

**AXA Investment
Managers
Suisse SA -
Real Assets**
**Rapport de
développement
durable 2021/2022**





Frederick Widl,
Responsable Real Assets, Suisse

Remarque

Afin de faciliter la lecture, c'est souvent la forme masculine qui est employée dans ce rapport. Elle inclut toutefois les personnes de sexe féminin et divers.

¹⁾ Pour plus d'informations sur la base de calcul du taux de couverture voir page 45. Les émissions de CO2 indiquées ont été calculées une fois sur la base du KBOB et une autre fois sur la base des facteurs d'émission selon le GHGP.

²⁾ Voir: En 2021, 58 % des bâtiments étaient chauffés aux énergies fossiles (admin.ch)

Avant-propos

Le présent rapport couvre tous les placements immobiliers gérés par AXA Investment Managers Suisse SA – Real Assets. Le portefeuille global se compose des immeubles des entités propriétaires AXA Fondation de placement immobilier Suisse, AXA Vie SA, AXA Innovation Commercial, AXA Innovation Residential et AXA Vorsorge Fonds Immobilien Schweiz.

Soucieuse de poursuivre une activité de placement durable, AXA Investment Managers Suisse SA intègre systématiquement les critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) dans la sélection et la gestion des placements tout au long de la chaîne de création de valeur (acquisition de biens immobiliers, réalisation de projets de construction, de transformation et de rénovation, gestion opérationnelle).

Grâce à la circulaire intitulée «Indices environnementaux pour les fonds immobiliers» que l'Asset Management Association Switzerland (AMAS) a publiée en mai 2022, la Suisse dispose pour la première fois d'une directive générale permettant un reporting uniforme des chiffres clés environnementaux dans le domaine des fonds immobiliers. Les chiffres clés environnementaux figurant dans le présent rapport sont publiés pour la première fois en fonction de la directive de l'AMAS, et cela pour tous les portefeuilles gérés par AXA Investment Managers Suisse SA – Real Assets. En outre, nous avons fait examiner pour la première fois par la société d'audit les indices environnementaux présentés selon les prescriptions de l'AMAS dans les rapports des trois fonds immobiliers Innovation Commercial, AXA Innovation Residential et AXA Vorsorge Fonds Immobilien Schweiz pour l'exercice 2021/2022.

Pour l'année 2021, pour l'ensemble des immeubles que nous gérons, les indices environnementaux font état d'une intensité des gaz à effet de serre (intensité carbone) de 17,9 kg CO₂-eq par m² de surface de référence énergétique selon la KBOB et de 17,4 kg CO₂-eq/m² selon le GHGP¹). La part de chauffage de source renouvelable dans le mix énergétique de nos biens immobiliers a pu être augmenté de 4% au cours de l'année sous revue pour atteindre un total de 45% de surface de référence énergétique chauffée de manière renouvelable. Ce dernier chiffre est donc inférieur à la moyenne suisse de 58% en 2021²).

Au cours de l'exercice sous revue, quelque 3 300 panneaux solaires au total ont été mis en service dans quatre installations photovoltaïques, lesquelles produisent annuellement plus de 1 GWh d'électricité. Parmi elles figure la grande installation sur le toit du Brandbachcenter à Dietlikon. En outre, environ 6 000 autres panneaux solaires répartis sur 14 installations seront bientôt en place et opérationnels. Dans ce contexte, notre stratégie de développement durable n'a pas seulement un impact bénéfique sur l'aspect «environnemental» des critères ESG, mais aussi sur d'autres domaines: le remplacement continu des systèmes de production de chaleur au mazout ou au gaz par des énergies non fossiles promet en principe une réduction des coûts de chauffage et de la dépendance à l'égard des combustibles fossiles, un sujet particulièrement brûlant cette année.

Nous nous faisons preuve d'anticipation en ce qui concerne la biodiversité et l'économie circulaire. Bien qu'il n'existe encore que peu, voire pas du tout, de prescriptions réglementaires à leur sujet, nous attachons une grande importance à ces deux enjeux dans le cadre de notre activité, comme le montrent les exemples ci-après.

Dès 2021, nous avons élaboré un guide de l'économie circulaire pour le secteur de la construction. Au cours de l'exercice sous revue, nous y avons ajouté, après une procédure d'atelier, un plan comportant dix mesures concrètes qui est actuellement évalué dans le cadre de deux projets pilotes menés à Zurich et à Berne. Les leçons et expériences tirées de ceux-ci nous permettront ensuite de déployer ces mesures dans nos projets de construction et de rénovation, notre but étant de nous préparer progressivement à mesurer l'«énergie grise» consommée dans de tels projets.

S'agissant de la biodiversité, nous avons lancé une phase pilote pour sept immeubles du portefeuille. Au cours du nouvel exercice, leurs espaces extérieurs seront valorisés selon les critères de la fondation «Nature & Économie» puis certifiés. Nous souhaitons tirer des enseignements de cette initiative avant d'envisager son élargissement à l'ensemble du portefeuille.

Nous entendons poursuivre nos efforts visant à assurer une gestion toujours plus écoresponsable des biens immobiliers de notre portefeuille. Le développement durable est un domaine aux multiples facettes qui est profondément ancré dans notre activité.



Sommaire

Le présent rapport est scindé en deux parties:

dans la première, nous dressons un inventaire des avancées réalisées en matière de développement durable pendant la période sous revue dans les portefeuilles immobiliers que nous gérons.

Dans la deuxième partie intitulée «Rapport GRI», nous présentons notre approche des principaux aspects de la durabilité selon les normes de la Global Reporting Initiative¹⁾ pour l'établissement de rapports sur le développement durable.

À propos d'AXA Investment Managers Suisse SA – Real Assets	6
Faits et chiffres	7
Notre vision du développement durable	9
Nos avancées dans le domaine ESG	16
E Performance écologique	16
S Performance sociale	30
G Performance en matière de gouvernance	34
Rapport GRI	38

¹⁾ GRI – How to use the GRI Standards (globalreporting.org)

À propos d'AXA Investment Managers Suisse SA – Real Assets

AXA Investment Managers Suisse SA fait partie du groupe AXA Investment Managers. Plus important gestionnaire d'actifs immobiliers d'Europe¹⁾, AXA Investment Managers – Real Assets gère une fortune de plus de 184 milliards d'euros au 30 septembre 2022. AXA Investment Managers – Real Assets offre à ses clients une approche à 360° pour leurs investissements immobiliers, en diversifiant l'allocation géographique à l'international, l'allocation sectorielle et les formes de participation. Avec plus de 450 spécialistes, répartis dans 14 pays, dont 10 en Europe, AXA Investment Managers – Real Assets est présente dans le monde entier. Grâce à sa forte empreinte locale, elle dispose d'un accès direct à différents marchés immobiliers et à des possibilités de transactions intéressantes.

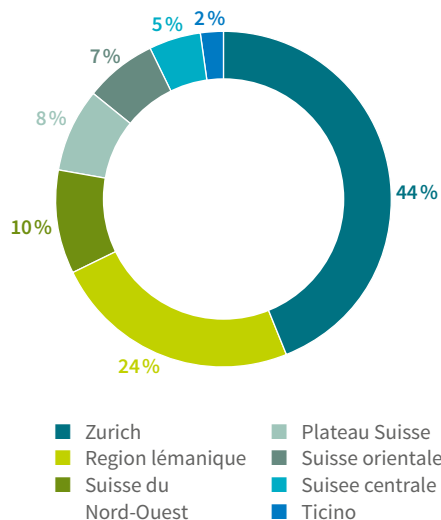
Notre équipe locale Real Assets, composée de plus de 60 spécialistes de l'immobilier, gère une fondation de placements immobiliers, trois fonds

immobiliers et les investissements immobiliers d'AXA Suisse. Nous administrons ainsi une fortune de placement de près de 750 immeubles, pour une valeur de marché d'environ 18,2 milliards de francs (état au 30 juin 2022), ce qui fait de nous un acteur majeur sur le marché helvétique.

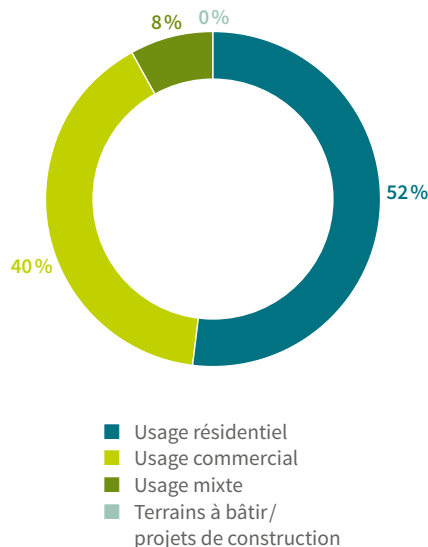
Les avoirs de nos clients sont exclusivement investis dans des biens de grande qualité, générant des revenus locatifs stables, situés dans les régions économiques suisses à forte croissance. Les portefeuilles que nous gérons comptent notamment plus de 450 immeubles résidentiels comprenant plus de 19 900 appartements (état au 30 juin 2022). Actuellement, nous entreprenons pour nos investisseurs près de 115 rénovations ou nouvelles constructions, pour un volume d'investissement d'environ 360 millions de francs.

¹⁾ Alternatives Investments | AXA IM Corporate (axa-im.com)

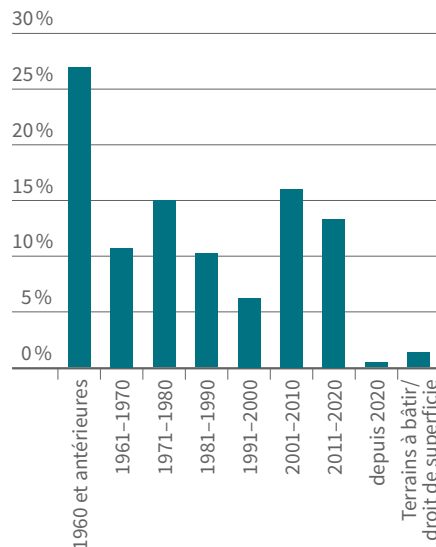
Allocation géographique par grandes régions au 30 juin 2022



Allocation sectorielle au 30 juin 2022



Fortune de placement par année de construction, au 30 juin 2022

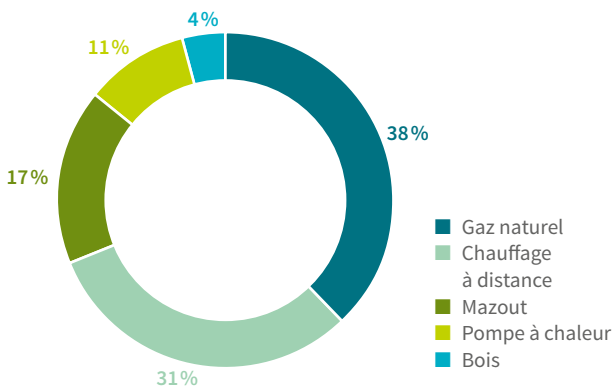


Source: AXA Investment Managers Suisse SA – Real Assets

Faits et chiffres ESG

au 30 septembre 2022

Agents énergétiques en % de la surface de référence énergétique



Source: AXA Investment Managers Suisse SA – Real Assets

Statut «Green Star» pour les véhicules de placement¹⁾:



- Fondation de placement AXA Immobilier Suisse: Standing Investment ****, Development ****
- AXA Immoovation Commercial²⁾: Standing Investment ***, Development *****
- AXA Immoovation Residential: Standing Investment ***
- AXA Vorsorge Fonds Immobilien Schweiz³⁾: Standing Investment ***

Une fortune de placement certifiée durable



Les biens immobiliers bénéficiant d'une certification reconnue en matière de développement durable (SNBS, Minergie, LEED, BREEAM, DGNB Exploitation, Site 2 000 watts) ou en cours de certification représentent quelque **42%** de la fortune de placement, soit 25 points de pourcentage de plus que l'année précédente.

Zéro émission nette d'ici à 2050



Membre de l'initiative «Net Zero Asset Managers», nous nous sommes engagés à réduire à zéro les émissions nettes de CO₂ de tous les portefeuilles immobiliers que nous gérons d'ici à 2050 au plus tard. À cette fin, chaque immeuble dispose de sa propre trajectoire de réduction des émissions, assortie de mesures concrètes.

Énergie solaire renouvelable



Durant la période sous revue, **1,7 GWh** d'énergie solaire ont été produits sur les toits des bâtiments que nous gérons. Nous avons prévu d'augmenter en continu le nombre d'installations photovoltaïques sur les toits des immeubles existants au cours des années à venir.

Mobilité durable



Dans les portefeuilles que nous gérons, plus de 250 places de parc sont déjà équipées de bornes de recharge électrique, et nous avons entrepris d'y ajouter 49 places supplémentaires. L'installation de stations de recharge électrique dans 17 autres immeubles est en cours de planification.

¹⁾ La mention de récompenses ou de notations a uniquement valeur d'information et ne doit pas être interprétée comme une recommandation d'une société d'AXA Investment Managers, de ses produits ou de ses services. Veuillez consulter les sites Web des sponsors/émetteurs pour connaître les critères d'attribution des distinctions/notations.

²⁾ Pour la première fois, les fonds immobiliers AXA Immoovation Residential et AXA Immoovation Commercial ont participé individuellement au GRESB Benchmark.

³⁾ Ce fonds immobilier a participé pour la première fois au GRESB Benchmark en 2022.

Faits et chiffres ESG

Chiffres clés environnementaux AMAS du 01.01.2021 au 31.12.2021

Portefeuille total des immeubles gérés par AXA IM Suisse	
Taux de couverture (en %) ¹⁾	100%
Surface de référence énergétique (SRE, en m ²)	3284337
Mix énergétique pour le chauffage (en % SRE)	
Gaz	44,8%
Mazout	13,7%
Chauffage à distance	30,7%
Biomasse	2,3%
Pompe à chaleur	8,6%
Mix énergétique pour l'électricité des parties communes (en % kWh) ²⁾	
Fossile	0%
Non fossile (renouvelable)	100%
Consommation d'énergie (en kWh)	340 040 484
Intensité énergétique (en kWh/m ² SRE)	103,53
Émissions de gaz à effet de serre (en kg CO ₂ -eq) selon la KBOB	58 724 129
Émissions de gaz à effet de serre (en kg CO ₂ -eq) selon la GHGP	57 028 917
Intensité des gaz à effet de serre (en kg eq CO ₂ /m ²) selon la KBOB	17,9
Intensité des gaz à effet de serre (en kg eq CO ₂ /m ²) selon le GHGP	17,4

¹⁾ Composition du portefeuille au 31.12.2021, les chiffres environnementaux couvrent 718 immeubles

²⁾ AXA Investment Managers s'approvisionne en électricité certifiée 100% renouvelable.

Chiffres clés environnementaux AMAS du 01.07.2021 au 30.06.2022

AXA ImmoVation Residential	
Taux de couverture (en %) ¹⁾	100%
Surface de référence énergétique (SRE, en m ²)	131 076
Mix énergétique pour le chauffage (en % SRE)	
Gaz	41%
Mazout	23%
Chauffage à distance	18%
Biomasse	4%
Pompe à chaleur	14%
Mix énergétique pour l'électricité des parties communes (en % kWh) ²⁾	
Fossile	0%
Non fossile (renouvelable)	100%
Consommation d'énergie (en kWh)	14 889 544
Intensité énergétique (en kWh/m ² SRE)	113,59
Émissions de gaz à effet de serre (en kg CO ₂ -eq) selon la KBOB	2 919 755
Émissions de gaz à effet de serre (en kg CO ₂ -eq) selon la GHGP	2 742 116
Intensité des gaz à effet de serre (en kg eq CO ₂ /m ²) selon la KBOB	22,3
Intensité des gaz à effet de serre (en kg eq CO ₂ /m ²) selon le GHGP	20,9

¹⁾ Composition du portefeuille au 30.06.2022, les chiffres environnementaux couvrent 51 immeubles

²⁾ AXA Investment Managers s'approvisionne en électricité certifiée 100% renouvelable.

Chiffres clés environnementaux AMAS du 01.07.2021 au 30.06.2022

AXA ImmoVation Commercial	
Taux de couverture (en %) ¹⁾	100%
Surface de référence énergétique (SRE, en m ²)	190 204
Mix énergétique pour le chauffage (en % SRE)	
Gaz	56%
Mazout	12%
Chauffage à distance	9%
Biomasse	8%
Pompe à chaleur	15%
Mix énergétique pour l'électricité des parties communes (en % kWh) ²⁾	
Fossile	0%
Non fossile (renouvelable)	100%
Consommation d'énergie (en kWh)	17 814 643
Intensité énergétique (en kWh/m ² SRE)	93,66
Émissions de gaz à effet de serre (en kg CO ₂ -eq) selon la KBOB	2 995 115
Émissions de gaz à effet de serre (en kg CO ₂ -eq) selon la GHGP	2 700 482
Intensité des gaz à effet de serre (en kg eq CO ₂ /m ²) selon la KBOB	15,7
Intensité des gaz à effet de serre (en kg eq CO ₂ /m ²) selon le GHGP	14,2

¹⁾ Composition du portefeuille au 30.06.2022, les chiffres environnementaux couvrent 37 immeubles

²⁾ AXA Investment Managers s'approvisionne en électricité certifiée 100% renouvelable.

Chiffres clés environnementaux AMAS du 01.07.2021 au 30.06.2022

AXA Vorsorge Fonds Immobilien Schweiz	
Taux de couverture (en %) ¹⁾	100%
Surface de référence énergétique (SRE, en m ²)	417 011
Mix énergétique pour le chauffage (en % SRE)	
Gaz	31%
Mazout	13%
Chauffage à distance	38%
Biomasse	4%
Pompe à chaleur	13%
Mix énergétique pour l'électricité des parties communes (en % kWh) ²⁾	
Fossile	0%
Non fossile (renouvelable)	100%
Consommation d'énergie (en kWh)	42 579 298
Intensité énergétique (en kWh/m ² SRE)	102,11
Émissions de gaz à effet de serre (en kg CO ₂ -eq) selon la KBOB	6 642 248
Émissions de gaz à effet de serre (en kg CO ₂ -eq) selon la GHGP	6 088 214
Intensité des gaz à effet de serre (en kg eq CO ₂ /m ²) selon la KBOB	15,9
Intensité des gaz à effet de serre (en kg eq CO ₂ /m ²) selon le GHGP	14,6

¹⁾ Composition du portefeuille au 30.06.2022, les chiffres environnementaux couvrent 66 immeubles

²⁾ AXA Investment Managers s'approvisionne en électricité certifiée 100% renouvelable.

Notre vision du développement durable

Nous nous concevons comme un investisseur immobilier responsable, qui contribue au développement durable. Nous sommes convaincus que l'orientation durable de notre portefeuille permet d'accroître la valeur de nos biens immobiliers, mais aussi de minimiser les risques liés notamment au changement climatique et aux incertitudes régnant sur le marché de l'approvisionnement. Avec cette approche axée sur l'avenir, nous avons la conviction de pouvoir garantir nos revenus à long terme.

Comme nous appréhendons la durabilité dans sa globalité, nous intégrons de manière systématique les critères ESG (environnementaux, sociaux et de gouvernance) dans nos décisions tout au long du cycle de vie des biens immobiliers. Les objectifs définis pour chaque domaine sont constamment adaptés à l'évolution des conditions-cadres. Notre stratégie en matière de développement durable s'aligne sur la stratégie internationale du Groupe AXA, qui repose sur trois piliers:

■ Décarbonation du parc immobilier

Nous investissons activement dans un futur à faibles émissions de carbone. À cette fin, nous misons notamment sur l'utilisation des énergies renouvelables et sur la hausse de l'efficacité énergétique de nos bâtiments.

■ Résilience face aux risques climatiques et de transition

Nous identifions les opportunités et les risques en relation avec le changement climatique. Nous renforçons ainsi la résilience de notre parc immobilier face aux effets du changement climatique.

■ Construire pour le monde de demain

Nous identifions de nouveaux potentiels de création de valeur. Nous entendons ainsi contribuer à bâtir un avenir durable.

Progression vers l'objectif de zéro émission nette de CO₂

Nous nous efforçons en permanence de réduire l'empreinte écologique de notre portefeuille et d'accroître encore l'efficacité énergétique des immeubles que nous gérons. Membres de l'initiative «Net Zero Asset Managers», nous nous sommes engagés à réduire à zéro les émissions nettes de CO₂ de notre portefeuille d'ici à 2050 au plus tard. Nous alignons donc notre objectif de consommation et d'émissions concernant le chauffage et l'électricité sur celui de 1,5 degré fixé par le Groupe d'experts intergouvernemental sur l'évolution du climat (GIEC). Cette stratégie repose sur une trajectoire détaillée de réduction des émissions de CO₂ pour chaque immeuble¹⁾, qui nous fournit un outil essentiel de planification des mesures et de contrôle de leur efficacité. En 2021, nous avons calculé pour la première fois une telle trajectoire pour chaque bâtiment que nous gérons, sur la base d'une planification spécifique de mesures et d'investissements jusqu'en 2050. Nous pouvons ainsi faire des comparaisons pertinentes entre les valeurs théoriques modélisées et les valeurs réelles mesurées de manière à prendre des mesures d'optimisation ciblées. En 2020 déjà, nous avons mis en place la saisie automatisée des données de consommation d'eau, d'électricité et de chaleur dans l'ensemble du portefeuille. Sur la base de ces données, nous pouvons désormais prendre des mesures spécifiques pour réduire la consommation d'énergie et diminuer ainsi les émissions de CO₂ ainsi que les coûts énergétiques.

