

Durabilité

ECOREAL veille à la durabilité dans les dimensions établies de l'environnement, de la société et de la gouvernance.



Introduction

ECOREAL est convaincue qu'une activité commerciale durable constitue la base d'une création de valeur à long terme. C'est pourquoi, dans toutes ses activités, elle veille à la durabilité dans les dimensions établies de l'environnement, de la société et de la gouvernance (en abrégé : ESG).

Au cours de l'exercice 2023, le Conseil de fondation, la Commission de placement et la Direction ont élaboré une nouvelle stratégie de durabilité pour les deux groupes de placement et pour ECOREAL en tant qu'organisation. Avec cette stratégie, ECOREAL entend promouvoir le développement durable, réduire les risques financiers et renforcer sa réputation.

Les valeurs d'ECOREAL – fiabilité, transparence, durabilité ainsi qu'innovation et modernité – ont marqué les réflexions autour du thème ESG et ont été intégrées dans le choix des champs d'action. Lors de l'élaboration de la stratégie, la fondation de placement a en outre tenu compte des normes nationales et internationales pertinentes. La stratégie de durabilité sera examinée périodiquement par le Conseil de fondation et adaptée si nécessaire.

Dans son rapport d'activité 2022/2023, ECOREAL publie pour la première fois les chiffres clés relatifs à l'environnement des deux groupes de placement. Elle met ainsi en œuvre la recommandation de la Conférence des Administrateurs de Fondations de Placement (CAFP).

Base et procédure

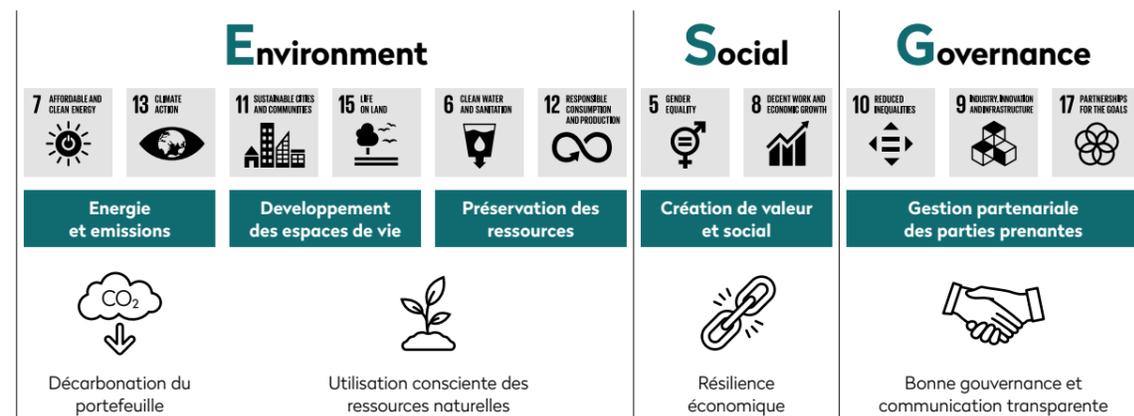
Les Objectifs de développement durable comme point de départ

L'élaboration de la stratégie s'est appuyée sur les 17 Objectifs de développement durable (ODD) des Nations unies (Sustainable Development Goals, en abrégé : SDG) et sur la question de savoir auxquels ECOREAL, en tant que fondation d'investissement immobilier, peut apporter une contribution pertinente. De cette manière, ECOREAL a identifié onze ODD. Afin de les concrétiser et de les transposer dans la stratégie interne de durabilité, les champs d'action ESG ont été définis dans un second temps. C'est sur ces derniers qu'ECOREAL se concentrera à l'avenir.

Implication des parties prenantes et exigence de matérialité

ECOREAL a pris en compte les attentes des différentes parties prenantes lors de l'élaboration des objectifs et des mesures concrètes par champ d'action ESG. La matérialité, c'est-à-dire l'impact sur la durabilité et sur les activités commerciales d'ECOREAL, a également été un critère central.

