Rapport sur la durabilité

INTRODUCTION

Pour nous, chez Fundamenta Group Investment Foundation, le développement durable est une ligne directrice centrale, fermement ancrée dans notre stratégie commerciale et nos actions quotidiennes. Cette identité caractérise tous les processus qui concernent la Fondation elle-même ou notre asset manager, Swiss Prime Site Solutions AG, dans l'exécution des tâches qui lui sont confiées dans le cadre du mandat de gestion et de conseil. Dans la mise en œuvre opérationnelle, nous nous basons sur des normes de durabilité reconnues ainsi que sur l'approche d'une intégration des critères ESG avec les dimensions Environmental (environnement), Social (société) et Governance (gestion d'entreprise responsable). Nous réduisons les émissions de gaz à effet de serre de notre portefeuille grâce à des mesures ciblées et visons le zéro émission nette d'ici 2050 pour les scopes 1 et 2.

Au cours du dernier exercice 2024/2025, la stratégie de durabilité du portefeuille immobilier du groupe de placement Swiss Real Estate a été revue et développée. La stratégie de durabilité 2026–2030 élaborée en collaboration avec l'asset manager a été adoptée par le conseil de fondation le 18 novembre 2025. Elle a remplacé la stratégie précédente à compter du 1er octobre 2025. Les conditions-cadres politiques, réglementaires et sectorielles actuelles ainsi que des aspects issus d'initiatives et de tendances en matière de durabilité ont été pris en compte lors de la révision. La stratégie de durabilité révisée constitue le fondement de l'amélioration continue de la performance en matière de durabilité au niveau du portefeuille et de la mise en œuvre cohérente des objectifs de durabilité définis. Dans le cadre de l'évaluation GRESB 2026 (Global Real Estate Sustainability Benchmark), le portefeuille immobilier a obtenu pour la première fois la note maximale de cinq étoiles.

GOUVERNANCE RESPONSABLE

La gouvernance responsable est au cœur de la culture et du comportement de la Fondation de placement. Notre action est marquée du sceau de la confiance mutuelle et de l'intégrité à l'égard de l'ensemble de nos parties prenantes. Particulièrement exigeants en matière de conformité et d'éthique, nous garantissons le respect des dispositions et directives légales. Il est également très important pour nous de collaborer avec des partenaires et des fournisseurs qui partagent les mêmes principes éthiques et les mêmes valeurs que les nôtres. Ainsi, l'asset manager mandaté respecte le «Code de conduite des fournisseurs» à l'échelle du groupe[1] , qui poursuit l'objectif d'une politique d'approvisionnement responsable et axée sur le client. Ce code repose sur les principes du Pacte mondial des Nations unies, sur les principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme ainsi que sur la déclaration de l'Organisation internationale du travail relative aux principes et droits fondamentaux au travail.

Le code de conduite[2]établi par notre asset manager mandaté s'applique à toutes les filiales du Groupe Swiss Prime Site et en constitue le fondement institutionnel. Il traite des sujets suivants:

- Conformité au droit et à la loi: respect des lois dans les domaines de la concurrence, du blanchiment d'argent, des pots-de-vin et de la corruption, de l'établissement de rapports
- Attention et respect: anti-discrimination, égalité des chances, protection au travail et de la santé, durabilité, risque, minéraux issus de conflits, fournisseurs
- Propriété et protection des données confidentielles et personnelles: propriété de l'entreprise, utilisation privée de la propriété de l'entreprise, protection des données personnelles, protection des données confidentielles, droits d'auteur et droits de brevet
- Règles pour la gestion des conflits d'intérêts: échange restrictif d'informations (pas d'échanges entre secteurs), activités extra-professionnelles, délits d'initiés

Les organes et les collaborateurs de notre asset manager sont en outre régulièrement formés au contenu du code de conduite ainsi qu'aux dispositions et aux directives légales y afférentes. Il est également possible de signaler des incidents de manière anonyme via la plateforme «Integrity», une plateforme indépendante à l'échelle du groupe gérée par un prestataire externe. Le respect des règles est en outre soutenu et contrôlé par la direction ainsi que par des contrôles de conformité réguliers. Cela permet de garantir une mise en œuvre cohérente des principes d'intégrité et de responsabilité dans toutes les sociétés du groupe.

1 Code de conduite pour les fournisseurs de SPS AG.
2 Le code de conduite de SPS AG

PARTIES PRENANTES

Nous nous considérons comme faisant partie d'une société traversée par différents intérêts. Pour nous, l'échange continu avec nos parties prenantes internes et externes est essentiel pour comprendre leurs besoins, leurs attentes et leurs souhaits, et en déduire les décisions qui s'imposent pour l'avenir. Nous promouvons ainsi des valeurs durables pour la société et assurons notre succès à long terme ainsi que celui de nos parties prenantes.

