

Profond



Profond Fondation
de placement –
investir durablement et
à long terme en 2024

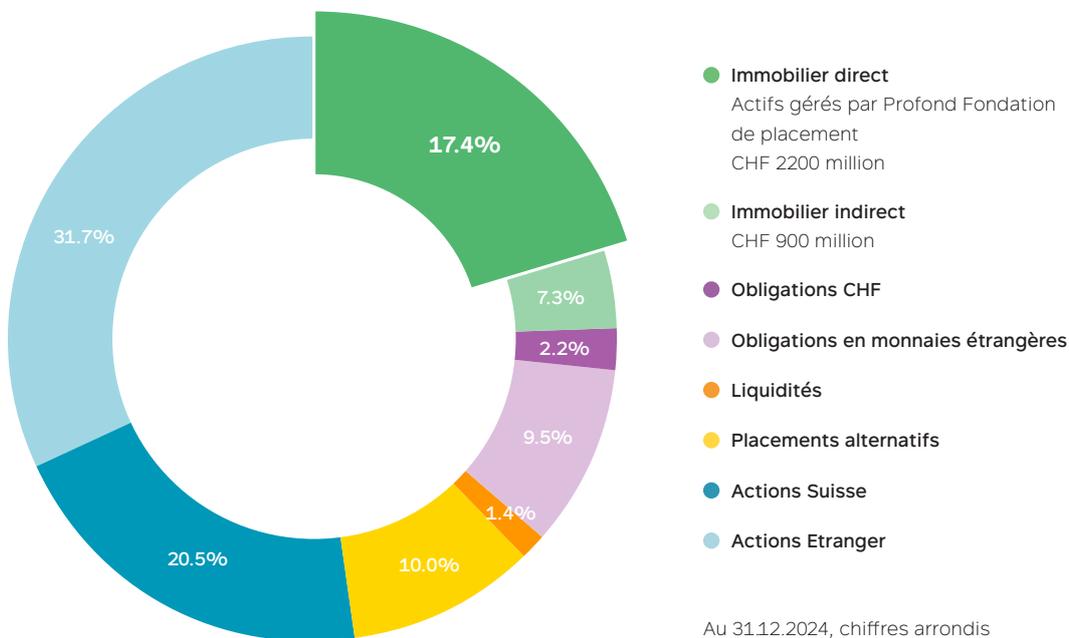
Introduction

En tant qu'institution de prévoyance, Profond apporte une contribution importante à la sécurité financière durant la retraite ainsi qu'en cas d'invalidité et de décès. Pour pouvoir apporter cette contribution, il faut un rendement élevé à long terme. Pour ce faire, nous mettons en œuvre des mesures garantissant la stabilité financière et la sécurité de notre entreprise. Outre cette responsabilité à long terme vis-à-vis de nos assurés, nous avons également des responsabilités vis-à-vis de la société et de l'environnement. La pensée et l'action durables font partie intégrante de notre stratégie d'entreprise.

Les critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (critères ESG) revêtent donc une grande importance dans nos décisions d'investissement. Les catégories de placements sur lesquelles nous pouvons exercer une influence directe sont au centre de nos préoccupations. En effet, nous avons nous-mêmes la capacité de mettre en œuvre des mesures efficaces et de vérifier leur efficacité de manière ciblée, en particulier pour les immeubles détenus directement au sein de notre fondation de placement.

En février 2024, nous avons publié pour la première fois une documentation centrée sur nos ambitions en matière de durabilité dans les investissements immobiliers directs, suivie en novembre 2024 d'une autre publication avec des chiffres actualisés fin 2023. La présente publication montre l'état d'avancement des mesures de durabilité de Profond Fondation de placement à la fin de 2024.

Allocation des placements de Profond Institution de prévoyance au 31.12.2024



Profond Fondation de placement

Profond Fondation de placement est responsable des biens immobiliers détenus directement par Profond et est une organisation juridiquement indépendante qui appartient entièrement Profond Institution de prévoyance. Les immeubles qu'elle gère représentent au 31 décembre 2024 environ 2,2 milliards de francs suisses, soit 17,4 % du portefeuille global. Profond Fondation de placement gère et investit ces fonds de prévoyance non seulement dans le but de générer des revenus, mais également de manière responsable et conforme aux critères ESG. Une durée de détention à long terme et la prise en compte de l'ensemble du cycle de vie de chaque bien immobilier constituent la base.

