

Rapport ESG

EXERCICE 2020 - 2021

INTRODUCTION

La politique de gestion et d'investissement du FIR est empreinte de considérations d'investissement responsable depuis longtemps déjà. Depuis des années, le FIR est engagé dans une politique active d'assainissement énergétique de ses immeubles visant à en réduire l'impact sur l'environnement. Le Fonds s'est ainsi donné pour ambition d'atteindre les objectifs de la Confédération en matière de réduction des émissions de CO₂ et la neutralité carbone à l'horizon 2050, malgré le récent rejet de la loi sur le CO₂ par le peuple. En l'absence d'une uniformité dans les référentiels de calcul énergétique, notamment en matière d'émissions de CO₂, le Fonds a choisi de collaborer avec l'entreprise Signa-Terre SA, afin de mettre en œuvre une surveillance énergétique de son parc selon des normes reconnues (SIA). En parallèle, nous avons également participé au test PACTA 2020 (Paris Agreement Capital Transition Assessment) coordonné par l'Office fédéral de l'environnement (OFEV).

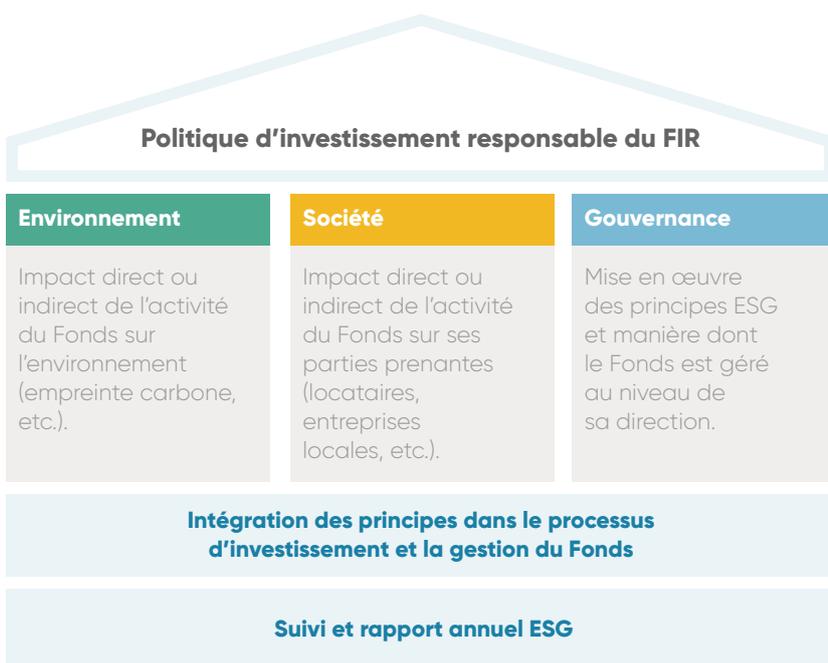
Le FIR a toujours privilégié les collaborations avec des acteurs locaux dans ses relations d'affaires. Il s'assure également d'appliquer une politique de loyers non spéculatifs visant à maintenir l'attractivité de ses logements pour une majorité de la population. Une attention particulière est par ailleurs apportée au confort des locataires par des rénovations et entretiens réguliers, dans lesquels le Fonds investit plus que la moyenne sur le marché.

Conformément à son intention formulée l'année dernière, le FIR a mis à profit l'année 2021 pour structurer son approche en matière de principes environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG). Il a ainsi formalisé sa

politique d'investissement responsable, laquelle orientera désormais sa gestion dans ce domaine. Cette politique sera concrétisée chaque année par un rapport ESG, dont les présentes pages constituent la première édition. Nous avons ainsi sélectionné les thématiques les plus pertinentes, sur lesquelles les actions du Fonds ont une influence matérielle, afin de les intégrer formellement dans notre gouvernance et d'en assurer le suivi. Le rapport ESG est disponible sur le site internet du FIR.