Le changement climatique fait émerger de nouveaux risques susceptibles d'avoir une incidence sur la valeur de nos biens immobiliers. Faisant partie intégrante du Groupe AXA, nous avons accès à des instruments efficaces, qui nous aident à identifier et à quantifier les risques en relation avec le changement climatique (inondations, séismes).

¹⁾ Le modèle de trajectoire de réduction des émissions de CO₂ prend en compte les émissions des catégories Scope 1 et 2.

Notre vision du développement durable

Proactivité et anticipation des évolutions réglementaires

L'extension et le durcissement de la législation témoignent de l'importance croissante accordée à l'action durable. Cette tendance s'observe surtout dans l'Union européenne, mais elle gagne progressivement la Suisse. Nous avons ancré la durabilité dans tous les domaines et processus de nos activités quotidiennes et nous surveillons en permanence les évolutions en Suisse et dans le monde. Nous sommes donc en mesure d'anticiper les changements intervenant dans la législation et de prendre activement des mesures adaptées. Ainsi, notre stratégie en matière de développement durable prévoit, depuis plus de dix ans déjà, de ne plus installer aucun système de chauffage fonctionnant aux énergies fossiles. Les systèmes existants sont progressivement remplacés par des installations plus écologiques, fondées sur les énergies renouvelables. À présent, la production de chaleur est assurée par ces dernières pour 45 % de la surface de référence énergétique de l'ensemble du portefeuille que nous gérons.

Grâce à la circulaire intitulée «Indices environnementaux pour les fonds immobiliers» que l'Asset Management Association Switzerland (AMAS) a publiée en mai 2022, la Suisse dispose pour la première fois d'une directive générale pour l'établissement d'un reporting uniforme des chiffres clés environnementaux dans le domaine des fonds immobiliers. Les nouveaux indices font partie de l'autorégulation libre de l'AMAS dans le domaine de la durabilité. Il faut désormais faire état des indices suivants:

- Taux de couverture²⁾
- Mix énergétique³⁾
- Consommation d'énergie et intensité énergétique
- Émissions de gaz à effet de serre et intensité des émissions de gaz à effet de serre

AXA Investment Managers soutient cette initiative et publie ces indices dans le cadre du rapport GRI du présent document. Elle les communique au niveau du portefeuille et dans les rapports annuels de tous les véhicules de placement qu'elle gère. En outre, les indices environnementaux présentés dans les rapports annuels des trois fonds AXA Innovation Commercial, AXA Innovation Residential et AXA Vorsorge Fonds Immobilien Schweiz (clôture de l'exercice au 30 septembre 2022) ont pour la première fois fait l'objet d'un examen par notre société d'audit. Nous souhaitons nous assurer ainsi que nos efforts visant la réduction des émissions de gaz à effet de serre du portefeuille sont transparents et compréhensibles.

Selon sa décision de novembre 2021,⁴⁾ le Conseil fédéral ordonne de promouvoir en priorité le développement des énergies renouvelables, en particulier de l'énergie solaire. En raison de l'actuelle pénurie d'électricité, le débat au niveau fédéral porte sur le déploiement plus intensif et plus rapide du solaire et de l'hydraulique, et notamment sur des systèmes d'incitation et la définition d'objectifs concrets. Nous avons identifié très tôt le potentiel de l'énergie solaire et avons intégré celle-ci dans notre stratégie de durabilité avant la montée en puissance de la crise énergétique. Nous avons lancé en 2021 notre projet de développement du photovoltaïque à l'échelle du portefeuille et les premières installations ont été mises en service en 2022. Cette approche proactive peut procurer à l'avenir des conditions cadres plus favorables aux immeubles que nous gérons.

Fin août 2022 a été publiée l'étude de cas intersectorielle à propos du calcul des facteurs d'émission spécifiques à l'énergie selon les règles d'établissement des écobilans de la Conférence de coordination des services de la construction et des immeubles des maîtres d'ouvrage publics (KBOB) et du Greenhouse Gas Protocol (GHGP).⁵⁾ L'étude a été

²⁾ Le taux de couverture est la surface déterminante des constructions terminées en m² par rapport à la surface totale de l'ensemble des constructions terminées en m². La surface déterminante est la surface de référence énergétique (SRE).

³⁾ Le mix énergétique représente les différents agents énergétiques du portefeuille dans les catégories «fossile» et «non fossile». Pour fournir un aperçu plus détaillé, le présent rapport présente le mix énergétique en pourcentage des sources d'énergie par rapport à la surface déterminante (surface de référence énergétique).

⁴⁾ Promotion de la production d'électricité renouvelable 2022: 450 millions de francs pour les installations photovoltaïques (admin.ch)

initiée et financée par une communauté d'intérêts composée des principaux gestionnaires d'actifs immobiliers en Suisse. AXA Investment Managers Suisse SA – Real Assets fait partie de cette communauté d'intérêts. Cette étude visait à accroître la standardisation et la transparence en matière de quantification des émissions de gaz à effet de serre d'un portefeuille immobilier. Depuis la réalisation de cette étude, des facteurs d'émission spécifiques à l'énergie sont fournis, sur la base de la recommandation de la KBOB, pour l'établissement des bilans conformément aux directives du GHGP. Pour la première fois, il est ainsi possible de comparer des indices environnementaux en se fondant sur des facteurs d'émission et d'établir des bilans selon les prescriptions de la KBOB et du GHGP. À cette fin, les émissions des combustibles courants (mazout, gaz naturel, pellets, etc.) ainsi que celles de la production d'électricité et de chauffage à distance ont été réparties entre les émissions directes (scope 1) et les émissions en amont (scope 2). Elles sont présentées séparément.

La Confédération entend faire de la Suisse une place de référence mondiale en matière de services financiers durables. L'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers (FINMA) a déjà renforcé la réglementation dans le domaine de la documentation et du reporting des fonds afin de prévenir le greenwashing. Par ailleurs, elle oblige les banques et sociétés d'assurance à publier des données qualitatives et quantitatives sur leurs risques liés au climat ainsi qu'à promouvoir des produits pour gérer ces risques. Nous sommes favorables aux efforts en matière de transparence et nous nous engageons activement à cet égard au sein de divers groupes de travail réunissant des acteurs des marchés financiers.

Sur le plan international, nous suivons les directives de notre maison-mère à Paris et donc les évolutions au niveau de l'UE. Celle-ci s'est fixé

l'objectif ambitieux de faire de l'Europe le premier continent climatiquement neutre. Son «pacte vert pour l'Europe» vise la transformation de l'économie européenne en vue de la protection du climat et, partant, la neutralité carbone d'ici à 2050. Mais après le durcissement des dispositions opéré l'année dernière, l'UE souhaite avoir réduit dès 2030 ses émissions de gaz à effet de serre d'au moins 60 % par rapport à leur niveau de 1990. Le paquet de propositions législatives «Fit for 55» définit des exigences élevées pour le secteur de l'immobilier également. Ainsi, par exemple, il sera plus difficile d'obtenir un crédit pour un bâtiment à faible efficacité énergétique ou érigé sur un site présentant certains risques climatiques, comme les hautes eaux.

Le nouveau règlement sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (SFDR) et la Directive Droits des actionnaires (SRD) obligent les gestionnaires d'actifs de l'UE à publier des informations transparentes sur les critères ESG, pour leur entreprise en général et pour chacun de leurs produits. Ces réglementations visent à empêcher l'écoblanchiment (greenwashing) et à garantir un maximum de transparence au niveau des acteurs et des produits des marchés financiers. L'établissement d'un rapport de développement durable, tel que celui du présent document, revêt donc une importance croissante.

Priorités

Pour continuer à affiner et à prioriser les enjeux centraux du développement durable, nous avons réalisé en 2020 une analyse de l'importance relative qui conserve toute sa pertinence (voir pages 13–14). Dans les trois domaines de l'environnement, de la société et de la gouvernance, nous avons identifié treize enjeux pertinents et défini notre orientation stratégique.

⁵⁾ Lien: Facteurs d'émission pour le bâtiment (intep.com) (en allemand)

Notre vision du développement durable

GRI 102-47	Enjeux pertinents	Orientation stratégique
Environnement		
Efficacité énergétique et émissions de CO₂	<ul style="list-style-type: none"> ■ Réduction de la consommation énergétique et des émissions carbone par la mise en œuvre de rénovations énergétiques des bâtiments et d'optimisations de l'exploitation énergétique ■ Utilisation de sources d'énergie renouvelables ■ Technologies efficaces et installations de production 	
Constructions écoresponsables	<ul style="list-style-type: none"> ■ Sélection de matériaux de construction sur la base de critères écologiques, en tenant compte de leur cycle de vie ■ Structures de bâtiments évolutives pour simplifier le changement d'affectation des immeubles 	
Mobilité et localisation	<ul style="list-style-type: none"> ■ Sites bien desservis en termes de transport ■ Mise à disposition d'une infrastructure pour les formes de mobilité écologiques ■ Promotion de la mobilité douce 	
Biodiversité	<ul style="list-style-type: none"> ■ Aménagement naturel des parties extérieures, avec des espèces végétales indigènes et des espaces verts ■ Limitation de l'imperméabilisation des sols 	
Eau	<ul style="list-style-type: none"> ■ Utilisation de robinetteries et d'appareils permettant d'économiser l'eau ■ Sensibilisation des locataires à la consommation d'eau 	
Société		
Satisfaction des locataires	<ul style="list-style-type: none"> ■ Mise à disposition de logements, d'espaces de travail et de lieux de vie attrayants et adaptés aux besoins ■ Faibles taux de vacance et de rotation des locataires ■ Prise en compte des tendances et évolutions sociétales dans l'aménagement des bâtiments et des espaces extérieurs ■ Mise en œuvre de concepts novateurs en faveur de la mixité sociale et promotion de l'esprit de communauté 	
Santé, sécurité et confort	<ul style="list-style-type: none"> ■ Identification systématique des risques en matière de santé et de sécurité pour les locataires et les utilisateurs ■ Climat ambiant idéal et protection optimale contre les nuisances ■ Mise à disposition de logements adaptés à l'âge et sans obstacles (accessibilité) 	

Enjeux pertinents	Orientation stratégique
Société	
Responsabilité économique	<ul style="list-style-type: none"> ■ Contribution à l'attractivité des communes ■ Prise en compte des fournisseurs régionaux ■ Entretien de logements et d'espaces de travail abordables
Respect du droit du travail dans la chaîne d'approvisionnement	<ul style="list-style-type: none"> ■ Examen préalable minutieux des risques relevant du droit du travail lors de l'attribution de mandats (procédure de diligence) ■ Liberté d'association et droit à des négociations collectives ■ Garantie de la sécurité au travail et de la protection de la santé sur les chantiers
Engagement des collaborateurs	<ul style="list-style-type: none"> ■ Instauration d'un environnement de travail attrayant ■ Formation et perfectionnement, ainsi que possibilités d'évolution de carrière ■ Fidélisation à long terme et évolution des collaborateurs qualifiés ■ Promotion de la diversité des collaborateurs et des cadres ■ Garantie du respect de l'égalité des chances et de l'égalité de traitement ■ Création d'une culture d'entreprise tenant compte des idées et des suggestions de tous les collaborateurs
Gouvernance	
Implication des parties prenantes et planification intégrée	<ul style="list-style-type: none"> ■ Développement conjoint et planification intégrée des projets de rénovation, de construction et de reconstruction ■ Dialogue continu et transparent avec les parties prenantes ■ Prise en compte des différents intérêts dans les projets de construction
Ancrage et mise en œuvre organisationnels	<ul style="list-style-type: none"> ■ Mise en œuvre de la politique interne de développement durable ■ Intégration de critères écologiques et sociaux dans l'attribution des mandats et dans la sélection des locataires commerciaux ■ Assurance qualité continue ■ Participation au classement GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) ■ Certification des nouvelles constructions et des bâtiments existants ■ Alignement des éléments de la rémunération sur les objectifs ESG
Gestion des risques et analyses de scénarios	<ul style="list-style-type: none"> ■ Identification précoce des opportunités et des risques financiers, sociaux, écologiques et réglementaires et mesures en découlant ■ Réalisation d'analyses de scénarios ■ Prise en compte de scénarios futurs dans la planification actuelle

Source: AXA Investment Managers Suisse SA – Real Assets

Rôle de la durabilité lors de l'acquisition de biens immobiliers

Entretien avec Georg Zollinger

Vous avez dit que les différents aspects de la durabilité jouaient très tôt un rôle dans le processus d'acquisition. Qu'est-ce que cela signifie au juste?

Nous tenons compte des principaux aspects de durabilité dès l'évaluation des opportunités d'acquisition. Il s'agit d'éléments mesurables (comme des systèmes de chauffage à base d'énergies non fossiles) qui sont d'emblée intégrés dans le processus de décision. Nous vérifions donc immédiatement si le bien immobilier répond aux exigences de notre stratégie de développement durable. Si ce n'est pas le cas, nous examinons quelles mesures sont nécessaires pour satisfaire à ces exigences. Pendant la phase d'examen, nous vérifions ensuite

si les mesures identifiées sont réalisables et nous les chiffrons, en étroite collaboration avec les différents services concernés et en concertation avec notre équipe Développement durable.

Les critères ESG sont-ils pris en compte dans le prix de vente?

L'intégration des critères ESG s'inscrit parfaitement dans notre stratégie. Après une analyse coûts-avantages, les coûts d'investissement nécessaires sont inclus dans la demande d'investissement sous-jacente afin d'améliorer le classement ESG du bien, la réduction des émissions de CO₂ étant prioritaire. Malheureusement, il n'est pas encore possible d'installer partout des systèmes de chauffage respectueux du climat. Dans les centres-villes notamment, la mise en place de pompes à chaleur n'est souvent pas praticable en raison du manque d'espace, et les possibilités de raccordement au réseau de chauffage à distance sont limitées. Mais chaque fois que c'est possible, nous privilégions l'adoption



d'un chauffage neutre en carbone par exemple. Et s'il n'y a aucun autre moyen de compenser les émissions de CO₂, c'est l'utilisation de biogaz que nous prenons en compte dans l'achat en relevant les coûts d'exploitation (OPEX).

Pourquoi AXA Investment Managers a-t-elle décidé de tenir compte des critères ESG?

Depuis plusieurs années déjà, la durabilité est un élément essentiel des audits préalables à une transaction. Il s'agit d'un processus continu qui est surveillé et adapté en permanence, notamment en raison de l'évolution constante des réglementations et des exigences en la matière. L'horizon de placement à long terme d'AXA Investment Managers nous permet de poursuivre résolument dans cette voie. S'agissant des «actifs verts»: nous observons sur le marché une nette préférence pour tout ce qui est durable. Compte tenu du durcisse-



ment constant des exigences dans ce domaine et du niveau élevé des coûts de mise en conformité des bâtiments, l'écart des prix entre les biens «durables» et «non durables» devrait se creuser davantage à l'avenir.

Quels aspects environnementaux jouent un rôle dans la décision d'achat?

Nous accordons une priorité toute particulière à la production de chaleur, notre objectif déclaré étant d'atteindre «zéro émission nette» d'ici à 2050. La règle d'or est la suivante: un bien immobilier répond à nos critères d'achat si, après réalisation des travaux prévus, les mesures prises permettent d'atteindre l'objectif net zéro en matière d'exploitation. Les mesures nécessaires à cet effet et les coûts afférents sont pris en compte dans la décision d'achat.

Le marché compte de plus en plus de bâtiments certifiés. En quoi cela influence-t-il vos décisions d'achat?

Les certifications revêtent une importance croissante, notamment pour les nouvelles constructions. Les investisseurs ne se contentent plus, par exemple, de savoir qu'un bâtiment neuf répond à la norme Minergie. Ils veulent que le certificat correspondant ait déjà été délivré. Dans le cas des immeubles existants, la certification est plus complexe. Si cela est possible et économiquement judicieux, nous pouvons néanmoins envisager le label BREEAM In-Use pour les immeubles de bureaux, par exemple, et en tenir compte dans notre décision d'achat.

Outre les aspects environnementaux, les composantes sociales sont également importantes dans la décision d'achat. Comment les intégrez-vous dans le processus d'acquisition?

Certaines composantes sociales sont difficiles à chiffrer. Bien qu'elles ne puissent pas être prises en compte de manière précise dans l'évaluation, elles ont un impact direct sur la satisfaction des lo-

cataires et donc, au final, sur le taux de rotation et les hypothèses quant au taux de vacance. Prenons un exemple: avant chaque acquisition, nous identifions les risques spécifiques à chaque bâtiment en matière de santé et de sécurité, et vérifions également si l'accessibilité est adaptée à l'âge et sans obstacles. Le plus important pour nous, c'est que le bâtiment dans son ensemble réponde aux exigences et aux souhaits des locataires. C'est pourquoi nous nous posons toujours la question suivante: qui sont les locataires actuels ou futurs et quels sont leurs besoins? Si un bien ne répond pas à nos exigences concernant les aspects sociaux, les coûts d'investissement nécessaires pour obtenir des améliorations sur ce plan sont également pris en compte lors de la fixation du prix de vente.

Et quel rôle joue le critère ESG «gouvernance» dans le processus d'acquisition?

Un rôle déterminant. Ici aussi, l'identification précoce des opportunités et des risques financiers, sociaux, réglementaires et environnementaux est capitale. L'étude de différents scénarios futurs nous aide à prendre une décision. En effet, nous attachons une grande importance à ces hypothèses ainsi qu'à la gestion des risques qui en découlent. Enfin, l'échange entre les services est indispensable. Tous ces facteurs sont essentiels pour notre analyse. Par exemple, pour respecter nos normes de conformité clairement définies ainsi que les lois et exigences réglementaires sous-jacentes, nous vérifions pour chaque transaction, à partir de certains seuils, quelles sont les contreparties (vendeurs, courtiers, grands locataires) et quels sont les locataires potentiels.

Nos avancées dans le domaine ESG



« Aujourd’hui, la durabilité n’est plus une option, mais un facteur incontournable pour rester attrayant sur le marché. Elle fait partie intégrante de notre philosophie d’entreprise. Depuis de nombreuses années déjà, les critères ESG entrent systématiquement dans toutes les décisions que nous prenons au fil du cycle de vie d’un bien immobilier. »

Judith Schomann | Senior Fund Manager



Performance écologique

La Suisse a cosigné l’accord de Paris sur le climat et s’est engagée à atteindre la neutralité carbone d’ici à 2050. Nous contribuons à la réalisation de cet objectif en améliorant l’efficacité énergétique et la compatibilité climatique des immeubles. En Suisse, le parc immobilier est actuellement responsable de 40 % de la consommation d’énergie primaire et de 24 % des émissions de CO₂¹⁾. Par conséquent, il recèle un grand potentiel de réduction des émissions de gaz à effet de serre et peut fortement contribuer à la réalisation des objectifs climatiques.

Efficacité énergétique et émissions

Notre objectif déclaré:
zéro émission nette d’ici à 2050 au plus tard

Au cours du dernier exercice, nous avons établi une trajectoire détaillée de réduction des émissions de CO₂ pour chaque immeuble. Pour ce faire, nous avons utilisé un modèle basé sur la norme SIA 380/1, qui permet de calculer l’énergie d’exploitation, y compris les besoins en électricité. À l’aide

de ce modèle, nous avons recalculé l’ensemble du portefeuille année par année, de 2021 à 2050, en tenant compte de toutes les mesures de remise en état entrant dans la planification des investissements. Nous avons pour objectif de fournir une évaluation indicative de la situation du portefeuille par rapport aux objectifs climatiques de la Confédération, mais aussi des prévisions concernant l’impact des investissements prévus sur le plan de réduction des émissions, ainsi qu’une estimation des futures mesures. Notre objectif principal est de parvenir à la neutralité carbone de l’exploitation des immeubles d’ici à 2050. En septembre 2022, nous avons mis à jour la trajectoire de réduction des émissions. En effectuant les calculs, nous avons pris en compte les nouvelles constructions et les acquisitions, de même que les mesures de remise en état et d’assainissement énergétique avancées ou reportées. Cette mise à jour nous a permis de vérifier le degré de réalisation de la trajectoire de réduction des émissions. Du fait de la complexité du calcul des émissions de CO₂ liées au portefeuille, l’énergie grise utilisée dans le processus de construction n’a pas été représentée jusqu’à présent. La prochaine étape consistera à évaluer

¹⁾ Source: <https://www.bafu.admin.ch/bafu/fr/home/themes/climat/en-bref.html>

également la part d'énergie grise et les émissions de carbone qui y sont liées, puis à les intégrer dans le modèle de réduction des émissions et dans la planification des mesures en résultant. Grâce à l'actualisation et à l'amélioration régulières des données relevées dans ce modèle, nous pouvons planifier à temps les mesures nécessaires pour atteindre nos objectifs et vérifier leur efficacité.

