le portefeuille de « SPF Immobilier Suisse » s'est surtout amélioré au niveau du taux de couverture et de l'intensité énergétique. 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 benchmark « mixte », le portefeuille SPF présente globalement de meilleurs chiffres clés. Seule l'intensité énergétique est légèrement supérieure au groupe de benchmark.

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 CO₂ « Bases méthodologiques », 16.08.2023, version 1.2 finale

⁴ Corrigé des variations climatiques en fonction des différences de température accumulées (ATD), selon les « fondamentaux méthodiques du rapport REIDA sur le CO₂ V1.2, 16.08.2023 »

INDICATEURS ENVIRONNEMENTAUX « SPF IMMOBILIER SUISSE » SELON REIDA (LOCATION-BASED)

BILAN ÉNERGÉTIQUE

		SPF 2022 ²	SPF 2023 ²	SPF 2024	BM des pairs ¹ 2024
	Unité	Immeubles contrôlés par le propriétaire (EK LG)	Immeubles contrôlés par le propriétaire (EK LG)	Immeubles contrôlés par le propriétaire (EK LG)	
Surface totale de l'immeuble	IMM	68	104	104	
Surface déterminante de l'immeuble	IMM	61	94	97	
Surface totale SL ³	m ² SL	325 347	432 910	467 221	
Surface déterminante SL ²	m ² SL	292 303	406 053	453 001	
Surface totale SRE ²	m ² SRE	379 267	508 205	548 493	
Surface déterminante SRE ²	m ² SRE	340 106	476 979	532 049	
Rapport SRE / SL		1.05	1.10	1.14	
Taux de couverture	SRE-%	89.7	93.9	97	93.2
Consommation énergétique	MWh/a	39 412	49 058	50 240	
Intensité énergétique	en kWh / m²SRE	115.9	102.9	94.4	91.0
Combustibles	MWh/a (%)	11 413 (29.0%)	16 189 (33.0%)	18 610 (37.0%)	
Mazout	MWh/a (%)	2 502 (6.3%)	4 870 (9.9%)	5 419 (10.8%)	
Gaz	MWh/a (%)	7 515 (19.1%)	9 427 (19.2%)	11 214 (22.3%)	
Biomasse	MWh/a (%)	1 396 (3.5%)	1 892 (3.9%)	1 977 (3.9%)	
Chaleur	MWh/a (%)	22 898 (58.1%)	26 715 (54.5%)	24 462 (48.7%)	
Chauffage urbain et local	MWh/a (%)	22 191 (56.3%)	22 251 (45.4%)	22 959 (45.7%)	
Chaleur environnante	MWh/a (%)	707 (1.8%)	4 464 (9.1%)	1 504 (3.0%)	
Électricité	MWh/a (%)	5 101 (12.9%)	6 154 (12.5%)	7 168 (14.3%)	
Électricité chaleur / pompe à chaleur	MWh/a (%)	283 (0.7%)	1 785 (3.6%)	601 (1.2%)	
Électricité en général ⁴	MWh/a (%)	4 818 (12.2%)	4 369 (8.9%)	6 567 (13.1%)	
Part d'énergie renouvelable	MWh/a (%)	47.2%	24 134 (49.2%)	22 464 (44.7%)	36.2%
Part d'énergie fossile	MWh/a (%)	48.1%	22 772 (46.4%)	25 388 (50.5%)	
Part des rejets de chaleur/anergie	MWh/a (%)	27.9%	14 788 (30.1%)	12 156 (24.2%)	

Remarque : les indices environnementaux ne font pas partie du rapport annuel révisé.

¹ Groupe de benchmark des pairs : mixte

² Les indicateurs environnementaux pour 2022 et 2023 divergent de ceux du rapport de l'année précédente. Aux fins du présent rapport, les années précédentes ont été recalculées en se basant sur les données actuelles et plus précises. En outre, REIDA utilise des facteurs d'émission spécifiques à une année (électricité et chauffage urbain). En raison du décalage temporel de la mise à disposition des données, REIDA utilise des facteurs de l'année précédente pour l'année de reporting en cours. Les facteurs spécifiques à l'année sont utilisés pour les années de reporting antérieures. Les facteurs d'émission et les valeurs d'émission de l'année de reporting actuelle sont donc provisoires.

