

Profond



Profond Fondation de
placement – investir
durablement et à long
terme en 2025

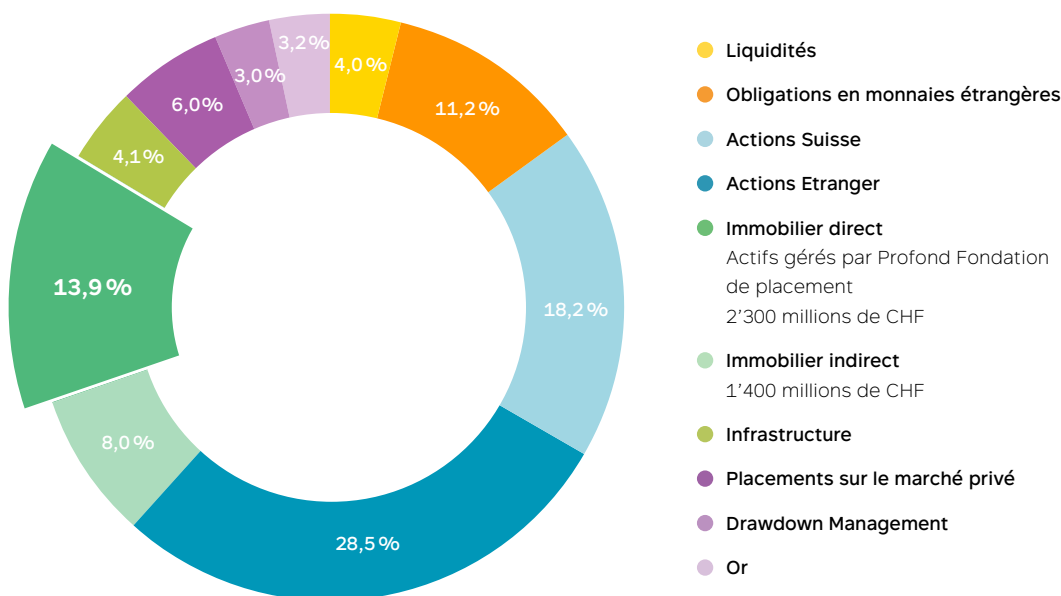
Introduction

En sa qualité d'institution de prévoyance, Profond contribue de manière significative à la sécurité financière pendant la retraite, ainsi qu'en cas d'invalidité ou de décès. Pour assumer cette responsabilité, il est indispensable qu'elle génère des rendements solides et durables. C'est la raison pour laquelle nous mettons en œuvre des mesures ciblées visant à garantir la stabilité et la sécurité financières de notre entreprise à long terme. Outre notre responsabilité envers les assurés, nous nous sentons également investis d'une responsabilité envers la société et l'environnement. La réflexion sur le développement durable et une action responsable sont donc fermement ancrées dans notre stratégie d'entreprise.

Les critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (critères ESG) jouent un rôle central dans nos décisions de placement. Nous nous concentrons en particulier sur les catégories de placements sur lesquelles nous pouvons exercer une influence directe. C'est là que nous avons la possibilité de mettre en œuvre de manière autonome des mesures efficaces et d'en évaluer l'efficacité de manière ciblée, notamment en ce qui concerne les immeubles détenus directement au sein de notre fondation de placement.

En février 2024, nous avons publié pour la première fois un rapport sur nos activités en matière de développement durable dans le domaine des immeubles détenus en direct. En novembre 2024, une nouvelle publication est intervenue, présentant des chiffres clés actualisés à la fin de l'année 2023 ; depuis lors, ce document paraît chaque année. La présente publication rend compte de l'état d'avancement des mesures de développement durable mises en œuvre par Profond Fondation de placement à la fin de l'année 2025.