Pour déterminer les mesures requises pour les stratégies de rénovation et calculer les équivalents CO₂, nous avons retenu les paramètres suivants:

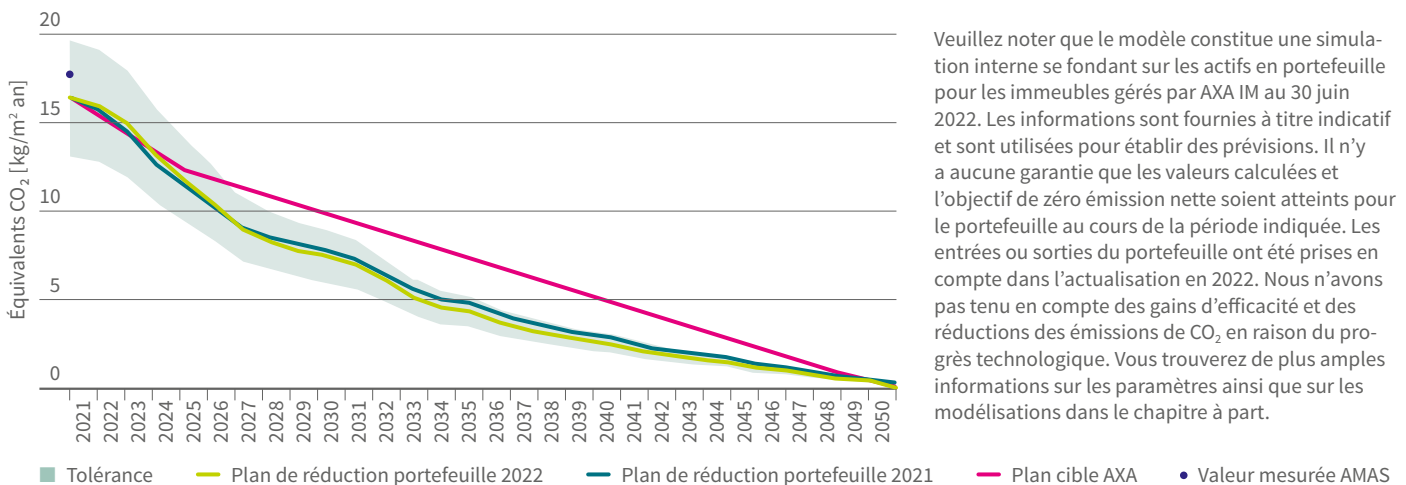
- Situation géocodée pour l'attribution des données climatiques et solaires
- Année de construction du bien
- Catégories d'utilisation selon la norme SIA 380/1
- Surface de référence énergétique
- Nombre d'étages chauffés
- Agents énergétiques actuels et futurs pour la production de chaleur (mazout, gaz, biogaz, chauffage à distance, chauffage au bois, pompes à chaleur aéro-, hydro- et géothermiques)
- Années de la dernière rénovation et des rénovations à venir des installations de production de

chaleur et des principaux éléments de protection contre le climat extérieur (murs extérieurs, fenêtres, toitures, chape de la cave)

- Coefficients de transmission thermique U de chaque bâtiment
- Données relatives à la protection des monuments historiques
- Efficacité des consommateurs électriques
- Production photovoltaïque, réinjection dans le réseau et consommation propre
- État de chaque partie de bâtiment

Pour chaque bâtiment, de possibles mesures de rénovation conformes à l'objectif de zéro émission nette ont été élaborées et entièrement chiffrées. Conformément à notre stratégie de développement durable, nous avons instauré comme principe qu'un chauffage à énergie fossile devait systématiquement être remplacé par un système à énergie renouvelable – et qu'une solution à énergie renouvelable en fin de vie devait être remplacée par un système équivalent. Le raccordement à un réseau de chauffage à distance existant ou planifié a été retenu comme option prioritaire. À défaut, la mise en place d'une pompe à chaleur est envisa-

Modèle de réduction des émissions de CO₂²⁾ du portefeuille immobilier géré par AXA IM au 30 juin 2022



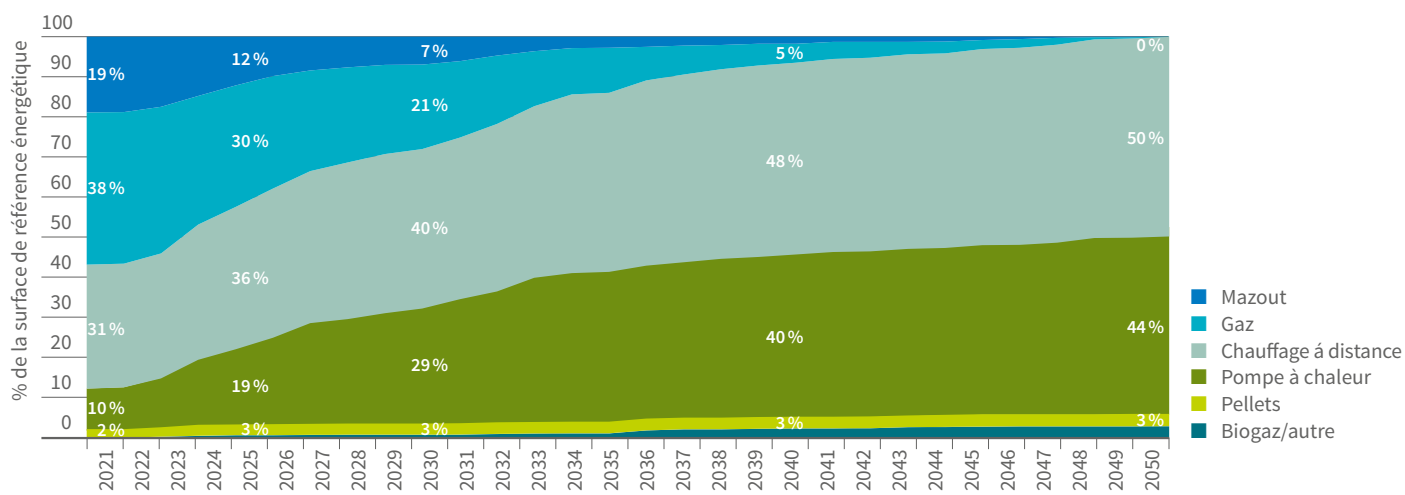
Veillez noter que le modèle constitue une simulation interne se fondant sur les actifs en portefeuille pour les immeubles gérés par AXA IM au 30 juin 2022. Les informations sont fournies à titre indicatif et sont utilisées pour établir des prévisions. Il n'y a aucune garantie que les valeurs calculées et l'objectif de zéro émission nette soient atteints pour le portefeuille au cours de la période indiquée. Les entrées ou sorties du portefeuille ont été prises en compte dans l'actualisation en 2022. Nous n'avons pas tenu en compte des gains d'efficacité et des réductions des émissions de CO₂ en raison du progrès technologique. Vous trouverez de plus amples informations sur les paramètres ainsi que sur les modélisations dans le chapitre à part.

Source: AXA Investment Managers Suisse SA – Real Assets, premier calcul en 2021, mise à jour le 1^{er} novembre 2022 (trajectoire de réduction des émissions de CO₂ 2022)

²⁾ Le modèle de réduction des émissions de CO₂ tient compte des critères scope 1 et 2 des émissions (émissions d'exploitation). Du fait de la complexité du calcul des émissions de CO₂ liées au portefeuille, l'énergie grise utilisée dans le processus de construction n'a pas été représentée jusqu'à présent. Pour le calcul des émissions de CO₂, les facteurs d'émission de la KBOB ont été utilisés (Données d'écobilan dans le domaine de la construction 2009-1-2016 (ecobau/Instruments/Écobilans))

Nos avancées dans le domaine ESG

Agents énergétique au fil du temps (pourcentage de la surface de référence énergétique)



Source: AXA Investment Managers Suisse SA – Real Assets, Premier calcul 2021, mise à jour au 1^{er} novembre 2022.

gée. Et si cette formule n'est pas possible elle non plus, c'est le chauffage à pellets qui entre en ligne de compte. Il ne faut recourir au biogaz en remplacement du gaz naturel que lorsqu'aucune autre solution n'est envisageable d'ici à 2050. Dans de nombreux sites urbains, les sondes géothermiques ou les pompes à chaleur aérothermiques ne sont pas envisageables du fait notamment de la protection des monuments historiques, ou elles le sont uniquement au prix d'investigations techniques, juridiques et économiques approfondies.

Le calcul des besoins en électricité induits par l'utilisation du bâtiment se fonde sur les données d'utilisation des locaux du cahier technique SIA 2024³⁾, en retenant comme hypothèse que les consommateurs électriques seraient remplacés par des appareils de la classe d'efficacité énergétique la plus élevée à la date de la rénovation intérieure. Pour tenir compte des objectifs climatiques⁴⁾ de la Suisse, les coefficients d'émission de gaz à effet de serre pour l'électricité et le chauffage à distance

doivent être ramenés à zéro d'ici à 2050 selon une progression linéaire.

Les modélisations montrent qu'en 2021, le portefeuille que nous gérons émettait environ 16,4 kg CO₂-eq par an et par m² de surface de référence énergétique (électricité des parties communes incluse). Sans l'électricité des parties communes, les émissions modélisées s'élèvent à quelque 10,1 kg CO₂-eq/m² SRE⁵⁾. En 2021, le portefeuille immobilier géré par AXA Investment Managers Suisse SA – Real Assets a généré quelque 17,9 kg. CO₂-eq/m² SRE⁶⁾. Sans tenir compte de l'électricité des parties communes, la consommation mesurée a généré des émissions de 14,6 kg. CO₂-eq/m² SRE⁷⁾. Ainsi, les émissions en équivalents CO₂ sont légèrement supérieures à celles modélisées. Toutefois ces valeurs demeurent dans la zone de tolérance modélisée de +/- 20% (voir graphique de la trajectoire de réduction des émissions). Actuellement, 45% de la surface de référence énergétique sont déjà équipés de systèmes de chauffage basés sur les

³⁾ SIA (2015/2021): «Données d'utilisation des locaux pour l'énergie et les installations du bâtiment».

⁴⁾ OFEN (2021): Perspectives énergétiques 2050+, <https://www.bfe.admin.ch/bfe/fr/home/politique/perspectives-energetiques-2050-plus.html>, consulté le 06.10.2021.

⁵⁾ Les données se rapportent à l'ensemble des biens immobiliers gérés par AXA Investment Managers Suisse SA – Real Assets. En fonction des différents portefeuilles, il peut y avoir des divergences.

⁶⁾ Correspond au calcul basé sur les facteurs d'émission KBOB. Sur la base des facteurs GHGP, les émissions correspondent à 17.4 kg CO₂-eq/m² SRE.

⁷⁾ Correspond au calcul basé sur les facteurs d'émission KBOB. Sur la base des facteurs GHGP, les émissions correspondent à 13.9 kg CO₂-eq/m² SRE.



« Grâce à une planification des investissements précise, adaptée à chaque stratégie immobilière au niveau des éléments de construction, nous pouvons évaluer à la fois l'impact d'un investissement ainsi que son moment de la mise en œuvre pour le modèle de réduction des émissions de CO₂. »

Jonas Debatin | Senior Asset Manager

énergies renouvelables. D'autres investissements importants visant à faire diminuer nettement les émissions d'équivalents CO₂ sont au programme pour les années à venir. De cette manière, nous comptons nous rapprocher ces prochaines années du mix énergétique modélisé (voir graphique du mix énergétique modélisé).

Au 30 septembre 2022, la répartition des sources d'énergie selon la surface de référence énergétique pour le chauffage des immeubles dans l'ensemble du portefeuille était la suivante: énergies renouvelables: 45 % (dont 31 % pour le chauffage à distance, 11 % pour les pompes à chaleur, 4 % pour les pellets ou copeaux de bois (biomasse)) et combustibles fossiles: 55 %. La proportion d'installations au mazout et au gaz décroît avec le temps grâce aux investissements planifiés pour leur remplacement par des pompes à chaleur et des systèmes de chauffage à distance ou au biogaz.

Mesures pour accroître l'efficacité énergétique des bâtiments existants

Le système de gestion énergétique «e3m» constitue une contribution concrète à la protection du climat et à l'efficacité énergétique. Nous avons introduit ce système dès 2020 dans la plupart des immeubles que nous gérons. Il permet de mesurer en temps

réel la consommation d'électricité, de chaleur, de climatisation et d'eau dans la majeure partie de nos bâtiments. Les données de 542 immeubles ont déjà été activées et saisies dans le système «e3m», ce qui correspond à 71 % de notre portefeuille (au 30.06.2022). Ce système a simplifié la saisie des données et amélioré fortement la qualité de nos indices environnementaux. Cette base de données détaillée permet en outre une optimisation ciblée des installations en service (chauffage, ventilation ou éclairage) et de leur efficacité énergétique, ainsi qu'une détection rapide des dysfonctionnements.

La plupart de nos immeubles résidentiels ont rejoint le programme d'efficacité énergétique «energo@ADVANCED» de SuisseEnergie, qui permet d'économiser jusqu'à 15 % d'énergie et de coûts. Dans le cas de 255 bâtiments, les données de consommation sont collectées par des concierges formés par energo. S'il est nécessaire d'apporter des améliorations au niveau de l'exploitation, les mesures requises sont mises en œuvre de manière ciblée. La réduction effective de la consommation d'énergie et des émissions de CO₂ dans les immeubles que nous gérons est mesurée annuellement. Une première évaluation des résultats a montré qu'au 30 mai 2022, energo avait relevé 1 515 mesures d'optimisation de l'exploitation, dont 1 053 ont déjà été mises en œuvre, ce qui

Nos avancées dans le domaine ESG



« Le projet de déploiement du photovoltaïque nous aidera, d'ici à 2025, à progresser sur la voie menant au «zéro émission nette» et crée une forte valeur ajoutée pour notre environnement, nos locataires et nos investisseurs. Une équipe de projet professionnelle, coordonnée et bien rodée est essentielle à la réussite de cette initiative. »

Laurent Schaller | Asset Manager

a permis d'économiser 563 MWh de chaleur et 129 t d'équivalents CO₂. Mais comme bon nombre de ces améliorations n'ont été apportées que ces derniers mois, leur impact réel n'est que partiellement visible. Les économies d'énergie ne peuvent pas être réalisées uniquement grâce à des mesures d'exploitation. Elles dépendent également des changements de comportement des consommateurs, autrement dit, des locataires.

Dans quelques 230 immeubles, la collecte des données de consommation est désormais entièrement automatisée au moyen de compteurs intelligents, mais dans 119 autres, ce sont les gérants qui saisissent les données manuellement au moyen de la lecture des factures. L'installation de ces compteurs intelligents dans les immeubles progresse. Il est déjà prévu d'en équiper vingt autres.

Comme nos locataires jouent un rôle important dans le succès de notre stratégie, nous n'hésitons pas à les impliquer. En leur remettant une fiche d'information sur la durabilité qui contient des conseils simples et faciles à suivre, nous les encourageons à améliorer leur efficacité énergétique.

Remplacement des chauffages au mazout et au gaz par des systèmes utilisant des énergies renouvelables

Nous nous efforçons de généraliser l'utilisation des énergies renouvelables. Par conséquent, nous remplaçons systématiquement les chauffages au mazout et au gaz par des solutions plus durables. Cette stratégie nous a permis de remplacer 14 systèmes de chauffage aux combustibles fossiles par des solutions plus écologiques au cours de l'exercice écoulé. 63 200 m² supplémentaires de surface de référence énergétique (soit 2% environ de la SRE totale des portefeuilles que nous gérons) sont désormais chauffés de manière neutre en CO₂. De nombreux autres projets de changement de système de chauffage sont en phase de planification ou de mise en œuvre. Certains prennent toutefois du retard en raison des difficultés d'approvisionnement actuelles sur le marché des pompes à chaleur. Le réseau de chauffage à distance connaît actuellement une forte expansion, en particulier dans les villes et communes de taille importante. Malgré tout, ce type de chauffage ne sera pas disponible partout, même dans le futur.

Développement des installations photovoltaïques

En conformité avec la stratégie énergétique de la Confédération, nous nous tournons vers les énergies renouvelables pour la production d'électricité. Par conséquent, nous étudions pour tous les biens immobiliers si l'installation d'un système photovoltaïque est possible. Il peut arriver que des facteurs économiques ou techniques s'opposent à cette solution, ou qu'en raison de projets de construction déjà planifiés, il ne soit pas judicieux d'équiper un immeuble d'une telle installation à titre provisoire.

Les travaux des 18 premières installations photovoltaïques dans la région de Zurich-Winterthur sont en cours d'achèvement. Quatre d'entre elles ont été mises en service fin septembre 2022. Les quelque 3 300 panneaux solaires posés génèrent annuelle-

ment plus de 1 GWh d'électricité. Parmi ces quatre installations figurent celle du Brandbachcenter à Dietlikon, qui produit quelque 677 000 kWh par an. Avec les 14 installations restantes, qui devraient être mises en exploitation d'ici la fin de 2022, 6 000 panneaux solaires supplémentaires assureront une production annuelle de plus de 2 GWh. Grâce à un regroupement dans le cadre de la consommation propre d'électricité solaire (RCP), les locataires des immeubles concernés achètent l'électricité autoproduite, qui est non seulement durable mais coûte aussi moins cher que l'électricité du fournisseur local. D'ici à l'été 2023, 17 autres installations photovoltaïques seront mises en place dans la région de Zurich. Et 18 installations supplémentaires, qui se trouvent actuellement dans la phase d'appel d'offres, doivent être réalisées dans les cantons de Schaffhouse et de Saint-Gall, ainsi

Brandbachcenter à Dietlikon Grande installation photovoltaïque sur le toit du centre commercial

La plus grande installation réalisée à ce jour dans le cadre du déploiement du photovoltaïque dans l'ensemble du portefeuille d'AXA Investment Managers Suisse SA – Real Assets, est celle du Brandbachcenter à Dietlikon. Sa puissance maximale s'élève à 708 kWp. Au total, 1 748 panneaux solaires couvrent une surface de toit de 3 413 m². Du fait de son usage mixte en tant qu'espace de vente au détail et de bureaux, ce centre consomme davantage d'électricité en journée que le soir. Les locataires utilisent désormais une électricité solaire autoproduite, dont le prix est plus avantageux que celui de l'électricité du réseau. On estime que l'installation produira environ 677 000 kWh d'électricité par an.



Nos avancées dans le domaine ESG



« Nous nous sommes fixé pour objectif de réduire efficacement les émissions de CO₂ des biens immobiliers à l'occasion des nombreuses rénovations prévues. Nous entendons améliorer la performance énergétique de parties de bâtiment et d'immeubles entiers tout en réalisant des économies d'énergie grise. »

Tillmann Hohenacker | Senior Development Project Manager

qu'en Suisse centrale. D'autres installations photovoltaïques font actuellement l'objet d'une étude préliminaire en Suisse romande et au Tessin.

La flambée des prix des combustibles fossiles a eu un impact majeur sur la demande en énergie solaire: on observe des pénuries de matériaux dans les chaînes d'approvisionnement et une hausse des prix des installations photovoltaïques. Des retards dans le projet ne peuvent donc pas être exclus. Néanmoins, ces dernières demeurent rentables étant donné que les prix de l'électricité ont augmenté eux aussi. Comme l'électricité excédentaire produite par nos installations photovoltaïques est injectée dans le réseau, nous contribuons en outre à l'augmentation d'un approvisionnement énergétique durable et indépendant en Suisse.

Rénovations énergétiques

Notre but étant de réduire les émissions de CO₂, nous avons identifié les immeubles du portefeuille qui nécessitent une rénovation, avec ou sans potentiel d'exploitation. Après les travaux en cours, ils devront correspondre au moins à la classe énergétique C (CECB)⁸⁾ et, si possible, obtenir également un certificat Minergie. Nos rénovations sont focali-

sées sur l'efficacité énergétique et le passage à un système de production de chaleur neutre en CO₂. Dans la mesure du possible, nous faisons coïncider la rénovation énergétique avec la réfection cyclique des autres parties d'un bâtiment. Il faut une approche individuelle pour chacun des immeubles, car ils se trouvent tous dans un état différent. Nous avons étudié les améliorations suivantes pour chaque immeuble nécessitant une rénovation:

- Façades: on privilégie si possible les façades ventilées, car elles ont une durée de vie plus longue que les façades compactes.
- Fenêtres: un triple vitrage est installé si nécessaire.
- Balcons: ils sont agrandis le plus possible de manière à améliorer la qualité de vie des locataires.
- Ventilation: on opte pour des systèmes avec récupération de chaleur si cette formule est réalisable.
- Installations photovoltaïques: leur potentiel est exploité au maximum sur les toits, dans la mesure des possibilités techniques et si cela est pertinent.
- Stations de recharge électrique: jusqu'à 40 % des places de parc existantes doivent en être équipées.

⁸⁾ Selon le standard CECB actuel

- Plans: il n'est pas prévu de modifier la structure des bâtiments. Il peut néanmoins être judicieux de modifier les plans d'étage pour adapter les dimensions des logements aux normes actuelles souhaitées.

Toutes les rénovations sont réalisées dans des immeubles habités, ce qui permet de conserver les locataires actuels. Des rénovations énergétiques sont prévues dans toute la Suisse.

Cap permanent sur l'objectif de zéro émission nette

Notre objectif déclaré est que chacun des quelque 750 immeubles répondent aux exigences du monde de demain. L'objectif de zéro émission nette joue à cet égard un rôle central. Les stratégies de

rénovation doivent être élaborées de manière individuelle pour chaque bâtiment, en fonction de son emplacement et de son état. Or, il faut disposer d'une vaste expertise pour trouver l'approche optimale au cas par cas.