Ces nouveaux outils consolident l'engagement du FIR en tant qu'acteur responsable et marquent son intention d'adhérer à terme à un référentiel reconnu. En ce sens, une analyse approfondie des différents cadres de reporting ESG est actuellement en cours, afin d'identifier le plus approprié au regard de la typologie et de la taille du FIR, ainsi que des attentes des investisseurs. ■

CADRE D'INVESTISSEMENT RESPONSABLE



MÉTHODOLOGIE

L'identification des thématiques ESG pertinentes pour le FIR et ses parties prenantes s'est déroulée en deux étapes:



Matérialité

Dans un premier temps, nous avons identifié les thématiques ESG pertinentes pour le Fonds – extraites de référentiels existants –, ainsi que les mesures actuellement entreprises par le Fonds dans ce domaine. Sur cette base, nous avons procédé à une analyse de matérialité, en hiérarchisant lesdites thématiques sur la base des priorités du Fonds et des attentes de ses parties prenantes.

Le résultat de l'analyse est exprimé dans une matrice de matérialité, laquelle présente les différentes thématiques en fonction de leur importance stratégique. Cette matrice continuera à servir de canevas pour l'analyse de matérialité. Les enjeux retenus représentent ainsi fidèlement l'engagement actuel du FIR en matière d'investissement responsable et sont appelés à évoluer dans le futur, notamment dans l'optique de l'adhésion du FIR à un référentiel.

Indicateurs

Afin de permettre un suivi mesurable, nous avons retenu les thématiques environnementales et sociales pour lesquelles un indicateur adéquat pouvait être dégagé. Nous avons prêté une attention particulière à ce que chacune des thématiques, de même que leur indicateur, portent sur l'ensemble du portefeuille, en évitant toute extrapolation à partir d'un seul ou de quelques bâtiments.

Les thématiques de gouvernance ne sont pas rattachées à un indicateur, car elles portent sur la manière dont les principes ESG sont mis en œuvre, ainsi que sur le cadre légal applicable aux fonds de placement. Les indicateurs sont résumés dans un tableau de bord, puis détaillés individuellement avec la thématique concernée. ■

