



J. SAFRA SARASIN



J. Safra Sarasin Fondation de placement (SAST)

Groupe de placement «Immobilier durable Suisse»
Portefeuille / rapport de durabilité au 30 juin 2019



Introduction

Sommaire

Introduction	5
A l'avant-garde de la durabilité	5
Faits marquants de l'évolution du portefeuille	6
La durabilité devient la norme	7
Approche de la durabilité	10
Une approche holistique de la durabilité	10
Analyse de la durabilité des biens immobiliers	11
La durabilité intégrée au processus d'investissement	12
Rapport de durabilité	13
Analyse comparative du portefeuille	13
Système de gestion de l'environnement	14
Mesures prises pour améliorer la durabilité	16
Portfolio	17
Portefeuille «Immobilier durable Suisse»	17

A l'avant-garde de la durabilité

Comme l'indique le nom du groupe de placement «Immobilier durable Suisse», la durabilité est au cœur des préoccupations de la J. Safra Sarasin Fondation de placement et est inscrite dans ses directives d'investissement. Le présent rapport, qui porte sur le premier semestre 2019, explique l'approche et documente l'évolution du portefeuille immobilier en termes de durabilité. Outre les faits marquants de l'évolution du portefeuille, le rapport présente également le point de vue de la Banque J. Safra Sarasin sur l'évolution des objectifs internationaux de durabilité et sur les réglementations à venir en matière d'immobilier. Notre approche de la durabilité nous aide à anticiper ces évolutions et à y faire face de façon précoce.

Synthèse

Un grand nombre d'événements importants sont intervenus au cours des six derniers mois.

La quatrième émission, couronnée de succès, a permis de lever 130 millions CHF, ce qui contribuera à atteindre l'objectif de réduction du ratio d'endettement et à financer les projets de construction en cours. La pose des premières pierres à Zuchwil SO, Altdorf UR et Düringen FR témoigne également de l'avancement satisfaisant des projets de construction en cours. Le projet de construction à Reinach AG a été mené à bien et le premier regroupement pour la consommation propre (ZEV) a été mis en service. Le ZEV permet aux locataires d'utiliser l'énergie solaire produite par leur propre installation photovoltaïque.

Compte tenu de la forte tendance qui fait de la durabilité non plus un produit de niche mais une nouvelle norme, il est indispensable de faire évoluer en permanence la durabilité du portefeuille afin de rester à l'avant-garde. Grâce à l'approche holistique de la durabilité assurée par la Banque J. Safra Sarasin, le groupe de placement nous paraît bien positionné pour relever les défis futurs.

Ceci devrait également se traduire à l'avenir par un accroissement de la valeur et une performance pérennes, l'objectif étant que le groupe de placement reste attractif par rapport à l'indice de référence de la CAFP (Conférence des Administrateurs de Fondations de Placements) pour les biens immobiliers mixtes. Les données financières actuelles figurent dans le rapport trimestriel.

Rapport de durabilité au 30 juin 2019

Le présent rapport se compose de quatre parties.

La première partie résume les faits qui ont marqué le groupe de placement et donne un aperçu des évolutions futures en matière de durabilité et des efforts réglementaires à venir. Elle explique la priorité stratégique donnée aux installations photovoltaïques et aux ZEV dans les projets de construction en cours, afin de prendre en compte l'évolution future de la durabilité.

La deuxième partie explique l'approche globale de la durabilité, laquelle s'applique au cycle de vie immobilier dans son ensemble. Chaque bien immobilier a été évalué, ce qui permet une comparaison du portefeuille par rapport à des indices de référence.

La troisième partie du rapport présente l'analyse de durabilité actuelle du portefeuille, explique le fonctionnement du système de gestion de l'environnement à partir des données de consommation annuelles des immeubles et décrit les mesures qui ont été mises en œuvre afin d'améliorer la durabilité de chaque immeuble.

La quatrième partie montre la composition actuelle du portefeuille.

Faits marquants de l'évolution du portefeuille

Succès de l'émission

Succès de la 4^{ème} émission du groupe de placement SAST «Immobilier durable Suisse»

Le montant visé de 100 millions CHF a été largement sursouscrit. Afin de prendre en compte l'afflux des souscriptions, un montant de 130 millions CHF a été autorisé sur la base des exigences en matière de capital. Les fonds serviront à atteindre l'objectif stratégique de réduction du ratio d'endettement, à financer les projets de construction en cours et à participer au projet de développement d'un site. En outre, l'ouverture du portefeuille immobilier a permis d'attirer 54 nouveaux investisseurs dans la J. Safra Sarasin Fondation de placement.

Pose de la première pierre

Sous le signe de la mobilité – pose de la première pierre du projet CUBO

Le bâtiment est en cours de construction à Altdorf, juste à côté de la nouvelle gare NEAT, qui deviendra à partir de 2021 un carrefour important le long de l'axe Nord-Sud de la «nouvelle transversale alpine» et un point d'accès au canton d'Uri. Le bâtiment comprend deux étages de surfaces commerciales et 36 appartements locatifs. Un bail de longue durée a été signé pour les surfaces commerciales. Ce projet constitue un point de départ pour les futurs aménagements autour de la gare. Le bâtiment se caractérise par un approvisionnement énergétique écologique, avec une pompe à chaleur et une installation photovoltaïque. Pour les locataires, un regroupement pour la consommation propre (ZEV) est prévu. Le projet CUBO, dont les coûts de revient s'élèvent à 19,6 millions CHF, devrait être achevé en mars 2021.

Récompense

Récompense pour le site «Lorymatte» à Münsingen

L'immeuble de Münsingen a reçu le prix «zone résidentielle moderne et densément peuplée» par la Verein für Ortsbildpflege Münsingen (VOM). *«Il est très important pour nous que le développement du site soit reconnu comme il se doit pour le caractère exceptionnel de la construction.»*, a déclaré Georges Dubied, président de la VOM. L'immeuble offre les caractéristiques suivantes: certification Minergie-P-ECO, faible énergie grise grâce à la structure en bois, matériaux de construction écologiques et système de gestion centralisée pour l'enregistrement numérique des données de consommation. Il affiche une excellente note de durabilité.

Énergie solaire

Mise en service du premier ZEV à Reinach

Avec l'achèvement du projet de construction à Reinach AG, le premier système de regroupement pour la consommation propre (ZEV) a été mis en service dans notre portefeuille. Les locataires ainsi regroupés bénéficient d'une énergie solaire peu coûteuse et écologique. L'installation photovoltaïque dédiée doit produire 32 000 kWh par an. L'énergie solaire doit être utilisée autant que possible dans le bâtiment. L'électricité excédentaire est injectée dans le réseau et ce n'est qu'en cas de production insuffisante qu'un système intelligent achète et facture l'électricité du réseau. L'installation a été réalisée en collaboration avec «Blockstrom», qui se charge également de l'ensemble de la facturation.

La durabilité devient la norme

De nombreux efforts internationaux aux plus hauts niveaux politiques sont en cours afin d'élever la durabilité au rang de nouvelle norme, qu'il s'agisse de «l'Accord de Paris», des «17 objectifs de développement durable» des Nations unies, ou encore du «Plan d'action de l'UE pour la croissance durable». Le secteur financier, et le secteur immobilier en particulier, doivent donc faire face à des réglementations très larges. Grâce à notre approche de la durabilité, nous pensons être bien préparés à ces évolutions.