La formation continue de notre personnel et un transfert de connaissances efficace sont donc essentiels pour la réalisation de nos objectifs. Au cours de l'exercice sous revue, tous les collaborateurs et collaboratrices du Groupe AXA ont suivi une formation interactive en ligne: la «Climate Academy». Ce module d'e-learning obligatoire leur a enseigné les bases du changement climatique. En outre, il les a sensibilisés à la pertinence et à l'urgence de cette problématique et leur a montré comment mettre en œuvre leurs acquis dans leur travail et au quotidien.

Hauptstrasse à Reinach Des nouvelles constructions répondant à des normes de durabilité exigeantes

À la Hauptstrasse 53–59 à Reinach (BL), AXA Vie SA a acheté plusieurs parcelles adjacentes sous-exploitées et a réalisé le complexe résidentiel Dorado. 85 logements y ont été aménagés, dont deux appartements regroupés comportant plusieurs chambres dotées chacune d'une salle d'eau et offrant un grand espace de vie commun. Bien que l'immeuble donne sur une artère principale très fréquentée, la structure de la cour intérieure offre un cadre idyllique à ceux qui souhaitent prendre l'air. Ce complexe a été construit selon la norme Minergie-P: le chauffage est assuré par une pompe à chaleur tandis qu'une installation photovoltaïque produit de l'électricité sur le toit. Les bâtiments répondent ainsi à des exigences élevées en matière de durabilité. Les appartements et les surfaces commerciales étaient entièrement loués au moment de l'emménagement, qui a eu lieu le 1^{er} octobre 2022.



Nos avancées dans le domaine ESG



Immeubles intelligents à la Rosengasse 5/7 à Olten: première déclaration pour le label «SmartGridready Campus» au sein du fonds AXA ImmoVation Commercial

L'association SmartGridready souhaite lancer en 2023 un nouveau label qui certifie des immeubles ou des sites dans lesquels la communication est standardisée entre les consommateurs d'énergie (pompe à chaleur, lave-linge, voiture électrique, etc.), les installations d'autoproduction d'énergie (p. ex. panneaux solaires) et le réseau électrique. Ce label est donc synonyme d'un avenir durable basé sur un approvisionnement énergétique communiquant de manière intelligente et il atteste que l'équipement de base d'un immeuble est adapté à un réseau intelligent. La déclaration des deux immeubles résidentiels situés Rosengasse à Olten, propriété d'AXA ImmoVation Commercial, sert de base d'expérience pour les deux parties. Ces bâtiments sont déjà équipés d'une pompe à chaleur et d'installations photovoltaïques. Leur parking commun est doté de bornes de recharge électrique. Le site est exploité dans le cadre d'une communauté d'autoconsommation (CA), de sorte que l'électricité solaire autoproduite est utilisée dans les appartements et pour la recharge des véhicules électriques. Un «Communicator» SmartGridready déclaré de la société Smart Energy Link AG assure la gestion de l'énergie ainsi que l'évaluation et la facturation de la consommation d'énergie. Le site remplit ainsi les conditions nécessaires pour que les produits qui génèrent et consomment de l'énergie puissent communiquer entre eux et avec d'autres acteurs du réseau intelligent (fournisseurs d'énergie, gestionnaires de réseau de distribution, etc.). Par exemple, l'électricité excédentaire produite par les installations photovoltaïques sert automatiquement à recharger les véhicules électriques connectés.

Avec l'électrification croissante des bâtiments et des produits, les biens immobiliers seront non seulement des consommateurs d'énergie, mais aussi des fournisseurs, c'est-à-dire des «prosommateurs» (à la fois producteurs et consommateurs). Les bâtiments deviendront donc des centrales électriques qui, grâce à un couplage intelligent de l'électricité, de la mobilité et de la chaleur, permettront de servir et de stabiliser le réseau.

Source: AXA Investment Managers Suisse SA – Real Assets

Exigences globales en matière d'efficacité énergétique

Pour concevoir notre portefeuille immobilier de la manière la plus durable possible, nous avons planifié une série de rénovations énergétiques pour les années à venir. En parallèle, nous préparons notre portefeuille à une exploitation aussi flexible et intelligente que possible des bâtiments. Cela inclut notamment la distribution et l'utilisation d'énergie autoproduite. Une planification prospective, tenant compte d'aspects tels que les réseaux intelligents («smart grids»), les possibilités de stockage de l'énergie ou la mobilité électrique, est par conséquent indispensable.

À l'été 2022, nous avons lancé le processus de certification d'un immeuble d'Olten selon les normes du nouveau label «SmartGridready Building & Campus» afin d'acquérir de l'expérience le concernant. Cette initiative constitue un projet pilote pour les deux parties, car l'association SmartGridready, de son côté, doit diffuser son nouveau label à grande échelle en 2023. Le fait de déclarer pour la première fois le bâtiment situé Rosengasse à Olten va nous permettre de tester cette procédure de déclaration.

Dans le cadre d'un autre projet pilote à Winterthur, un accumulateur sera ajouté à l'installation photovoltaïque d'un immeuble. L'électricité excédentaire y sera stockée temporairement dans un accumulateur et utilisée lorsque les panneaux solaires seront moins productifs. Pour réduire le plus possible l'énergie grise générée par la fabrication de cet accumulateur, il est envisagé de recourir à une batterie de seconde vie. À long terme et grâce aux progrès techniques, il pourrait être également possible d'utiliser des batteries salines comme moyen de stockage intermédiaire de l'énergie solaire, car leur production est moins polluante. De tels projets pilotes nous permettent de tester de nouvelles technologies et possibilités tout en acquérant l'expérience nécessaire pour une application ultérieure à grande échelle.

Réparer les appareils électriques au lieu de les remplacer

Pour préserver les ressources, nous collaborons avec une entreprise qui reprend les appareils

ménagers usagés de toutes les marques, les répare et les remet sur le marché. Elle assure également l'installation de ces appareils. En cas de rénovation d'immeubles, elle dresse un bilan de l'état des appareils électriques et indique ceux qu'il est possible de conserver et ceux qu'il faut remplacer ou compléter. Elle reconditionne les appareils usagés et les réinstalle, prolongeant ainsi leur durée de vie. Dans cinq immeubles ayant fait l'objet d'une étude, elle a considéré que 20 appareils sur 87 pouvaient être réutilisés, ce qui correspond à un taux de 22 %.

Constructions écoresponsables

Dans nos projets de rénovation et de construction neuve, nous nous efforçons de réduire la proportion d'énergie grise et d'accroître la recyclabilité des matériaux utilisés. Tant le choix des matériaux de construction que la structure des bâtiments ont une influence significative sur l'empreinte écologique d'un bien immobilier. C'est pourquoi nous avons ancré dans notre descriptif des travaux et nos documents d'appel d'offres des principes pour une construction écoresponsable. Pour la mise en œuvre de ces principes, nous nous appuyons sur les recommandations et les écobilans de la Conférence de coordination des services de la construction et des immeubles des maîtres d'ouvrage publics (KBOB), de la Communauté d'intérêts des maîtres d'ouvrage professionnels privés (IPB) et de l'association eco-bau. Notre évaluation d'un projet immobilier porte toujours sur l'ensemble du cycle de vie du bien, ce qui nous permet de sélectionner systématiquement les matériaux les plus durables et qualitatifs possible. En fonction des projets, nous privilégions déjà les matériaux à faible intensité énergétique tels que le bois.

Poursuite du développement du guide et collecte d'expériences dans le domaine de l'économie circulaire

En 2021, nous avons élaboré pour la première fois un guide de l'économie circulaire pour le secteur de la construction. Il formule des stratégies, des mesures et un processus de contrôle structuré pour l'application systématique des principes de l'économie circulaire dans les projets. Ce guide

Nos avancées dans le domaine ESG

fait partie des exigences à observer lors d'appels d'offres faisant jouer la concurrence et constitue un élément contractuel fixe dans la collaboration avec des partenaires. Nous l'avons concrétisé en 2022 afin d'accroître notre expérience en matière d'économie circulaire et de promouvoir la réutilisation des matériaux. Dans le cadre d'un atelier encadré par des intervenants externes, dix mesures ont été définies, à partir de ce guide, pour les projets de construction et de rénovation.

Pour chacune de ces mesures, une phase de planification appropriée et des indicateurs d'impact ont été définis. Ces mesures passent actuellement l'épreuve de la pratique dans le cadre de deux projets pilotes. Ceux-ci sont suivis par des experts externes de l'économie circulaire et en sont à différents stades d'avancement. Les travaux du projet pilote de Köniz, près de Berne, ont déjà commencé. Lors de leur planification, divers facteurs permettant de prolonger la durée de vie du bâtiment ont été pris en compte. Il s'agit de transformer un immeuble de bureaux en appartements tout en limitant au maximum l'étendue des changements. Le plan de mesures est appliqué a posteriori et l'impact des mesures déjà intégrées dans la planification est mesuré rétrospectivement.

Le deuxième projet pilote se trouve à un stade moins avancé. Il s'agit de la planification de la construction d'un bâtiment de remplacement à Zurich permettant une exploitation plus importante du site dans le respect de critères qualitatifs supérieurs. Des experts externes en économie circulaire accompagnent le projet afin d'intégrer différentes mesures dans la planification et de les mettre en œuvre dès la construction.

Les enseignements tirés de ces projets pilotes permettront d'affiner davantage le guide visant une construction écoresponsable. Une fois que ces mesures auront fait leurs preuves dans la pratique, elles seront intégrées de manière standard dans nos projets de construction. Cela implique également la sensibilisation et la formation des collaborateurs compétents.

Lancement des concepts de l'économie circulaire

Dans une large mesure, les concepts de l'économie circulaire dans le secteur de la construction n'en sont qu'à leurs débuts en Suisse. Pour faciliter la réutilisation des matériaux de construction et leur revalorisation économique, il reste encore quelques obstacles à franchir. Comme le recyclage peut impliquer des coûts supplémentaires substantiels, il faut mener des analyses coûts-avantages approfondies. En effet, l'utilisation de matériaux de récupération ne réduit guère les coûts pour l'instant. Parmi les raisons expliquant ce phénomène figure certainement le fait que les frais de personnel contribuent pour beaucoup à la hausse des prix dans le secteur de la construction. En outre, la substance du bâtiment n'est actuellement pas considérée comme un facteur déterminant pour la valeur d'un bien immobilier. Néanmoins, nous nous efforçons de tenir compte de nouveaux aspects de l'économie circulaire dans les futurs projets de construction et de tester de nouveaux concepts.

Le principal défi consiste à ancrer l'économie circulaire en tant que principe général dans les projets. Un projet de construction implique une multiplicité de processus. Pour que la circularité des matériaux devienne une réalité, il faut donc que tous les intervenants se penchent sur la question et poursuivent le même but. Par ailleurs, le concept de l'économie circulaire ne pourra déployer son potentiel que lorsque la recyclabilité et la démontabilité des matériaux seront systématiquement et entièrement documentées.

Mobilité et localisation

Le thème de l'électromobilité est très présent en Suisse – et il interpelle également nos locataires. À juste titre, car la mobilité conventionnelle est de loin la principale source d'émission de gaz à effet de serre dans le pays⁹⁾. Pour encourager des alternatives écologiques, nous avons remanié dès 2020 notre guide sur l'électromobilité.

⁹⁾ Voir aussi le document publié par l'OFEV en 2020: Inventaire des gaz à effet de serre de la Suisse: Inventaire des gaz à effet de serre de la Suisse (admin.ch)



« Les espaces verts certifiés par la Fondation Nature & Économie sont valorisés sur la base de critères de biodiversité, ce qui accroît encore leur attrait. Nous sommes convaincus que cette revalorisation a également des retombées positives sur la satisfaction des locataires. »

Anna Lisa Tallero | Asset Managerin

Nous avons constaté que, dans les bâtiments existants, la procédure ordinaire pour la mise en service de stations de recharge durait parfois trop longtemps. Attentifs à la satisfaction de nos locataires, nous avons commandé en 2022 un vaste projet d'équipement de nos places de parc en bornes de recharge, dans l'ensemble de notre portefeuille. Jusqu'à présent, 209 stations de recharge ont été installées dans 84 immeubles, 49 autres bâtiments en sont équipés actuellement et les prochains projets d'extension de cette initiative sont en cours d'analyse.

Parés pour l'essor de l'e-mobilité

Dans le domaine de l'e-mobilité, les technologies évoluent très rapidement, et le nombre de véhicules électriques admis à la circulation ne cesse d'augmenter. Selon certaines prévisions, dès 2025, la moitié des véhicules neufs autorisés à circuler seront des véhicules électriques. Nos immeubles doivent être en mesure de s'adapter à cette évolution rapide. Nous avons donc pour objectif

d'équiper une grande partie de nos places de parc avec des câbles plats, et une autre partie avec des bornes de recharge.

Afin d'aider nos locataires à renoncer à un véhicule individuel, nous souhaitons à l'avenir mettre en œuvre de plus en plus de concepts de partage de véhicule dans les zones urbaines. Ainsi, après la rénovation du garage souterrain du complexe Telli à Aarau, les résidents auront accès à deux nouveaux systèmes de carsharing.

Biodiversité

Pour garantir la disponibilité d'aliments, d'eau potable et d'air pur, il importe de préserver la biodiversité. Comme l'a montré une enquête représentative d'AXA Suisse, la majorité de la population helvétique souhaite que ses avoirs de prévoyance soient investis selon des critères durables¹⁰⁾. Les personnes en Suisse sont particulièrement sensibles au thème de la biodiversité – et nous voulons en tenir compte.

¹⁰⁾ Blog AXA du 07.07.2021: Le placement durable des avoirs de prévoyance: un souhait majoritaire, <https://www.axa.ch/de/ueber-axa/blog/vorsorge---gesundheit/nachhaltig-anlegen-vorsorge-studie.html>, consulté le 08.11.2021

Nos avancées dans le domaine ESG



Complexe immobilier Siebenmatten à Rohr (AG) Promotion de la biodiversité dans le premier immeuble du portefeuille

Le complexe immobilier Siebenmatten à Rohr (AG) est le premier du portefeuille dont les espaces environnants ont été aménagés d'une manière proche de l'état naturel. Les travaux sont déjà achevés et l'immeuble a reçu en septembre 2022 le certificat de la Fondation Nature & Économie. Des prairies fleuries ainsi que des amas de branches et de pierres offrent un abri à des petits animaux tels que les hérissons. On a remplacé les plantes étrangères à la région par des plantes indigènes et créé des zones rudérales. Ce succès sert de point de départ à d'autres projets qui contribuent à la promotion de la biodiversité et offrent aux habitants un environnement proche de la nature.

Source: AXA Investment Managers Suisse SA – Real Assets

Dans les années à venir, nous allons renforcer encore notre engagement dans la préservation et la promotion de la biodiversité. Pour protéger la biodiversité, nous optons pour un aménagement proche de l'état naturel des espaces extérieurs dans les projets de nouvelles constructions, lorsque cela est faisable. Nous créons ainsi des environnements vitaux pour les espèces animales et végétales indigènes et menacées, limitons la proportion de surfaces imperméabilisées et envisageons une interdiction générale des pesticides sur nos biens-fonds. En 2021, ces critères ont été actualisés dans les guides et les clauses contractuelles obligatoires (descriptif standard de travaux, etc.), et intégrés comme exigences dans l'ensemble des projets de construction.

La société n'est pas la seule pour qui ce thème revêt une importance croissante. Dans le cadre de la Sustainable Finance Disclosure Regulation (SFDR), les établissements financiers de l'UE doivent publier pour la première fois des indicateurs clés de performance (ICP) concernant la biodiversité. Ceux-ci n'ont pas encore été fixés de manière définitive, mais AXA Investment Managers Suisse SA – Real Assets se prépare à enregistrer les indicateurs mesurables à l'avenir, bien qu'elle ne soit pas directement soumise à la SFDR.

Projets pilotes pour des immeubles existants

Si la promotion de la biodiversité concernait surtout les nouvelles constructions jusqu'à présent, nous nous concentrons désormais davantage sur les immeubles existants. Nous lançons actuellement un projet pilote pour sept d'entre eux. À partir du printemps 2023, les surfaces environnantes totalisant 44 315 m² seront revalorisées selon les critères de la Fondation Nature & Économie.

Contribution à l'amélioration du climat urbain

Nous nous efforçons d'aménager des espaces de loisir proches de l'état naturel et des toits végétalisés dès que cela est possible. Nous sensibilisons nos partenaires contractuels, qu'il s'agisse des prestataires immobiliers ou des locataires, à l'importance de ces réalisations. Certes, ces dernières nécessitent un entretien plus intensif, mais apportent une contribution essentielle à l'amélio-

ration du climat urbain et un contreponds bienvenu à l'imperméabilisation des sols en Suisse.

L'environnement bâti entraîne une hausse des températures ambiantes, surtout pendant les étés de plus en plus chauds, avec une intensification des îlots de chaleur et une incidence sur le confort dans les bâtiments. Les surfaces imperméabilisées réduisent la capacité d'infiltration et de rétention d'eau des sols, et menacent ainsi l'équilibre hydrique. Dans les zones urbaines, de fortes pluies peuvent induire des pointes de débit extrêmes et même une saturation des systèmes d'évacuation des eaux usées, ce qui peut nuire à la qualité de l'eau et accroître les risques d'inondation.

Eau

L'eau est précieuse et essentielle à la vie. Pour veiller à une utilisation réfléchie et parcimonieuse de cette ressource, nous avons largement ancré cette problématique dans notre descriptif des travaux. Dans les rénovations et les nouvelles constructions, nous installons systématiquement des robinetteries permettant d'économiser l'eau ainsi que des appareils efficaces.

La saisie automatique des données de consommation d'eau dans les immeubles commerciaux et mixtes ainsi que les relevés mensuels dans les immeubles d'habitation permettent de contrôler précisément cet indicateur. De plus, ces systèmes permettent de repérer et de réparer rapidement toute fuite d'eau.

Sensibilisation à une consommation parcimonieuse de l'eau

La consommation d'eau dépend fortement du comportement des utilisateurs. En tant que bailleur, nous n'avons qu'une influence limitée sur celle-ci. C'est pourquoi nous nous efforçons de sensibiliser nos locataires à l'importance d'une gestion responsable de cette précieuse ressource. Lors de son emménagement, chaque locataire reçoit une fiche d'information contenant des conseils pour économiser l'eau. Cette fiche, qui a été mise à jour en 2022, donne en outre des recommandations pour une utilisation parcimonieuse de l'énergie et la réduction des déchets.

Nos avancées dans le domaine ESG



Performance sociale

Satisfaction des locataires

Nous faisons de la satisfaction de nos locataires une priorité: elle contribue à maintenir à un niveau bas les taux de rotation et de vacance dans nos immeubles. Pour mieux comprendre les besoins individuels et les préoccupations des usagers de notre parc, nous cherchons à établir et à entretenir un contact direct avec eux. Cet échange permanent soutient nos efforts visant à développer et à proposer des objets immobiliers adaptés aux besoins.

Augmentation de la satisfaction des locataires

Des enquêtes régulières nous livrent les informations nécessaires pour surveiller et améliorer continuellement la satisfaction de nos locataires. Au moyen d'un catalogue standardisé de questions, un tiers des locataires particuliers et l'ensemble des locataires commerciaux de tous les immeubles sont sondés une fois par an depuis 2021. Il s'agit en premier lieu d'évaluer la satisfaction générale à l'égard de nos logements et locaux commerciaux. Cependant, nous recueillons également des informations plus détaillées concernant notamment la satisfaction à l'égard de la gérance et du gardiennage, le confort, les conditions d'éclairage, la disposition des espaces ou d'éventuelles nuisances sonores. Les résultats de ces sondages sont ensuite discutés avec les gérants d'immeubles afin de définir des mesures d'amélioration ciblées.

La première enquête menée auprès des locataires a déjà permis de tirer des enseignements importants et de mettre en œuvre des premières mesures. Celle qui a été réalisée en 2022 est en cours d'évaluation.

Mesures prises pour répondre à l'augmentation des prix de l'énergie

Étant donné la forte augmentation des prix du pétrole et du gaz, nos locataires peuvent d'ores et déjà faire relever le montant de leurs acomptes afin d'éviter de payer des sommes conséquentes

lors du décompte suivant des frais de chauffage et d'exploitation. Par ailleurs, l'optimisation constante de l'exploitation des bâtiments permet d'en accroître l'efficacité énergétique et d'en limiter la consommation pour les locataires. Il a également été possible d'acheter de l'électricité à des prix très attractifs jusqu'en 2025 dans le cas de 50 immeubles commerciaux. L'achat de combustibles fossiles sera mieux ciblé de manière à réduire les frais. Nous voulons maintenir l'élévation des coûts de l'énergie dans des limites raisonnables grâce aux trois mesures que sont la sensibilisation, l'optimisation de l'exploitation et un approvisionnement judicieux.

Promotion de la communauté

Nous encourageons les relations et les échanges de voisinage, car nous sommes convaincus qu'ils contribuent sur le long terme à la satisfaction des locataires et que nous créons ainsi une valeur ajoutée pour l'ensemble du bien immobilier. En 2020, nous avons mené une enquête auprès des locataires des immeubles résidentiels affichant un important taux de rotation afin d'en déterminer les raisons. Ce phénomène était imputable à un manque de satisfaction dans le cas de six immeubles. Pour remédier à cette situation, nous y avons lancé des projets socioculturels, notre objectif étant de favoriser les échanges entre voisins. Le sentiment d'appartenance à la résidence doit permettre de créer une identité d'habitation commune et d'accroître ainsi la satisfaction des locataires. Des projets socioculturels sont mis en place de manière ponctuelle non seulement dans les immeubles existants mais aussi dans les projets de construction afin de stimuler l'émergence d'une identité d'habitation commune. Ces initiatives communautaires sont très appréciées des locataires.