MATRICE DE MATÉRIALITÉ

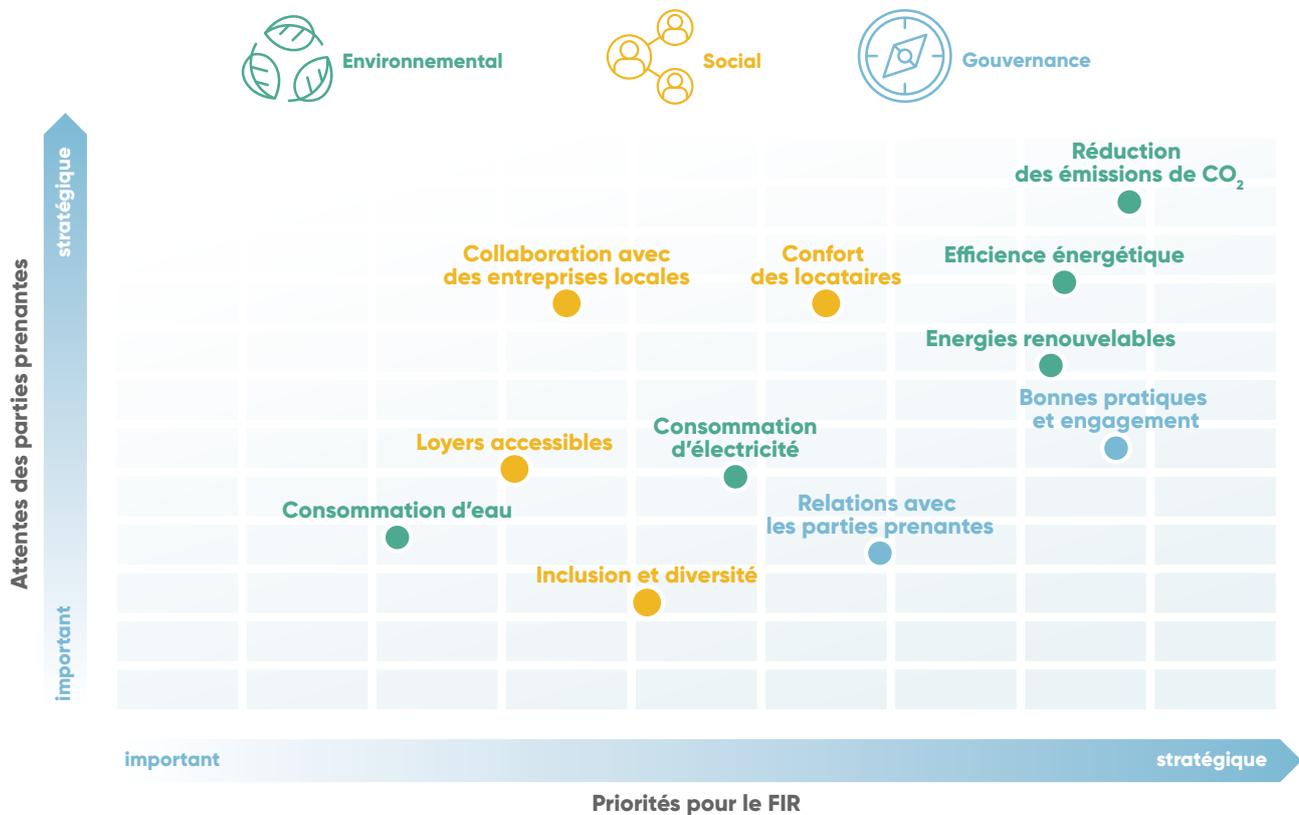
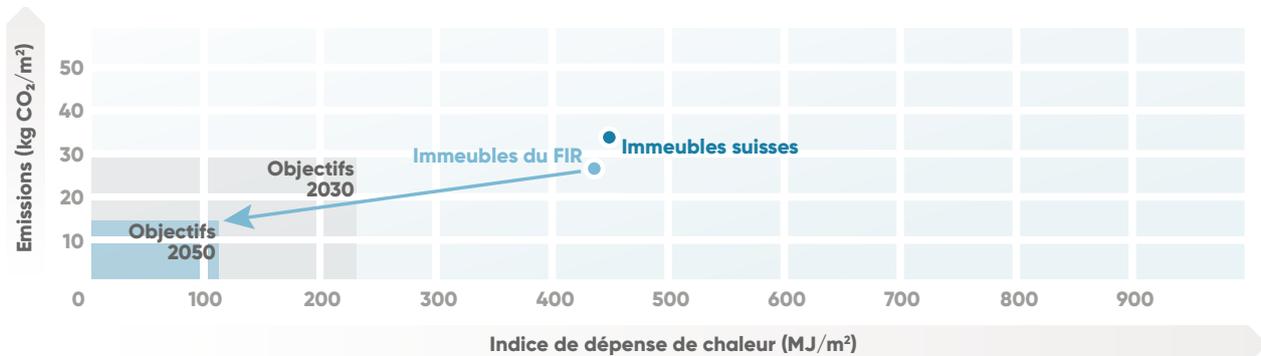


TABLEAU DE BORD DES INDICATEURS (ÉTAT AU 30 JUIN 2021)

Emissions de CO₂ selon PACTA	14.00 kg CO ₂ /m ²	Part d'énergies renouvelables	15% de l'énergie utilisée
2019-2020 Source: PACTA 2020		2019-2020 Source: interne	
Emissions de CO₂ selon norme SIA	26.97 kg CO ₂ /m ²	Part des travaux octroyés à des entreprises locales	94,71% du total des travaux
2019-2020 Source: Signa-Terre		Source: interne	
Indice de dépense de chaleur	437 MJ/m ²	Loyer médian	1'225 francs suisse
2019-2020 Source: Signa-Terre		Source: interne	
Consommation électrique	5.17 kWh/m ²	Nombre annuel de logements rénovés	61 logements
2019-2020 Source: Signa-Terre		Moyenne sur 5 ans Source: interne	
Consommation d'eau	1.16 m ³ /m ²	Part de logements d'utilité publique	3,1% des logements du parc
2019-2020 Source: Signa-Terre		Source: interne	