Allocation des placements de Profond Institution de prévoyance au 31.12.2025



Au 31.12.2025, chiffres arrondis

Profond Fondation de placement

Profond Fondation de placement est responsable des immeubles détenus directement par Profond. Il s'agit d'une organisation juridiquement autonome, détenue intégralement par Profond Institution de prévoyance. Au 31 décembre 2025, la valeur des immeubles qu'elle gère s'élève à environ 2,3 milliards de francs suisses, ce qui correspond à 13,9 pour cent de l'ensemble du portefeuille. Profond Fondation de placement n'investit pas seulement ces fonds de prévoyance dans une optique de rendement, mais aussi de manière responsable et en tenant compte des critères ESG. Cette approche repose sur une détention à long terme et la prise en compte du cycle de vie complet de chaque immeuble.

Grâce à des rénovations ciblées et durables, nous garantissons des rendements à long terme et nous poursuivons l'objectif de rendre les immeubles détenus directement neutres en CO₂ d'ici 2050 au plus tard. Parmi les mesures concrètes, on peut citer l'amélioration de l'isolation des bâtiments, le passage à des sources d'énergie renouvelables pour la production de chaleur, ainsi que l'amélioration de l'efficacité des installations techniques en cours d'exploitation.

Depuis 2021, nous évaluons, en collaboration avec Wüest Partner, la trajectoire de réduction des émissions de CO₂, l'empreintecarbone ainsi que la notation ESG de l'ensemble du portefeuille immobilier suisse. Depuis 2022, les immeubles situés en Allemagne sont également pris en compte. De plus, un rapport REIDA CO_{2e} est établi depuis 2024.

Evolution des modèles de calcul

Depuis 2020, nous recueillons les données de consommation de tous les immeubles en Suisse, par exemple pour le mazout ou l'électricité. En 2024, la collecte de données fiables sur la consommation d'énergie a pu être étendue. En 2025, une nouvelle extension a été mise en place grâce à la collecte de données numériques précises sur la consommation d'énergie à l'aide d'un logiciel spécialement développé à cet effet par Novalytica. Nous disposons ainsi d'une base de données de plus en plus solide, qui permet de valider de manière ciblée les simulations réalisées jusqu'à présent. Grâce à l'amélioration de la qualité des données, les valeurs de certains immeubles évoluent, tandis que l'ensemble du portefeuille continue de suivre la trajectoire de réduction définie.

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 le scope 3 (catégorie 3 : Emissions dans la chaîne d'approvisionnement, catégorie 13 : électricité des locataires).