Le changement climatique au cœur de la réglementation dans l'UE

Les objectifs climatiques de «l'Accord de Paris» préconisent de limiter la hausse des températures nettement en deçà de 2°C par rapport aux valeurs préindustrielles de la période 1850-1900 et à un maximum de 1,5°C. La réduction nécessaire des émissions nettes de gaz à effet de serre (GES) à zéro d'ici 2050 représente actuellement le défi le plus urgent pour notre société et est au cœur d'un grand nombre de réglementations à venir. La gestion des risques devient décisive car, si les choses continuent au rythme actuel, nous n'allons pas atteindre les objectifs climatiques et nous aurons à faire face aux risques physiques qui en découlent. D'autre part, si les efforts pour protéger le climat et atteindre les objectifs climatiques ne sont pas mis en œuvre de façon suffisamment énergique, il en résultera des risques dits de transition. Le temps presse car le budget carbone restant (la quantité de GES pouvant être émise jusqu'à ce que l'objectif de 1,5°C soit dépassé) est limité. Dans un scénario de «statu quo», le budget sera épuisé d'ici 10 à 15 ans. Les bâtiments jouent un rôle important dans la protection du climat, puisque 40% des émissions de gaz à effet de serre liées à l'énergie et 36% de l'énergie finale sont générés par le secteur immobilier.

La «taxonomie» présentée en juin 2019 par la Commission européenne définit les activités économiques dites «vertes». Les bâtiments sont identifiés comme un moyen d'action particulièrement adapté pour la lutte contre le réchauffement climatique. L'impact global de la «taxonomie» sur le secteur immobilier va de la planification de nouveaux bâtiments jusqu'à l'acquisition de biens immobiliers, en passant par la rénovation de bâtiments existants. Les projets de construction doivent respecter les exigences nationales relatives aux bâtiments à consommation en énergie quasi nulle et viser un certificat de performance énergétique de «B» ou plus. La rénovation des bâtiments et les mesures de rénovation individuelles doivent permettre d'accroître l'efficacité énergétique de 30% et de produire des énergies renouvelables. L'acquisition de bâtiments doit être limitée aux bâtiments économes en énergie et en ressources, à faibles émissions de GES, qui se situent dans les 15% supérieurs du parc immobilier et qui affichent un certificat de performance énergétique de «B» ou mieux. Tous les autres bâtiments conventionnels devront être modernisés dans les trois ans suivant leur achat. La protection du climat et le suivi des données de consommation des biens immobiliers deviennent ainsi une norme générale.

Introduction

Évolution des efforts réglementaires en Suisse	Possibles répercussions sur l'immobilier (sélection)
Fédéral	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Avis sur la révision complète de la loi sur le CO₂ au Conseil des États, y compris les engagements de réduction dans le cadre de l'«Accord de Paris» (législation sur le climat 2020 - 2030) ▪ Décret du Conseil fédéral Objectif climatique de zéro émission nette d'ici 2050 ▪ Groupe de travail pour une finance durable 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Augmentation de la taxe sur le CO₂ à un maximum de 210 CHF par tonne de CO₂ ▪ À partir de 2023, la valeur limite des émissions de CO₂ pour les bâtiments anciens en cas de changement du système de chauffage est fixée à 20kgCO₂/m², avec un abaissement tous les cinq ans jusqu'à atteindre l'objectif de réduction des émissions des cantons d'ici 2050 ▪ Mesures en faveur d'une décarbonisation accélérée à partir de 2030 ▪ Effets notamment de la «taxonomie» sur la Suisse
Cantons	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mise en œuvre de l'actuel MoPEC 2014 (objectif env. Minergie P) ▪ Planification du MoPEC 2020 (objectif env. Minergie A) ▪ Déclaration d'état d'urgence climatique (p.ex. ville de Zurich et Bâle-Ville) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Durcissement des réglementations énergétiques (bâtiments à consommation en énergie quasi nulle ou NZEB) et des exigences de rénovation ▪ Nouveau durcissement (bâtiments à bilan énergétique neutre dits zéro énergie) des réglementations énergétiques, interdiction des systèmes de chauffage à combustibles fossiles

Alignement sur les 17 objectifs de développement durable de l'ONU

L'approche globale de la durabilité de la Banque J. Safra Sarasin pour l'immobilier est axée sur dix des 17 objectifs de «l'Agenda 2030» des Nations unies pour le développement durable. L'«Agenda 2030» constitue le cadre de référence international pour apporter des solutions aux défis mondiaux. Les 17 objectifs couvrent les aspects sociaux, économiques et environnementaux. S'agissant des défis urgents liés au changement climatique, le cadre de référence aide à coordonner les efforts de durabilité et à assurer une communication et un reporting transparents.

Afin de contribuer à la réalisation des objectifs, nous gérons nos propriétés de manière efficace et contrôlons leur empreinte écologique de façon à la réduire en permanence. Nous privilégions les systèmes énergétiques efficaces et les énergies renouvelables dans les projets de construction. Nous assurons le bien-être et le confort des locataires de nos immeubles grâce à des matériaux de construction respectueux de l'environnement, une ventilation efficace et un accès facile. Dans le chapitre sur l'analyse de la durabilité, nous montrons comment ces mesures contribuent à l'atteinte des différents objectifs de durabilité.

Alignement sur dix des 17 objectifs de développement durable de l'«Agenda 2030» des Nations unies



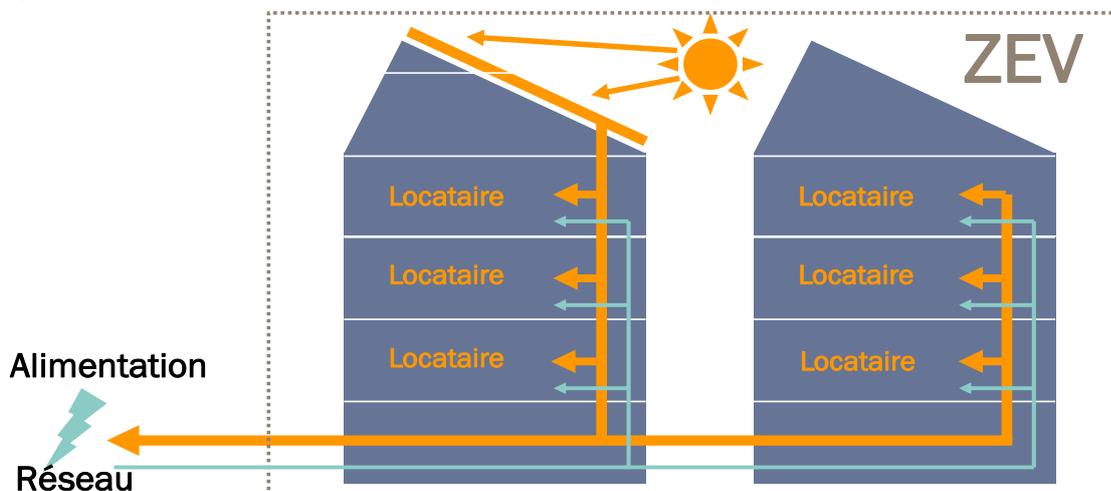
Source: ONU

Regroupement pour la consommation propre (ZEV)