Par des rénovations minutieuses, nous tenons compte du rendement à long terme et avons pour objectif de rendre l'exploitation des immeubles détenus directement neutre en CO₂ d'ici 2050 au plus tard. Des mesures concrètes sont la conversion de la production de chaleur aux énergies renouvelables, l'optimisation de l'isolation des bâtiments ainsi que l'amélioration de l'efficacité des installations techniques en exploitation.

Depuis 2021, avec Wüest Partner, nous relevons la trajectoire d'abaissement du CO₂, l'empreinte CO₂ ainsi que la notation ESG pour l'ensemble du portefeuille immobilier en Suisse et, depuis 2022, également pour les immeubles en Allemagne. En 2024, nous avons également fait rédiger pour la première fois un rapport REIDA CO₂e qui sera abordé plus bas.

Evolution des modèles de calcul

Depuis 2020, nous collectons les données de consommation de tous nos biens immobiliers suisses, tels que le mazout de chauffage ou l'électricité. En 2024, la collecte des données effectives sur l'énergie a pu être étendue. Cela a également permis de préciser la catégorisation des sources d'énergie. De plus, les calculs du modèle reposent désormais sur des données réelles améliorées et sur des adaptations des normes de calcul. Nous disposons ainsi d'une base de données améliorée qui nous a permis de vérifier les calculs des modèles précédents. Les nouvelles connaissances ont certes entraîné une légère détérioration des valeurs actuelles, mais les prévisions restent inchangées et le portefeuille continue d'être en bonne voie.

Equivalents CO₂ en exploitation

La comptabilisation des équivalents CO₂ est réalisée depuis 2023 conformément à la norme REIDA/intep. Les modèles de calcul comprennent le scope 1 (émissions directes de gaz à effet de serre), le scope 2 (émissions indirectes de gaz à effet de serre) et certaines parties du scope 3 (catégorie 3 : Emissions dans la chaîne d'approvisionnement, catégorie 13 : électricité des locataires).

2023

Emission totale du portefeuille
en kgCO₂e/m_{EBF}²a

15,1

Modèle de calcul sur les bases initiales.

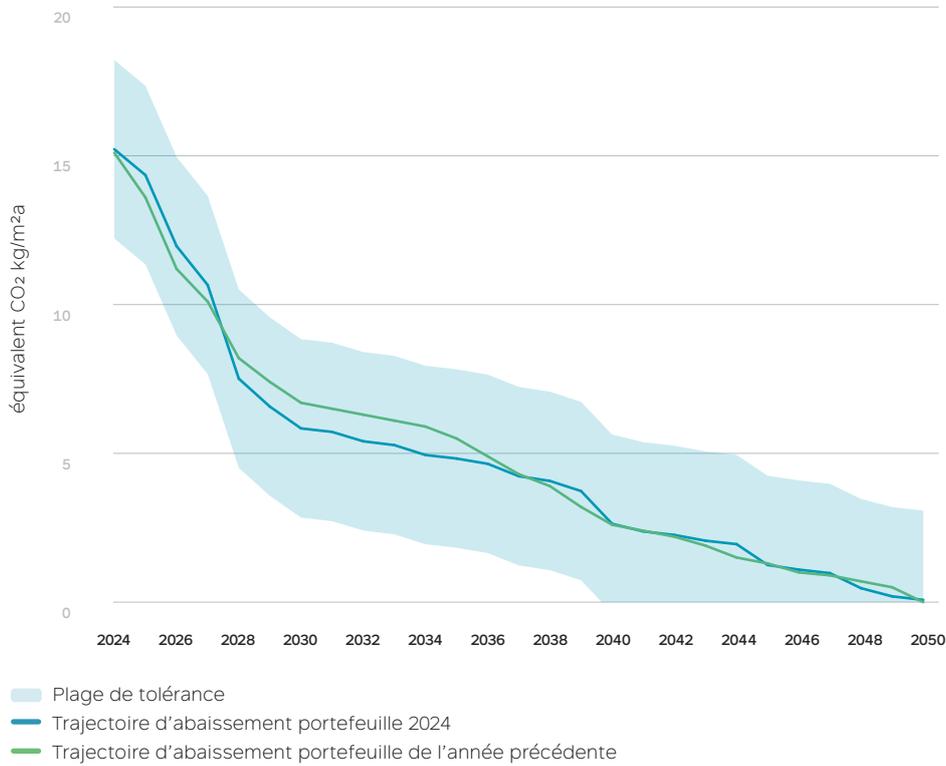
2024

Emission totale du portefeuille
en kgCO₂e/m_{EBF}²a

15,2

Modèle de calcul sur les nouvelles bases.