Le complexe immobilier situé Obstgartenstrasse à Gattikon a, dès le départ, été conçu pour favoriser une bonne cohabitation. Une grande cuisine commune est mise à la disposition des résidents. Lorsqu'ils reçoivent des invités, ceux-ci peuvent être logés dans des chambres d'hôtes. Le gérant



Complexe immobilier Grienmatt à Sissach L'art dans la construction accroît l'identité d'habitation commune

Avec le projet «L'art dans la construction», le complexe a suscité de l'intérêt au-delà du quartier. L'artiste suisse Michael Husmann Tschaeni a peint une fresque de huit mètres sur dix sur la façade d'un immeuble du complexe en prenant comme modèles des résidents photographiés. Pendant les deux semaines de travaux, les habitants ont pu participer au choix des couleurs et prendre eux-mêmes le pinceau. L'ensemble du projet a été réalisé en collaboration avec des animateurs socio-culturels d'ITOBA¹¹⁾. Depuis fin 2020, ceux-ci apportent de la vie dans la résidence et y organisent des événements tels que la fête de Pâques, les marchés aux puces pour enfants, l'apéritif de Noël, le brassage de bière en commun ou le jardinage sur les parterres de Grienmatt. Le succès a été au rendez-vous: le degré de satisfaction des résidents a augmenté et le taux de vacance diminué.

¹¹⁾ ITOBA GmbH – Siedlungsidentität Schweiz – entwickeln, realisieren, coachen. (xn--siedlungsidentitt-5qb.ch)
Source: ITOBA GmbH

Nos avancées dans le domaine ESG

du complexe leur sert de personne de contact. Les nouveaux locataires se voient offrir un cadeau de bienvenue et ceux qui partent sont invités à donner leur avis. La grande fête intitulée «Journée des voisins», qui a dû être reportée à deux reprises en raison de la pandémie, a finalement pu être organisée avec succès au printemps 2022.

Santé, sécurité et confort

Une fois par an, tous les biens immobiliers de notre portefeuille sont systématiquement contrôlés afin d'identifier les risques en matière de santé et de sécurité. Pour chaque immeuble, nous établissons un rapport de contrôle annuel sur l'état de dégradation, qui porte également sur la sécurité et la santé.

Des outils développés par le Groupe AXA nous aident à analyser de manière systématique les risques liés aux dangers naturels – tant dans les immeubles existants que lors des acquisitions (évaluation lors du processus d'achat).

Responsabilité économique

Nos quelque 750 biens immobiliers façonnent le paysage bâti de la Suisse. C'est pourquoi nous prenons très au sérieux notre responsabilité en tant que gestionnaire d'actifs et donneur d'ordre dans des projets immobiliers. Une architecture intemporelle, esthétique et attrayante en termes d'urbanisme est un élément central de tous nos projets de construction.

Afin d'obtenir des rendements durables, nous investissons à long terme en tenant compte des risques. Nous utilisons des matériaux innovants et à l'épreuve du temps, et bâtissons des immeubles écologiques. Grâce à des concepts d'aménagement flexibles et à la diversification des possibilités d'affectation de nos biens immobiliers, nous encourageons une cohabitation active.

Nous veillons à proposer des lieux de vie attrayants pour toutes les catégories de la population et nous efforçons de créer des locaux commerciaux et artisanaux sur des sites intéressants.

Droit du travail et droits de l'homme le long de la chaîne d'approvisionnement

Lors de nos projets de construction, nous examinons toutes les installations de chantier et les dispositifs de protection. Dans le choix de nos sous-traitants et prestataires de services, nous souhaitons à l'avenir mettre davantage l'accent sur le thème du droit du travail. Nous avons l'ambition de renforcer nos exigences en matière de développement durable en imposant de nouvelles directives contraignantes pour tous nos partenaires contractuels.

Engagement des collaborateurs

Nous nous considérons comme un employeur attrayant et moderne. Nous veillons notamment à maintenir une communication permanente au sein des groupes pour assurer la cohésion et le sentiment d'appartenance à l'entreprise. Nous accompagnons nos collaborateurs et collaboratrices dans leur adaptation à un environnement en constante évolution en leur proposant une assistance concrète, axée notamment sur la santé psychique et la résistance au stress. En outre, nous encourageons le développement et le perfectionnement de nos collaborateurs au moyen de différents programmes et possibilités.

Enquête auprès des collaborateurs sur l'inclusion au travail

Pour la première fois, nous avons mené une enquête auprès de nos collaborateurs pour connaître leur avis sur leur intégration dans leur environnement de travail. Les questions ciblaient leurs propres expériences. Nous analysons actuellement

leurs réponses et entendons améliorer le processus d'intégration. Nous nous efforçons de créer un environnement favorisant le sentiment d'appartenance, dans lequel chacun est impliqué et peut s'épanouir librement. Nous sommes convaincus du fait que les différents modes de pensée et expériences constituent la clé de notre succès à long terme. La diversité au sein de notre personnel contribue à attirer des collaborateurs extrêmement talentueux qui peuvent s'épanouir chez nous et exploiter pleinement leur potentiel. Elle nous aide également à répondre aux besoins de nos clients sur les différents marchés. L'ensemble du Groupe AXA s'efforce de promouvoir l'équité et l'égalité dans la société.

Possibilités de travailler dans le monde entier

Avec le lancement de MOVE, la plate-forme interne d'AXA, nous avons franchi une nouvelle étape dans l'offre de possibilités d'évolution destinée à nos collaborateurs et collaboratrices. Tous les postes internes vacants dans le monde entier y sont annoncés. Nous voulons améliorer la satisfaction des collaborateurs en augmentant les possibilités d'échanges internes et en leur permettant de se développer en permanence.

Travail flexible avec le Smart Working

En raison de la pandémie de COVID-19, le télétravail est devenu la norme dans de nombreux secteurs. Nous nous sommes bien adaptés à cette. Les expériences tirées de la pandémie ont incité le Groupe AXA à aller encore plus loin: le nouveau modèle Smart Working promeut la possibilité de travailler sans contrainte de lieu. Les collaborateurs peuvent co-déterminer les tâches qu'ils réalisent au bureau et celles qu'ils préfèrent exécuter à domicile.

Le Smart Working doit conférer une résilience accrue à l'entreprise et offrir davantage de flexibilité à notre personnel ainsi qu'à nos clients.

Promotion des femmes

Nous sommes heureux d'être officiellement membres, depuis 2019, du réseau Fondsfrauen. Des collaboratrices intéressées d'AXA IM bénéficient ainsi de l'accès à un réseau sectoriel ainsi qu'à des événements spéciaux. Fondsfrauen est un réseau professionnel regroupant plus de 2 000 femmes du secteur de la gestion d'actifs en Allemagne, en Autriche et en Suisse. Les participantes ont accès à une vingtaine d'événements chaque année ainsi qu'à des programmes de mentorat et de formation.

En outre, AXA Investment Managers a défini neuf principes pour garantir un processus de recrutement diversifié et inclusif. Ces principes reposent sur sa conviction selon laquelle la diversité des perspectives permet d'améliorer la performance. Ils sont donc pris en compte dans toutes les décisions d'embauche. En outre, un programme de coaching est proposé aux futures mères et aux femmes revenant d'un congé maternité pour les aider à concilier vie professionnelle et vie familiale.

Nos avancées dans le domaine ESG



Performance en matière de gouvernance

Implication des parties prenantes et planification intégrée

Nous nous sommes fixé comme objectif d'impliquer nos parties prenantes dans tous nos projets. Aujourd'hui déjà, de nombreux exemples de projets participatifs ont vu le jour.

C'est ainsi qu'un projet de bâtiment de remplacement est en cours de réalisation sur la parcelle de l'immeuble situé Reussinselstrasse 28 + 36 à Lucerne. Cette parcelle se trouve sur les rives de la Reuss, mais pas directement au bord de la rivière, dont elle est séparée par une bande de terrain appartenant au canton de Lucerne. Les deux parcelles se trouvent dans une zone de protection des eaux. Lors de la phase d'étude du projet, une étroite collaboration a été établie avec le canton et Fischer Korporation Luzern dans le but de concevoir un aménagement de la rive aussi proche de la nature que possible et de répondre aux besoins de tous les groupes d'intérêt. L'idée étant d'obtenir un paysage rappelant la nature, un mur composé de blocs de pierre a été érigé pour protéger la berge tandis que des brise-lames ont été posés à deux endroits afin de casser la vitesse d'écoulement. Cet endroit protégé du courant sert de refuge aux poissons et empêche notamment les alevins de dériver. En outre, il a été possible de créer des anses pour les poissons à intervalles réguliers en plaçant des blocs de pierre en retrait. Les niches ainsi aménagées offrent un abri à la faune fluviale.

Transparence et échange personnel

Nous souhaitons élargir à d'autres projets ces expériences positives d'implication des parties prenantes, et pratiquons dans ce but une communication proactive et transparente. Les expériences acquises jusqu'à ce jour ont déjà été prises en compte dans les projets de rénovation entamés au cours de l'exercice sous revue. Nous attachons une grande importance à la transparence totale dans la communication avec nos locataires. Nous mettons notamment à leur disposition des dossiers d'information contenant les données détaillées sur la rénovation, le déroulement

des travaux et le calendrier pour chaque projet. Nous organisons des événements pour les locataires, qui sont l'occasion d'un échange personnel avec les parties prenantes sur place.

Ancrage et mise en œuvre organisationnels

Notre action à moyen terme et le comportement de nos collaboratrices et collaborateurs et des cadres sont guidés par des processus et des objectifs strictement définis en matière de développement durable. L'année prochaine, nous voulons ancrer la biodiversité et l'économie circulaire dans nos processus standard.

Une bonne coordination au service du développement durable

Le développement durable est un vaste concept, qui exige une approche coordonnée. C'est pourquoi, il y a plusieurs années déjà, nous avons créé dans notre organisation la fonction de responsable Durabilité. Cette personne promeut systématiquement la mise en œuvre de la stratégie et soutient toutes les équipes dans la réalisation des objectifs prioritaires. Au cours de l'exercice sous revue, un poste supplémentaire correspondant à un taux d'occupation de 50% a été attribué au domaine du développement durable. Les collaborateurs et collaboratrices de tous les échelons hiérarchiques sont tenus d'appliquer la stratégie de durabilité définie. Des formations internes sont régulièrement organisées pour l'ensemble du personnel sur des thèmes en lien avec la durabilité. Ces formations resteront prioritaires à l'avenir. Les sociétés de gérance étant très bien informées à propos des différents biens immobiliers, nous échangeons régulièrement avec elles sur divers thèmes relatifs au développement durable.

Guides actualisés et complétés

Pour garantir l'intégration de la stratégie dans les processus de construction, nous nous référons aux guides que nous avons élaborés. Par ailleurs, nous rédigeons des directives internes qui sont contraignantes pour nos partenaires contractuels (entre-



Le projet «Reussinsel» à Lucerne

Source: AXA Investment Managers Suisse SA – Real Assets

prises totales, etc.). Les guides existants ont été mis à jour et complétés, par exemple par de nouveaux thèmes tels que la production de chaleur, la mobilité électrique, les espaces extérieurs proches de l'état naturel, l'accessibilité ou les regroupements dans le cadre de la consommation propre (RCP). Récemment, nous avons notamment inclus les thèmes du monitoring énergétique et de l'économie circulaire.

Malgré une communication active, nous n'avons qu'une influence limitée sur l'utilisation des ressources par les locataires. En revanche, nous avons une emprise plus importante sur la consommation d'énergie, d'eau et d'électricité grâce à la clause «green lease» intégrée dans les baux commerciaux. Dans tous les contrats conclus avec des locataires commerciaux, cette clause qui promeut un comportement durable dans l'utilisation des biens immobiliers est une disposition standard depuis le 1^{er} janvier 2022. Au cours de l'exercice sous revue, l'introduction de la clause de durabilité pour tous les immeubles utilisés par AXA elle-même a permis de faire un pas de plus vers l'objectif consistant à insérer cette disposition dans le plus grand nombre possible de contrats de notre portefeuille d'immeubles commerciaux. Au 30 septembre 2022, 31 nouveaux baux commerciaux signés contenaient la clause «green lease». Et elle a été intégrée dans un avenant à une vingtaine de

contrats en cours de signature. Cela correspond à un volume de contrats d'un montant total de quelque 6 millions de francs. Aux fins de sensibilisation, un préambule expliquant le «green lease» a été rédigé également pour les baux d'habitation au cours de l'exercice sous revue, et cette clause est intégrée dans les contrats de bail de ces biens immobiliers depuis l'automne 2022.

Très bons résultats dans le classement GRESB

Grâce à notre participation annuelle au comparateur du Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB), le premier système d'évaluation des performances des sociétés et des fonds immobiliers en matière de développement durable, nous contrôlons la qualité de l'ancrage du développement durable dans notre entreprise et évaluons l'impact de nos efforts dans ce domaine. À notre grande fierté, notre engagement de longue date en faveur de la durabilité est reconnu: au cours de l'exercice sous revue, les fonds AXA Immo Commercial et AXA Immo Residential ont participé individuellement au GRESB pour la première fois. AXA Immo Residential se classe en tête de son groupe de pairs, et AXA Vorsorge Fonds Immobilien Schweiz, évalué pour la première fois par ce comparateur, occupe d'emblée la troi-

Nos avancées dans le domaine ESG

sième place. Les trois fonds AXA Immoovation Commercial, AXA Immoovation Residential et AXA Vorsorge Fonds Immobilien Schweiz ont obtenu chacun trois étoiles dans la catégorie Standing Investment. Dans la composante «Development», AXA Immoovation Commercial a même atteint la notation maximale de cinq étoiles. La Fondation de placement AXA a amélioré ses performances dans ce classement: elle a décroché quatre étoiles tant dans la catégorie Standing Investment que dans la catégorie Development. Elle a nettement progressé grâce à l'amélioration de l'étendue et de la qualité des données, notamment au niveau des chiffres clés de la consommation. Ce résultat prouve que nos efforts dans le domaine de la saisie des données portent leurs fruits¹²⁾.

Gestion des risques et analyses de scénarios

Du fait du changement climatique, il faut s'attendre à une aggravation des risques environnementaux. Nous mettons tout en œuvre pour évaluer ces risques du mieux possible et les prévenir d'une manière qui soit pertinente et économique. Une fois par an, nous analysons la performance ESG de notre portefeuille immobilier, identifions notre exposition au risque et définissons les mesures d'amélioration possibles pour les douze mois suivants.

Score de risque pour tous les immeubles

Depuis 2020, un score de risque est calculé pour chaque immeuble de notre portefeuille. Nous pouvons ainsi évaluer et gérer les risques d'événements naturels tels que tremblements de terre, inondations ou tempêtes. Indépendamment de cet indicateur, nous vérifions, dans le cadre du rapport de contrôle périodique sur l'état de dégradation de chaque bien immobilier, si celui-ci se situe dans une zone à risque. Le cas échéant, les mesures de construction correspondantes sont mises en œuvre pour protéger la valeur du site.

Nous avons par exemple surélevé les fondations d'un immeuble à Neuchâtel pour le protéger des inonda-

tions, car il est très proche de l'eau. En outre, nous avons fait ériger un mur de soutènement qui ne peut pas être emporté par l'eau.

Certains de nos biens immobiliers se trouvent dans une zone à risque. C'est par exemple le cas d'un immeuble à Genève qui longe une route de transit. Comme des marchandises inflammables peuvent y circuler, il n'est pas possible d'ouvrir les fenêtres de la façade donnant sur cette artère.

Dans certaines zones à risque, telles que les régions sismiques, il faut en outre respecter des prescriptions spécifiées dans les permis de construire.

Identification précoce des risques grâce à la trajectoire de réduction des émissions de CO₂

Notre trajectoire de réduction des émissions de CO₂ permet d'élaborer divers scénarios concernant l'évolution des prix de l'énergie, les taxes CO₂ et les éventuels durcissements de la réglementation dans le domaine de l'énergie. En parallèle, elle permet de modéliser et de chiffrer la résilience de notre portefeuille face à ces risques. Grâce à cette base, nous pouvons prendre des décisions d'investissement fondées, axées sur une stratégie de placement solide et durable.

Utilisation limitée des données historiques pour les pronostics

Les risques climatiques sont difficiles à appréhender, et leur évaluation présuppose une vision à long terme, avec des exigences accrues pour nos biens immobiliers et nos projets de construction. Et seules des données historiques sont disponibles pour cette évaluation. Or, du fait de l'impact disproportionné du changement climatique sur les risques, on ne peut simplement se baser sur les événements passés pour déduire les événements futurs. C'est pourquoi, au cours des années à venir, nous intégrerons plus spécifiquement les scores de risque et les différents niveaux de risque dans la planification et dans les processus existants.

¹²⁾ La mention de récompenses ou de notations a uniquement valeur d'information et ne doit pas être interprétée comme une recommandation d'une société d'AXA Investment Managers, de ses produits ou de ses services. Veuillez consulter les sites Web des sponsors/émetteurs pour connaître les critères d'attribution des distinctions/notations.



Rapport GRI

Normes universelles

Profil de l'organisation	
102-1	Nom de l'organisation AXA Investment Managers Suisse SA – Real Assets
102-2	Activités, marques, produits et services Avec 879 milliards d'euros, AXA Investment Managers – Real Assets est le plus grand gestionnaire d'actifs immobiliers en Europe ¹⁾ . En Suisse, il gère les placements immobiliers d'AXA Suisse ainsi que la fortune de caisses de pension helvétiques, au moyen d'une fondation de placement immobilier et de trois fonds immobiliers, pour un volume total de 18,2 milliards de francs (au 30 juin 2022).
102-3	Siège de l'organisation Zurich
102-4	Sites d'exploitation Suisse
102-5	Capital et forme juridique AXA Investment Managers Suisse SA est une filiale d'AXA Investment Managers SA, dont le siège se trouve à La Défense, 92800 Puteaux, France. Celle-ci est détenue par AXA SA, société cotée à la bourse Euronext et dont le siège se trouve à Paris.
102-6	Marchés desservis AXA Investment Managers Suisse SA – Real Assets investit les capitaux qui lui sont confiés dans des biens immobiliers sur l'ensemble du territoire suisse. Les investissements se concentrent sur les villes situées dans des régions économiques prospères et sur leurs agglomérations bien desservies par les transports. Les investissements se font tant dans des objets existants que dans des projets de développement et de construction attrayants. Il s'agit en l'occurrence principalement d'immeubles d'habitation, d'immeubles de bureaux, de surfaces de vente ainsi que d'immeubles commerciaux ou à usage mixte générant des revenus locatifs solides sur le long terme.
102-7	Taille de l'organisation AXA Investment Managers Suisse SA – Real Assets emploie 63 collaborateurs en Suisse.

¹⁾ Alternatives Investments | AXA IM Corporate (axa-im.com)

102-8 Informations concernant les employés et les autres travailleurs

Collaborateurs (au 30 juin 2022)		Personnes
Total*		63
selon le sexe		
	Femmes	26
	Hommes	37
selon le taux d'occupation		
Temps plein	Femmes	22
	Hommes	35
Temps partiel	Femmes	4
	Hommes	2

* 61 collaborateurs sur 63 disposent d'un contrat de travail à durée indéterminée. Deux collaborateurs ont un contrat de travail à durée déterminée. L'entreprise n'emploie aucun stagiaire ni collaborateur externe. Par ailleurs, deux apprentis sont formés par AXA Suisse.

Source: AXA Investment Managers Suisse SA

102-9 Chaîne d'approvisionnement

La chaîne d'approvisionnement en amont peut comporter de nombreuses étapes, notamment pour les matériaux de construction utilisés. Le nombre de fournisseurs directs varie sensiblement en fonction du processus de construction et de la situation géographique du bien immobilier. La chaîne d'approvisionnement en aval comprend d'une part les investisseurs qui ont investi dans les produits de placements immobiliers que nous gérons, et d'autre part les administrateurs, les gérants, les locataires et les utilisateurs des immeubles de notre portefeuille.



Source: AXA Investment Managers Suisse SA

102-10 Modifications significatives de l'organisation et de sa chaîne d'approvisionnement

Aucune

102-11 Principe de précaution ou approche préventive

Le Groupe AXA est d'avis qu'un monde réchauffé de 4°C n'est pas assurable. De ce fait, nous disposons d'une motivation intrinsèque pour gérer nos biens immobiliers d'une manière plus durable. Les mesures efficaces en termes de coûts dans le domaine de l'environnement sont immédiatement mises en place.