Les énergies renouvelables, en particulier l'énergie solaire, trouvent une application de plus en plus large et rentable dans le monde entier. Si le marché du photovoltaïque a ralenti ces dernières années en Suisse, sa croissance devrait être à nouveau tirée par la stratégie énergétique et les mesures déployées en faveur du climat. En outre, une étude réalisée en Suisse estime le potentiel de l'énergie photovoltaïque sur des toitures de bâtiments appropriées à environ 50 milliards de kWh, soit environ 80% des besoins actuels en électricité. Dans l'immobilier en particulier, les installations photovoltaïques peuvent apporter une contribution importante à la durabilité et, en particulier, à la protection du climat en Suisse. Depuis 2014, il est possible de créer des communautés dites de consommation propre pour les systèmes photovoltaïques afin de pouvoir utiliser l'énergie solaire produite directement par l'immeuble. Ce modèle d'utilisateur a été complété dans le cadre de la nouvelle loi sur l'énergie début 2018 par le système de regroupement pour la consommation propre (ZEV). Les résidents ainsi regroupés agissent en tant que consommateurs finaux vis-à-vis du gestionnaire de réseau de distribution. Dans le cas d'un projet de construction neuve, les locataires peuvent être tenus au ZEV. En cas d'incertitudes concernant les subventions, les tarifs d'utilisation du réseau et les tarifs de rachat de l'énergie solaire, le ZEV contribue à garantir la rentabilité des installations photovoltaïques. Comme l'énergie solaire est généralement moins chère que l'électricité du réseau, il est intéressant pour les locataires et les

investisseurs de consommer directement l'électricité solaire produite sur la propriété. En 2018, la J. Safra Sarasin Fondation de placement a ainsi commencé à appliquer le modèle innovant ZEV à certains projets en cours de planification. Dans ce cadre, la société de gestion du portefeuille SAST «Immobilier durable Suisse», «Vaudoise Investment Solutions SA», collabore étroitement avec la société «Blockstrom». En 2019, la finalisation du projet de construction de Reinach AG a donné lieu à la création et à la mise en service du premier ZEV. L'électricité solaire produite par l'installation photovoltaïque du bâtiment doit être utilisée dans la mesure du possible par ses locataires. Ce système de regroupement suscite un engagement des parties prenantes et offre la possibilité de créer des rapports locatifs écologiques. L'électricité excédentaire est injectée dans le réseau et ce n'est qu'en cas de production insuffisante que le système intelligent de «Blockstrom» achète et facture l'électricité du réseau. Des ZEV sont également prévus pour les projets de construction à Zuchwil SO et Altdorf UR et un ZEV est à l'étude dans le cadre du projet d'immeuble à Stein AG. L'énergie solaire produite par les immeubles de la fondation de placement offre également l'avantage d'augmenter l'autosuffisance énergétique et de réduire le risque de dépendance au prix de l'électricité. Les nouvelles installations photovoltaïques et ZEV des immeubles du groupe de placement apportent donc une contribution importante à la durabilité. Ils impliquent les locataires dans l'orientation durable du groupe de placement et contribuent à la protection active du climat par la réduction à long terme des émissions de CO₂.

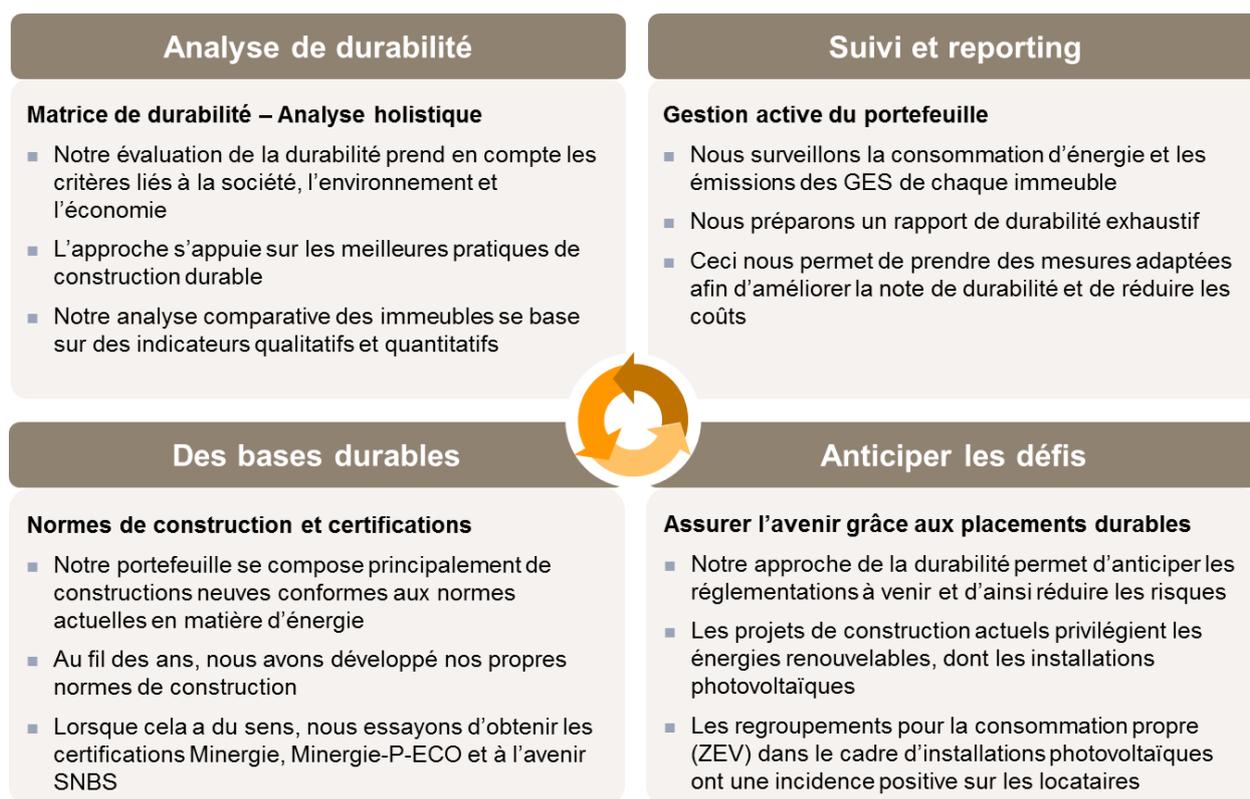
Regroupement pour la consommation propre (ZEV)



Sources: Banque J. Safra Sarasin, Recherche 2019

Une approche holistique de la durabilité

L'approche de la durabilité de la Banque J. Safra Sarasin comprend quatre volets, qui couvrent différents aspects du cycle de vie des investissements immobiliers durables et sont appliqués dans le cadre du groupe de placement SAST «Immobilier durable Suisse». Une analyse globale, basée sur notre propre système d'évaluation de la durabilité, est intégrée au processus d'investissement. Elle offre la possibilité de réaliser un benchmarking du portefeuille sur la base des critères ESG. Nous créons ainsi des bases durables, caractérisées par des normes de construction qui nous sont propres et un portefeuille composé principalement de constructions neuves. Les bâtiments sont généralement certifiés. Le dispositif de suivi et de reporting montre l'évolution du portefeuille et peut déclencher des mesures visant à améliorer les performances et la note de durabilité. Cette approche holistique permet de faire évoluer en permanence la durabilité et ainsi d'anticiper les défis futurs, de réduire les risques et d'identifier les opportunités.



