

Rapport de suivi énergétique

EXERCICE 2023 - 2024

Sommaire

1. INTRODUCTION	3
2. RESPONSABILITÉ ENVIRONNEMENTALE	4
3. RESPONSABILITÉ SOCIALE	13
4. GOUVERNANCE	14
5. CAS PRATIQUE - FORÊT 1-1A, PULLY	15
6. RAPPORT DE L'ORGANE DE RÉVISION	16

Disclaimer

Le prospectus avec contrat de fonds intégré, la feuille d'information de base ainsi que les rapports annuels et semestriels du Fonds Immobilier Romand FIR sont disponibles gratuitement auprès de la direction du fonds (Société pour la gestion de placements collectifs GEP SA, Lausanne, www.gep.ch/www.fir.ch) ou de la banque dépositaire (Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne, www.bcv.ch).

Le fonds n'est pas géré de manière durable au sens de l'Autorégulation relative à la transparence et à la publication d'informations par les fortunes collectives se référant à la durabilité, de l'Asset Management Association Switzerland AMAS du 29.04.2024.

Les données publiées dans ce rapport sont valables au 30.06.2024, date de clôture de l'exercice du fonds, et couvrent la période de chauffage 2022-2023.

1. Introduction

Pour cette nouvelle édition de son rapport de surveillance énergétique, la voie choisie par le FIR reste celle d'une communication responsable, se basant sur la consommation réelle des bâtiments. Il est en effet primordial à nos yeux que notre discours soit cohérent avec les actions mises en œuvre. C'est pourquoi nous nous focalisons sur les enjeux environnementaux qui sont aujourd'hui la principale responsabilité des propriétaires immobiliers, en particulier la décarbonation du parc.

Bien que le FIR ne soit pas géré de manière durable selon les dispositions applicables aux fonds de placements, notre Fonds a été l'un des premiers à communiquer sur le suivi énergétique de son parc et les montants investis dans la rénovation énergétique. Ce reporting s'inscrit néanmoins dans un contexte qui reste incertain et changeant, de par la multitude de référentiels existants et les évolutions réglementaires à venir.



Le FIR favorise un reporting cohérent et transparent basé sur le suivi énergétique du parc.

D'importantes étapes de clarification ont toutefois eu lieu depuis 2022 grâce à l'autorégulation mise en place par l'Asset Management Association Switzerland (AMAS). Pour rappel, deux circulaires définissant les indices environnementaux pour les fonds immobiliers ont été publiées, garantissant une comparabilité accrue des données environnementales. En tant que membre de l'AMAS, le FIR a donc intégré ces indices à son reporting dans son dernier rapport annuel. Cela étant, la méthode pour calculer les données et indices environnementaux peut varier en fonction du référentiel utilisé et des acteurs. Là aussi, l'AMAS a apporté une clarification bienvenue en recommandant aux fonds immobiliers de se référer à la norme REIDA (Real Estate Investment Data Association). De fait, la base méthodologique proposée par REIDA semble devenir la référence en termes de publications d'indices au niveau national. Pour cette raison, le FIR publiera

désormais ses indices environnementaux selon cette norme.

Il convient encore de souligner qu'une nouvelle autorégulation de l'AMAS visant à prévenir l'écoblanchiment par la définition d'un standard minimal, en lien avec les dispositions émises par le Conseil fédéral, est entrée en vigueur au 1^{er} septembre 2024. Cela étant, l'approche de durabilité pour les fonds immobiliers est encore en cours de conception.

Dans ce contexte, le FIR se concentre sur les mesures qui ont un sens au niveau du portefeuille dans sa totalité, en favorisant les améliorations progressives et durables. Notre Fonds vise ainsi l'abandon progressif des énergies fossiles et la réduction des émissions de CO₂ de son parc. Cette démarche s'appuie notamment sur une stratégie de raccordement des immeubles existants au chauffage à distance, l'assainissement et l'optimisation énergétiques, ainsi que le recours systématique aux énergies renouvelables pour les nouvelles réalisations. Cette stratégie reste cependant largement tributaire des collectivités publiques, à savoir d'un facteur hors de contrôle du Fonds. Les retards dans le développement des infrastructures collectives ont un impact direct sur la réalisation des raccordements planifiés par le Fonds et donc sur la réduction des émissions du parc.