THÉMATIQUES ENVIRONNEMENTALES

ÉMISSIONS DE CO₂ ET INDICE DE DÉPENSE DE CHALEUR (IDC) - COMPARAISON

SURVEILLANCE ÉNERGÉTIQUE (SIGNA-TERRE)

Nous avons récemment entamé une collaboration avec la société Signa-Terre SA, spécialisée dans la surveillance et la réduction des consommations d'énergies des parcs immobiliers. Les indicateurs et étiquettes énergétiques relatifs aux quatre premières thématiques environnementales ci-dessous sont ainsi extraits du rapport de Signa-Terre portant sur le parc du FIR.

Le rapport de surveillance énergétique contient également des fiches énergétiques par immeuble, permettant d'identifier pour chacun le potentiel d'économies et de prioriser les travaux d'assainissement. Pour compléter ce dispositif, les immeubles présentant des consommations anormales ou excessives sont identifiés et font l'objet de recommandations spécifiques. Ces fiches offrent également un suivi des consommations et des économies réalisées par immeuble.

L'implémentation de la surveillance Signa-Terre a eu pour conséquence un changement du référentiel de calcul des données énergétiques. Pour cette raison, la variation 2019-2020 n'est pas mentionnée, l'année 2020 constituant la nouvelle année de référence pour le suivi des indicateurs et des tendances. Chacun des indicateurs concernés se base sur une valeur moyenne.

OBJECTIFS DE LA CONFÉDÉRATION ET DU FIR

	Indice de dépense de chaleur	Emissions de CO ₂
2030	220 MJ/m²	30 kg CO₂/m²
2050	110 MJ/m²	15 kg CO₂/m²