2024

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

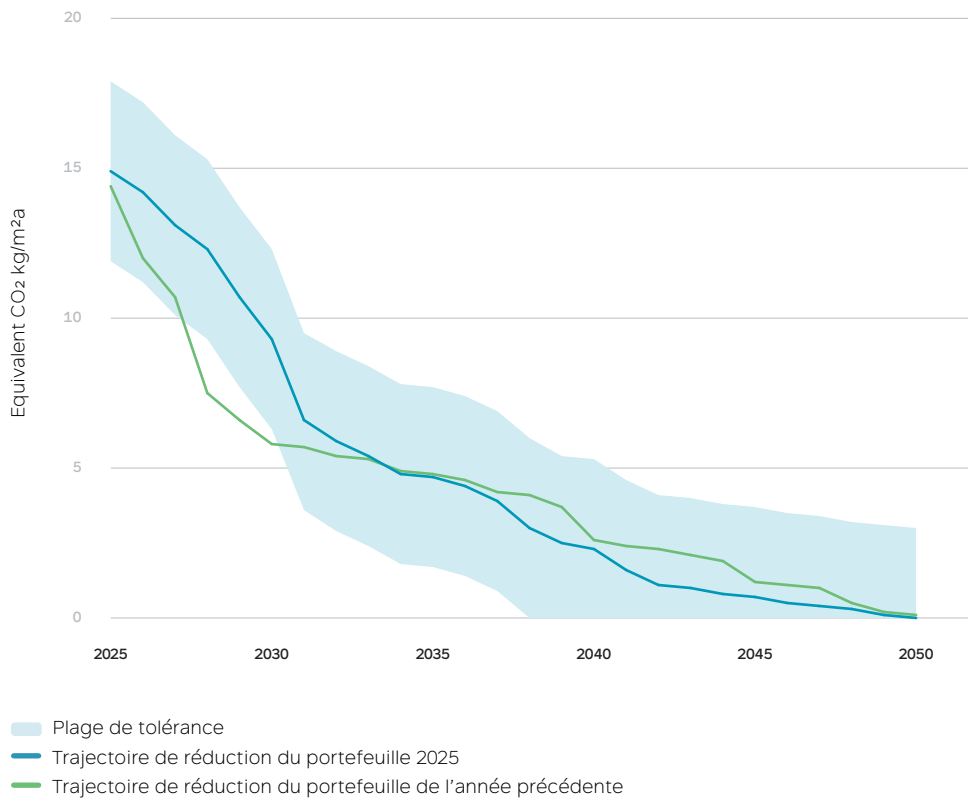
15,2

2025

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

14,9

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



La comptabilisation de la trajectoire de réduction a lieu depuis 2023 selon REIDA/ intep. En 2025, les systèmes de chauffage de tous les immeubles ont été inspectés et leur date de remplacement a été réévaluée, ce qui a entraîné des modifications dans le calendrier de réduction.

Rapport REIDA CO₂e

En 2024, Profond Fondation de placement a pour la première fois fait établir un rapport REIDA CO₂e. La Real Estate Investment Data Association (REIDA) a pour objectif de mettre en place une base uniforme à l'échelle nationale pour le calcul et la comparabilité des émissions de CO₂ et de l'intensité carbone des immeubles de rapport. L'indice de référence CO₂ pour l'immobilier 2025 couvre des immeubles dont la valeur marchande totale s'élève à 240 milliards de francs.

Le rapport REIDA CO₂e permet de situer ses propres efforts en matière de développement durable par rapport au marché. Contrairement aux modélisations de Wüest Partner, les calculs REIDA s'appuient sur des données réelles et ne prennent en compte que les émissions de scope 1 et de scope 2.

En 2025, le taux de couverture des données énergétiques collectées a considérablement augmenté, passant de 81,9 pour cent à 95,4 pour cent. Cette évolution positive est principalement due à une collecte de données améliorée et plus précise. La variation des valeurs indiquées ne signifie pas que l'état des immeubles s'est détérioré, mais reflète l'évolution positive en termes d'amélioration de la qualité des données.

De plus, certains des immeubles récemment acquis sont encore équipés de systèmes de chauffage fonctionnant aux énergies fossiles. Ces mesures de restructuration et d'optimisation sont généralement mises en œuvre progressivement et n'ont donc pas d'incidence immédiate sur les indicateurs clés.

Au cours de l'année sous revue, une rénovation complète et six rénovations partielles ont été réalisées, et deux systèmes de chauffage ont été remplacés. Grâce à ces mesures, nous poursuivons la décarbonisation progressive de notre portefeuille immobilier.

REIDA-KPI (scope 1+2)