Trajectoire d'abaissement des émissions de CO₂ des biens immobiliers en Suisse (Scope 1+2+3.3+3.13)



La comptabilisation de la trajectoire d'abaissement a lieu depuis 2023 selon REIDA/intep.

Rapport REIDA CO₂e

En 2024, Profond Fondation de placement a pour la première fois fait établir un rapport REIDA CO₂e. REIDA, l'association Real Estate Investment Data Association, vise à établir une méthode de calcul et de comparaison standardisée des émissions de CO₂ ainsi que de l'intensité en CO₂ des immeubles de placement. L'indice de référence des biens immobiliers concernant les émissions de CO₂ a été publié pour la troisième fois en 2024 et couvre des biens immobiliers d'une valeur marchande de 222 milliards de francs.

Profond Fondation de placement participe au rapport REIDA CO₂e afin de se comparer à l'indice de référence. Dans ce cadre, on détermine l'état actuel des efforts en matière de durabilité, dans la mesure où les calculs de REIDA sont fondés sur des données de consommation effectives (scope 1 et scope 2), contrairement aux modèles de calcul du calculateur de CO₂ de Wüest Partner.

REIDA-KPI (scope 1+2)

Intensité énergétique



88,0

kWh/m²_{EBF}

Intensité des émissions de CO₂e



12,0

kgCO₂e/m²_{EBF}

Part des énergies renouvelables



29,3

kWh-%

Taux de couverture



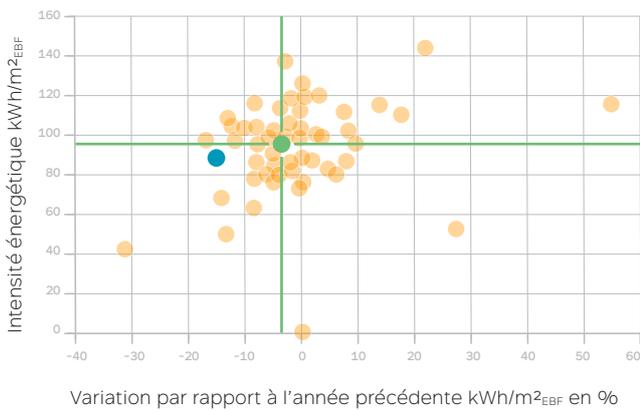
81,9

m²_{EBF}-%

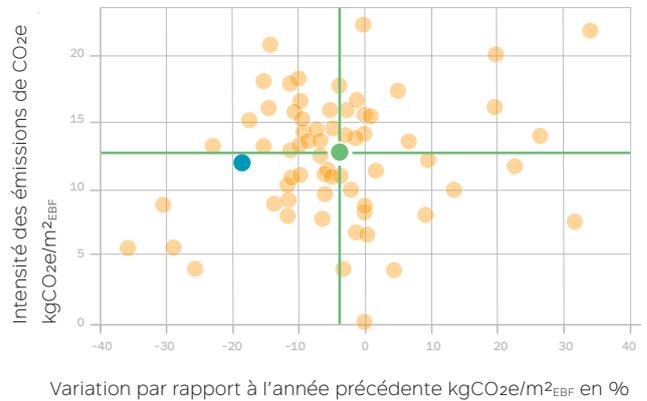
Comparaison de portefeuilles REIDA-KPI (scope 1+2)

Le portefeuille de Profond présente des valeurs de référence légèrement meilleures que celle de l'indice de référence en ce qui concerne les KPI importants, l'intensité énergétique et l'intensité d'émission de CO₂e. Cela s'applique également à l'évolution positive de ces indicateurs par rapport à l'année précédente.