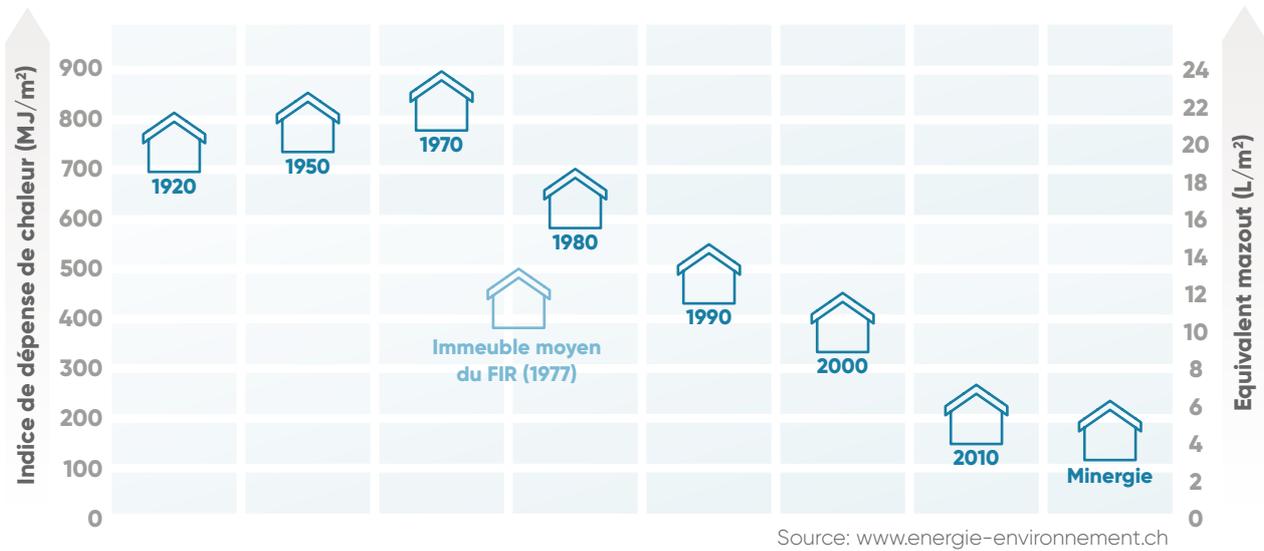
TEST PACTA 2020

En parallèle de la surveillance énergétique du parc, le FIR a participé au test PACTA 2020, lequel vise à mesurer la compatibilité du marché financier suisse avec les objectifs climatiques de l'accord de Paris. Le calcul des émissions de CO₂ se fonde sur la typologie des immeubles et non sur leurs résultats effectifs, divergeant ainsi de notre indicateur (norme SIA). Nous avons soumis la totalité du portefeuille du FIR au test PACTA 2020, obtenant des émissions totales de 14.00 kg CO₂/m². ■

IMPACT DU COVID-19

Indépendamment du changement de référentiel, nous relevons une augmentation générale des consommations énergétiques affectant les quatre indicateurs de consommation énergétique. Cette augmentation est principalement due aux conséquences de la pandémie de COVID-19, à savoir le semi-confinement et le télétravail. Le parc du FIR étant constitué majoritairement de logements, les changements d'habitudes des locataires et le temps supplémentaire passé à domicile se sont répercutés sur la consommation énergétique des immeubles. ■

BESOINS EN CHALEUR DES BÂTIMENTS PAR ÉPOQUE DE CONSTRUCTION



THÉMATIQUES

RÉDUCTION DES ÉMISSIONS DE CO₂

Emissions de CO₂ selon norme SIA

26.97
kg CO₂/m²

C

2019-2020 | Source: Signa-Terre

En Suisse, les bâtiments sont à l'origine d'environ 30% des émissions de CO₂. La priorité centrale du FIR consiste ainsi à réduire les émissions de son parc en s'alignant sur les objectifs de la Confédération. Nous sommes heureux de constater que le parc (26.97 kg CO₂/m²) a déjà atteint par anticipation le seuil 2030 (30 kg CO₂/m²). Indépendamment des différents référentiels, ce constat vaut également pour les émissions résultant du test PACTA 2020. L'immeuble moyen du FIR génère des émissions de CO₂ inférieures d'environ 18% à l'immeuble moyen suisse (33 kg CO₂/m²). Pour atteindre le seuil 2050 (15 kg CO₂/m²), le Fonds devra continuer à réduire les émissions d'environ 45%.

La valeur de l'étiquette CO₂ intègre la consommation totale des bâtiments, à savoir l'énergie thermique, ainsi que l'électricité consommée (estimation selon la norme SIA). Les énergies ayant le plus d'impact sur les émissions de CO₂ sont les énergies fossiles (mazout et gaz), lesquelles représentent 78% des émissions du parc. La consommation d'électricité représente quant à elle 16%

des émissions. La consommation énergétique et les émissions de CO₂ d'un immeuble varient grandement en fonction de son époque de construction. Plus un immeuble est récent, plus son impact sur l'environnement sera faible. A cet égard, l'âge moyen des immeubles du FIR s'élève à 44 ans (pondéré selon la SRE). C'est pourquoi le FIR déploie une politique active d'assainissement des bâtiments existants. Quant aux nouveaux bâtiments, nous recourons à des standards de constructions reconnus (Minergie, Minergie P, etc.).