Intensité énergétique



96,4

kWh/m²_{EBF}

Intensité des émissions de CO₂e



13,3

kgCO₂e/m²_{EBF}

Part des énergies renouvelables



30,6

kWh-%

Taux de couverture



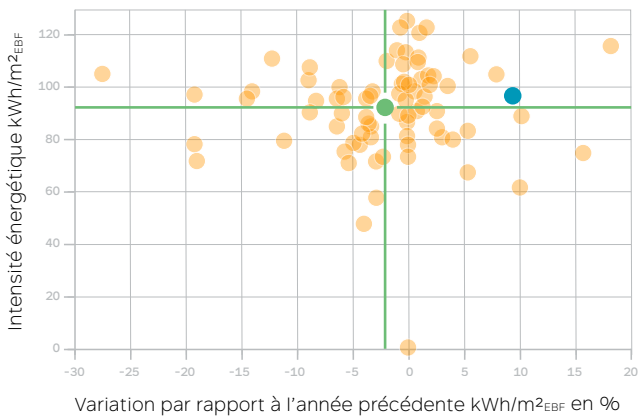
95,4

M²_{EBF}-%

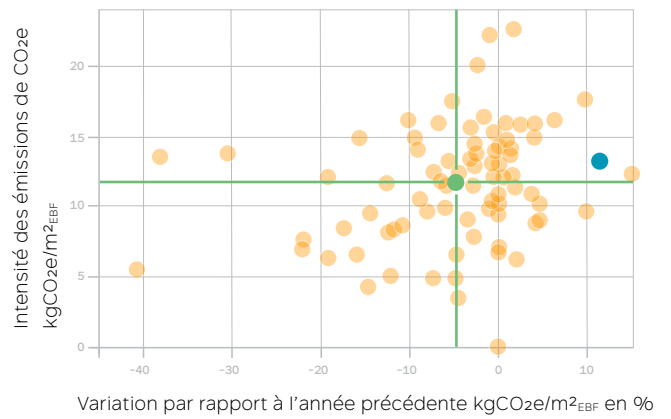
Comparaison de portefeuilles REIDA-KPI (scope 1+2)

En ce qui concerne les indicateurs clés de performance (KPI) que sont l'intensité énergétique et l'intensité des émissions de CO₂e, le portefeuille de Profond affiche des résultats légèrement inférieurs à ceux de l'indice de référence.

Energie, portefeuille vs autres portefeuilles



CO₂e, portefeuille vs autres portefeuilles

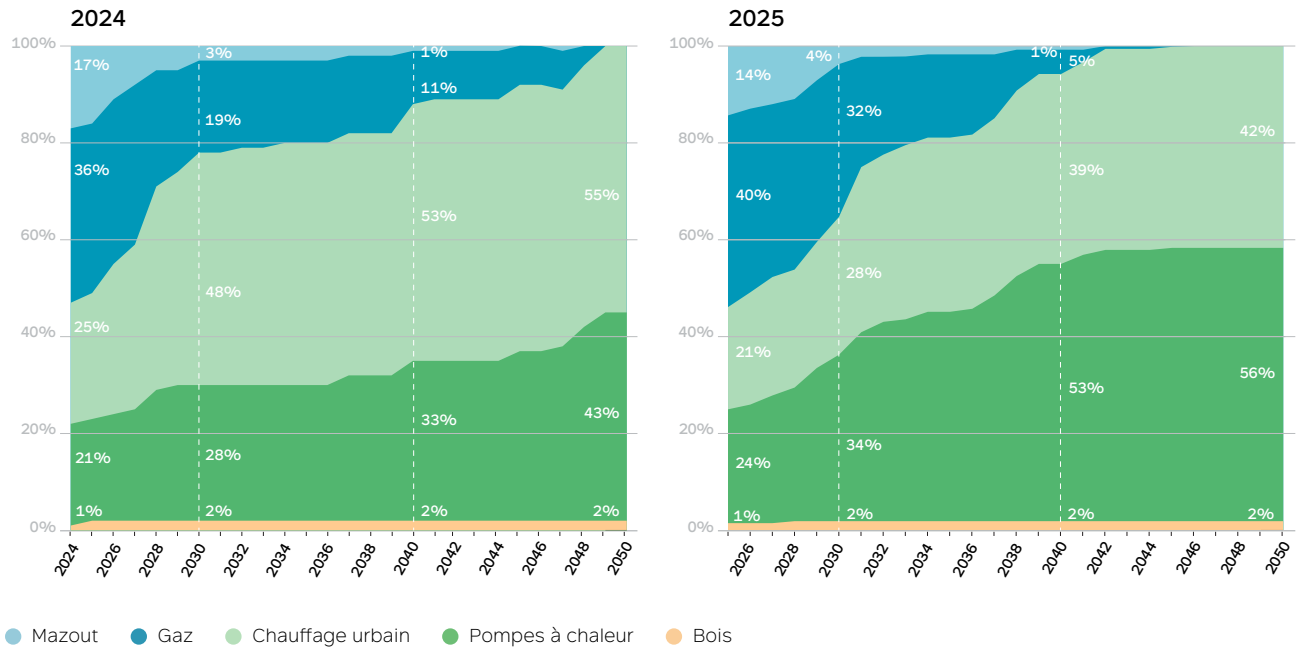


● Autres portefeuilles ● Portefeuille ● Indice de référence

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 2025, 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

Dans le cadre des nouvelles constructions et des rénovations, nous poursuivons deux objectifs principaux en matière d'émissions de gaz à effet de serre : la réduction des émissions de CO₂ et la diminution de la consommation d'énergie. Outre le remplacement des systèmes de chauffage à énergie fossile, nous misons, lorsque cela s'avère judicieux et possible, sur l'installation de systèmes photovoltaïques (installations PV) et de bornes de recharge pour véhicules électriques afin de promouvoir les sources d'énergie durables. Par ailleurs, une isolation optimisée des bâtiments ainsi que des mesures visant à réduire la consommation d'eau (chaude) contribuent à diminuer les besoins énergétiques des immeubles.