Nos parties prenantes montrent des visages variés, qui évoluent de manière dynamique au fil du temps, en fonction des structures internes et externes et dans le contexte du processus de création de valeur. En tant que fondation ouverte aux institutions de prévoyance et aux institutions à but de prévoyance professionnelle, les investisseurs constituent pour nous une partie prenante centrale. Le présent rapport annuel les informe de manière transparente sur nos résultats et sur l'évolution des affaires de Fundamenta Group Investment Foundation.

Chez Fundamenta Group Investment Foundation, nous nous distinguons notamment par le fait que la direction et la gestion d'actifs, soit une multitude de tâches liées à la création de valeur du portefeuille immobilier, sont déléguées à l'extérieur. Par conséquent, Fundamenta Group Investment Foundation ne dispose pas de ses propres collaborateurs. C'est pourquoi nous attachons une grande importance à ce que notre asset manager s'entoure de collaborateurs qui se distinguent tant sur le plan professionnel que personnel et qui s'engagent activement à respecter notre promesse de performance. Il est tout aussi important pour nous de garantir l'égalité de traitement de tous les collaborateurs de notre asset manager, indépendamment du sexe, de la nationalité, de l'appartenance religieuse, de l'orientation sexuelle, de l'âge ou de toute autre caractéristique personnelle.

Outre une culture d'entreprise progressiste, les dispositions du Règlement du personnel complet sont déterminantes pour les relations avec les employés et les conditions de travail chez notre asset manager. Le Règlement couvre entre autres les aspects suivants:

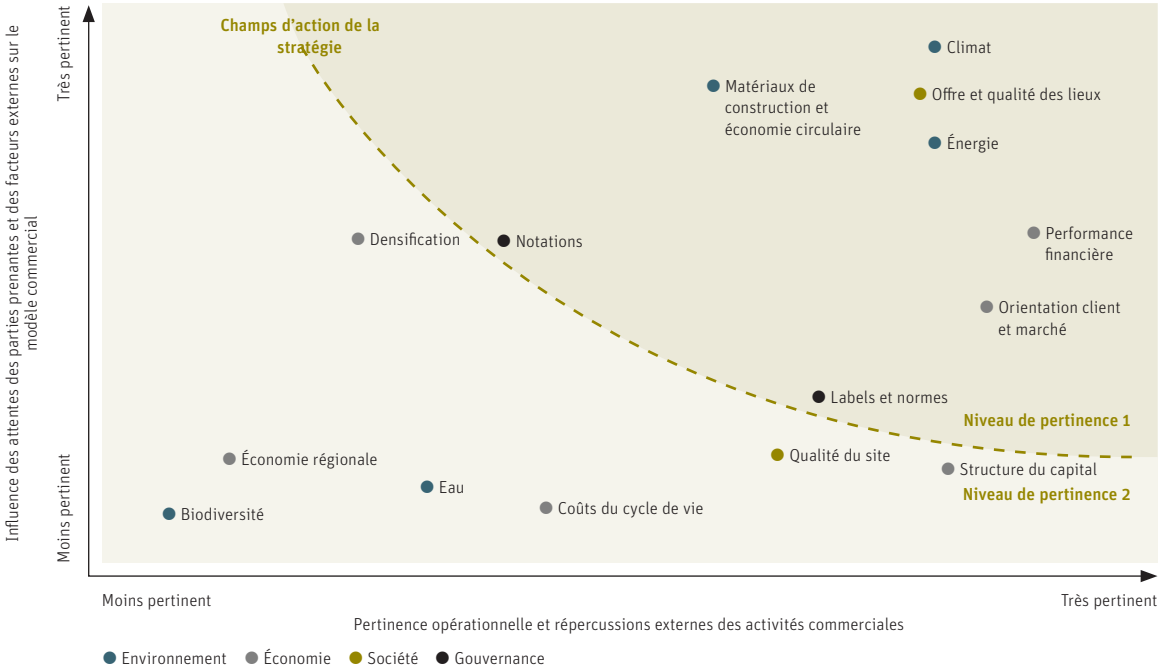
— Protection contre la discrimination, le harcèlement moral et le harcèlement sexuel
— Réglementation des horaires de travail, des absences, des vacances et des jours non travaillés
— Possibilité de formation et de perfectionnement
— Réglementation sur la rémunération, le maintien du salaire, l'assurance sociale et la prévoyance professionnelle

STRATÉGIE DE PORTEFEUILLE

Une stratégie globale de durabilité a été définie pour le portefeuille immobilier du groupe de placement Swiss Real Estate sur la base d'une analyse de caractères significatifs. Elle tient compte des enjeux pertinents en matière de durabilité environnementale, sociale et économique, ainsi que des attentes des parties prenantes internes et externes.