Sources: Banque J. Safra Sarasin, Recherche 2019

Analyse de la durabilité des biens immobiliers

L'analyse de durabilité de la Banque J. Safra Sarasin permet de mieux cerner un investissement immobilier en mettant en évidence l'interdépendance de l'économie et des facteurs sociaux et environnementaux. À chacun des trois domaines de la durabilité que sont la société, l'économie et l'environnement correspondent trois thèmes. Ces thèmes sont eux-mêmes subdivisés en critères. Domaines, thèmes et critères sont pris en compte dans l'évaluation de façon équilibrée. Les critères sont basés sur des indicateurs comparables et mesurables. Cette évaluation holistique garantit l'intégration de la durabilité tout au long du cycle de vie du bien.

Les trois domaines que sont la société, l'environnement et l'économie font partie d'un même système et ne peuvent être considérés isolément les uns des autres. Ils s'influencent et se conditionnent mutuellement: les coûts sur le cycle de vie sont en partie déterminés par la consommation d'énergie d'un bâtiment. Ces coûts déterminent une partie des charges du locataire. Or, les charges ont également une influence décisive sur le loyer et la capacité locative. Tous les critères appliqués reflètent les meilleures pratiques en matière de durabilité dans le domaine de l'immobilier et contribuent à réduire au minimum les risques fu-

turs. Un système de points est intégré à la structure d'évaluation et donne lieu à l'attribution d'une note allant de 1 à 5. Le résultat de l'évaluation est indiqué dans le chapitre sur l'analyse comparative et les résultats dans le chapitre sur le portefeuille. La durabilité de chaque immeuble est examinée chaque année et des mesures visant à améliorer cette note sont prises si nécessaire. L'objectif est d'atteindre une note de durabilité d'au moins 3,25 pour l'ensemble du portefeuille. La valeur moyenne actuelle est de 3,80 (pondérée par la valeur vénale). L'analyse de durabilité vient s'aligner sur 10 des 17 objectifs de développement durable de l'Agenda 2030, voir page 8.

Société	Analyse locale	Utilisation	Bien-être
	<ul style="list-style-type: none"> Situation de l'immeuble Environnement immédiat de l'immeuble Attractivité de l'immeuble 	<ul style="list-style-type: none"> Utilisation, souplesse, des espaces semi-publics Utilisation, souplesse, des espaces privés Diversité 	<ul style="list-style-type: none"> Confort Qualité de l'air ambiant Rayonnement ionisant 
	Coûts	Négociabilité	Potentiel de rendement
Économie	<ul style="list-style-type: none"> Coûts liés au cycle de vie Frais d'exploitation 	<ul style="list-style-type: none"> Structure de propriété Qualité de la construction Situation locative 	<ul style="list-style-type: none"> Accessibilité Potentiel du bien 
	Énergie et climat	Ressources	Nature et paysage
Environnement	<ul style="list-style-type: none"> Production d'énergie primaire Exploitation d'énergie primaire Émissions de gaz à effet serre   	<ul style="list-style-type: none"> Production Exploitation Mobilité respectueux de l'environnement	<ul style="list-style-type: none"> Biodiversité 
	  		

Sources: Banque J. Safra Sarasin, Recherche 2019; ONU

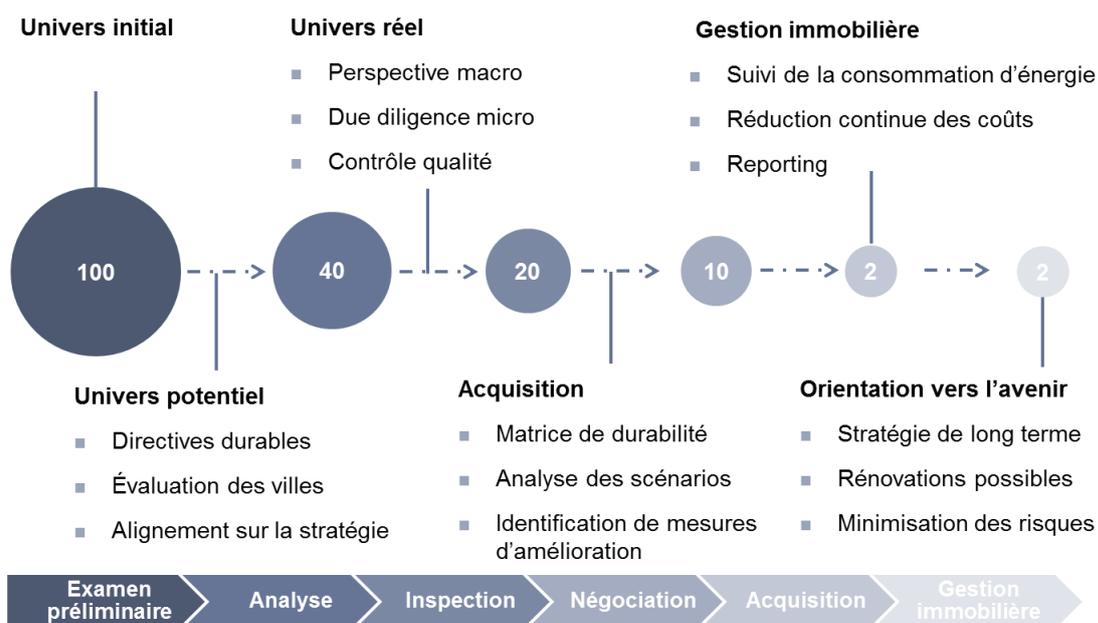
La durabilité intégrée au processus d'investissement

La durabilité est intégrée à chaque étape du processus d'investissement. Ce faisant, nous visons un accroissement de la valeur et une performance pérennes, l'objectif étant que le groupe de placement reste attractif par rapport à l'indice de référence de la CAFP (Conférence des Administrateurs de Fondations de Placements) pour les biens immobiliers mixtes. Par conséquent, le groupe de placement «Immobilier durable Suisse» prend toutes ses décisions d'investissement dans le cadre d'une analyse globale de la durabilité. Les différentes étapes du processus d'investissement sont expliquées ci-après.

L'acquisition de biens donne lieu à un examen de due diligence détaillé selon une approche holistique. L'analyse de durabilité comprend une évaluation quantitative et un examen qualitatif. L'évaluation qualitative (argumentative) tient compte des spécificités du bâtiment et de l'environnement. Des mesures visant à l'amélioration de la durabilité sont systématiquement prévues pour les projets de construction neuve et de rénovation. Lors de l'élaboration du projet, nous veillons à ce que celui-ci intègre de telles mesures. Ces mesures répondent aux critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) et visent un investissement durable tenant compte des facteurs sociaux, économiques et environnementaux. Nous avons développé une expertise dans les projets de construction et nous

avons mis au point un modèle de descriptif de projet incluant des normes de construction sévères, des systèmes de chauffage efficaces, des plans d'aménagement confortables et des matériaux durables. Une fois les projets terminés, nous suivons des indicateurs de performance (consommation d'énergie et d'eau, émissions de gaz à effet de serre) pour tous les immeubles. Les résultats sont présentés dans un rapport annuel. La communication permanente entre les différents interlocuteurs - gestionnaires immobiliers locaux, gérant de portefeuille, analystes de durabilité, comité d'investissement - assure une maintenance de qualité et la mise en œuvre des objectifs de durabilité inclus dans les directives d'investissement.