Installations photovoltaïques

2025	8 installations photovoltaïques d'une puissance totale d'environ 913 kWc (production d'électricité prévue) ont été commandées et sont en cours de réalisation.
Total jusqu'au 31.12.2025	12 installations photovoltaïques d'une production estimée à environ 3'500'000 kWh/an et d'une puissance de 3'340 kWc sont en service.

Bornes de recharge pour voitures électriques

Depuis 2020, nous installons des bornes de recharge pour voitures électriques dans nos immeubles. Nous souhaitons ainsi permettre aux locataires de passer facilement à la mobilité électrique. Chaque année, nous poursuivons le développement de notre réseau, soit en installant directement de nouvelles bornes de recharge électriques, soit en mettant en place les conditions nécessaires pour qu'elles puissent être mises en service en quelques jours.

Total jusqu'au 31.12.2025	424 bornes de recharge électriques
---------------------------	------------------------------------

Nouvelle construction selon la norme Minergie-P

En 2025, Profond a construit à Beringen un immeuble collectif de 22 logements conforme à la norme Minergie-P. Lors de la construction, Profond a systématiquement misé sur des méthodes de construction tournées vers l'avenir et respectueuses des ressources. Grâce à la certification Minergie-P qui lui a été décernée, le bâtiment répond aux exigences les plus strictes en matière d'efficacité énergétique et de confort de vie. Une enveloppe de bâtiment particulièrement bien isolée, associée à une ventilation contrôlée, garantit un climat intérieur agréable tout en réduisant la consommation d'énergie.



Norme Minergie-P

La principale différence par rapport aux bâtiments traditionnels bien isolés réside dans l'optimisation globale et systématique de l'ensemble du système du bâtiment. L'enveloppe du bâtiment, réalisée principalement à partir de matériaux isolants minéraux et écologiques, offre des performances nettement supérieures ; les ponts thermiques sont largement évités et l'étanchéité à l'air est considérablement améliorée. Associée à un système de ventilation contrôlée doté d'un dispositif efficace de récupération de chaleur, cela se traduit par une très faible consommation d'énergie de chauffage et un mode de fonctionnement stable et optimisé sur le plan énergétique.

L'installation photovoltaïque constitue un élément essentiel du concept énergétique durable : elle produit une partie de l'électricité nécessaire directement sur place et contribue ainsi de manière significative à la réduction des émissions de CO₂. Le raccordement au réseau de chauffage urbain garantit un approvisionnement en chaleur efficace et durable. Ce mode de production d'énergie réduit la consommation de combustibles fossiles et favorise un fonctionnement respectueux de l'environnement à long terme.

Les fenêtres en bois-métal allient avantages écologiques, durabilité et entretien minimal. A l'intérieur, le bois, matériau naturel, crée une atmosphère chaleureuse, tandis que l'enveloppe métallique extérieure assure une protection optimale contre les intempéries. Lors de la réalisation, une attention particulière a été accordée à la qualité et au respect de l'environnement. Les matériaux de construction utilisés répondent pour la plupart à des exigences écologiques élevées et sont synonymes de durabilité, de faible teneur en substances nocives et de fabrication durable.

Au final, ce projet immobilier allie à la perfection responsabilité écologique, efficacité économique et confort de vie optimal.



Quatre questions à Luca Zuliani, responsable de la gestion des travaux chez Profond Fondation de placement

Quel était l'objectif principal du projet de construction en matière de durabilité ?