La stratégie du FIR en matière de réduction des émissions de CO₂ repose donc principalement sur une mise à niveau des bâtiments existants. Nous donnons la priorité aux mesures sur lesquelles le FIR a une maîtrise directe et qui représentent les potentiels d'économies les plus importants. Cette stratégie suit deux axes:

- 1) l'assainissement des bâtiments existants, en visant des économies d'énergie (voir efficacité énergétique);
- 2) l'utilisation des énergies renouvelables neutres en CO₂ (voir énergies renouvelables). ■

EFFICIENCE ÉNERGÉTIQUE

L'indice de dépense de chaleur (IDC) est directement lié aux émissions de CO₂, puisque la consommation d'énergie thermique est la source principale des émissions de CO₂ des bâtiments. Environ 45% de la consommation d'énergie totale en Suisse proviennent des bâtiments. Le parc du FIR présente en moyenne un IDC légèrement inférieur à la moyenne suisse (450 MJ/m²). Nous souhaitons également aligner cet indicateur sur les objectifs de la Confédération. Le seuil 2030 (220 MJ/m²) nécessitera ainsi de poursuivre nos efforts.

Le calcul de l'IDC prend en compte la consommation nécessaire au chauffage et à la production d'eau chaude d'un immeuble. L'IDC varie grandement en fonction de l'âge du bâtiment (voir graphique, p. 6). Comme mentionné précédemment, le Fonds met la priorité sur l'assainissement de l'enveloppe extérieure des bâtiments

9,2%

des loyers encaissés

Investissements dans les travaux d'assainissement

Indice de dépense de chaleur (IDC)

437

MJ/m²

D

2019-2020 | Source: Signa-Terre

existants (toitures, fenêtres et façades), afin d'en améliorer l'efficacité énergétique, synonyme de réduction des émissions. Ce sont ainsi CHF 6,5 millions que nous avons investis lors de l'exercice dans des travaux d'assainissement, ce qui représente 9,2% des loyers encaissés. Malgré une année de construction moyenne en 1977, le parc du FIR présente, grâce aux efforts entrepris, un IDC nettement inférieur aux immeubles de cette génération.

En complément de cette stratégie d'assainissement, nous avons conclu un partenariat avec la start-up ECCO₂ spécialisée dans la télégestion, afin d'optimiser les réglages des chaudières en temps réel. Cette solution a déjà été déployée dans 20 immeubles, dont les résultats vont faire l'objet d'une analyse approfondie. Nous étudions également la possibilité de mettre en place des contrats d'optimisation énergétique. ■

CONSOMMATION ÉLECTRIQUE

Consommation électrique

5.17

kWh/m²

B

2019-2020 | Source: Signa-Terre

Le FIR se fixe un objectif général de réduction de la consommation électrique de son parc. Contrairement aux deux indicateurs précédents, la consommation d'électricité dépend très largement des locataires et de leurs habitudes. En effet, la consommation des locataires représente 86% de la consommation totale d'électricité des bâtiments, contre 14% pour les espaces communs. A cet égard, il convient de noter que l'étiquette électrique prend en compte uniquement les consommations des communs d'immeubles.

Le FIR agit sur ces parties communes lors de travaux d'amélioration, en installant des ampoules LED et systèmes de détection de présence. Ces actions permettent d'optimiser la consommation électrique des communs. Nous souhaitons également mettre en œuvre une stratégie de sensibilisation des locataires, afin qu'ils puissent adapter leur habitudes et participer à réduire la part de consommation des espaces privés. ■

CONSOMMATION D'EAU

Consommation d'eau

1.16
m³/m²

C

2019-2020 | Source: Signa-Terre

A l'instar de la consommation électrique, le FIR ne peut agir que partiellement sur la réduction de la consommation d'eau des bâtiments, les habitudes des locataires ayant un impact direct sur les résultats. Le calcul de l'étiquette d'eau prend en compte la consommation nette de l'immeuble, à savoir la consommation des locataires et des communs.

Afin d'utiliser sa marge de manœuvre, le Fonds procède à l'installation d'équipements particuliers lors des rénovations de logements (chasses d'eau à deux vitesses et pommeaux de douche économiques notamment). Par ailleurs, la démarche de sensibilisation des locataires mentionnée précédemment portera également sur la réduction de la consommation d'eau. ■



Le parc du FIR a déjà atteint par anticipation le seuil 2030 des objectifs de la Confédération en matière de réduction des émissions de CO₂.