Méthodologie de durabilité employée dans la stratégie d'investissement



Sources: Banque J. Safra Sarasin, Recherche 2019

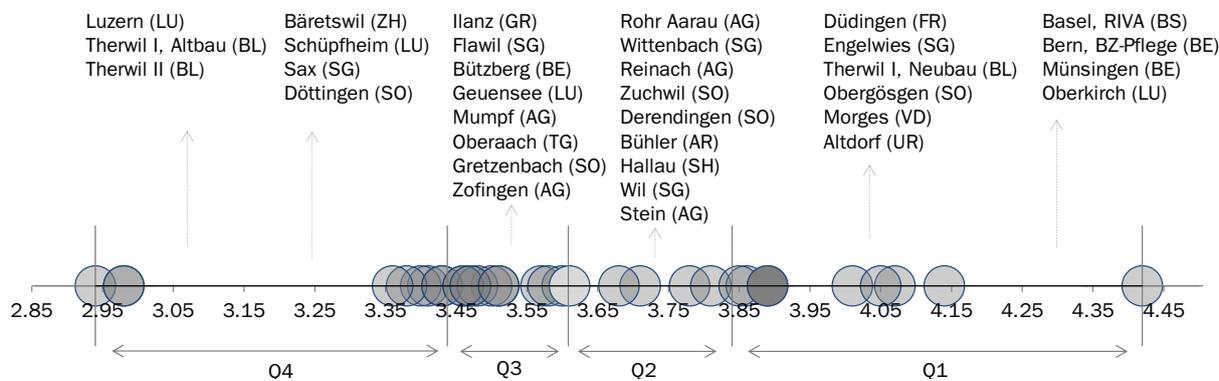
Analyse comparative du portefeuille

Nous obtenons une représentation transparente et relative de la durabilité du portefeuille grâce à une analyse comparative des différents biens au moyen des critères de durabilité. La prise en compte des biens et du portefeuille dans sa globalité permet d'identifier les risques et les opportunités. L'analyse peut donner lieu à la formulation de mesures à mettre en place afin d'améliorer la durabilité du portefeuille et, ainsi, de créer une plus-value importante pour le portefeuille.

Actuellement, le portefeuille se compose de 34 immeubles, dont six projets de construction. La plupart des biens ont été construits après 2010 et respectent les normes et les réglementations énergétiques actuelles. Ils requièrent donc peu de maintenance et les frais de rénovation sont mineurs. 11 biens sont certifiés Minergie® ou mieux. Le projet de construction de Morges VD respecte le standard de construction durable suisse (SNBS). Les emplacements de choix, le parc de constructions neuves et des immeubles de bonne qualité constituent les principaux avantages du

portefeuille. Les biens sont généralement situés à proximité du centre, et sont facilement accessibles. Les bonnes notes en matière de confort, de bien-être et de flexibilité montrent que la planification et la qualité structurelle des bâtiments sont également convaincantes. Au niveau environnemental, les mesures pouvant améliorer la durabilité concernent la façade, l'environnement familial et la biodiversité, et la consommation en énergie et en eau.

Analyse comparative de la durabilité



Sources: Banque J. Safra Sarasin, Recherche 2019

Les immeubles du premier quartile ont été construits ces dernières années ou sont encore en cours de construction. Ils respectent les normes actuelles et sont certifiés Minergie® ou Minergie-P-ECO®. La consommation d'énergie est donc inférieure aux niveaux requis par la loi et, pour bon nombre de biens, des critères d'exclusion écologiques ont été pris en compte. Le chauffage provient essentiellement de pompes à chaleur, de sondes géothermiques ou de réseaux locaux de chauffage urbain, parfois en association avec des installations photovoltaïques. Les immeubles du deuxième quartile ont été réalisés après 2010. Quatre immeubles sont certifiés Minergie® et disposent de bonnes

voire d'excellentes liaisons avec les centres locaux. Les pompes à chaleur constituent le principal système de chauffage. Les immeubles du troisième quartile ont été construits après 2010, sauf pour Zofingen AG, qui a été construit en 2006 et rénové en 2017. L'immeuble de Mumpf AG est certifié Minergie® et le chauffage est au gaz ou par pompe à chaleur. Le quatrième quartile comprend quatre immeubles récents et trois bâtiments anciens. Ces derniers jouissent d'un bon emplacement. Les systèmes de chauffage utilisés sont les pompes à chaleur, le chauffage urbain ou le chauffage au gaz.

Système de gestion de l'environnement

Le système de gestion de l'environnement (SGE) a été mis au point en 2017 par la Banque J. Safra Sarasin et est appliqué depuis dans le cadre du groupe de placement SAST «Immobilier durable Suisse». Il inclut diverses données de consommation des immeubles basées sur les factures des différents prestataires..

Portée et objectifs

Le SGE recueille les données relatives aux sources d'énergie, au chauffage, à l'électricité et le cas échéant à la production d'énergie renouvelable. La consommation d'eau est également relevée. Actuellement, les données relatives aux déchets ne sont pas recueillies, mais seront, si possible, prises en compte à l'avenir. Les émissions de gaz à effet de serre (GES), directes (Scope 1) et indirectes en amont (Scope 2), sont calculées pour la consommation énergétique respective des immeubles. Les données de consommation sont normalisées en fonction de la surface active. L'objectif du SGE est de surveiller la consommation d'énergie et d'eau et les émissions de GES qui en résultent. Les directives d'investissement du groupe de placement «Immobilier durable Suisse» prévoient une consommation d'énergie inférieure de 20% à la moyenne suisse pour les immeubles d'habitation.

Suivi annuel

Le SGE est mis en œuvre chaque année. L'équipe de gestion du portefeuille recueille les données de consommation sur la base des factures reçues par des sociétés de gestion des divers immeubles. Les données du portefeuille sont ensuite analysées par la Banque J. Safra Sarasin.

Processus de contrôle

La Banque J. Safra Sarasin effectue le suivi et présente le reporting qui en résulte aux parties prenantes du groupe de placement SAST «Immobilier durable Suisse». Les résultats sont contrôlés du point de vue de leur validité, des valeurs aberrantes et des objectifs de réduction. Seuls les biens intégrés au portefeuille depuis au moins douze mois sont inclus dans le processus de suivi. Les analystes de durabilité et les gestionnaires de portefeuille discutent des résultats puis les transmettent au comité d'investissement. Si nécessaire, le comité d'investissement peut procéder à des examens complémentaires menés, le cas échéant, par des prestataires externes.