Approche stratégique



Objectifs de développement durable

Dans les cinq champs d'action ESG « énergie et émissions », « développement des espaces de vie », « préservation des ressources », « création de valeur et social » et « gestion partenariale des parties prenantes », ECOREAL poursuit les quatre objectifs de durabilité suivants pour les prochaines années :



Décarbonation du portefeuille

ECOREAL décarbonera tous les biens immobiliers des groupes de placement d'ici 2050, conformément à l'Accord de Paris sur le climat. Elle remplacera progressivement toutes les énergies fossiles par des énergies renouvelables. Pour les immeubles du portefeuille existant, les adaptations sont effectuées dans le cadre d'assainissements, de rénovations ou d'extensions, l'utilisation de la chaleur ambiante et d'un approvisionnement en chaleur neutre en CO₂ étant au premier plan. ECOREAL améliorera en outre l'exploitation de ses bâtiments par des mesures architecturales et techniques ciblées en termes d'efficacité énergétique. Elle exploitera davantage le potentiel du photovoltaïque, tant pour les nouvelles constructions que pour les bâtiments existants.

Prochaines étapes

- Examen permanent des optimisations d'exploitation pour la production de chaleur
- Mise en œuvre de la décarbonation par le remplacement des énergies fossiles et l'augmentation de l'efficacité énergétique
- Mise en œuvre progressive de la production et de l'utilisation de l'électricité propre



Utilisation consciente des ressources naturelles

ECOREAL veillera à une utilisation respectueuse des ressources naturelles dans la gestion et le développement de ses biens immobiliers. L'utilisation économe de l'eau potable et la biodiversité seront au premier plan. Des aménagements intérieurs économes en eau et l'utilisation d'eaux grises ou d'eau de pluie pour l'arrosage doivent permettre de réduire la consommation d'eau potable de façon continue. Une conception soignée des espaces extérieurs, adaptée au climat – par exemple avec des plantes adaptées aux insectes et aux petits animaux – contribuera à préserver la biodiversité autour des immeubles.

Prochaines étapes

- Examen des mesures possibles dans l'existant et dans les projets de développement
- Mise en œuvre de mesures, y compris la définition de valeurs cibles



Résilience économique

ECOREAL accorde une grande importance au maintien de la valeur de ses biens immobiliers, leur résilience. Si un immeuble dispose par exemple de possibilités d'utilisation flexibles, d'une forte fréquentation ou d'une conception architecturale attrayante, il gagne en résilience. Pour ECOREAL, cela signifie qu'elle oriente ses décisions d'investissement en fonction de critères d'utilisation et de besoins spécifiques, qu'elle renonce délibérément à des mesures de construction selon la situation, qu'elle économise l'énergie grise et qu'elle évite les « stranded assets ». Ainsi, ECOREAL peut continuer à mettre à disposition des logements à prix avantageux.

Prochaines étapes

- Approfondir les caractéristiques et/ou les besoins des biens immobiliers résilients dans le portefeuille
- Poursuivre la stratégie d'investissement ciblée et axée sur les besoins



Bonne gouvernance et communication transparente

La nouvelle stratégie de durabilité ne concerne pas seulement les groupes de placement. En tant qu'organisation, ECOREAL poursuit également des objectifs similaires. Les principes de bonne gouvernance influencent donc les décisions stratégiques tout comme les affaires courantes. Dans ce contexte, ECOREAL a déjà procédé à des ajustements importants en intégrant la Direction dans la fondation et en procédant à de nouvelles nominations au niveau du Conseil de fondation et de la Commission de placement au cours de l'exercice 2022/2023. Sur cette base, la fondation de placement continuera à entretenir et à développer un dialogue transparent et basé sur la confiance avec ses parties prenantes.