Pour la période 2026–2030, l'analyse de caractères significatifs existante a été revue et développée sur le plan méthodologique. Un large éventail de thèmes liés à la durabilité a été analysé à la lumière de l'approche ESG, y compris la gouvernance d'entreprise (Governance), et classé en trois niveaux: domaines clés de l'asset manager, les domaines clés de Fundamenta Group Investment Foundation et les champs d'action stratégiques du groupe de placement. Les domaines clés constituent la base de la mise en œuvre de la stratégie, les champs d'action stratégiques traitent des enjeux de durabilité spécifiques au portefeuille. Les champs d'action stratégiques ont été évalués du point de vue des attentes des parties prenantes et des influences externes pesant sur le modèle commercial, ainsi que de leur pertinence pour l'activité et de leur impact sur l'environnement. La matrice de pertinence qui en découle distingue deux niveaux de pertinence. Des principes stratégiques, des objectifs concrets ainsi que des directives en matière de suivi et d'établissement de rapports ont été définis pour le niveau 1, seuls des principes stratégiques ont été définis pour le niveau 2. La matrice de pertinence sert ainsi à hiérarchiser et piloter les principaux thèmes de durabilité.

La stratégie de durabilité s'inscrit dans le cadre de la gestion active des actifs et des investissements prise dans son intégralité et contribue à améliorer la performance en matière de durabilité de manière continue. La mise en œuvre opérationnelle est assurée par l'asset manager mandaté, sous la responsabilité générale de la Fondation de placement.



SOCIÉTÉ

Sur le plan de la société, l'accent est mis sur une offre d'espaces prévoyant des plans adaptés aux besoins et un confort d'habitation élevé, ainsi que des sites disposant d'un bon approvisionnement de base et d'une offre de transports équilibrée. Les notations en termes d'objet et d'emplacement attribuées aux immeubles, qui sont également prises en compte dans leur évaluation en tant que facteurs de risque, servent d'indicateurs de mesure et de contrôle pertinents.

Un rôle central est accordé aux locataires. Notre asset manager entretient des échanges réguliers avec les locataires, en collaboration avec les gérances immobilières externes. Ces échanges nous permettent d'identifier rapidement les besoins des locataires et de favoriser leur satisfaction de manière ciblée. Nous informons en amont des évolutions à venir et impliquons les locataires concernés de manière appropriée. Lorsque des changements s'imposent, nous recherchons des solutions viables et leur apportons notre soutien dans la mesure de nos moyens.

Au cours de l'exercice 2024/2025, nous avons mené pour la première fois une enquête de satisfaction complète auprès des locataires. Ces résultats constituent la base permettant de maintenir un niveau élevé de satisfaction et d'améliorer de manière ciblée la qualité de vie et l'accompagnement. Conformément à notre stratégie de durabilité, nous renouvellerons cette enquête tous les trois ans; la prochaine est prévue pour 2028.

L'enquête menée auprès des locataires montre que plus des deux tiers des personnes interrogées considèrent l'énergie solaire et les espaces verts naturels comme importants. L'extension des installations photovoltaïques prend en compte le cycle de vie des surfaces de toit concernées afin de coordonner de manière judicieuse les mesures énergétiques et les travaux de construction. Lors de l'aménagement ou du réaménagement d'espaces extérieurs, nous misons donc sur des plantations adaptées au site, des habitats à forte valeur écologique et, dans la mesure du possible, des surfaces non imperméabilisées. Nous favorisons ainsi la biodiversité et renforçons la qualité de vie. Pour environ un tiers des personnes interrogées, les stations de recharge pour véhicules électriques sont également un élément important. Nous développons progressivement l'infrastructure de recharge en fonction de la demande réelle, en tenant compte de la faisabilité technique et économique.

En ce qui concerne les thèmes de la durabilité sociale, l'accès sans obstacle au bien immobilier est la priorité pour les personnes interrogées. Près de la moitié attache également de l'importance à ce que les espaces communs extérieurs puissent être facilement utilisés. L'évaluation de nos biens immobiliers existants selon le Swiss Sustainable Real Estate Index (SSREI) nous aide à identifier les domaines nécessitant des actions et à prioriser des améliorations ciblées. Cette norme tient compte à la fois de l'accessibilité et des possibilités de contacts sociaux à l'intérieur et à l'extérieur en tant que critères d'évaluation indépendants.

ÉCONOMIE

L'aspect économique est fondamental pour pouvoir exploiter et développer le portefeuille de manière durable en générant un rendement des placements stable à long terme, conforme au marché et qui profite aux investisseurs. Pour ce faire, nous nous efforçons d'optimiser l'ensemble des coûts du cycle de vie et d'intégrer les logiques y afférentes dès la phase de développement ainsi que dans les décisions d'investissement. Afin de sécuriser les revenus, nous misons sur des biens présentant une qualité marchande élevée et sur des prix de marché adaptés au pouvoir d'achat local.