SGE

Le système de gestion de l'environnement (SGE) de la Banque J. Safra Sarasin comprend un suivi annuel de la consommation d'énergie et d'eau sur la base des factures et un calcul des émissions de GES qui en résultent (Scope 1 et 2) au niveau des immeubles. Une analyse détaillée des données de consommation contribue à identifier les inefficiences et les économies potentielles et permet la comparaison par rapport aux valeurs prévues et aux normes. Un reporting complet auprès des parties prenantes et décideurs concernés assure la transparence sur l'état des objectifs de durabilité. En collaboration étroite avec la direction, le comité d'investissement et les gestionnaires de portefeuille, des mesures pourront être définies afin de réduire la consommation et donc les coûts à long terme et d'améliorer la note de durabilité.

Un point de départ pour des mesures visant à améliorer la durabilité

À partir des résultats du SGE, des mesures visant à améliorer la durabilité peuvent être initiées, notamment, pour accroître l'efficacité énergétique, réduire la consommation d'eau et, le cas échéant, améliorer les performances. Ces mesures contribuent à la réalisation des objectifs de durabilité et peuvent améliorer la note de durabilité.

Au second semestre 2018, la société «Siemens» a procédé à un examen de l'immeuble BZ-Pflege à Berne, ce qui lui a permis d'identifier un potentiel d'économies d'énergie de 0,3MWh/an et une réduction consécutive de 25 000 CHF de la facture énergétique annuelle. Les mesures d'économies ont été mises en œuvre en collaboration avec les gestionnaires de portefeuille et les locataires. La réduction de la consommation d'énergie apparaîtra vraisemblablement dans le SGE de l'année suivante.

Résultats 2018 du SGE

L'analyse du portefeuille pour l'année 2018 montre que les émissions de GES de nos immeubles d'habitation sont inférieures à la moyenne de la Suisse. Par rapport à l'année précédente, le portefeuille s'est nettement étoffé, passant de 11 à 26 immeubles. Si l'intensité énergétique a augmenté pour les immeubles d'habitation, elle s'est quasiment stabilisée pour le portefeuille dans son ensemble.

Les émissions de GES a légèrement augmenté pour les d'immeubles d'habitation en raison de l'acquisition d'un portefeuille de bâtiments. L'intensité des GES reste inchangée pour l'ensemble du portefeuille. Les chiffres ci-dessous donnent des informations concernant la consommation en 2018 par rapport à 2017. Chaque point du graphe représente un immeuble.

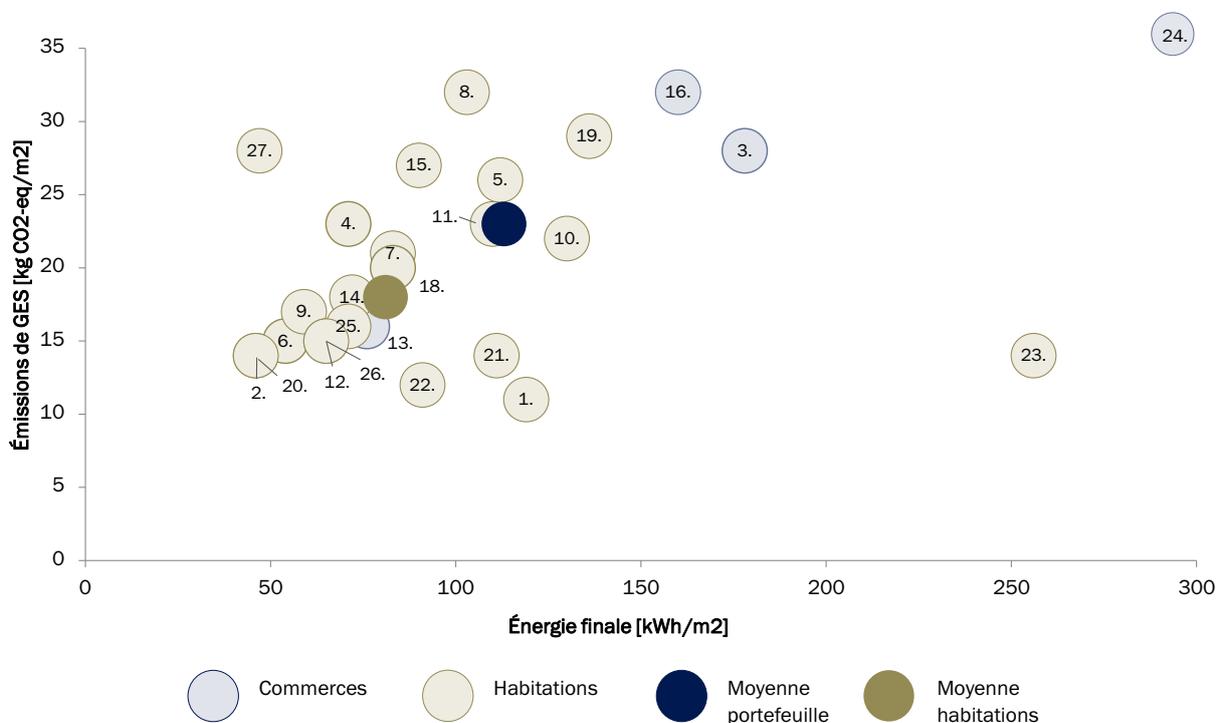
Consommation globale en chiffres

	2018		2017	
	Total	Intensité	Total	Intensité
Nombre d'immeubles	26		11	
Surface active	87 370m ²		59 753m ²	
Consommation d'énergie finale	9,89 millions kWh	130 kWh/m ²	7,71 millions kWh	129 kWh/m ²
Émissions de GES*(CO ₂ -eq)	1,97 millions kg	23 kg /m ²	1,34 million kg	23 kg /m ²
Consommation d'eau	72 114 m ³	0,83m ³ /m ²	38 894 m ³	0,65m ³ /m ²
Photovoltaïque/solaire	145 271 kWh		252 835 kWh	
Part des énergies renouvelables **	77%		85%	

*Valeur calculée, Scope 1 et 2; Données: KBOB, OFEV; **Chauffage et eau chaude.

Sources: Banque J. Safra Sarasin, Recherche 2019

Suivi de la consommation d'énergie finale et des émissions de gaz à effet de serre 2018