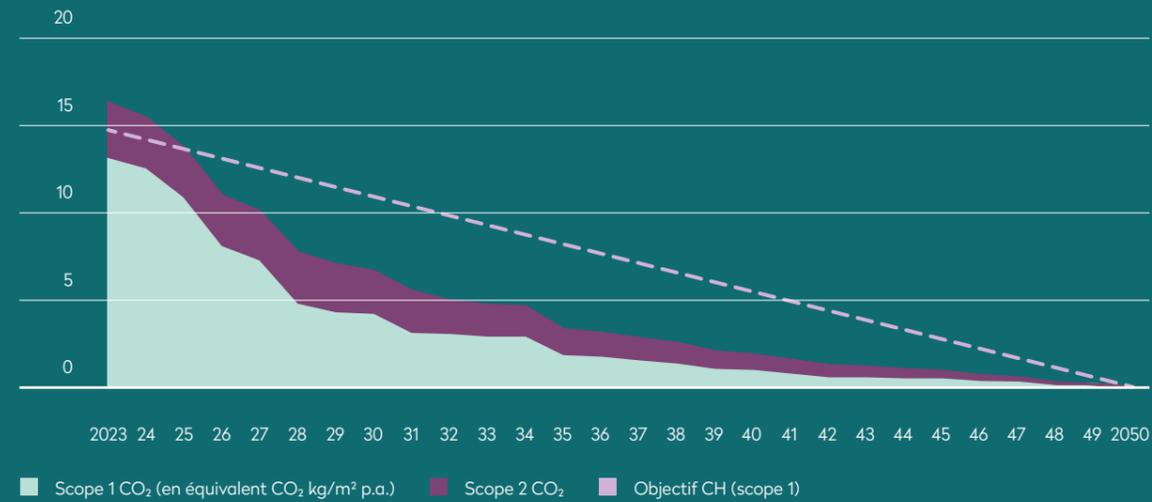
Prochaines étapes

- Développer la communication numérique et adaptée aux destinataires
- Développer et poursuivre le dialogue avec les parties prenantes
- Évaluer des normes pour une activité commerciale durable et pour le reporting sur la durabilité

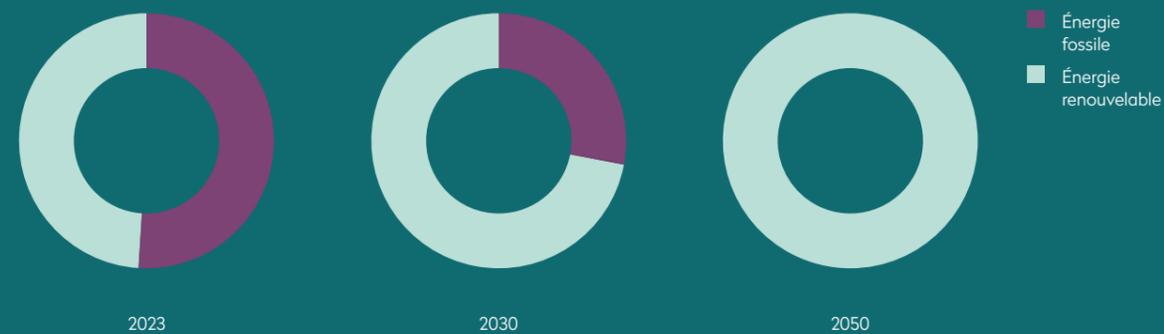


SCO+ Indicateurs

Plan de réduction du CO₂



Les systèmes de chauffage au fil du temps



Indicateurs environnementaux	Unité	30.09.23	30.09.22	Changement
Taux de couverture ¹⁾	en % SRE ²⁾	100	-	-
Mix de sources énergétiques (part des énergies fossiles)	%	51	-	-
Consommation énergétique ³⁾	kWh	32'098'636	-	-
Intensité énergétique	kWh par m ² de SRE	98.59	-	-
Émissions de gaz à effet de serre	kg CO ₂ e	5'510'756	-	-
Intensité des émissions de gaz à effet de serre ⁴⁾	kg CO ₂ e par m ² de SRE	16.9	-	-

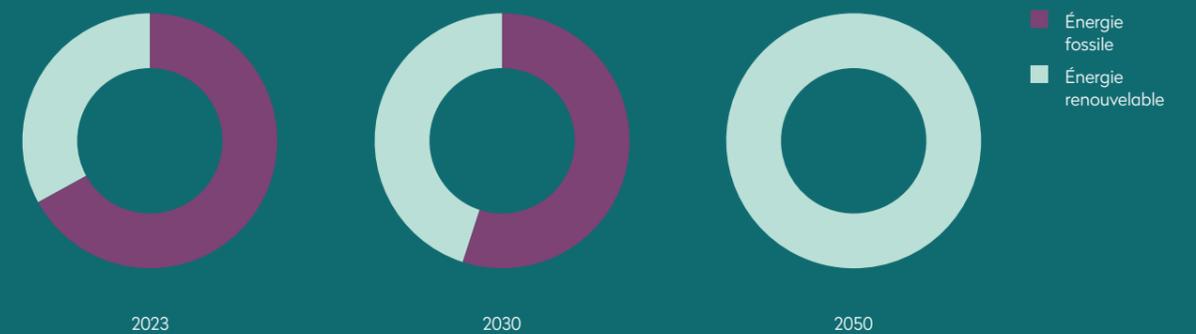
¹⁾ 100% modélisé.
²⁾ Surface de référence énergétique.
³⁾ Besoins en énergie (hors électricité des locataires).
⁴⁾ Scopes 1 et 2 (hors électricité des locataires).