ENVIRONNEMENT

CLIMAT ET ÉNERGIE

Du point de vue de la gestion des risques, notre stratégie de durabilité met particulièrement l'accent sur les aspects climatiques et énergétiques. Il s'agit en premier lieu de risques transitoires[1] et qui sont susceptibles de découler de modifications des exigences réglementaires, par exemple, typiquement, un renforcement des valeurs limites plus strictes concernant les émissions de CO_2 et les exigences énergétiques. Celles-ci peuvent nécessiter des investissements supplémentaires et avoir une incidence sur l'évaluation des actifs. C'est pourquoi nous avons défini, dans notre stratégie de durabilité, des valeurs cibles précises pour l'intensité CO_2 de notre portefeuille immobilier, que nous visons d'ici 2050 au plus tard.

Pour nos activités correspondantes, nous avons recours à un monitoring énergétique et environnemental approfondi bien établi. Sur la base de ce monitoring, nous définissons les différentes stratégies immobilières et des mesures d'optimisation pour atteindre les objectifs à long terme de la feuille de route de réduction des émissions de CO_2.

Outre l'amélioration de l'efficacité énergétique et le passage aux énergies renouvelables pour l'approvisionnement en chaleur, nous investissons également dans le développement de notre propre production d'électricité (installations photovoltaïques) et de l'infrastructure de recharge pour l'e-mobilité. Alors que les investissements dans ces technologies constituent désormais la norme pour les nouvelles constructions, nous examinons soigneusement les mesures correspondantes dans le parc existant, en fonction du cycle de vie, et les déployons chaque fois que c'est possible en fonction de la faisabilité technique et économique.

GESTION DES RESSOURCES ET ÉCONOMIE CIRCULAIRE

Dans le secteur de la construction et de l'immobilier, le levier est important non seulement dans les domaines de l'énergie et des émissions de CO_2, mais aussi dans l'utilisation efficace des matériaux de construction et la prévention des déchets de construction. Pour relever ce défi, il convient de réfléchir autrement afin de boucler intelligemment les cycles, depuis la phase de fabrication jusqu'à la phase d'élimination ou de réutilisation, en passant par l'ensemble du cycle de vie. Le secteur n'en est qu'à ses débuts dans ce domaine. Conformément à la stratégie de durabilité, il est prévu d'établir un bilan écologique du cycle de vie des émissions de gaz à effet de serre liées à la construction pour les nouvelles constructions et les constructions de remplacement. Nous posons ainsi les bases nécessaires à l'évaluation des mesures relatives aux matériaux et à la construction.

Dès à présent, lorsque nous passons commande auprès de nos partenaires de construction et fournisseurs, nous veillons, dans le cadre des projets de rénovation et de nouvelle construction, à réduire au maximum l'impact environnemental, à promouvoir l'utilisation de matériaux de construction respectueux de l'environnement et peu polluants et à préserver les ressources naturelles.

INDICATEURS ENVIRONNEMENTAUX

BASE DE CALCUL ET DES DONNÉES

Pour établir le rapport sur les chiffres clés environnementaux, nous nous basons sur la recommandation de la CAFP «Indices environnementaux pour des groupes de placements immobiliers» du 16 septembre 2022 ainsi que sur les «Informations techniques sur les chiffres clés des fonds immobiliers» à jour de l'Asset Management Association Switzerland (AMAS).

1 Les risques transitoires sont les risques liés à la transition vers une économie à faibles émissions de carbone et plus durable,

La période de référence pour les indicateurs environnementaux couvre l'année allant du 1er janvier 2025 au 31 décembre 2025. Les données relatives à l'énergie et à l'eau ont été collectées par les gérances immobilières compétentes sur la base des factures des fournisseurs d'énergie, des quantités consommées sur les portails clients, des stocks et des décomptes des frais de chauffage. Les données brutes collectées ont été vérifiées par l'asset manager quant à leur exhaustivité et leur plausibilité, puis consolidées au niveau des biens immobiliers.

Les surfaces de référence énergétique (SRE) sont calculées conformément aux bases méthodologiques actuelles du rapport CO_2e de la REIDA[1] déduites des surfaces locatives (SL). Au sein du périmètre du rapport défini pour les indicateurs environnementaux, le taux de couverture par rapport à la surface est de 100%[2]. Cela comprend 42 immeubles d'une surface de référence énergétique de 154 482 m².

Les indicateurs relatifs à l'énergie et aux gaz à effet de serre présentés ci-dessous pour l'année civile 2025 sont tirés du rapport CO_2e 2026 de la REIDA. Les émissions de gaz à effet de serre sont calculées selon l'«approche basée sur la localisation» (location-based)[3] comptabilisées. La trajectoire de réduction modélisée a été calculée et plausibilisée par pom+Consulting SA.