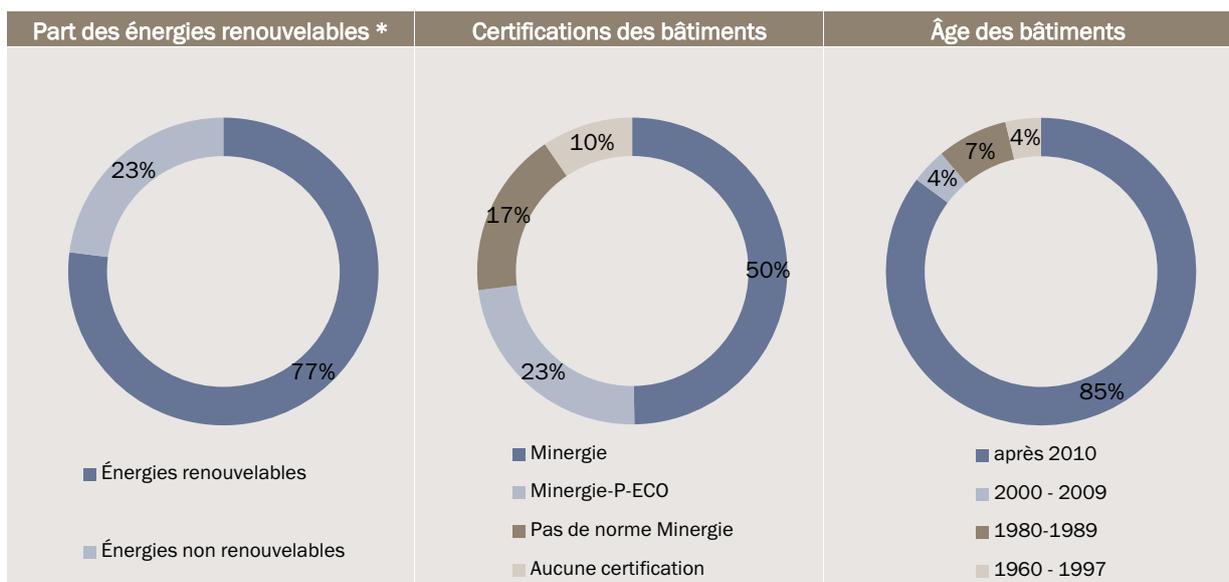
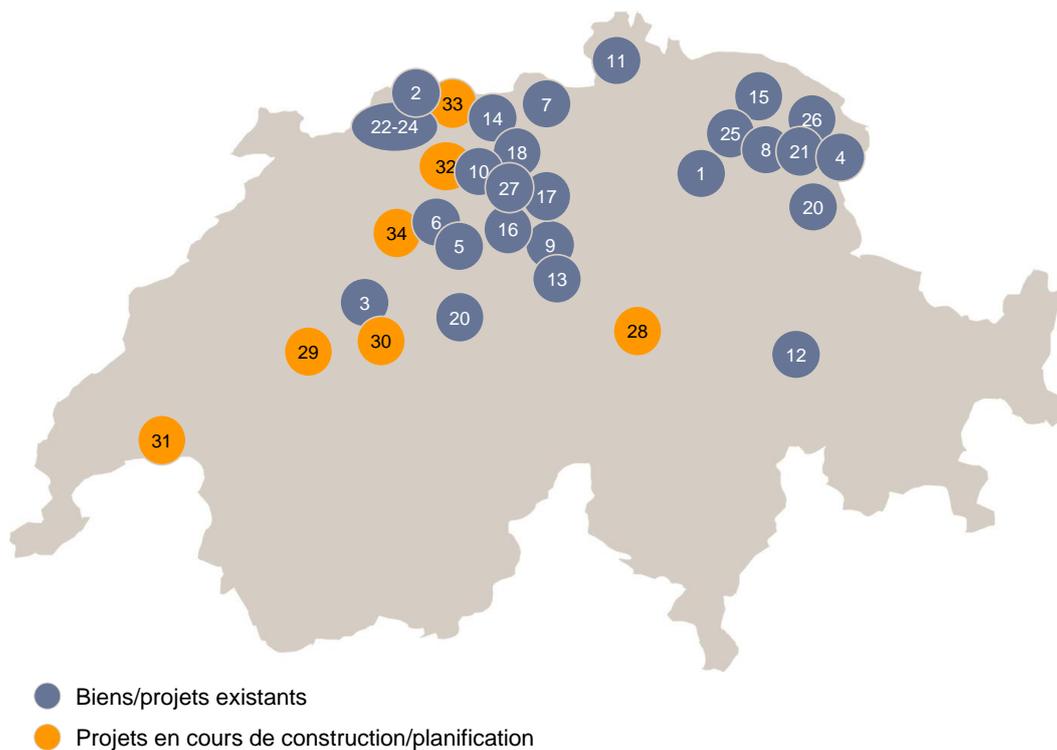
Sources: Banque J. Safra Sarasin, Recherche 2019

Mesures prises pour améliorer la durabilité

Afin de réduire les coûts, de créer de la valeur ajoutée et d'accroître la note de durabilité, un grand nombre de mesures de durabilité ont été prises dans le cadre de la gestion active du portefeuille. Le tableau ci-dessous présente certaines mesures en cours.

Numéro d'immeuble	Mesures
30	Matériaux Critères d'exclusion écologiques pour les matériaux de construction et recours à des matériaux durables comme le bois et les matériaux biologiques, par exemple à Münsingen BE
31	Certifications Projet de mise en conformité avec Minergie® et le Standard de Construction durable Suisse (SNBS) pour le projet de construction à Morges VD.
17 28 31 34	Installations photovoltaïques Réalisation d'installations photovoltaïques pour une alimentation électrique écologique dans le cadre de nouveaux projets de constructions à Reinach AG, Altdorf UR, Morges VD et Zuchwil SO.
17 28 34	Regroupements pour la consommation propre Création de regroupements pour la consommation propre (ZEV) en vue de l'utilisation directe de l'énergie solaire dans les immeubles à Reinach AG, Zuchwil SO et Altdorf UR.
23	Rénovation et rehaussement Examen d'une possible rénovation énergétique en collaboration avec les parties prenantes locales d'un ancien immeuble existant et ajout d'un étage sous la forme d'une construction modulaire en bois à Therwil BL.
32 34	Accessibilité Priorité donnée à une construction adaptée et d'accès facile pour permettre aux personnes âgées de mener une existence autonome à Obergösgen SO et Zuchwil SO.
29 30	Automatisation des bâtiments Système de gestion agile avec régulation de la consommation d'énergie de chaque pièce, enregistrement des données de consommation et accès à distance afin d'optimiser les immeubles de Düringen FR et Münsingen BE.
16	Systèmes d'éclairage Passage en cours à l'éclairage LED dans le bâtiment d'Oberkirch LU.

Portefeuille «Immobilier durable Suisse»



*Chauffage et eau chaude.

Sources: Banque J. Safra Sarasin, Recherche 2019

Portefeuille

Immeubles

N°	Photo	Bien	Lieu	Canton
1		Kirchstrasse	Bäretswil	ZH
2		Alemannengasse / Römergasse / Burgweg	Bâle, RIVA	BS
3		Freiburgstrasse	Berne, BZ Pflege	BE
4		Dorfstrasse	Bühler	AR
5		Sonnhaldestrasse	Bützberg	BE
6		Luzernstrasse	Derendingen	SO
7		Wasenstrasse	Döttingen	AG
8		Schändrichstrasse	Flawil	SG
9		Mitteldorfstrasse	Geuensee	LU
10		Mattenweg	Gretzenbach	SO
11		Neunkircherstrasse	Hallau	SH
12		Via S. Clau Sut	Ilanz	GR
13		Landenbergstrasse	Luzerne	LU
14		Rheinweg	Mumpf	AG
15		Kreuzlingerstrasse	Oberaach	TG
16		Allee	Oberkirch	LU
17		Breite	Reinach	AG

Note de durabilité (Valeur maximale 5,00)	Énergie finale Total 2018 [kWh]	Émissions GES Total 2018 [kg CO2-eq]	Année de construction	N°
3,41	300 240	27 104	2010	1
4,42	379 755	114 473	2014	2
4,14	2 175 820	340 238	2011	3
3,50	180 622	58 218	2016	4
3,43	92 976	21 205	2015	5
3,6	117 486	33 235	2014	6
3,36	176 250	44 131	2015	7
3,47	130 123	39 779	2016	8
3,46	140 420	39 169	2012	9
3,47	94 603	15 906	2013	10
3,51	152 686	32 101	2016	11
3,43	104 277	24 111	2014	12
2,94	179 948	38 771	1984	13
3,48	127 577	31 372	2016	14
3,46	141 625	42 076	2013	15
4,01	2 584 696	522 790	2012	16
3,61	n/d	n/d	2019	17