SSL Indicateurs

Plan de réduction du CO₂



Les systèmes de chauffage au fil du temps



Indicateurs environnementaux	Unité	30.09.23	30.09.22	Changement
Taux de couverture ¹⁾	en % SRE ²⁾	100	-	-
Mix de sources énergétiques (part des énergies fossiles)	%	67	-	-
Consommation énergétique ³⁾	kWh	22'842'871	-	-
Intensité énergétique	kWh par m ² de SRE	101.35	-	-
Émissions de gaz à effet de serre	kg CO ₂ e	4'346'896	-	-
Intensité des émissions de gaz à effet de serre ⁴⁾	kg CO ₂ e par m ² de SRE	19.3	-	-

¹⁾ 100% modélisé.
²⁾ Surface de référence énergétique.
³⁾ Besoins en énergie (hors électricité des locataires).
⁴⁾ Scopes 1 et 2 (hors électricité des locataires).

Méthodologie

La méthodologie exposée dans les pages suivantes la saisie des indicateurs environnementaux selon la recommandation de la CAFPP s'applique aux deux groupes de placement.

Base de données

Les données se fondent sur les évaluations des biens immobiliers de l'exercice en cours. De manière générale, on a supposé que les chauffages à base d'énergie fossile seraient remplacés par des chauffages à base d'énergie renouvelable et que les solutions renouvelables existantes seraient remplacées par des systèmes similaires à la fin de leur cycle de vie. La priorité a été donnée aux pompes à chaleur, suivies des raccordements aux réseaux de chauffage urbain. Lorsqu'une pompe à chaleur n'était pas possible en raison de contraintes architecturales, le chauffage aux granulés de bois ou au biogaz a été envisagé.

Le choix du futur système de chauffage se basait sur des règles et des probabilités et ne remplaçait pas une étude de faisabilité détaillée. Dans certaines zones urbaines, des considérations techniques, juridiques ou économiques ne permettent pas d'installer des sondes géothermiques ou des pompes à chaleur aérothermiques. Le raccordement au chauffage urbain a nécessité une analyse de variantes détaillée pour évaluer la rentabilité et mettre en balance les coûts énergétiques et les coûts d'investissement.

Les années de rénovation pour les éléments de construction en comparaison avec le climat extérieur ont été reprises des évaluations, à l'exception de la façade. Ici, des ajustements manuels ont été effectués.

Déterminer les besoins énergétiques finaux modélisés

Le modèle de calcul de physique du bâtiment sur lequel il repose suit une approche top down/bottom up. Plus les paramètres d'entrée sont nombreux, plus le calcul est détaillé. En l'absence de données, le modèle a recours à des benchmarks.

Lors de l'interprétation des résultats, il faut veiller à ce que le modèle de calcul calcule un monde idéal et qu'il ne tienne pas compte des facteurs locaux tels que le comportement des locataires. C'est pourquoi les résultats doivent être interprétés avec une certaine marge de manœuvre et peuvent différer de la consommation énergétique effective. De même, les gains d'efficacité résultant de mesures d'optimisation ne peuvent pas être pris en compte. Les besoins en énergie utile calculés pour la chaleur et l'eau chaude ont été convertis en énergie finale en tenant compte des taux d'utilisation correspondants. Le calcul des besoins en électricité liés à l'utilisation du bâtiment s'appuie sur les données d'utilisation des locaux de la norme SIA 2024. Il a été supposé qu'au moment de la prochaine rénovation intérieure, les consommateurs électriques seraient remplacés par des appareils à la classe d'efficacité la plus élevée.

Déterminer les émissions de CO₂ modélisées

La demande d'énergie finale calculée a été multipliée par des coefficients de gaz à effet de serre, ces coefficients variant selon le type d'énergie. Les coefficients pour 2023 pour le scope 1 résultent de la fiche d'information de l'OFEV « Facteurs d'émission de CO₂ selon l'inventaire des gaz à effet de serre de la Suisse ». Les coefficients pour 2023 pour le scope 2 proviennent des « Données écobilans dans la construction » (état 2022) de la KBOB. Afin de tenir compte des objectifs climatiques à l'échelle de la Suisse, les coefficients de gaz à effet de serre pour l'électricité et le chauffage urbain sont réduits linéairement à zéro d'ici à 2050, en supposant que l'électricité et le chauffage urbain seront disponibles à cette date avec un bilan carbone neutre. L'électricité photovoltaïque injectée dans le réseau n'est pas prise en compte dans le bilan carbone.