CONSOMMATION D'ÉNERGIE, MIX ÉNERGÉTIQUE ET ÉMISSIONS DE CO_2

INDICATEURS	Unité	2025	2024[5]
Nombre d'immeubles pris en compte pour la surface de référence	Nombre	42	37
Surface de référence énergétique SRE[1]	m²SRE	154 482	124 446
Taux de couverture	SRE-%	100.0	100.0
Consommation d'énergie	MWh/a	13 352	11 078
Intensité énergétique	kWh/m²SRE	86.4	89.0
Mazout	MWh/a	2 181	2 111
Gaz naturel	MWh/a	4 933	4 723
Chauffage à distance	MWh/a	1 498	1 496
Chaleur ambiante	MWh/a	2 150	955
Électricité pour pompes à chaleur	MWh/a	860	382
Électricité générale	MWh/a	1 730	1 411
Part d'énergie renouvelable[2]	%	38.3	29.6
Part d'énergie fossile[2]	%	57.7	66.9
Part de chaleur résiduelle/anergie[2]	%	21.0	14.4
Autoconsommation photovoltaïque	MWh/a	193	131
Injection photovoltaïque dans le réseau	MWh/a	182	206
Émissions de CO_2e	tCO²e/a	1 600	1 536
Intensité des émissions de CO_2e	kgCO²/m²SRE	10.4	12.3
Scope 1[3]	tCO²e/a	1 449	1 392
Scope 2[4]	tCO²e/a	152	143
Consommation d'eau	m³	116 313	96 401
Intensité hydrique	m³/m²SRE	0.75	0.77

1 Surface de référence énergétique
2 Part d'énergie renouvelable + part d'énergie fossile + part d'énergie nucléaire (non représentée ici) = 100 % «La part de chaleur résiduelle/anergie est à considérer comme un indicateur distinct»
3 Émissions directes générées par le bien immobilier lui-même (p. ex. combustion de combustibles fossiles).
4 Émissions indirectes générées lors de la production de l'énergie achetée.
5 Les indicateurs environnementaux 2024 diffèrent de ceux figurant dans le rapport de l'exercice précédent. Pour le présent rapport, les exercices précédents ont été recalculés sur la base des données actuelles ainsi que d'une base de données plus précise. En outre, REIDA utilise des facteurs d'émission spécifiques à chaque année (électricité et chauffage à distance). En raison du décalage temporel dans la disponibilité des données, REIDA utilise les facteurs de l'année précédente pour l'année de reporting en cours. Pour les années de reporting antérieures, les facteurs spécifiques à chaque année sont utilisés. Les facteurs d'émission et les valeurs d'émission de l'année de reporting en cours sont donc provisoires.

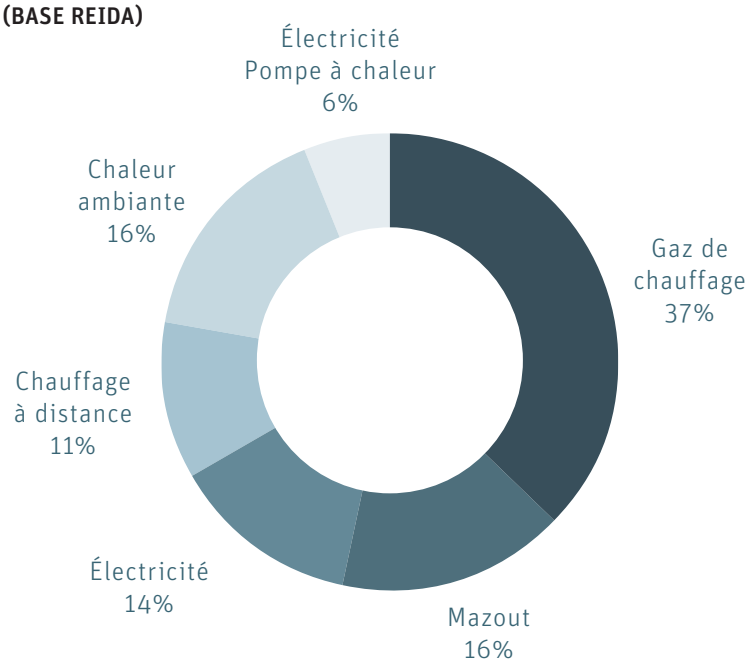
Remarque: les indices environnementaux ne font pas partie du rapport annuel révisé.

1 Rapport CO_2e de la REIDA, bases méthodologiques.
2 Sont prises en compte toutes les constructions terminées selon l'inventaire des biens qui ont été achetées avant la date de référence du 01.01.2025 et qui n'étaient pas classées comme projet de construction ou de développement durant l'année civile 2025.
3 Dans le cadre de l'approche basée sur la localisation, on utilise les facteurs moyens suisses prescrits par la REIDA pour les sources d'énergie raccordées au réseau; les produits énergétiques achetés individuellement ne sont donc pas évalués séparément.