L'accent a été mis sur un bâtiment durable tout au long de son cycle de vie, du choix des matériaux au confort d'utilisation ultérieur. Outre la faible consommation d'énergie, les résidents bénéficient ainsi d'un grand confort de vie. Un climat intérieur stable, une bonne qualité de l'air et des matériaux soigneusement sélectionnés ont une incidence directe sur le bien-être. La mise en œuvre a nécessité une coordination rigoureuse de tous les systèmes, de l'enveloppe du bâtiment aux installations techniques, en passant par l'approvisionnement en énergie. En effet, ce n'est que grâce à la synergie de tous les systèmes que l'on obtient la qualité requise pour obtenir la certification Minergie-P.



En quoi la norme Minergie-P diffère-t-elle du label Minergie classique ?

La norme Minergie-P va au-delà du label Minergie classique et impose des exigences supplémentaires afin d'atteindre une efficacité énergétique maximale et un climat intérieur optimal. Concrètement, l'enveloppe du bâtiment doit être encore mieux isolée et soumise à un test d'étanchéité à l'air.

Les matériaux de construction utilisés à Beringen répondent également à des exigences ECO élevées. Quelles sont les exigences ECO ?

Les exigences ECO sont des critères additionnels standardisés. Ainsi, un bâtiment doit non seulement être économe en énergie, mais aussi respectueux de l'environnement et sans danger pour la santé de ses occupants. On prend en compte l'ensemble du cycle de vie : de la fabrication des matériaux à la démolition, en passant par la phase d'utilisation. On évite ainsi l'utilisation de substances nocives telles que le formaldéhyde ou les solvants. On utilise des matériaux à faibles émissions lors de leur fabrication, de leur utilisation et de leur élimination, en privilégiant les matières premières renouvelables. De même, l'« énergie grise » est réduite grâce à une fabrication respectueuse des ressources, à des circuits de transport courts et à l'utilisation d'éléments de construction réutilisables et recyclables.

Pouvez-vous citer un exemple concret de matériau de construction respectueux de l'environnement ?

L'utilisation de bois issu d'une sylviculture certifiée et durable (par exemple FSC ou PEFC), associée à des matériaux de construction minéraux à faible teneur en substances nocives, constitue un exemple de construction respectueuse de l'environnement. Le bois est souvent utilisé pour les structures porteuses ou l'aménagement intérieur, car c'est une ressource renouvelable, il stocke le CO₂ et présente un très bon bilan écologique. On utilise également des enduits, des peintures et des revêtements de sol à faibles émissions, ainsi que des matériaux recyclables tels que l'aluminium ou l'acier à forte teneur en matériaux recyclés. Ce qui importe ici, c'est d'avoir une vision d'ensemble. Les matériaux sont choisis de manière à être durables, recyclables et à préserver au maximum les ressources tout au long de leur cycle de vie.

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}. En 2025, la gestion des travaux publics a mis davantage l'accent sur la promotion de l'économie circulaire. Cela ouvre de nouvelles perspectives dans le développement de projets en matière de construction durable, d'utilisation rationnelle des ressources et de création de valeur à long terme.

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.

Aperçu succinct

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 de 395 bornes de recharge électriques d'ici fin 2024 (installées ou préparées)
- 2 installations photovoltaïques d'environ 398'000 kWh/an et 470 kWc

2025

- Le taux de couverture des données énergétiques collectées pour le rapport REIDA CO₂e a nettement augmenté, passant de 81,9 pour cent à 95,4 pour cent
- Installation d'un total de 424 bornes de recharge électriques d'ici fin 2025 (installées ou en cours d'installation)
- 8 installations photovoltaïques d'une puissance totale d'environ 913 kWc (production d'électricité prévue) ont été commandées et sont en cours de réalisation
- Construction d'un immeuble collectif conforme à la norme Minergie-P à Beringen

Profond

Siège

Profond Vorsorgeeinrichtung
Zollstrasse 62
8005 Zürich
058 589 89 81

Siège en Suisse romande

Profond Institution de prévoyance
Rue des Côtes-de-Montbenon 16
1003 Lausanne
058 589 89 81

info@profond.ch
www.profond.ch