Rapport GRI

102-12 Initiatives externes

En tant que partie intégrante du Groupe AXA, nous soutenons les initiatives et organisations suivantes:

- Climate Action 100+
- Climate Bonds Partner Program
- Global Investor Coalition on Climate Change (y compris AIGCC, Ceres, IGCC, IIGCC)
- International Labour Organization (ILO)
- Montreal Pledge
- Principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales
- Principes pour l'investissement responsable (PRI)
- RE 100
- Net Zero Asset Owner Alliance
- Net Zero Asset Managers Initiative
- Groupe de travail sur la publication d'informations financières relatives au climat (TCFD)
- Initiative Finance du Programme des Nations Unies pour l'Environnement
- Pacte mondial des Nations Unies (UN Global Compact)
- Objectifs de développement durable des Nations Unies (ODD)

102-13 Adhésion à des associations

AXA Investment Managers Suisse SA – Real Assets est membre des associations et groupes d'intérêts suivants:

- Association Immobilier Suisse (AIS)
- Asset Management Association Switzerland/AMAS (anciennement Swiss Funds & Asset Manager Association, SFAMA)
- Communauté d'intérêts des maîtres d'ouvrage professionnels privés (IPB)
- Fondation Suisse pour le climat
- Communautés d'intérêts locales (Vereinigung Bahnhofstrasse Zürich, Vereinigung Löwenstrasse Zürich, etc.)

En tant que partie intégrante d'AXA Investment Managers (monde), nous sommes de plus membre des organisations suivantes:

- Urban Land Institute (ULI)
- Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB)
- Association européenne des investisseurs dans les véhicules immobiliers non cotés (INREV)
- Société Suisse pour un Marché Immobilier Durable (SGNI)

Stratégie

102-14 Déclaration du décideur le plus haut placé

Voir page 3

Éthique et intégrité

102-16 Valeurs, principes, normes et règles de conduite

Nous partageons les valeurs du Groupe AXA:

- Le client avant tout – nous plaçons nos clients au centre de nos préoccupations.
- Intégrité – nous prenons nos responsabilités.
- Courage – nous permettons aux autres d’agir et recherchons des possibilités d’apprendre et de nous développer.
- ONE AXA – nous visons la réussite collective par la diversité et la collaboration.

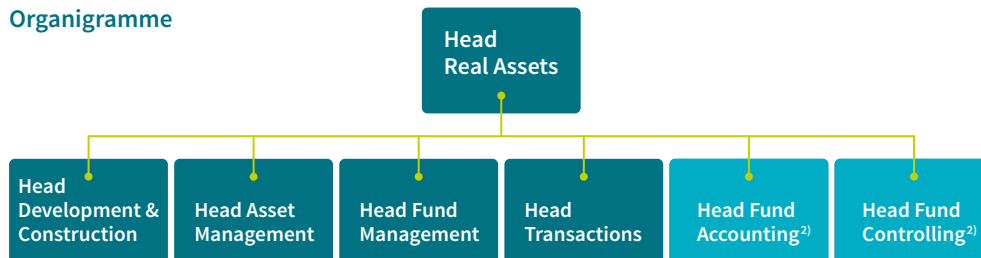
Tous les collaborateurs sont tenus de respecter ces quatre principes en termes de comportement sur leur lieu de travail.

Gouvernance

102-18 Structure de gouvernance

L’équipe de direction d’AXA Investment Managers Suisse SA – Real Assets est composée de sept personnes.

Organigramme



Source: AXA Investment Managers Suisse SA – Real Assets

Outre le comité de direction local, la responsable Durabilité est également impliquée dans la prise de décisions concernant les questions économiques, environnementales et sociales. Elle promeut systématiquement la mise en œuvre de la stratégie et soutient toutes les équipes dans la réalisation des objectifs prioritaires en matière de développement durable.

²⁾ Ne fait pas partie de l’organe de décision suprême.

Rapport GRI

Implication des parties prenantes

102-40 Liste des groupes de parties prenantes

Parmi les principales parties prenantes figurent les investisseurs institutionnels, les locataires, les gérants et les partenaires commerciaux, les communes et les autorités, les architectes, les planificateurs et le secteur du bâtiment, le voisinage, les associations et les communautés d'intérêts locales, les médias et le grand public ainsi que les acteurs du monde politique.

102-41 Accords de négociation collective

Les collaborateurs d'AXA Investment Managers Suisse SA – Real Assets ne sont pas couverts par des conventions tarifaires.

102-42 Identification et sélection des parties prenantes

Les principales parties prenantes contribuent, en tant que partenaires commerciaux, au succès des activités d'AXA Investment Managers Suisse SA – Real Assets ou sont influencées par ces activités.

102-43 Approche de l'implication des parties prenantes

Parties prenantes	Exemples d'implication
Investisseurs institutionnels	<ul style="list-style-type: none"> ■ Échanges réguliers avec les gestionnaires de fonds ■ Transmission d'informations au moyen de présentations, rendez-vous en personne, entretiens téléphoniques, rapports annuels, newsletters et fact sheets
Locataires commerciaux	<ul style="list-style-type: none"> ■ Rencontres ou échanges téléphoniques réguliers ■ Informations indirectes
Locataires privés	<ul style="list-style-type: none"> ■ Séances d'information à l'intention des locataires et des riverains pour les projets de construction et de rénovation ■ Informations indirectes via les sociétés de gestion (généralement par écrit) ■ Échanges lors des visites des biens immobiliers ■ Processus participatifs à plusieurs niveaux pour les projets de construction et de rénovation de grande envergure ■ Projets socioculturels dans des complexes sélectionnés
Gérants et partenaires commerciaux	<ul style="list-style-type: none"> ■ Échanges directs fréquents entre les gestionnaires d'actifs et les gérants ■ Réunions de coordination trimestrielles à l'échelon supérieur
Architectes, planificateurs et secteur du bâtiment	<ul style="list-style-type: none"> ■ Réunions de coordination thématiques régulières pour les projets de construction
Voisinage	<ul style="list-style-type: none"> ■ Implication et information pour les projets de construction ■ Recherche de compromis en cas de divergences d'opinion
Communes et autorités	<ul style="list-style-type: none"> ■ Demandes de permis de construire ■ Implication et clarifications préalables pour les projets de construction ■ Participation

Parties prenantes	Exemples d'implication
Associations et communautés d'intérêts locales	<ul style="list-style-type: none"> ■ Échanges sur des thèmes d'actualité ■ Formation continue et transfert de connaissances
Médias et grand public	<ul style="list-style-type: none"> ■ Point de contact et mise à disposition d'informations pour répondre aux questions des médias ■ Point de contact avec des médias spécifiques (p. ex. revues spécialisées) pour les projets ayant un impact médiatique
Monde politique	<ul style="list-style-type: none"> ■ Échanges et exposition d'intérêts

102-44 Enjeux et préoccupations majeurs soulevés

Parties prenantes	Enjeux et préoccupations
Investisseurs institutionnels	<ul style="list-style-type: none"> ■ Orientation durable du portefeuille immobilier ■ Assurance qualité contrôlée en externe/validation (GRESB, certification des bâtiments)
Locataires commerciaux	<ul style="list-style-type: none"> ■ Propreté ■ Évolutivité ■ Confort ■ Certification des bâtiments ■ Voies de communication simples et directes
Locataires privés	<ul style="list-style-type: none"> ■ Bon rapport prix-prestations ■ Communication et collecte d'informations simples et directes ■ Espaces propices aux échanges entre voisins (jardinage urbain, salle commune, etc.)
Gérants et partenaires commerciaux	<ul style="list-style-type: none"> ■ Processus simples et allégés ■ Bonne collaboration ■ Échanges facilités
Architectes, planificateurs et secteur du bâtiment	<ul style="list-style-type: none"> ■ Communication claire ■ Échanges dans un esprit de partenariat
Voisinage	<ul style="list-style-type: none"> ■ Implication pour les projets de construction ■ Participation aux projets de construction de grande envergure
Communes et autorités	<ul style="list-style-type: none"> ■ Implication pour les projets de construction de grande envergure ■ Respect des prescriptions en vigueur
Associations et communautés d'intérêts locales	<ul style="list-style-type: none"> ■ Échanges informels ■ Collecte d'informations sur des problématiques spécifiques ■ Réseau
Médias et grand public	<ul style="list-style-type: none"> ■ Discours fiable et sincère ■ Collecte d'informations
Monde politique	<ul style="list-style-type: none"> ■ Affinage de la compréhension des enjeux liés à l'immobilier et connexes

Rapport GRI

Pratique de reporting	
102-45	Entités incluses dans les états financiers consolidés <hr/> AXA Investment Managers Suisse SA – Real Assets Portefeuilles: <ul style="list-style-type: none">■ Fondation de placement AXA Immobilier Suisse■ AXA Innovation Commercial■ AXA Innovation Residential■ AXA Vorsorge Fonds Immobilien Schweiz■ Immeubles d'AXA Suisse <hr/>
102-46	Définition du contenu du rapport et du périmètre de l'enjeu <hr/> En 2020, une analyse de l'importance relative a été réalisée pour affiner et prioriser les enjeux liés au développement durable qui sont essentiels pour nos activités et notre reporting. Dans un premier temps, nous avons établi une liste d'enjeux potentiellement pertinents. Pour ce faire, nous nous sommes appuyés sur les normes de la Global Reporting Initiative (GRI), les critères de l'indice de référence international Global Real Estate Benchmark (GRESB), les thèmes liés au développement durable que nous avons déjà définis au sein de notre organisation ainsi que les thèmes pertinents de nos pairs. Pour créer une base gérable en vue d'évaluer l'importance des différents enjeux, nous avons condensé cette liste d'enjeux en procédant par catégorisation et regroupement. Dans un second temps, nous avons mené une évaluation des enjeux et les avons classés par ordre de priorité lors d'un atelier avec des représentants du Comité de développement durable, composé du responsable Real Assets Suisse, du responsable local Asset Management, de deux gestionnaires de fonds et de la responsable Durabilité. L'importance relative des enjeux a été examinée à l'aune des critères suivants: <ul style="list-style-type: none">■ Importance pour notre succès commercial à long terme■ Importance pour la prise de décisions par nos parties prenantes■ Importance de l'impact de nos activités commerciales <hr/>
102-47	Liste des enjeux pertinents <hr/> Voir pages 13–14 <hr/>

102-48 Réaffirmation des informations

Pour l'exercice sous revue, les indices environnementaux sont dès à présent calculés selon les recommandations de l'Asset Management Association Switzerland (AMAS) publiées en mai 2022.

Le calcul se fonde sur la circulaire n° 04/2022 de l'AMAS «Indices environnementaux pour les fonds immobiliers». AXA Investment Managers Suisse SA – Real Assets présente les indices environnementaux suivants conformément aux directives de l'AMAS:

Taux de couverture:

- La surface déterminante est la surface de référence énergétique (SRE) en m².
- Les constructions non terminées n'entrent pas dans le calcul du taux de couverture.¹⁾
- Les projets de construction achevés au cours de l'exercice sous revue entrent dans le calcul du taux de couverture si les données environnementales à disposition couvrent au moins six mois. Les chiffres des six mois restants de l'exercice sont extrapolés sur la base des données disponibles.²⁾
- Les immeubles nouvellement acquis n'entrent pas dans le calcul du taux de couverture jusqu'à 18 mois après la mise en exploitation, sauf si les données environnementales à disposition couvrent au moins six mois de l'exercice sous revue. Dans ce cas, les chiffres des six mois restants de l'exercice sont extrapolés sur la base des données disponibles.²⁾
- Les immeubles détenus depuis plus de 18 mois par un fonds géré par AXA Investment Managers Suisse SA – Real Assets et dont les données environnementales ne font pas encore l'objet de mesures régulières sont pris en compte dans le calcul du taux de couverture sur la base de valeurs comparatives ou benchmarks (données modélisées).³⁾

Émissions de gaz à effet de serre et intensité des émissions de gaz à effet de serre:

Pour calculer les émissions de gaz à effet de serre en kg d'équivalents CO₂ (kg CO₂-eq), il est possible d'utiliser les facteurs d'émission selon les recommandations de la KBOB «Données des écobilans dans la construction 2009-1-2022», du Greenhouse Gas Protocol (Treeze 2017, Defra 2016) ou d'Intep (2022) «Treibhausgas-Emissionsfaktoren für den Gebäudesektor» (facteurs d'émission de gaz à effet de serre pour le bâtiment).⁴⁾ Dans le présent rapport, les indices environnementaux ont été calculés une fois sur la base des données des écobilans de la KBOB et une fois sur la base de Treeze (2017) et Defra (2016) selon le GHGP. Ils sont présentés séparément.

¹⁾ On entend par constructions non terminées les constructions en cours, les projets de construction, les terrains à bâtir et les bâtiments à démolir selon l'inventaire.

²⁾ EnergyGIDO Pom+.

³⁾ La base de données d'immeubles comparables du modèle de Pom+ sert de benchmark.

⁴⁾ KBOB: Données des écobilans dans la construction 2009/1:2016 (ecobau/instruments/écobilans); The GHG Emissions Calculation Tool | Greenhouse Gas Protocol (ghgprotocol.org); Emissionsfaktoren für den Gebäudesektor (intep.com).

Rapport GRI

102-49	Modifications relatives au reporting
	Aucune
102-50	Période de reporting
	Du 1 ^{er} octobre 2021 au 30 septembre 2022 Indices environnementaux: année civile 2021
102-51	Date du rapport le plus récent
	3 décembre 2021
102-52	Cycle de reporting
	Annuel
102-53	Point de contact pour les questions relatives au rapport
	Katharina Hopp Asset Management/Sustainability Analyst, Real Assets AXA Investment Managers Suisse SA Affolternstrasse 42 Case postale 6949 CH-8050 Zurich
102-54	Déclarations de reporting en conformité avec les normes GRI
	Ce rapport a été établi en conformité avec les normes GRI: option de conformité essentielle.
102-55	Index du contenu GRI
	Voir pages 64–69
102-56	Vérification externe
	Aucune vérification n'a été effectuée.

Normes spécifiques aux différents enjeux

Enjeux écologiques

Efficacité énergétique et émissions de CO₂

103:2016 Approche managériale

103-1 L'immobilier est responsable d'un volume considérable d'émissions de CO₂ dans le monde. En tant que gestionnaire d'actifs immobiliers, nous assumons nos responsabilités à cet égard et apportons notre contribution à la transition climatique pour le compte des investisseurs.

103-2 Nous améliorons en permanence l'efficacité énergétique de nos immeubles. Grâce à l'enregistrement systématique de la consommation d'énergie, nous pouvons introduire des mesures d'optimisation ciblées dans l'exploitation de notre parc immobilier et réaliser ainsi des économies d'énergie et de coûts dont bénéficient également nos locataires au niveau de leurs charges. Dans le cas des rénovations, nous visons au minimum l'obtention du CECB (Certificat énergétique cantonal des bâtiments) de la catégorie C ou supérieure (bâtiment ancien entièrement réhabilité, avec utilisation d'énergies renouvelables). Dans le but de réduire les émissions de CO₂, nous substituons les énergies renouvelables aux combustibles fossiles, aussi bien dans les nouvelles constructions que lors de rénovations ou du remplacement du système de chauffage. Pour qu'il soit possible de planifier et de budgéter suffisamment tôt le passage à un chauffage fonctionnant aux énergies renouvelables, tous les systèmes au mazout et au gaz font l'objet d'une analyse énergétique au bout de 15 ans d'utilisation. Chaque véhicule de placement que nous gérons est doté d'une trajectoire de réduction des émissions de CO₂, l'objectif visé étant la décarbonation de l'ensemble du portefeuille d'ici à 2050 au plus tard. Cette trajectoire repose sur un programme de mesures spécifique à chaque bien immobilier, qui nous sert d'outil pour progresser vers l'objectif de zéro émission nette. Dans notre évolution vers la neutralité carbone à laquelle nous aspirons, nous comparons régulièrement les indices environnementaux mesurés avec les valeurs cibles afin de procéder à temps aux corrections nécessaires en cas d'écarts. Nous dotons de plus en plus les toits de nos biens immobiliers d'installations photovoltaïques et créons des regroupements dans le cadre de la consommation propre (RCP). Ainsi, nos locataires bénéficient d'une électricité solaire peu onéreuse produite localement, et nos investisseurs voient leurs placements rémunérés. Étant donné que nous ne produisons pas uniquement de l'électricité pour la consommation propre, mais que nous équipons, dans la mesure du possible, la totalité de la toiture d'installations photovoltaïques, nous contribuons grandement à la décarbonation du secteur de l'énergie en Suisse.

103-3 Grâce au CECB, nous pouvons déterminer la performance énergétique de nos biens immobiliers et identifier des mesures d'amélioration concrètes. Les chiffres-clés (p. ex. l'énergie solaire produite en kWh, la consommation énergétique en kWh/m² et les émissions de CO₂ en kg/m²) sont surveillés en permanence et comparés avec les indices de référence correspondants. Ce monitoring nous permet d'optimiser l'exploitation de tous les immeubles et de réduire notre empreinte écologique de manière systématique.

Rapport GRI

302:2016	Énergie
302-1	Voir le tableau «Indices environnementaux 2021» au point GRI 302-4
302-3	Voir le tableau «Indices environnementaux 2021» au point GRI 302-4
302-4	Indices environnementaux 2021
Chiffres clés environnementaux AMAS pour l'ensemble du portefeuille	
Taux de couverture (en %) ¹⁾	100 %
Surface de référence énergétique (SRE, en m ²)	3 284 337
Mix énergétique pour le chauffage (en % SRE)	
Gaz	44,8 %
Mazout	13,7 %
Chauffage à distance	30,7 %
Biomasse	2,3 %
Pompe à chaleur	8,6 %
Mix énergétique pour le chauffage selon la consommation effective (en % kWh)	
Gaz	50,0 %
Mazout	16,8 %
Chauffage à distance	27,2 %
Biomasse	2,6 %
Pompe à chaleur	3,4 %
Mix énergétique pour l'électricité des parties communes (en % kWh)²⁾	
Fossile	0 %
Non fossile (renouvelable)	100,0 %
Consommation d'énergie (en kWh)	340 040 484
Intensité énergétique (en kWh/m² SRE)	103,5
Émissions de gaz à effet de serre (en kg CO₂-eq) selon la KBOB	58 724 129
Émissions de gaz à effet de serre (en kg CO ₂ -eq) selon la GHGP	57 028 917
Intensité des gaz à effet de serre (en kg eq CO₂/m²) selon la KBOB	17,9
Intensité des gaz à effet de serre (en kg eq CO ₂ /m ²) selon le GHGP	17,4

Source: AXA Investment Managers Suisse SA, calcul au 31.12.2021 (voir également la partie méthodologie).
 Les indices environnementaux concernent 718 immeubles (voir la méthode de calcul des indices environnementaux selon les directives de l'AMAS).

¹⁾ Composition du portefeuille au 31.12.2021, 718 immeubles

²⁾ AXA Investment Managers s'approvisionne en électricité certifiée 100 % renouvelable.

Chiffres clés environnementaux AMAS pour l'ensemble du portefeuille – Supplément GRI:		
Électricité des parties communes	kWh	48 195 818
Intensité	kWh/m ² SRE	14,67
Consommation d'énergie	kWh	340 040 484
Scope 1	kWh	202 323 120
Gaz	kWh	145 163 007
Mazout	kWh	48 709 993
Biomasse	kWh	7 511 125
Chauffage à distance	kWh	194 681
Pompe à chaleur	kWh	744 314
Scope 2	kWh	137 717 364
Gaz	kWh	22 028 338
Mazout	kWh	4 473 683
Chauffage à distance	kWh	97 670 897
Biomasse	kWh	894 876
Pompe à chaleur	kWh	12 649 571
Intensité énergétique	kWh/m ² SRE	103,53
Scope 1	kWh/m ² SRE	61,60
Scope 2	kWh/m ² SRE	41,93
Émissions de gaz à effet de serre selon la KBOB ¹⁾	kg CO ₂ -eq	58 724 129
Scope 1	kg CO₂-eq	47 849 092
Gaz	kg CO ₂ -eq	32 762 222
Mazout	kg CO ₂ -eq	14 659 843
Biomasse	kg CO ₂ -eq	243 234
Chauffage à distance ²⁾	kg CO ₂ -eq	14 089
Pompe à chaleur ²⁾	kg CO ₂ -eq	169 704
Scope 2	kg CO₂-eq	10 875 037
Gaz	kg CO ₂ -eq	725 091
Mazout	kg CO ₂ -eq	230 971
Biomasse	kg CO ₂ -eq	17 412
Chauffage à distance	kg CO ₂ -eq	8 883 240
Pompe à chaleur	kg CO ₂ -eq	1 018 323
Intensité des gaz à effet de serre selon la KBOB ¹⁾	kg eq CO ₂ /m ²	17,9
Scope 1	kg eq CO ₂ /m ²	14,6
Scope 2	kg eq CO ₂ /m ²	3,3
Consommation d'eau	m ³	2 884 018
Intensité de la consommation d'eau	m ³ /m ²	0,9

¹⁾ Calcul basé sur les facteurs d'émission selon la KBOB (Données d'écobilan dans le domaine de la construction 2009-1-2016 (ecobau/Instruments/Écobilans)).

²⁾ Concerne les installations bi-matières dont la source d'énergie principale est renouvelable (chauffage urbain ou pompe à chaleur) et une source secondaire consiste d'énergie fossile.

Rapport GRI

Méthode de calcul des indices environnementaux selon les directives de l'AMAS, données et bases de calcul (2022):

Le calcul se fonde sur la circulaire n° 04/2022 de l'AMAS «Indices environnementaux pour les fonds immobiliers». La période de reporting des indices environnementaux va du 1^{er} janvier au 31 décembre 2021. La surface déterminante est la surface de référence énergétique (SRE) en m², qui est définie d'après la surface locative. La SRE est calculée sur la base de différents facteurs, qui vont de 1,05 à 1,2 en fonction du type d'utilisation¹⁾.