La consommation totale d'énergie – hors électricité locative – des constructions terminées du groupe de placement Swiss Real Estate exprimée en données corrigées des variations climatiques au cours de la période considérée s'élève à 13 352 MWh[1]. Les émissions cumulées de CO_2e s'élèvent à 1 600 t, dont 1 449 t d'émissions Scope 1 (gaz naturel, mazout) et 152 t d'émissions Scope 2 (électricité, chauffage urbain). Conformément à la feuille de route de réduction des émissions de CO_2, nous prévoyons de réduire continuellement la part des énergies fossiles au fil des ans grâce à des projets de développement, des repositionnements, des rénovations énergétiques, des remplacements du chauffage et des optimisations d'exploitation.

Les indices environnementaux confirment l'efficacité de notre stratégie de durabilité et démontrent que les investissements continus dans la décarbonation du portefeuille et l'optimisation de l'efficacité énergétique produisent les effets escomptés. Il convient de souligner tout particulièrement la réduction significative de l'intensité des émissions de CO_2 (–16.0%) et de l'intensité énergétique (–2.9%) ainsi que la part accrue des énergies renouvelables (+8.7 points de pourcentage), ce qui souligne de manière impressionnante l'efficacité des mesures engagées. La baisse des émissions de CO_2 s'explique à la fois par un effet like-for-like et par des changements dans le portefeuille. Les immeubles acquis en 2024 et intégrés pour la première fois dans le périmètre du rapport en 2025 présentent globalement une intensité d'émissions de CO_2e inférieure à la moyenne.

MIX ÉNERGÉTIQUE (BASE REIDA)



INTENSITÉ DE CO_2 ET INTENSITÉ ÉNERGÉTIQUE

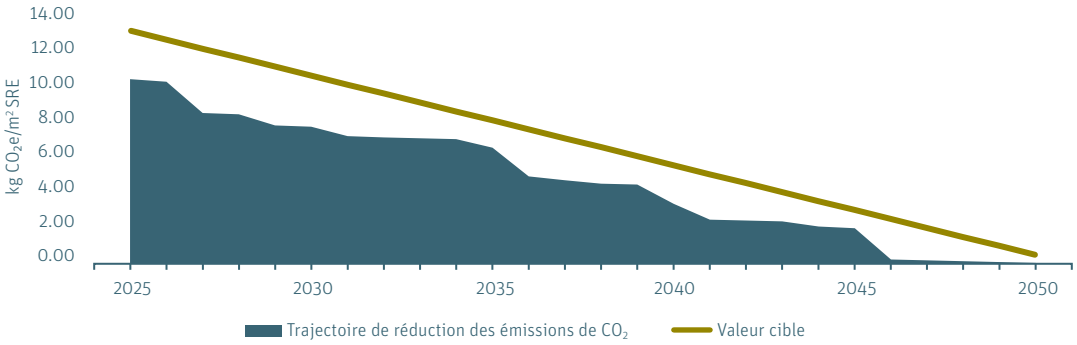
Nous visons l'objectif zéro émission nette pour nos émissions de CO_2 liées à nos activités, conformément à l'Accord de Paris sur le climat. Nous partons du principe d'une décarbonation future de la production d'électricité (diminution de la part de CO_2 dans le mix électricité et chauffage urbain au fil du temps). Les émissions de CO_2 restantes qui sont dues à des parts d'énergies fossiles dans l'approvisionnement par conduites ou qui ne peuvent pas être évitées par des mesures structurelles et techniques doivent être compensées, par exemple au moyen de certificats de technologies à émissions négatives. La trajectoire de réduction du portefeuille immobilier vise l'objectif de zéro émission nette d'ici 2050 pour l'intensité en CO_2.

La valeur effective du portefeuille immobilier pour la période sous revue est de 10.4 kg CO_2/m^2 SRE[2]. Cela correspond à une réduction de l'intensité de CO_2e d'environ 16% par rapport à l'année précédente (12.3 kg CO_2/m^2 SRE)[3].

1 Après écarts de température cumulés (ETC).
2 Les intensités énergétiques sont calculées dans le rapport CO_2e de la REIDA, y compris les quantités d'énergie de la chaleur ambiante pour le fonctionnement de la pompe à chaleur
3 L'intensité en CO_2 figurant dans le rapport annuel 2024/2025 (12.3 kg CO_2/m^2 SRE) a été légèrement corrigée a posteriori en raison d'ajustements rétroactifs de facteurs de conversion