Energie, portefeuille vs autres portefeuilles



CO₂e, portefeuille vs autres portefeuilles

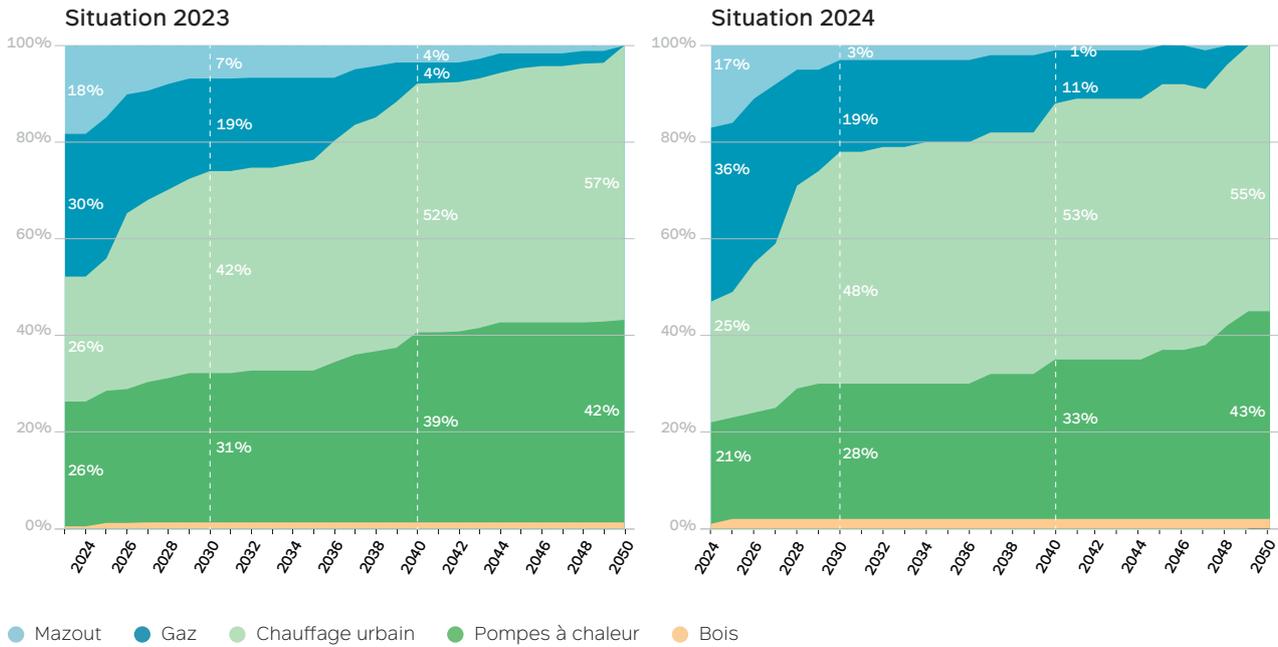


● Autres portefeuilles ● Portefeuille ● Indice de référence

Une durabilité vécue

Evolution des sources énergétiques

Systèmes de chauffage dans le temps (part de la surface de référence énergétique)



Dans le cadre de l'approfondissement de la collecte de données 2024, l'ensemble des systèmes de chauffage ont été revus et leur catégorisation a été harmonisée, améliorant ainsi la base de données. Cela a entraîné de légères modifications dans les catégories.

Construction visant la neutralité carbone en exploitation

Pour les nouvelles constructions et les rénovations, nous poursuivons deux objectifs en termes d'émissions de gaz à effet de serre : d'une part, la réduction des émissions de CO₂ liées à l'exploitation et, d'autre part, la réduction de la consommation d'énergie. En plus du remplacement des systèmes de chauffage fossiles, nous installons, là où c'est possible et pertinent, des installations photovoltaïques (PV) et des stations de recharge pour voitures électriques afin de promouvoir les sources d'énergie durables. L'amélioration de l'isolation des bâtiments et les mesures visant à réduire la consommation d'eau (chaude) réduisent la consommation d'énergie.

Installations photovoltaïques

Installations 2024	2 installations photovoltaïques d'environ 398 000 kWh/an et 470 kWp (production d'électricité prévue)
Total des installations jusqu'au 31.12.2024	12 installations photovoltaïques d'environ 3 500 000 kWh/an et 3340 kWp (production d'électricité prévue)

Bornes de recharge pour voitures électriques

En 2020, nous avons installé les premières bornes de recharge pour voitures électriques dans nos immeubles afin de permettre aux locataires de passer facilement à l'électromobilité. Depuis lors, nous avons poursuivi le développement en installant ou en préparant des bornes de recharge électriques supplémentaires pour qu'elles puissent être mises en service en quelques jours.