Portefeuille

Immeubles

N°	Photo	Bien	Lieu	Canton
18		Im Fuchswinkel	Rohr Aarau	AG
19		Eschagger	Sax	SG
20		Bim Junkerhus	Schüpfheim	LU
21		Ullmannstrasse	St. Gallen	SG
22		Bahnhofstrasse (neuf)	Therwil I	BL
23		Bahnhofstrasse (ancien)	Therwil I	BL
24		Mittlerer Kreis	Therwil II	BL
25		Wilenstrasse	Wil	SG
26		Bettenwiesenstrasse	Wittenbach	SG
27		Hottigergasse	Zofingen	AG
28		Byfangweg	Altdorf	UR
29		Halta	Düdingen	FR
30		Thunstrasse	Münsingen	BE
31		Eglantine	Morges	VD
32		Steinengasse	Obergösgen	SO
33		Landis	Stein	AG
34		Narzissenweg	Zuchwil	SO

Note de durabilité (Valeur maximale 5,00)	Énergie finale Total 2018 [kWh]	Émissions GES Total 2018 [kg CO ₂ -eq]	Année de construction	N°
3,57	347 569	81 757	2011	18
3,38	226 810	49 106	2014	19
3,40	81 403	24 111	2014	20
3,81	544 557	70 031	2014	21
3,89	114 044	14 598	2013	22
2,98	420 934	22 556	1962	23
2,98	442 864	65 421	1986	24
3,58	73 304	17 029	2013	25
3,71	341 895	80 078	2012	26
3,51	207 158	124 522	2006	27
3,85	n/d	n/d	2021*	28
3,78	n/d	n/d	2019*	29
4,07	n/d	n/d	2018	30
4,05	n/d	n/d	2021*	31
3,85	n/d	n/d	2020*	32
3,68	n/d	n/d	2022*	33
3,89	n/d	n/d	2020*	34

*Année de finalisation attendue du projet de construction

Avertissement

La présente publication de marketing de la J. Safra Sarasin Fondation de placement (ci-après « SAST ») est exclusivement destinée aux institutions suisses de prévoyance du personnel et a un caractère purement informatif. Seuls des institutions de prévoyance domiciliées en Suisse et exonérées d'impôts sont autorisées en tant qu'investisseurs directs des produits mentionnés dans le présent document. Il ne constitue ni une prestation de conseil en placement, ni une offre, ni une incitation à l'achat ou à la vente d'instruments d'investissement ou d'autres instruments financiers spécifiques ou encore de tout autre produit ou prestation de service et il ne peut se substituer ni au conseil individuel, ni à la mise en garde contre les risques par un conseiller financier, juridique ou fiscal qualifié. Le document se compose d'informations sélectionnées, sans prétention d'exhaustivité. Il se base sur des informations et données (ci-après « les informations ») accessibles au public et considérées comme exactes, fiables et complètes. SAST n'a toutefois pas vérifié l'exactitude et l'exhaustivité des informations présentées et ne peut donc pas les garantir. SAST décline toute responsabilité d'ordre contractuel ou tacite au titre de dommages, directs, indirects ou consécutifs résultant d'éventuelles erreurs ou lacunes des informations. En particulier, ni SAST, ni ses investisseurs, ni la direction ne sont responsables des avis, plans et stratégies qui y sont présentés. Les opinions exprimées dans ce document et les chiffres, données et prévisions cités peuvent changer à tout moment et sans annonce préalable. Une performance ou une simulation positive en perspective historique ne constitue pas une garantie d'évolution positive pour le futur. Des divergences par rapport aux analyses financières ou autres publications du groupe J. Safra Sarasin peuvent survenir sur les mêmes instruments financiers ou les mêmes émetteurs. Il ne saurait être exclu qu'une entreprise mentionnée ou faisant l'objet d'une analyse soit en relation commerciale avec des sociétés du groupe J. Safra Sarasin, ce qui peut générer un conflit d'intérêt potentiel. La banque J. Safra Sarasin SA et les autres sociétés du groupe sont par ailleurs autorisées à investir dans les produits cités dans le présent document.

SAST décline toute responsabilité pour des pertes résultant de la réutilisation de tout ou partie des informations données. Les produits financiers et investissements de capitaux sont par essence exposés aux risques. Il se peut que les placements ne puissent pas être dénoués aisément. Les valeurs investies peuvent connaître des variations de valeur à la hausse comme à la baisse, si bien que l'investisseur peut récupérer une valeur inférieure à celle qu'il a placée. Nous sommes autorisés à citer la source, ICE Data Indices, LLC (ci-après « ICE DATA »). Tant ICE DATA que ses sociétés affiliées et prestataires externes respectifs, déclinent toute responsabilité et s'abstiennent de toute déclaration, explicite ou implicite, quant à de quelconques garanties sur une qualité marchande ou un caractère approprié à une finalité ou à un usage spécifique, y compris pour ce qui concerne les indices, les données relatives aux indices et toute donnée qu'ils contiendraient, qui y seraient liés ou qui en découleraient. Ni ICE DATA, ni ses sociétés affiliées, ni leurs prestataires externes respectifs, ne sauraient être tenus responsables de tout dommage ou conséquence lié à l'exactitude, à la pertinence, à la ponctualité ou à l'exhaustivité des indices, des données relatives aux indices ou de tout élément les composant. Les indices et les données relatives aux indices sont communiqués en l'état, et les utilisateurs en font usage à leurs risques et périls. Ni ICE DATA, ni ses sociétés affiliées, ni leurs prestataires externes respectifs, ne soutiennent, n'appuient ni ne recommandent Banque J. Safra Sarasin SA, ni aucun de ses produits et services. D'autres informations et documents importants sont accessibles gratuitement sous www.jsafrasarasin.ch/sast ou auprès de Safra Sarasin Fondation de placement, P.B., 4002 Bâle.

Ni le présent document, ni des copies ne peuvent être envoyés aux États-Unis ou y être emmenés ou encore y être remis à un contribuable américain (« US Person ») au sens des dispositions du règlement « S » de la loi United States Securities Act de 1933. Tout ou partie du présent document ne peut être reproduit sans autorisation écrite préalable de Safra Sarasin Fondation de placement.

© J. Safra Sarasin Fondation de placement. Tous droits réservés.

J. Safra Sarasin Fondation de placement (SAST)

Elisabethenstrasse 62, Case postale
CH-4002 Bâle
Téléphone + 41 (0) 58 317 49 10

Banque J. Safra Sarasin SA

Recherche & Durabilité
Elisabethenstrasse 62, Case postale
CH-4002 Basel
Téléphone +41 (0) 58 317 60 20

Hanspeter Kämpf

Directeur
www.jsafrasarasin.ch/sast

Sasha Cisar

Analyste de la durabilité Immobilier
sasha.cisar@jsafrasarasin.com

Alexandros Gratsias

Analyste de la durabilité Immobilier
alexandros.gratsias@jsafrasarasin.com