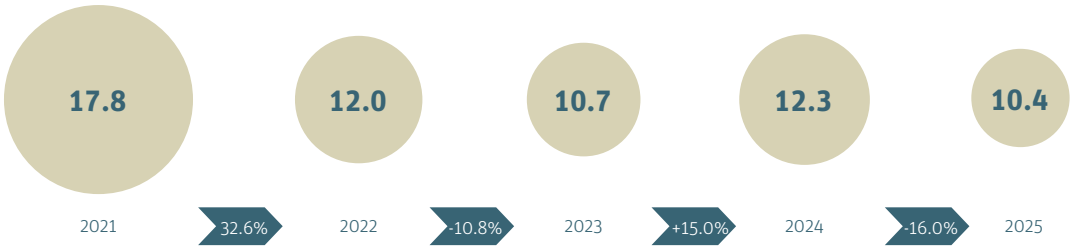
La valeur effective de l'intensité en CO_2 est à tout moment inférieure aux valeurs escomptées de la trajectoire de réduction. La mise en œuvre systématique de la stratégie de durabilité pour le portefeuille du groupe de placement Swiss Real Estate et les stratégies de biens immobiliers définies permettent d'améliorer en permanence les valeurs d'intensité au fil du temps et de correspondre en tout temps aux valeurs cibles établies sur la voie de l'objectif de zéro émission nette.

TRAJECTOIRE DE RÉDUCTION DE L'INTENSITÉ EN CO_2



INTENSITÉ EN CO_2

en kg CO_2e/m² SRE



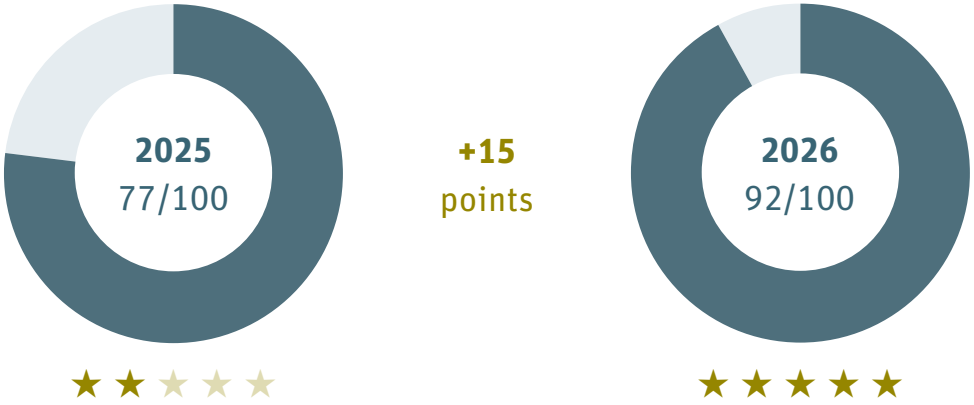
NOTATIONS ESG

GRESB

Lors de l'évaluation GRESB 2026, le portefeuille existant (Standing Investments) a obtenu 92.4 points sur 100, contre 77.3 points l'année précédente. Cette progression de 15.1 points a permis d'obtenir une note de cinq étoiles, contre deux l'année précédente. L'objectif de trois étoiles fixé dans la stratégie de durabilité pour 2030 a donc déjà été dépassé. L'enquête auprès des locataires et les mesures d'optimisation qui en découlent ainsi que l'évaluation d'une partie du portefeuille immobilier selon le SSREI constituent des bases essentielles pour le développement futur de notre gestion de la durabilité.

SCORE ET NOTATION EN COMPARAISON ANNUELLE

Score et notation du GRESB «Standing Investments»



SSREI

Dans le cadre de notre stratégie de durabilité 2026–2030, nous enregistrons et améliorons la qualité des bâtiments en nous appuyant sur des labels de durabilité et des systèmes d'évaluation reconnus. D'ici 2030, 80% des immeubles du portefeuille, mesurés sur la base de la surface locative (SL), devront disposer de labels et/ou de certifications de durabilité reconnus. Vingt immeubles existants ont fait l'objet d'évaluations selon le SSREI (Swiss Sustainable Real Estate Index). L'évaluation selon le SSREI porte sur la performance en matière de durabilité des biens immobiliers en portefeuille dans les domaines environnemental, social et économique et constitue une base pour le développement systématique de la gestion de la durabilité et de l'établissement des rapports.

PACTA

Au cours de la période sous revue, l'asset manager a participé avec Fundamenta Group Investment Foundation au test climatique PACTA (Paris Agreement Capital Transition Assessment). Ce test visant à évaluer la compatibilité climatique de portefeuilles immobiliers 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.

PRI

Swiss Prime Site Solutions AG est signataire des Principes pour l'investissement responsable (PRI) depuis novembre 2022. Fundamenta Group Investment Foundation suit une approche d'investissement responsable et applique les principes des PRI par l'intermédiaire de son asset manager externe, qui est signataire des PRI et publie régulièrement des rapports conformément au cadre de reporting des PRI.