Total des installations jusqu'au 31.12.2024	395 bornes de recharge électriques
---	------------------------------------

Rénover de manière économe en énergie

Dans le cadre de nos projets neufs et de transformation, nous faisons établir un rapport « CECB+ » pour la vérification énergétique des biens immobiliers. Sur la base du CECB, le rapport « CECB + » présente des propositions concrètes d'amélioration et aide à évaluer le bilan énergétique d'un immeuble existant ou à développer et à choisir sur cette base la stratégie de développement.

« CECB » signifie certificat énergétique cantonal des bâtiments et montre la quantité d'énergie consommée par un immeuble pour l'enveloppe du bâtiment (par ex. isolation du toit, de la façade, des fenêtres) et la technique à l'intérieur (par ex. chauffage de l'eau chaude, ventilation). Les résultats sont présentés sur une échelle allant de A (très efficace) à G (mal isolé), similaire à l'étiquette énergétique des appareils électriques.

Rénovation totale d'une construction résidentielle à Bernex GE



La construction résidentielle datant de 1974 comprend 64 appartements.

En 2021, l'immeuble a fait l'objet d'un projet pour une rénovation globale et un rapport détaillé « CECB+ » a été commandé. Le rapport présente trois variantes A, B, C visant à améliorer les chiffres clés énergétiques. Après examen du rapport coûts/bénéfices, il a été décidé de mettre en œuvre la variante B pour ce projet.

Représentation des trois variantes et des classes CECB à atteindre par rapport à l'état actuel.

		Etat initial	Variante A	Variante B	Variante C
Efficacité de l'enveloppe (interventions possibles)	Façades	Façade béton de 21 cm avec doublage BTC sans isolation	Isolation complète de la façade par l'extérieur y compris réfection des lucarnes		
		Jouées des lucarnes de 9 cm en bois aggloméré sans isolation	Réfection des lucarnes		
	Fenêtres	Double cadre d'origine	Changement complet des fenêtres 4/16/4, ug=1.0 sur cadre bois		
	Plancher du rez	Dalles nues, hauteur caves 230 cm		Isolation de cette dalle. Collage en sous-face (plafond caves) d'UNITEX KD light de 15 cm	
	Ponts thermiques	Toute l'enveloppe fonctionne effectivement comme un grand pont thermique		Désolidarisation des balcons et traitement des ponts thermiques ponctuels	
	Toiture et combles	Toiture vétuste sans isolation	Réfection complète de la toiture avec isolation entre et sur chevrons avec laine de roche (confort estival). Cette intervention va aussi résoudre le problème du plancher des combles.		
		Sous-couverture bitume cassante			
		4 cm schichtex dans les parties inhabitables			
		Plancher des combles : dalle nue de 16,5 cm			
	Installation panneaux solaires thermiques	Non	Oui	Oui	Oui
Installation PAC géothermique	Non			Oui	
Bilan efficacité de l'enveloppe	G	E	A	A	
Efficacité énergétique globale	Indice de Dépendance de Chaleur (IDC)	645 MJ/m²	347 MJ/m²	133 MJ/m²	50 MJ
	Besoins de chauffage (Qh)	152 093 kWh	80 781 kWh	15 148 kWh	5320 kWh
	Puissance de la chaudière	63 kW	38 kW	15 kW	15 kW
	Bilan efficacité de l'enveloppe	E	D	C	B

Avec les mesures prévues de la variante B, l'immeuble atteint la classe d'efficacité A après la rénovation de l'enveloppe du bâtiment. En termes d'efficacité globale, il est prévu que le bien se situe dans la classe C, ce qui constitue déjà une nette amélioration par rapport à l'état actuel (classe G). Étant donné qu'il a été délibérément renoncé à la construction d'un nouveau bâtiment, la variante de rénovation choisie permet également d'économiser de l'énergie grise dans une plus grande mesure.

Les travaux de construction sont déjà en cours et le projet sera achevé fin 2026.

Classe d'efficacité B grâce au chauffage urbain

D'ici 2028, le quartier où se trouve l'immeuble sera raccordé au réseau de chauffage urbain. Le raccordement ultérieur au réseau de chauffage urbain est déjà préparé pendant la rénovation. En attendant, le chauffage au gaz existant peut continuer à fonctionner. Avec le raccordement au réseau de chauffage urbain, la construction résidentielle atteindra au moins la classe d'efficacité B.