³ La SL (surface locative) est uniquement donnée à titre informatif. La SRE calculée (m²_{SREcalc}) par an est la valeur de référence principale pour les indicateurs 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	SPF 2024	BM des pairs ¹ 2024
	Unité	Immeubles contrôlés par le propriétaire (EK LG)	Immeubles contrôlés par le propriétaire (EK LG)	Immeubles contrôlés par le propriétaire (EK LG)	
Émissions de CO₂e	tCO₂e/a	4 117	4 997	5 537	
Intensité des émissions de CO₂e	kgCO₂e/m²SRE	12.1	10.5	10.4	11.3
Scope 1	tCO₂e/a(%)	2 003 (48.7%)	2 949 (59.0%)	3 414 (61.7%)	
Mazout	tCO ₂ e/a(%)		1 226 (24.5%)	1 364 (24.6%)	
Gaz	tCO ₂ e/a(%)		1 719 (34.4%)	2 044 (36.9%)	
Biomasse	tCO ₂ e/a(%)		5 (0.1%)	5 (0.1%)	
Scope 2	tCO₂e/a(%)	2 114 (51.3%)	2 047 (41.0%)	2 123 (38.3%)	
Chauffage urbain et local	tCO ₂ e/a(%)		723 (14.5%)	764 (13.5%)	
Émissions non biogènes ²	tCO ₂ e/a(%)	1 287 (31.2%)	1 265 (25.3%)	1 308 (23.6%)	
Électricité chaleur / pompe à chaleur	tCO ₂ e/a(%)		17 (0.3%)	6 (0.1%)	
Électricité en général ³	tCO ₂ e/a(%)		42 (0.8%)	63 (1.1%)	
Émissions de CO₂directes (Scope 1)	tCO₂e/a	1 993	2 935	3 397	
Intensité des émissions de CO₂directes (Scope 1)	kgCO₂e/m²SRE	5.9	6.2	6.4	

EAU

		SPF 2022	SPF 2023	SPF 2024
Consommation d'eau	m³	168 084	339 977	322 929
Intensité de l'eau	m³/m²SRE	0.5	0.7	0.6

Remarque : les indices environnementaux ne font pas partie du rapport annuel révisé.

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 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

INDICATEURS ENVIRONNEMENTAUX DE « SPF LIVING+ EUROPE »

	Unité	2022	2023	2024
Nombre d'immeubles (occ. par des locataires)	IMM	5	6	7
Existants, données énergétiques suffisantes	IMM	5	6	6
Existants, données énergétiques insuffisantes	IMM	0	0	1
Surface totale (fin du bail)	m ² SREmesurée	21 576	23 942	30 929
Surface déterminante (louée)	m ² SREmesurée	21 576	23 942	23 942
Degré de couverture locataires	%	100	100	100
Consommation d'énergie	MWh/a	2 791	2 788	2 879
mesurée	%	88.0	88.3	77.1
calculée	%	12.0	11.7	8.6
Intensité énergétique	kWh/m²SRE	129.4	116.4	120.3
Combustibles	MWh	54.0	44.0	37.9
Mazout	%	0.0	0.0	0.0
Gaz	%	54.0	44.0	37.9
Biomasse	%	0.0	0.0	0.0
Chaleur	%	25.6	34.9	39.6
Chauffage urbain et local	%	25.6	34.9	39.6
Chaleur environnante	%	0.0	0.0	0.0
Électricité	%	20.5	21.1	22.6
Électricité pompe à chaleur	%	0.0	0.0	0.0
Électricité générale	%	20.5	21.1	22.6
Part des énergies renouvelables	%	37.3	47.0	52.5
Part des énergies fossiles	%	62.7	53.0	47.5
Émissions de CO₂e (Scope 3)	tCO₂e/a	457.0	432.0	435.0
Intensité des émissions de CO₂e (Scope 3)	kgCO₂e/m²SRE	21.2	18.1	18.2
Scope 3.13, côté locataires	tCO₂e/a	457.0	432.0	435.0
Combustibles surfaces locatives	tCO ₂ e/a	122.0	126.0	139.0
Chaleur locataires	tCO ₂ e/a	274.0	223.0	198.0
Électricité locataires	tCO ₂ e/a	61.0	83.2	97.0
Consommation d'eau	m³	21 004	23 182	23 485
Intensité de l'eau	m³/m²SRE	1.0	1.0	1.0

Remarque : les indices environnementaux ne font pas partie du rapport annuel révisé.