DURABILITÉ DANS LES PROJETS DE CONSTRUCTION ET DANS LES BIENS EXISTANTS – EXEMPLES CHOISIS

En rénovant de manière ciblée nos biens immobiliers en portefeuille, nous allions l'amélioration de la qualité de vie à une meilleure efficacité énergétique et au maintien à long terme de la valeur du portefeuille. Les repositionnements prévus sur la Breitistrasse à Dietikon, la Bächlistrasse à Richterswil et la Buchholzstrasse à Zurich illustrent parfaitement cette approche. Outre la rénovation énergétique et architecturale, l'accent est mis sur des agencements adaptés aux besoins, une technique du bâtiment moderne et des espaces extérieurs attrayants.

DIETIKON, BREITISTRASSE

La rénovation complète prévue comprend la remise à neuf de l'enveloppe du bâtiment, des fenêtres et du toit plat, ainsi que des installations techniques du bâtiment, des cuisines et des salles d'eau. Des agencements optimisés avec des espaces de vie et de repas ouverts et des espaces extérieurs privés réaménagés visent à améliorer la qualité de vie. Avec le passage prévu au chauffage urbain, nous jetons les bases d'une réduction des émissions de gaz à effet de serre liées à notre activité. Par ailleurs, l'accessibilité sans obstacle et la qualité de vie dans les espaces extérieurs communs doivent être améliorées.

RICHTERSWIL, BÄCHLISTRASSE

Ce repositionnement global vise à rénover l'immeuble sur le plan énergétique et celui de la construction et à l'orienter vers une utilisation résidentielle attrayante à long terme. Sont prévus un démantèlement jusqu'au gros œuvre, l'optimisation des agencements des logements ainsi que la rénovation des cuisines, des salles de bains et des installations techniques. Une pompe à chaleur air-eau doit remplacer la production de chaleur fossile existante; la distribution de la chaleur se fera à l'avenir par un système de chauffage au sol. La rénovation énergétique de l'enveloppe du bâtiment et des fenêtres ainsi qu'une installation photovoltaïque viendront compléter le projet. L'agrandissement des balcons visera à offrir un confort supplémentaire. En outre, une surélévation est à l'étude afin d'exploiter le potentiel de logements supplémentaires dans le parc existant.

ZURICH, BUCHHOLZSTRASSE

La rénovation complète prévue associe la modernisation énergétique à une amélioration de la disposition des logements et à une offre de logements adaptée aux besoins du marché à long terme. Outre la rénovation des aménagements intérieurs et des installations techniques, il est prévu d'isoler l'enveloppe du bâtiment, de remplacer les fenêtres et les volets roulants ainsi que de rénover ou d'agrandir les balcons. L'actuel chauffage au fioul doit être remplacé par une pompe à chaleur air-eau associée à un chauffage au sol. La rénovation du toit plat et l'installation d'un système photovoltaïque viendront compléter les mesures visant à réduire la consommation d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre.

PROJETS TERMINÉS

Les rénovations complètes achevées en 2025 de l'Industriestrasse à Zoug et de la Rotachstrasse à Zurich montrent comment il est possible de concilier le développement du parc existant avec des améliorations énergétiques. La rénovation de ces immeubles améliore la qualité de vie et l'attractivité du portefeuille locatif à long terme. L'impact des mesures énergétiques mises en œuvre devrait apparaître pour la première fois dans les indicateurs environnementaux relatifs à l'année civile 2026.

PERSPECTIVES

Avec notre stratégie de durabilité 2026–2030, nous orientons le développement de notre portefeuille immobilier selon des principes clairs et des objectifs mesurables. Au cours du prochain exercice, l'accent sera mis sur la mise en œuvre des mesures prévues et l'évaluation de leur impact. Arriver à concilier amélioration écologique, qualité d'usage élevée et viabilité économique demeure déterminant.

La poursuite de la décarbonation du portefeuille constitue une priorité majeure. Grâce aux rénovations énergétiques, au passage aux sources d'énergie renouvelables et à l'optimisation continue de l'exploitation des bâtiments, nous travaillons à la réduction de l'intensité des émissions de CO_2e liées à notre activité. Nous poursuivons ainsi résolument notre objectif de zéro émission nette pour les émissions opérationnelles des scopes 1 et 2 d'ici 2050.

En parallèle, nous étendons l'évaluation systématique de notre parc immobilier. En plus des 20 immeubles déjà évalués selon le SSREI, il est prévu d'évaluer 15 immeubles supplémentaires. Les résultats nous aident à identifier systématiquement les actions requises, à hiérarchiser les mesures et à fonder nos décisions d'investissement sur des bases solides.

Nous évaluons les progrès réalisés à l'aide d'indicateurs définis et les publions dans notre rapport annuel. Nous rendons ainsi le développement compréhensible et ancrons les objectifs de durabilité dans la gestion courante, le développement de projets et la gestion à long terme du portefeuille.