ENERGIES RENOUVELABLES

Part d'énergies renouvelables

15%
de l'énergie utilisée

2019-2020 | Source: interne

L'augmentation de la part d'énergies renouvelables utilisée par son parc constitue un objectif majeur du FIR en relation avec la réduction des émissions de CO₂. Nous souhaitons en effet réduire au maximum l'utilisation d'énergies fossiles (mazout et gaz), lesquelles représentent, pour rappel, 78% des émissions du parc. Ces énergies fossiles sont principalement utilisées pour le chauffage et la production d'eau chaude.

C'est pourquoi nous privilégions les énergies neutres en CO₂ (chauffage à distance, géothermie, pellets ou en-

core capteurs solaires) lors de nouvelles constructions et de rénovations des installations de chauffage. Nous sommes cependant tributaires des normes et des caractéristiques des immeubles (situation, voisinage, etc.). De plus, le changement d'énergie doit être viable du point de vue de la rentabilité globale et des économies potentielles.

En parallèle, nous entendons également accélérer la pose de panneaux solaires. La surface totale de panneaux installés dans le parc du FIR s'élève aujourd'hui à 1'884 m². ■

THÉMATIQUES SOCIALES

COLLABORATION AVEC DES ENTREPRISES LOCALES

Le FIR attribue depuis toujours les travaux en priorité à des acteurs locaux. Ainsi, lors de l'exercice 2020-2021, 94,71% des dépenses totales de travaux ont été adjudgées à des entreprises locales. Par « locales », nous entendons toutes les entreprises qui sont établies ou qui disposent d'une filiale en Suisse romande. Cette démarche vise à la fois à soutenir le tissu économique local et à réduire

Collaboration avec des entreprises locales

94.71%

du total des travaux

Source: interne

l'impact environnemental des travaux (transports, etc.). Concernant les nouvelles constructions, l'adjudication est en principe du ressort des entreprises générales et non du FIR. C'est pourquoi nous souhaitons étudier différents outils permettant d'aligner les entreprises générales sur notre politique d'investissement responsable, notamment en matière d'adjudication (clauses ESG, etc.). ■

LOYERS ACCESSIBLES

Le FIR poursuit une politique de loyers non spéculatifs, visant à proposer des logements accessibles pour toutes les couches de la population, ainsi qu'à assurer la pérennité des revenus locatifs. Cette politique sert à la fois les intérêts des locataires et des investisseurs. En effet, des loyers attractifs alignés sur le marché garantissent une stabilité qui favorise l'installation durable des locataires

Loyer médian

1'225

francs suisses

Source: interne

et limite par cela les taux de vacance et de rotation, soit les pertes sur loyer.

Afin de suivre l'adéquation de la politique de loyers du Fonds, nous comparons régulièrement le taux de vacance, ainsi que le prix du loyer au m² des immeubles du FIR avec des indices publiés par région et période. ■



Le FIR poursuit une politique de loyers non spéculatifs, visant à proposer des logements accessibles pour toutes les couches de la population.

CONFORT DES LOCATAIRES

Nous investissons chaque année massivement pour le confort des locataires, afin de proposer des logements attractifs. Nous concentrons ainsi nos efforts sur les travaux d'assainissement énergétique, ainsi que de modernisation (entretien et rénovation) des logements et parties communes. Les rénovations complètes sont effectuées au fur et à mesure des mutations de locataires. Depuis 2017, ce sont en moyenne 61 logements qui ont été refaits à neuf chaque année. Le montant investi dans ces rénovations varie donc chaque année et s'élève à CHF 4,3 millions sur l'exercice, ce qui représente 5,9% des loyers encaissés.