Concernant les trajectoires de réduction des émissions, l'évolution du contexte législatif, en particulier cantonal, et des référentiels de calculs rend la définition d'objectifs chiffrés particulièrement difficiles. C'est pourquoi le FIR publie, année par année, les indices environnementaux de son parc et leur progression, afin de garantir une information transparente de nos investisseurs. ■

2. Responsabilité environnementale



SURVEILLANCE ÉNERGÉTIQUE

Depuis 2021, le FIR collabore avec la société Signa-Terre SA, spécialisée dans la surveillance énergétique des parcs immobiliers. Nous utilisons son outil ImmoLabel, lequel nous permet de suivre l'évolution de la consommation énergétique de chacun de nos bâtiments.

Ce suivi est complété chaque année par un rapport de surveillance énergétique portant de manière agrégée sur la totalité du parc. Les indicateurs environnementaux et étiquettes que nous utilisons dans le tableau en page 5 sont tous basés sur les données dudit rapport et de ses annexes.

Méthodologie

Dans le cadre de notre surveillance énergétique, nous calculons les consommations et émissions réelles de notre parc immobilier. La surface déterminante en m² est la surface de référence énergétique (SRE). Jusqu'à présent, les indices environnementaux fournis par Signa-Terre que nous avons publiés étaient calculés selon la norme SIA:KBOB. Or, l'AMAS recommande depuis 2023 de se référer à la norme REIDA.

Dans ce contexte, Signa-Terre a intégré pour la première fois à son rapport les indices selon les deux normes. Afin de conserver une comparabilité avec le passé et par transparence, le FIR publie donc cette année deux versions des indices environnementaux de l'AMAS (SIA:KBOB et REIDA). Nous rappelons à nos lecteurs que d'autres méthodologies sont encore utilisées sur le marché (notamment CECB).

Nous recourons pour notre analyse et comparaison des émissions de CO₂ du Fonds à la notion de « scopes d'émissions », lesquels sont au nombre de trois:

1. Le scope 1 couvre les émissions directes générées au niveau de l'immeuble lui-même (utilisation de mazout et de gaz pour la production de chaleur).
2. Le scope 2 englobe les émissions indirectes résultant de la production d'énergie qui est amenée à l'immeuble (chauffage à distance, pompe à chaleur, pellets et électricité des communs).
3. Le scope 3 englobe les autres émissions indirectes provenant de sources non contrôlées par le Fonds, mais liées à ses activités (dont l'électricité

des locataires). Celles-ci étant difficilement mesurables ou accessibles, elles ne sont pas reportées.

Nous appliquons strictement dans notre reporting la norme de transparence de l'Asset Management Association Switzerland (AMAS) relative aux indices environnementaux pour les fonds immobiliers (Circulaires N° 04/2022 et 06/2023).



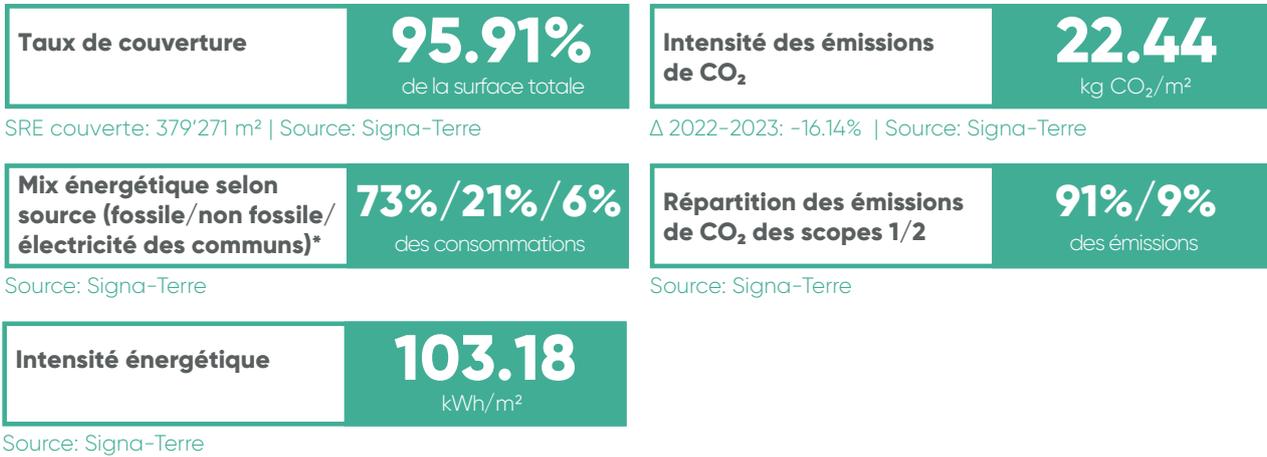
Notre analyse et comparaison des émissions de CO₂ du parc portent sur les scopes d'émissions 1 et 2 (directes et indirectes).