Mesures en matière de durabilité dans le cadre de la rénovation à Bernex :

- Isolation de l'enveloppe du bâtiment et du plafond de la cave
- Installation photovoltaïque sur le toit
- Remplacement de toutes les fenêtres
- Raccordement au réseau de chauffage urbain
- Rénovation au lieu d'une nouvelle construction de remplacement

Principes de durabilité

En 2023, Profond Fondation de placement a élaboré des principes de durabilité et, sur cette base, la procédure à suivre pour poursuivre la mise en œuvre concrète des objectifs de durabilité. En 2024, l'accent a été mis sur une meilleure collecte de données énergétiques et sur la participation à l'indice de référence REIDA CO_{2e}. Dans le cadre de la gestion de la construction, une autre priorité est accordée à la promotion de l'économie circulaire.

Rentable

- Garantie de la négociabilité
 - Rendement positif à long terme pour les actionnaires
 - Qualité des biens conforme au marché
 - Planification et mise en œuvre de projets préservant les ressources
 - Entretien et exploitation préservant les ressources
 - Identification des opportunités et exploitation des réserves disponibles
-

Respect de l'environnement

- Positions centrales
 - Utilisation de l'infrastructure existante
 - Utilisation de sources d'énergie renouvelable
 - Utilisation de matériaux de construction durables et orientés vers la durée de vie
 - Promotion de l'économie circulaire
 - Prise en compte de l'énergie grise
 - Prise en compte de la consommation d'eau potable
-

Fonctionnel et confortable

- Intégration des éléments suivants dans la conception, la construction et l'exploitation :
- Flexibilité d'utilisation
 - Climat à l'intérieur des bâtiments
 - Illumination
 - Absence d'obstacles
 - Accessibilité
 - Infrastructure de mobilité
 - Offre de commerces, de restauration et de loisirs
-

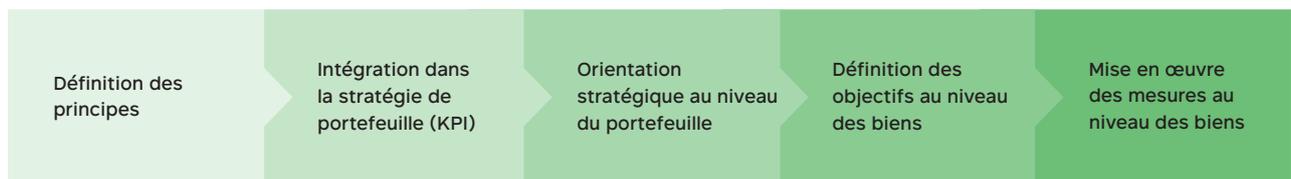
Employeur attrayant

- Culture fondée sur des valeurs
- Promotion de l'éducation et de la formation
- Garantie d'une rémunération équitable et comparable
- Enquêtes régulières auprès des collaborateurs au sujet de potentiels d'amélioration
- Gestion de la santé dans l'entreprise
- Qualité de l'emploi
- Conformité légale

Les principes tiennent compte des différents aspects de la durabilité qui nous tiennent à cœur, tant du point de vue de l'environnement, des personnes qui vivent dans les immeubles et de la rentabilité. La prochaine étape consiste à définir des critères précis pour chaque principe ainsi que des mesures à prendre pour améliorer la durabilité.

Procédures en vue d'accroître le développement durable

L'exemple type suivant illustre les différentes étapes de la procédure à suivre dans le cas d'une installation photovoltaïque.



Aperçu succinct

2023

- Elaboration des principes de durabilité
- Mise en œuvre du projet Goldach avec installation photovoltaïque complète de 4235 modules
- 6 installations PV d'environ 2 500 000 kWh/an et 2250 kWc

2024

- Amélioration de la collecte des données et passage à REIDA EBF
- Première création d'un rapport REIDA CO₂e avec comparaison des indices de référence
- Installation d'un total de 395 bornes de recharge électriques d'ici fin 2024 (installées ou préparées)
- 2 installations PV d'environ 398 000 kWh/an et 470 kWc

Profond

Siège

Profond Vorsorgeeinrichtung
Zollstrasse 62
8005 Zürich
058 589 89 81

Siège en Suisse romande

Profond Institution de prévoyance
Avenue de la Rasude 5
1006 Lausanne
058 589 89 81

info@profond.ch
www.profond.ch