5,9%

des loyers encaissés

Investissements dans les rénovations

INCLUSION ET DIVERSITÉ

Comme annoncé l'année dernière, le FIR a défini une stratégie d'investissements à hauteur de 15% de la valeur du portefeuille dans des segments spécifiques, tels que les logements d'utilité publique et les logements avec services, dans un but de diversification du portefeuille à long terme. Les logements d'utilité publique au sens de la législation vaudoise se classent en quatre catégories, à savoir: à loyers modérés, à loyers abordables, protégés et pour étudiants. Cette stratégie de diversification coïncide avec la volonté du FIR de proposer des logements à toutes les catégories de la population dans une logique

Nombre annuel de logements rénovés

61

logements

Moyenne sur 5 ans | Source: interne

Le FIR prête une attention particulière aux enjeux de santé et de sécurité. Nous procédons ainsi à l'assainissement systématique des polluants dans les logements. En ce sens, le désamiantage du parc est terminé, tous les risques pour les occupants ayant été traités de longue date. Sur la base des exigences réglementaires et des besoins, nous procédons par ailleurs à de nombreux travaux de mise en conformité des logements et communs (garde-corps, ascenseurs, vitrages, etc.), afin de garantir la sécurité des locataires. ■

Part de logements d'utilité publique

3,1%

des logements du parc

Source: interne

de diversité. Nous entendons ainsi augmenter progressivement le nombre de logements d'utilité publique dans le parc du FIR, lequel en compte actuellement 125 (soit 3,1%).

A des fins d'inclusion, nous souhaitons également permettre aux personnes âgées de rester le plus longtemps possible dans leur logement et développer à terme des partenariats pour faciliter le maintien à domicile. Nous déployons par ailleurs un effort actif visant à supprimer les barrières architecturales pour les personnes en situation de handicap dans les immeubles du FIR. ■

THÉMATIQUES DE GOUVERNANCE

RELATIONS AVEC LES PARTIES PRENANTES

La mise en œuvre de la politique d'investissement responsable du Fonds dépend également de ses parties prenantes (locataires, gérances, fournisseurs, autres prestataires, etc.). A titre d'exemple, la réduction des consommations d'eau et d'électricité repose en grande partie sur les locataires. De même, les enjeux en lien avec la gestion des immeubles nécessitent une forte implication des gérances. Par ailleurs, certains principes ESG – relatifs aux matériaux durables ou chaînes d'approvisionnement par exemple – ne peuvent être intégrés à une stratégie que si les parties prenantes concernées sont engagées.

Dans un premier temps, le FIR souhaite mettre en œuvre une démarche de sensibilisation des locataires et gérances par la diffusion ces prochains mois de supports

thématiques ESG, lesquels leur expliqueront leur rôle dans l'application de la politique du Fonds. Dans un second temps, nous étudierons comment généraliser ce dialogue avec les parties prenantes, afin de les engager efficacement et d'intégrer de nouveaux principes ESG à notre stratégie.

Par la mise en place du présent reporting, le FIR souhaite informer de manière transparente ses parties prenantes quant à ses engagements et actions en matière d'investissement responsable. Nous nous sommes ainsi assurés que les différentes thématiques ESG soient présentées de manière claire et accessible, afin que chaque catégorie de parties prenantes puisse les comprendre et se les approprier. ■

BONNES PRATIQUES ET ENGAGEMENT

Dans le cadre de son affiliation au groupe BCV, le FIR intègre à sa propre gouvernance les bonnes pratiques développées au sein du groupe. Le Fonds met ainsi un point d'honneur à préserver son image d'acteur responsable et ancré localement. Nous échangeons à titre régulier depuis plusieurs années sur les thématiques ESG en tant que membre de différentes associations professionnelles (USPI et AMAS notamment).

Nous avons ainsi participé – et continuons de participer – à des discussions portant sur la mise en place de

recommandations en matière d'investissement responsable pour les fonds immobiliers en Suisse. Grâce à ces différents engagements, nous bénéficions de nombreux retours d'expérience, ainsi que d'un suivi détaillé et régulier des évolutions relatives aux principes ESG.

Il importe encore de rappeler que les fonds de placement sont des véhicules d'investissements strictement réglementés et surveillés, afin de protéger les investisseurs. En ce sens, la conformité et la transparence sont des priorités centrales dans la gouvernance du FIR. ■