- Les constructions non terminées, à savoir les constructions en cours, les projets de construction, les terrains à bâtir et les bâtiments à démolir n'entrent pas dans le calcul du taux de couverture.
- Les immeubles nouvellement acquis et les projets de construction achevés au cours de l'exercice sous revue entrent dans le calcul du taux de couverture si les données environnementales à disposition couvrent au moins six mois. Les chiffres des six mois restants de l'exercice sont extrapolés sur la base des données disponibles.
- De manière générale, les données environnementales sont calculées sur la base de données de consommation enregistrées de façon automatique ou saisies manuellement à l'aide de données provenant de la lecture de compteurs ou de factures.
- Pour les immeubles nouvellement acquis qui ne disposent pas encore d'un système de saisie des données automatisé, des benchmarks (données modélisées) ont été utilisés pour le calcul²⁾.
- Les émissions de gaz à effet de serre et l'intensité des gaz à effet de serre ont été calculées une fois sur la base des facteurs d'émission selon la recommandation de la Conférence de coordination des services de la construction et des immeubles des maîtres d'ouvrage publics (KBOB) et une fois selon le Greenhouse Gas Protocol (GHGP) et ont été indiquées de façon distincte.³⁾
- Les chiffres clé relatifs aux émissions de gaz à effet de serre et aux intensités des gaz à effet de serre représentent les émissions directes (scope 1), générés par l'immeuble en question en raison du chauffage au gaz ou au mazout.
- Les émissions indirectes (scope 2) comprennent les émissions en amont, dont l'immeuble n'est pas directement la source, comme l'électricité des parties communes.
- L'électricité consommée par les locataires, qui fait partie des émissions scope 3, n'est pas prise en compte dans les calculs.

Les données concernent l'électricité des parties communes, la production totale de chaleur et la consommation totale d'eau. Pour le calcul de l'intensité énergétique, la consommation de chaleur a été corrigée en fonction du climat.

¹⁾ Base: FM Monitor (pom+)

²⁾ La base de données des immeubles comparables du modèle de données de Pom+ sert de référence.

³⁾ Sources des facteurs d'émission:

– Calcul selon la KBOB : KBOB- Ökobilanzdaten im Baubereich Données d'écobilan dans le domaine de la construction (admin.ch),

– Calcul selon GHGP : Treeze (2017) et Defra (2016)

305:2016 Émissions

305-1 Voir le tableau «Indices environnementaux 2021» au point GRI 302:2016

305-2 Voir le tableau «Indices environnementaux 2021» au point GRI 302:2016

305-3 Voir le tableau «Indices environnementaux 2021» au point GRI 302:2016

Biodiversité

103:2016 Approche managériale

103-1 Nous avons la conviction qu'une riche diversité biologique constitue la base existentielle de notre société, ce qui la rend de fait indispensable pour nos activités. Des espaces verts proches de l'état naturel contribuent à limiter le réchauffement des températures ambiantes, un aspect de plus en plus important face au changement climatique.

103-2 Dans la droite ligne de l'orientation du Groupe AXA, nous promovons la biodiversité dans les projets de construction, notamment au travers de nos exigences en matière de développement durable. Nous veillons particulièrement à ce que les espaces extérieurs soient aménagés naturellement, avec des plantes indigènes. Notre objectif est de limiter à 30 % au maximum la part des surfaces imperméabilisées. En outre, nous végétalisons de plus en plus de toits plats. Nous réduisons au minimum la pollution lumineuse, sans pour autant transiger sur la sécurité.

103-3 La fondation Nature & Économie a certifié deux surfaces extérieures supplémentaires, confirmant ainsi l'efficacité de nos mesures de promotion de la biodiversité. Huit exigences minimales doivent être respectées pour obtenir la certification, notamment l'utilisation d'espèces végétales indigènes et locales, un aménagement proche de l'état naturel d'au moins 30 % de l'espace extérieur, et la limitation de l'imperméabilisation des sols à 30 % des surfaces extérieures.

304:2016 Biodiversité

304-1 Aucun de nos biens immobiliers ne se situe dans une réserve naturelle ou à proximité immédiate d'une telle zone. Cinq biens se trouvent dans des zones de protection des rives. Leurs surfaces extérieures sont aménagées conformément aux prescriptions réglementaires et sont accessibles au grand public.

304-2 La construction de nouveaux bâtiments et d'infrastructures segmente les habitats, ce qui empêche la libre circulation des espèces. La forte imperméabilisation des sols induit un réchauffement des espaces environnants, lequel entraîne des répercussions néfastes sur les personnes, les animaux et les plantes. En réduisant la capacité d'infiltration et de rétention des sols, les surfaces imperméabilisées peuvent occasionner dans les zones urbaines un stress hydrique et une saturation des systèmes d'évacuation des eaux usées, ce qui peut rejillir sur la qualité de l'eau.

Rapport GRI

Constructions écoresponsables	
103:2016	Approche managériale
103-1	Dans le cas des bâtiments, une grande partie des émissions de CO ₂ est imputable à la chaîne d’approvisionnement en amont – avant et pendant la construction – ainsi qu’à la déconstruction et à l’élimination des déchets. Avec des matériaux de construction recyclables ou impliquant très peu d’énergie grise, mais aussi avec des plans d’étage efficaces et des bâtiments flexibles, il est possible de préserver les ressources naturelles et de réduire les émissions de carbone pendant tout le cycle de vie des biens immobiliers.
103-2	Pour le choix des matériaux de construction, nous nous basons sur les recommandations actuelles de la Conférence de coordination des services de la construction et des immeubles des maîtres d’ouvrage publics (KBOB) intitulées «Données des écobilans dans la construction 2009/1» et sur celles de l’association Eco-bau. Nous faisons également référence à ces recommandations dans le descriptif standard des travaux et lors des appels d’offres destinés aux entreprises totales. Ce descriptif a été intégralement révisé en 2021 et adapté aux exigences les plus récentes en matière de durabilité. Le guide sur l’économie circulaire est désormais un élément contractuel contraignant pour chaque projet de construction. Dans le cas des nouvelles constructions et des rénovations, nous donnons la préférence à des nouvelles constructions et à des rénovations matériaux naturels et moins énergivores, comme le bois, afin de réduire encore l’intensité énergétique de notre activité de construction. Des prescriptions à cet égard figurent dans la directive «Exigences de durabilité dans le cas de constructions nouvelles et de rénovations». Il s’agit par exemple d’utiliser des matières premières primaires largement disponibles et la plus grande part possible de matières premières secondaires. Pour permettre le tri des déchets à la déconstruction, nous privilégions en outre les assemblages mécaniques et les composites facilement séparables entre les différents matériaux.
103-3	Nos collaborateurs garantissent le respect des prescriptions en matière de développement durable dans chaque projet de construction. Aucun mécanisme de contrôle spécifique n’est encore mis en œuvre à l’heure actuelle, mais de tels dispositifs sont en cours de développement.
301:2016	Matières
301-1	Les données permettant d’estimer le poids et le volume des matières, répartis par catégorie, dans les projets de construction ne présentent pas encore la qualité requise. Les deux projets de construction pilotes dans le cadre desquels nous testons actuellement notre plan d’action en matière d’économie circulaire permettent de calculer les ICP des matériaux impliqués (poids en kg de matériaux utilisés et poids en kg des matériaux économisés). L’étape suivante consistera à étudier la possibilité de déployer le plan d’action à grande échelle. Cela inclura un relevé systématique des chiffres clés relatifs aux matériaux dans les projets de construction.

Mobilité et localisation

103:2016 Approche managériale

103-1 De par leur localisation et leurs utilisateurs, les biens immobiliers contribuent directement au volume de trafic dans leur environnement. La localisation d'un bâtiment et son intégration dans les structures existantes ont une incidence substantielle sur les émissions de gaz à effet de serre générées par la mobilité.

103-2 Nous veillons à ce que les terrains à bâtir ou les biens existants que nous achetons bénéficient d'un emplacement central: nous privilégions une bonne desserte par les transports publics régionaux et la proximité avec les commerces locaux et les écoles. Pour nous préparer aux évolutions futures, nous équipons, dans les nouvelles constructions, une partie des places de stationnement de bornes de recharge pour les véhicules électriques. Nous sommes convaincus que le nombre de véhicules électriques admis à la circulation va exploser en Suisse au cours des années à venir. Soucieux de nous positionner en tant que bailleur attractif et durable, y compris en matière d'e-mobilité, nous avons anticipé cette évolution et lancé dès 2021 des études de faisabilité pour l'installation de bornes de recharge électrique. Dans de grands centres urbains comme Zurich, nous avons décidé d'installer des bornes de recharge pour véhicules électriques dans les immeubles de notre portefeuille même en l'absence de demande explicite des locataires. Avec des parcs à vélos adaptés, des possibilités de recharge pour vélos électriques ou des douches dans les immeubles commerciaux, nous nous positionnons également en tant que promoteur de la mobilité douce.

103-3 Nous contrôlons la qualité de l'emplacement de nos biens immobiliers et veillons de façon proactive, dans l'ensemble de notre portefeuille, à la mise en place et à l'extension d'installations de recharge pour véhicules électriques.

Eau et effluents

103:2016 Approche managériale

103-1 L'eau est un bien précieux et essentiel. Il est donc primordial de veiller à une utilisation respectueuse de cette ressource.

103-2 Pour réduire la consommation d'eau de nos biens immobiliers, nous installons systématiquement des robinetteries permettant d'économiser l'eau (chasses d'eau à double débit, réducteurs de débit, etc.). Des prescriptions en ce sens figurent dans la directive «Exigences de durabilité dans le cas de constructions nouvelles et de rénovations». Par ailleurs, nous sensibilisons nos locataires à cette question. Nous ajoutons également une clause «green lease» aux baux commerciaux depuis 2021 et aux baux d'habitation depuis septembre 2022 pour inciter les locataires à économiser l'eau.

103-3 Nous faisons des relevés de la consommation d'eau en m³/m² et la comparons avec les données de référence de notre portefeuille.

Rapport GRI

303:2018 **Eau et effluents**

303-1 De l'eau est consommée lors de la production des matériaux de construction, pendant le processus de construction et par les utilisateurs des bâtiments. Les fouilles sont sécurisées et drainées dans le respect des normes en vigueur de manière à éviter toute pollution de l'eau. La maintenance des canalisations et des conduites dans les bâtiments existants est assurée par le facility manager.

303-2 Pour ce qui a trait à l'eau et aux effluents, nous suivons dans les projets de construction les prescriptions des géologues, des ingénieurs civils et des autorités; des directives plus spécifiques figurent dans notre descriptif des travaux. En cas d'utilisation de pompes à chaleur sur nappe phréatique, nous faisons effectuer des expertises géologiques pour veiller à la durabilité du captage et du rejet des eaux souterraines. Les conduites d'eau et les installations sont toujours sécurisées.

303-5 Voir le tableau «Indices environnementaux 2021» au point GRI 302:2016

Enjeux sociaux

Satisfaction des locataires

103:2016 Approche managériale

- 103-1** La satisfaction de nos locataires nous garantit des locations sur le long terme et de ce fait un taux de vacance bas.
- 103-2** Nous échangeons régulièrement avec nos locataires dans le but de proposer des logements, des espaces de travail et des lieux de vie adaptés aux besoins. Nous entretenons en particulier des contacts étroits avec nos locataires de locaux commerciaux: nous intégrons leurs demandes dans notre gestion immobilière, afin de répondre rapidement à leurs souhaits et besoins et d'accroître leur niveau de satisfaction. Malgré la numérisation et l'individualisation croissante de la société, les interactions sociales restent un besoin fondamental. Nous encourageons les relations et les échanges de voisinage, car nous sommes convaincus qu'ils contribuent sur le long terme à la satisfaction des locataires et que nous pouvons ainsi créer une valeur ajoutée pour l'ensemble du bien immobilier. Dans les grands complexes, nous développons, en collaboration avec des prestataires professionnels, des offres socioculturelles qui contribuent à renforcer les relations de voisinage et créent une identité d'habitation commune.
- 103-3** Au moyen d'un catalogue standardisé de questions, les locataires particuliers et commerciaux de tous les immeubles sont sondés annuellement. Les résultats de ces sondages sont discutés avec les gérants d'immeubles afin de définir des mesures d'amélioration ciblées. Les mesures ainsi décidées doivent ensuite être mises en place avant la fin de l'exercice en cours. Pour obtenir des informations sur la satisfaction de nos locataires, des enquêtes individualisées sont menées dans les immeubles d'habitation. Les résultats nous renseignent sur les besoins concrets d'amélioration. Nous nous enquêrons des avis et suggestions de nos locataires de locaux commerciaux dans le cadre d'un échange régulier et personnalisé.

Santé, sécurité et confort

103:2016 Approche managériale

- 103-1** Les bâtiments ont une incidence majeure sur la vie quotidienne. Nous assumons notre responsabilité sociale et contribuons au bien-être des locataires et des utilisateurs.
- 103-2** Nous protégeons les utilisateurs des nuisances et promovons un cadre confortable en optimisant l'atmosphère ambiante. Nous veillons également à ce que les logements soient adaptés à l'âge et sans obstacles, qu'il s'agisse de nouvelles constructions ou de rénovations. Pour ce faire, nous suivons la norme SIA 500 «Constructions sans obstacles» et nos check-lists internes pour les rénovations. Des mesures de la qualité de l'air sont réalisées à la réception des projets de construction.
- 103-3** Nos biens immobiliers sont systématiquement et régulièrement contrôlés par des experts chargés d'identifier les risques en matière de santé et de sécurité. Lors de la visite d'inspection annuelle, chaque immeuble fait l'objet d'un rapport de contrôle sur l'état de dégradation, qui comporte également un volet sur la sécurité et la santé. Les adaptations nécessaires sont réalisées dans les meilleurs délais.

Rapport GRI

416:2016 Santé et sécurité des consommateurs

416-1 Un état actuel des aspects liés à la santé et à la sécurité est systématiquement dressé pour l'ensemble de notre portefeuille. Nous priorisons et mettons en œuvre les mesures d'amélioration en fonction de leur urgence.

Responsabilité économique

103:2016 Approche managériale

103-1 Les biens immobiliers ont une incidence sur les locataires, le voisinage immédiat, la commune où ils sont situés et les fournisseurs locaux. Nous investissons chaque année plusieurs centaines de millions de francs dans le développement et le renouvellement de notre portefeuille immobilier. En tant que donneur d'ordre majeur dans le secteur du bâtiment, nous contribuons à façonner la physionomie urbaine.

103-2 Nous proposons des logements pour l'ensemble de la collectivité et mettons à disposition des appartements locatifs qui restent dans les moyens d'une majorité de la population suisse. À cette fin, nous analysons pour les nouvelles constructions et les rénovations d'envergure la structure des revenus et de la population sur le site concerné. Nous attribuons les logements selon le seuil de soutenabilité: le loyer ne peut représenter plus du tiers des revenus du ménage des locataires. Comme nous attachons une grande importance à la pérennité des rapports locatifs, les rénovations sont majoritairement réalisées en milieu occupé. Pour proposer aux locataires une meilleure qualité de service et soutenir les acteurs économiques sur place, nous privilégions les partenaires commerciaux locaux. Les entrepreneurs doivent tenir compte de notre liste de soumissionnaires, qui est adaptée à la zone d'activité du projet de construction. Nous avons de hautes exigences en matière d'architecture: pour les sites de grande envergure ou les problématiques complexes, nous suivons une procédure qualifiée, comme un concours d'architecture, pour concevoir des bâtiments qui soient le mieux à même de répondre aux besoins du site et des riverains. Pour chaque grand projet de construction, nous sommes en relation avec les représentants des communes et nous efforçons de concilier les différents intérêts. Nous mettons tout en œuvre pour créer des logements et des espaces de travail bien situés. C'est pourquoi nous veillons, par exemple, à choisir pour les rez-de-chaussée des baux qui apportent une véritable valeur ajoutée au site concerné.

103-3 **Notre contribution économique est évaluée selon les critères suivants:**

- Durée moyenne des rapports locatifs
- Part des loyers inférieurs à la moyenne suisse
- Volume d'investissement par fonds
- Procédures d'information et de participation pour les projets de construction de grande envergure
- Analyses du site et de la demande pour la location de surfaces commerciales

204:2016 Pratiques d'achats

204-1 De manière générale, les prestations de services dans le secteur immobilier (gérance d'immeubles, facility management, mandats de planification générale et de construction) sont confiées à des entreprises en Suisse (plus de 95% du volume des mandats). Dans de rares cas, il est possible de faire appel à des bureaux d'architectes internationaux. Sur l'ensemble des chaînes d'approvisionnement, nous ne disposons néanmoins pas de données structurées sur le pourcentage total de produits fabriqués localement ou en Suisse (p. ex. matériaux de construction).

Respect du droit du travail dans la chaîne d'approvisionnement

103:2016 Approche managériale

- 103-1 Nous respectons le droit du travail et nous engageons à le faire aussi respecter tout au long de nos chaînes d'approvisionnement.
- 103-2 Nous attendons de nos partenaires contractuels qu'ils répondent à nos exigences en matière de développement durable. À cette fin, nous échangeons régulièrement avec eux. Nos exigences en matière de développement durable sont énoncées dans le descriptif des travaux et constituent à ce titre des clauses contractuelles. Différents guides enjoignent aux planificateurs de se conformer à nos exigences et de prendre les mesures adéquates. L'entrepreneur total est chargé de veiller à ce que toutes les personnes impliquées dans la planification et la réalisation de l'ouvrage, y compris l'ensemble des sous-traitants, respectent les conditions de travail correspondant aux usages locaux ou prescrites par la convention collective de travail. Pour les projets de construction de grande envergure situés en ville, l'accès est contrôlé au moyen de sas, de sorte qu'aucune personne non autorisée ne puisse accéder au chantier. Tous les partenaires contractuels sont tenus de nous soumettre pour approbation, avant le début des travaux, un plan destiné à lutter contre le travail non déclaré.
- 103-3 Nous procédons régulièrement à des visites sur nos chantiers afin de contrôler l'avancement des travaux et la conformité avec nos exigences en matière de développement durable, ainsi que de garantir la qualité des prestations fournies. Notre responsable Durabilité participe également aux réunions de projet régulières dès lors que des aspects relevant de ce domaine sont abordés. Les projets de construction complexes sont contrôlés au moyen d'une gestion de la qualité spécifique au projet (GQP) externe. Cet instrument permet de garantir, outre la qualité des prestations fournies, le respect du droit du travail et des directives de sécurité.

403:2018 Sécurité et sécurité au travail

- 403-7 AXA Investment Managers Suisse SA – Real Assets agit de manière préventive pour garantir la sécurité au travail et la protection de la santé des travailleurs de la chaîne d'approvisionnement. Les partenaires contractuels sont tenus de respecter les recommandations des Bureaux des métiers. Ils doivent assurer que la protection de la santé et la sécurité au travail des personnes impliquées dans la planification et la réalisation sont garanties en tout temps. De plus, ils doivent établir et mettre en œuvre des dispositifs contraignants visant à éviter les accidents sur les chantiers. La SUVA peut effectuer des contrôles sur les chantiers. Nous nous réservons un droit de contrôle illimité sur les chantiers, à tout moment.

407:2016 Liberté syndicale et négociation collective

- 407-1 La Convention nationale du secteur principal de la construction en Suisse (CN) garantit aux travailleurs du secteur du bâtiment les droits à la liberté syndicale et à la négociation collective. Le risque d'atteinte à ces droits étant extrêmement faible en Suisse, des mesures spécifiques de la part d'AXA Investment Managers Suisse SA – Real Assets ne sont pas nécessaires. Nous exigeons de nos partenaires contractuels qu'ils respectent au moins toutes les obligations relevant du droit du travail.

Rapport GRI

Engagement des collaborateurs

103:2016 Approche managériale

103-1 Des collaborateurs impliqués sont essentiels à la réussite commerciale à long terme d'une entreprise. C'est pourquoi nous favorisons une culture d'entreprise moderne et inclusive, dans laquelle tous les collaborateurs peuvent se développer et s'impliquer en continu.

103-2 Nous disposons d'un grand nombre de directives, procédures et initiatives visant à encourager l'implication des collaborateurs. Sous la direction des secteurs Human Resources, Communication et Transformation, tous les cadres et les collaborateurs sont tenus d'instaurer une culture d'entreprise vivante et inclusive, qui encourage la diversité, l'inclusion, l'égalité des chances, le développement personnel, le bien-être ainsi que des modes de pensée et méthodes de travail novateurs. Non seulement nous encourageons nos collaborateurs à élargir leurs compétences, mais nous attendons d'eux qu'ils prennent leur développement en main. En plus des formations officielles, les cadres soutiennent les membres de leur équipe dans leur développement par un feed-back continu et des possibilités de formation au poste de travail. AXA Investment Managers mise sur la confiance, la flexibilité et le travail d'équipe. Nous donnons vie à ces valeurs avec le nouveau modèle de travail «Smart Working»: il est fondé sur la contribution aux objectifs de l'entreprise, et non sur l'endroit depuis lequel les collaborateurs et collaboratrices apportent cette contribution. De nombreuses personnes sont au moins aussi productives à la maison qu'au bureau, et bénéficient en télétravail d'un meilleur équilibre entre vie privée et vie professionnelle. C'est ce qu'une enquête étendue menée en interne nous a révélé. AXA Investment Managers estime qu'il est pertinent que les personnes à temps plein travaillent deux ou trois jours par semaine au bureau. Les jours restants, elles peuvent travailler dans un lieu adapté: en fonction de leur poste et de leurs préférences, il peut s'agir de leur domicile, d'un espace de co-working ou d'une destination de voyage d'affaires. Ce modèle permet de maintenir le contact personnel, indispensable à la cohésion des équipes.