Base des données :

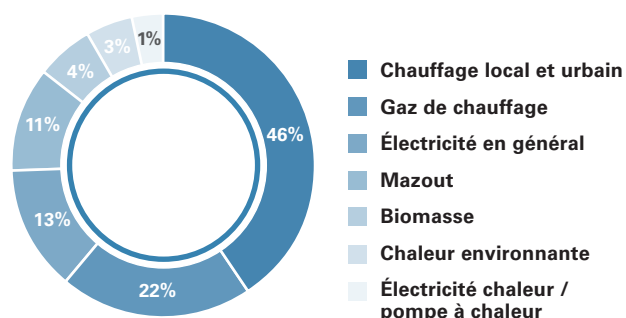
- Le groupe de placements « SPF Living+ Europe » ne compte que des immeubles loués à un locataire unique (MK LG) : immeubles contrôlés par les locataires)
- Les indicateurs environnementaux ne sont pas corrigés du climat.
- La surface de référence énergétique (SRE) a été extraite des plans.
- Les données 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.

CONSOMMATION D'ÉNERGIE

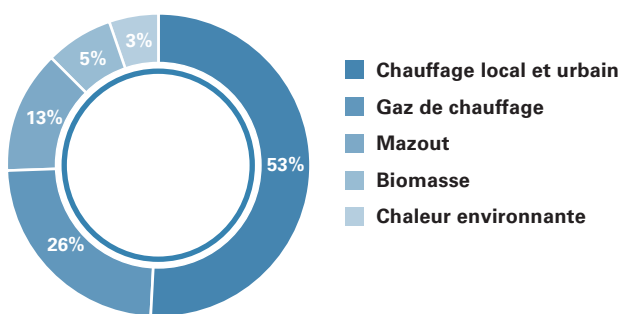
Afin de saisir systématiquement la consommation d'énergie et d'identifier les potentiels d'économie, la SPF actualise en permanence le système de monitoring énergétique e3m. Le monitoring permet d'enregistrer la consommation d'électricité, d'eau et de chaleur dans les différents immeubles, qui peuvent 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 2024. Plus de la moitié de l'approvisionnement en chaleur provient du chauffage urbain.

MIX ÉNERGÉTIQUE 2024
(SELON REIDA)



CONSOMMATION DE CHALEUR 2024
(SELON REIDA)



BAUX VERTS (GREEN LEASES)

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. Après la conclusion des premiers baux verts l'année précédente, « SPF Immobilier Suisse » a pu implémenter cela dans le processus de location au cours de l'exercice sous revue, afin que de futurs contrats puissent être conclus en tant que baux verts. Cela est également recherché pendant la durée du bail en cas de changement parmi les locataires existants.

SOCIAL

ENQUÊTE AUPRÈS DES LOCATAIRES

La SPF a mené en 2025 sa deuxième enquête anonyme auprès des locataires avec l'institut d'études de marché YouGov afin de pouvoir répondre aux besoins des locataires. La première avait été menée en 2022. Les gérants ont pu, grâce à un outil, obtenir des informations sur les commentaires des locataires et en déduire des mesures appropriées.

Habitation : En ce qui concerne les aspects de durabilité environnementale, les locataires accordent une importance particulière aux espaces verts durables. En ce qui concerne les aspects de durabilité sociale, l'accessibilité du bâtiment et de l'appartement est primordiale pour les locataires.

Bâtiments destinés à l'industrie/au commerce : En ce qui concerne la durabilité, une bonne moitié des entreprises interrogées sont prêtes à fournir des données de consommation. Lors du choix d'un bien à louer, la présence d'espaces verts durables, d'une installation solaire sur le toit et d'un système de chauffage à l'énergie renouvelable sont des critères importants pour la majorité des personnes interrogées.