En outre, nos collaborateurs et collaboratrices profitent au niveau local des initiatives mondiales suivantes:

- Offre vaste et variée de possibilités de perfectionnement et de développement pour tous les collaborateurs, y compris le mentorat et des projets de coaching pour la promotion du bien-être, dont des formations sur la résistance au stress, la pleine conscience et la gestion du stress;
- Introduction de la «Global Parent Policy», qui garantit un droit au congé parental payé complet et uniforme dans le monde entier;
- Révision des pratiques en matière de recrutement, d'onboarding et de développement;
- Certification de l'égalité de traitement entre hommes et femmes par EDGE (Economic Dividends for Gender Equality);
- Collaboration avec des organisations telles que le «Projet Diversity», dans le but de créer un environnement de travail plus inclusif pour les personnes en situation de handicap;
- Partenariats avec des personnalités qui défendent les droits des personnes LGBTQ+.

103-3 Pour mesurer l'implication individuelle, nous recueillons le feed-back de nos collaborateurs en utilisant différents canaux. Nous pouvons obtenir des renseignements à ce sujet d'une part dans le cadre du processus annuel d'évaluation des performances et d'autre part lors des entretiens réalisés entre les collaborateurs et les cadres ou Human Resources, mais aussi grâce aux sondages régulièrement réalisés auprès des collaborateurs. Pour suivre l'évolution de l'implication de ceux-ci et en tirer des enseignements quant aux mesures à mettre en œuvre, AXA Investment Managers Suisse SA – Real Assets effectue deux fois par an une enquête en vue de déterminer le «Employee Net Promoter Score».

401:2016 **Emploi**

401-1 Le taux de rotation moyen, rapporté aux collaborateurs disposant d'un contrat fixe, s'élevait en 2021 à 8,79%. Ce chiffre correspond au nombre d'équivalents plein temps des employés sortants divisé par le nombre d'équivalents plein temps sur l'année civile.

404:2016 **Formation et perfectionnement**

404-2 En matière de formation et de perfectionnement, nous proposons des solutions adaptées aux différents styles d'apprentissage des personnes au sein de l'organisation, y compris des offres d'apprentissage virtuel, d'apprentissage entre pairs et de formation traditionnelle en présentiel. Dans le cadre du processus de gestion des performances, tous les collaborateurs discutent de leur niveau et de leur plan de développement avec leur supérieur hiérarchique. De plus, tous les collaborateurs ont un accès illimité à une plate-forme didactique proposant des offres de différents prestataires tels que LinkedIn Learning, Intuition ou Altissia. Un programme de formation sur la compliance et la sensibilisation aux risques a également été lancé. Il prévoit des sessions régulières pour les nouvelles recrues et les collaborateurs en poste ainsi que des formations sur des thèmes spécifiques pour différentes fonctions. Les collaborateurs doivent passer des tests obligatoires pour montrer leur niveau de compréhension. Un entretien de départ a lieu à la fin des rapports de travail. Le cas échéant, un reclassement peut aussi être proposé à titre individuel. Les collaborateurs qui approchent du départ à la retraite ont la possibilité de suivre une formation pour s'y préparer. À partir d'un certain âge, les collaborateurs peuvent opter pour une retraite anticipée ou une retraite partielle. Une retraite différée est également possible, au plus tard jusqu'à l'âge de 70 ans.

404-3 Au cours de la période sous revue, tous les collaborateurs ont reçu au moins une fois une évaluation de leur performance et de leur évolution professionnelle (Mid Year et/ou End Year Review).

Rapport GRI

405:2016 Diversité et égalité des chances

405-1 Le Conseil d'administration d'AXA Investment Managers Suisse SA est composé d'une femme et de deux hommes; l'organe décisionnel suprême de Real Assets réunit trois femmes et sept hommes. À l'heure actuelle, notre équipe de collaborateurs compte 26 femmes et 37 hommes.

Conseil d'administration selon le sexe (en %)	2022	2021
Femmes	33	33
Hommes	66	66
Organe décisionnel suprême selon le sexe (en %)		
Femmes	30	25
Hommes	70	75
Organe décisionnel suprême selon l'âge (en %)		
< 30 ans	0	0
30-50 ans	70	87,5
> 50 ans	30	12,5

Source: AXA Investment Managers Suisse SA, 31 décembre 2021

406:2016 Lutte contre la discrimination

406-1 Aucun cas de discrimination n'a été enregistré au cours de l'exercice sous revue.

Enjeux liés à la gouvernance

Implication des parties prenantes et planification intégrée

103:2016 Approche managériale

103-1 Nous aménageons et gérons notre parc immobilier dans l'intérêt de nos parties prenantes, pour que nos bâtiments remportent du succès sur le marché et que les taux de vacance restent le plus bas possible. À travers nos relations commerciales, nous pouvons avoir une influence et promouvoir un développement durable tout au long de notre chaîne de création de valeur.

103-2 Un échange continu avec nos parties prenantes nous permet de trouver des solutions optimales et durables pour relever les défis rencontrés dans notre travail quotidien. La planification et l'exécution des projets de construction avec nos partenaires externes suivent une approche intégrée. Notre descriptif standard des travaux, qui contient des spécifications concrètes concernant les thèmes liés au développement durable, tels que l'efficacité énergétique, la mobilité électrique, l'économie circulaire ou l'aménagement proche de l'état naturel des espaces extérieurs, sert de document de référence. Dans le but d'élaborer une solution commune sur mesure pour le projet concerné, les différentes équipes consultent le service spécialisé interne Durabilité en cas de problématiques spécifiques.

103-3 Lors de séances trimestrielles visant à faire le point, tous les projets de construction sont discutés et examinés sous l'angle du développement durable.

Ancrage et mise en œuvre organisationnels

103:2016 Approche managériale

103-1 En tant que gestionnaire d'immobilier actif et responsable, nous tenons à contribuer à un changement positif et à un développement durable. À cette fin, nous ancrons et mettons en œuvre la thématique de la durabilité dans tous nos processus d'entreprise ainsi que tout au long de notre chaîne d'approvisionnement.

103-2 Notre gestion du développement durable se fonde sur la stratégie ESG globale d'AXA Investment Managers – Real Assets. Celle-ci est établie, gérée, coordonnée et promue par l'équipe Global Sustainability de Real Assets. Au niveau local, des responsables Durabilité apportent leur soutien dans la mise en œuvre de la stratégie sur les différents sites. L'équipe bénéficie du conseil stratégique du comité directeur ESG de Real Assets. Notre approche globale pour une gestion immobilière durable est décrite dans notre politique de développement durable. Nous sommes dotés d'un service spécialisé Durabilité et nous fixons des objectifs prioritaires dans les domaines de l'environnement, de la société et de la gouvernance, qui sont adaptés en continu aux dernières conditions-cadres. Les objectifs de durabilité pour les collaborateurs du Management et du service Asset Management sont définis chaque année. Nous veillons à ce que notre politique de développement durable soit connue dans toute l'entreprise et tout au long de notre chaîne d'approvisionnement. Nous informons régulièrement l'ensemble de nos collaborateurs sur les derniers développements et organisons des formations. Nous transmettons à nos partenaires contractuels l'intégralité de nos exigences en matière de développement durable dans les différents domaines. Ainsi, par exemple, notre descriptif

Rapport GRI

standard des travaux contient des spécifications concrètes concernant l'efficacité énergétique, la mobilité électrique, l'économie circulaire ou l'aménagement proche de l'état naturel des espaces extérieurs. En ce qui concerne les projets de construction, les aspects liés au développement durable sont aussi abordés lors de réunions spécifiques.

Pendant la phase d'administration, nous échangeons régulièrement avec nos sociétés de gérance sur la gestion des objectifs prioritaires de développement durable. Nous fournissons à nos gestionnaires de fonds des données ESG pour garantir la prise en compte des opportunités et des risques dans l'analyse de l'entreprise. Les acquisitions font l'objet d'une évaluation de la durabilité réalisée en interne. Afin de garantir la qualité de nos biens immobiliers, nous planifions et construisons les nouveaux bâtiments en conformité avec des normes de durabilité et les faisons certifier. Nous avons retenu les normes Minergie ou SNBS (Standard de Construction durable Suisse) pour les immeubles d'habitation, et LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) ou BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Methodology) pour les immeubles commerciaux. Les biens existants sont certifiés selon BREEAM In-Use. Pour les locataires dont les frais locatifs mensuels sont supérieurs à 10 000 francs, nous procédons à des vérifications de due diligence approfondies et établissons un dossier KYC («Know your Customer»). Nous n'acceptons pas les locataires dont les activités sont controversées (armes controversées, déforestation) ou concernent l'exploitation d'énergies controversées comme les sables bitumineux. Nous nous engageons activement dans la lutte contre le blanchiment d'argent et la corruption et classons les locataires en fonction de leurs activités.

En ajoutant aux baux une clause «green lease» visant la préservation des ressources, nous encourageons les locataires commerciaux à utiliser l'énergie, l'électricité et l'eau de manière responsable. Nous essayons ainsi d'avoir un impact sur la consommation des ressources par nos locataires, car celle-ci joue un rôle essentiel dans le succès de nos efforts en faveur de la durabilité.

103-3 Des échanges réguliers avec nos collaborateurs et nos partenaires commerciaux ainsi que des évaluations périodiques des progrès nous permettent de contrôler la mise en œuvre de notre politique de développement durable. Tous les projets de construction sont discutés et examinés sous l'angle du développement durable lors de séances trimestrielles visant à faire le point. Notre progression se mesure également à la part de la fortune de placement certifiée dans notre portefeuille. Dans le but d'identifier en continu de nouvelles possibilités d'amélioration, nous prenons part à l'indice de référence sectoriel Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) et comparons notre performance en matière de développement durable avec celle de la concurrence.

En 2021, la fondation de placement a participé à l'évaluation de ce comparateur avec trois fonds, mais AXA Immo Commercial et AXA Immo Residential y ont été inscrits ensemble, comme une seule entité. En 2022 en revanche, ces deux fonds ont été évalués séparément, car la fondation s'est présentée individuellement suite à la fusion, et AXA Vorsorge Fonds Immobilien Schweiz, lancé en 2020, a pris part au GRESB pour la première fois.

Gestion des risques et analyses de scénarios

103:2016 Approche managériale

- 103-1** Pour pérenniser sa réussite, une entreprise doit impérativement appliquer une gestion réfléchie et prospective. Nous sommes convaincus que l'identification précoce des opportunités et des risques financiers, sociaux, écologiques et réglementaires nous permettra de garantir et d'accroître la valeur de nos biens immobiliers à long terme.
-
- 103-2** L'orientation durable de notre processus d'investissement sert à garantir et à accroître la valeur de nos biens immobiliers sur le long terme. À cette fin, nous intégrons systématiquement les critères ESG dans nos décisions, tout au long du cycle de vie de nos bâtiments. Le changement climatique fait émerger de nouveaux risques qui ont une incidence sur la valeur de nos biens immobiliers. Nous analysons donc une fois par an la performance ESG de chaque véhicule de placement en vue d'identifier les risques physiques ou liés à la transition. Nous nous appuyons ensuite sur les résultats pour définir des mesures d'amélioration pour les douze mois suivants. Par ailleurs, chaque bien de notre portefeuille se voit attribuer un score de risque, qui repose sur une combinaison de risques physiques tels que les tremblements de terre, les inondations ou le vent. Notre trajectoire modélisée de réduction des émissions de CO₂ permet de calculer la résilience de notre portefeuille face à l'évolution des prix de l'énergie, aux taxes CO₂ et aux autres renforcements réglementaires dans le domaine de l'énergie. La responsable Durabilité et le Senior Management sont responsables de la mise en œuvre de la gestion des risques.
-
- 103-3** Sur la base de nos analyses de risques et de scénarios, nous avons modélisé pour chaque véhicule de placement que nous gérons une trajectoire de réduction des émissions de CO₂ dans le but d'atteindre le zéro émission nette. Nous suivons notre progression dans l'orientation de notre portefeuille selon l'objectif «1,5 degré». Les coûts des mesures d'optimisation spécifiques visant à atteindre la neutralité carbone sont chiffrés en tant que partie intégrante de la stratégie immobilière et sont prévus en conséquence dans la stratégie de maintenance. Ils entrent dans l'évaluation financière des différents biens.
-

Index du contenu GRI

Dans le cadre du service «Materiality Disclosures», l'équipe Service GRI a vérifié la clarté de la présentation de l'index du contenu GRI et la concordance entre les références pour les éléments d'information 102-40 à 102-49 et les sections correspondantes dans le rapport. Ces vérifications du service «Materiality Disclosures» ont été effectuées dans la version allemande du présent rapport.



Normes universelles

Norme GRI	Titre	Page
GRI 101:2016	Principes généraux	
GRI 102:2016	Informations générales	
Profil de l'organisation		
102-1	Nom de l'organisation	38
102-2	Activités, marques, produits et services	38
102-3	Lieu géographique du siège	38
102-4	Lieu géographique des sites d'activité	38
102-5	Capital et forme juridique	38
102-6	Marchés desservis	38
102-7	Taille de l'organisation	38
102-8	Informations concernant les employés et les autres travailleurs	39
102-9	Chaîne d'approvisionnement	39
102-10	Modifications significatives de l'organisation et de sa chaîne d'approvisionnement	39
102-11	Principe de précaution ou approche préventive	39
102-12	Initiatives externes	40
102-13	Adhésion à des associations	40
Stratégie		
102-14	Déclaration du décideur le plus haut placé	3
Éthique et intégrité		
102-16	Valeurs, principes, normes et règles de conduite	41
Gouvernance		
102-18	Structure de gouvernance	41

Norme GRI	Titre	Page
Implication des parties prenantes		
102-40	Liste des groupes de parties prenantes	42
102-41	Accords de négociation collective	42
102-42	Identification et sélection des parties prenantes	42
102-43	Approche de l'implication des parties prenantes	42, 43
102-44	Enjeux et préoccupations majeurs soulevés	43
Profil du rapport		
102-45	Entités incluses dans les états financiers consolidés	44
102-46	Définition du contenu du rapport et des périmètres de l'enjeu	44
102-47	Liste des enjeux pertinents	45
102-48	Réaffirmation des informations	45
102-49	Modifications relatives au reporting	46
102-50	Période de reporting	46
102-51	Date du rapport le plus récent	46
102-52	Cycle de reporting	46
102-53	Point de contact pour les questions relatives au rapport	46
102-54	Déclaration de reporting en conformité avec les normes GRI	46
102-55	Index du contenu GRI	46
102-56	Vérification externe	46

Index du contenu GRI

Normes spécifiques aux différents enjeux

Norme GRI	Titre	Motif d'omission	Page
GRI 200	Économie		
GRI 204:2016	Pratiques d'achats		
GRI 103:2016 103-1 / 103-2 / 103-3	Éléments d'information liés à l'approche managériale		56
204-1	Part de dépenses auprès de fournisseurs locaux		56
GRI 300	Environnement		
GRI 301:2016	Matières		
GRI 103:2016 103-1 / 103-2 / 103-3	Approche managériale		52
GRI 302:2016	Énergie		
GRI 103:2016 103-1 / 103-2 / 103-3	Approche managériale		47
302-1	Consommation énergétique au sein de l'organisation		48
302-3	Intensité énergétique		48
302-4	Réduction de la consommation énergétique		48
GRI 303:2018	Eau et effluents		
GRI 103:2016 103-1 / 103-2 / 103-3	Approche managériale		53
303-1	Interactions avec l'eau en tant que ressource partagée		54
303-2	Gestion des impacts liés au rejet d'eau		54
303-5	Consommation d'eau		54

Norme GRI	Titre	Motif d'omission	Page
GRI 304:2016	Biodiversité		
GRI 103:2016 103-1 / 103-2 / 103-3	Approche managériale		51
304-1	Sites d'exploitation propres, loués et gérés se trouvant dans ou à côté de zones protégées et de zones à haute valeur de biodiversité en dehors des zones protégées		51
304-2	Impacts significatifs des activités, produits et services sur la biodiversité		51
GRI 305:2016	Émissions		
GRI 103:2016 103-1 / 103-2 / 103-3	Approche managériale		47, 50
305-1	Émissions directes de GES (scope 1)		51
305-2	Émissions indirectes de GES (scope 2)		51
305-4	Intensité des émissions de GES		51
	Mobilité et localisation		
GRI 103:2016 103-1 / 103-2 / 103-3	Approche managériale		53

Index du contenu GRI

Norme GRI	Titre	Motif d'omission	Page
GRI 400	Normes sociales		
GRI 401:2016	Emploi		
GRI 103:2016 103-1 / 103-2 / 103-3	Approche managériale		58, 59
401-1	Recrutement de nouveaux employés et rotation du personnel		59
GRI 403:2018	Santé et sécurité au travail		
GRI 103:2016 103-1 / 103-2 / 103-3	Approche managériale		57
403-7	Prévention et réduction des impacts sur la santé et la sécurité au travail directement liés aux relations d'affaires		57
GRI 404:2016	Formation et éducation		
GRI 103:2016 103-1 / 103-2 / 103-3	Approche managériale		58, 59
404-2	Programmes de mise à niveau des compétences des employés et programmes d'aide à la transition		59
404-3	Pourcentage d'employés bénéficiant de revues de performance et d'évolution de carrière		59
GRI 405:2016	Diversité et égalité des chances		
GRI 103:2016 103-1 / 103-2 / 103-3	Approche managériale		58, 59
405-1	Diversité des organes de gouvernance et des employés		60
GRI 406:2016	Lutte contre la discrimination		
GRI 103:2016 103-1 / 103-2 / 103-3	Approche managériale		58, 59
406-1	Cas de discrimination et mesures correctives prises		60

Norme GRI	Titre	Motif d'omission	Page
GRI 407:2016			
Liberté syndicale et négociation collective			
GRI 103:2016 103-1 / 103-2 / 103-3	Approche managériale		57
407-1	Opérations et fournisseurs pour lesquels le droit de liberté syndicale et de négociation collective peut être en péril		57
GRI 416:2016			
Santé et sécurité des consommateurs			
GRI 103:2016 103-1 / 103-2 / 103-3	Approche managériale		55
416-1	Évaluation des impacts des catégories de produits et de services sur la santé et la sécurité		56
Satisfaction des locataires			
GRI 103:2016 103-1 / 103-2 / 103-3	Approche managériale		55
Engagement des collaborateurs			
GRI 103:2016 103-1 / 103-2 / 103-3	Approche managériale		58, 59
Gouvernance			
Implication des parties prenantes et planification intégrée			
GRI 103:2016 103-1 / 103-2 / 103-3	Approche managériale		61
Ancrage et mise en œuvre organisationnels			
GRI 103:2016 103-1 / 103-2 / 103-3	Approche managériale		61, 62
Gestion des risques et analyses de scénarios			
GRI 103:2016 103-1 / 103-2 / 103-3	Approche managériale		63

Informations importantes

Ce document s'adresse exclusivement aux personnes physiques et morales domiciliées ou ayant leur siège en Suisse et ne s'adresse expressément pas aux personnes citoyennes d'un État ou qui résident ou ont leur siège dans un État dans lequel l'autorisation ou la distribution d'un tel produit financier est interdite ou restreinte. Il appartient aux personnes intéressées de se renseigner sur d'éventuelles restrictions liées à la nationalité ou/et au domicile ou au siège social en ce qui concerne le produit financier présenté. La circulation de ce document doit être restreinte en conséquence. Toute reproduction, partielle ou totale, de ces informations est interdite.

Les produits financiers ne sont pas des placements sans risque. Les performances ou rendements passés ne sont pas des garanties et ne constituent pas un indicateur des performances ou rendements futurs des produits financiers.

La valeur et les rendements de produits financiers pouvant augmenter ou baisser, ils ne peuvent être garantis. Une perte totale est possible. Les fluctuations de taux de change influent, elles aussi, sur la valeur des produits financiers.

Les données présentées par AXA Investment Managers sont fournies à des fins publicitaires et ne constituent ni un conseil juridique, fiscal

ou financier, ni une offre, ni une incitation à acquérir ou à vendre des produits financiers ou d'autres services financiers.

AXA Investment Managers prend expressément ses distances vis-à-vis d'informations divergentes. Les informations présentées, y compris les opinions et les affirmations concernant le futur, sont fondées sur l'état des connaissances et de l'évaluation au moment de l'établissement du document et peuvent être modifiées à tout moment sans préavis. Toute responsabilité ou garantie quant à l'exactitude et à l'exhaustivité des informations est exclue par AXA Investment Managers. La mention de récompenses ou de notations a uniquement valeur d'information et ne doit pas être interprétée comme une publicité pour une société d'AXA Investment Managers, ses produits ou ses services.

Dans la mesure autorisée par la loi, AXA Investment Managers décline toute responsabilité pour les dommages, pertes, dépenses, coûts, demandes et prétentions en rapport avec ce document et son contenu. La responsabilité ci-dessus est exclue même si AXA Investment Managers connaissait ou aurait dû connaître la possibilité de tels dommages, pertes, dépenses, coûts, demandes et prétentions.