Nous publions les indices exigés par la norme susmentionnée, ainsi que plusieurs indices complémentaires provenant du rapport de surveillance énergétique. Certaines précisions doivent être apportées:

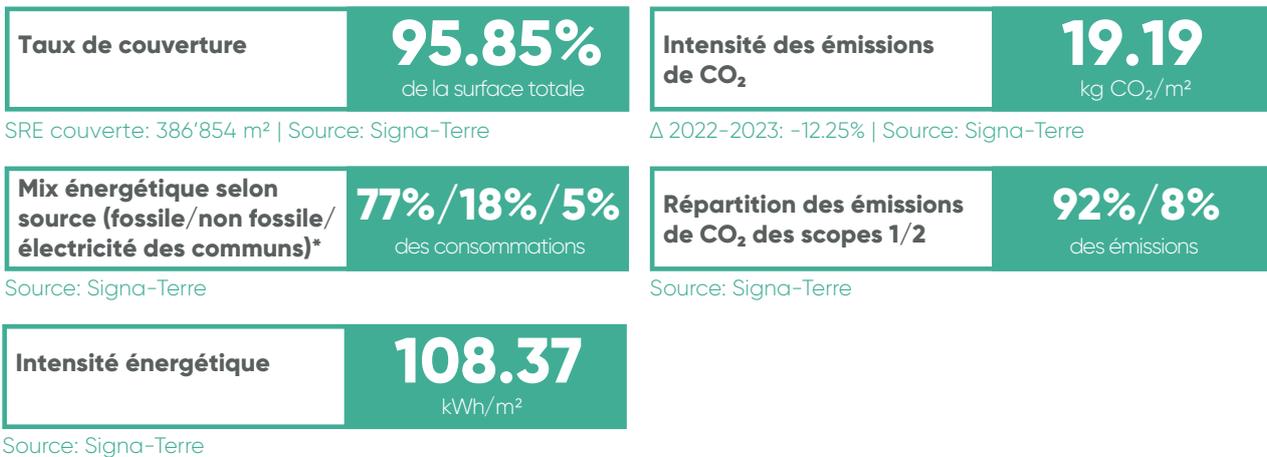
1. Taux de couverture: ce taux représente la part des immeubles de notre parc couverts par le suivi et les données énergétiques de Signa-Terre. Le taux de couverture est calculé par rapport à la SRE totale.
2. Émissions de CO₂: l'indicateur que nous utilisons pour mesurer les émissions réelles de CO₂ du Fonds englobe les scopes 1 et 2 mentionnés précédemment.
3. Mix énergétique: ce mix indique la part de chaque agent énergétique dans les consommations du parc. Il comprend également l'électricité des communs. Le détail et la répartition des surfaces par agent énergétique peuvent être trouvés dans le tableau de décarbonation en page 8.
4. Intensité énergétique: nous utilisons, en parallèle de l'indice exigé par l'AMAS, l'indice de dépense de chaleur (IDC) pour mesurer et comparer la consommation d'énergie du parc (chauffage et eau chaude). L'indice de l'AMAS diffère légèrement en ce qu'il inclut l'électricité des communs. ■

TABLEAU DES INDICES ENVIRONNEMENTAUX (PÉRIODE DE CHAUFFAGE 2022-2023)

INDICES DE L'AMAS - SIA:KBOB



INDICES DE L'AMAS - REIDA



INDICES COMPLÉMENTAIRES - SIA:KBOB



* Voir la répartition des surfaces par agent énergétique en page 8.

TABLEAU DE COMPARAISON - SIA:KBOB

Emissions de CO ₂ (kg CO ₂ /m ²)	2021	2022	2023
Immeuble moyen du FIR	29.63*	26.76*	22.44
Immeuble moyen de Signa-Terre	-	-	25.08
Indice de dépense de chaleur (MJ/m ²)			
Immeuble moyen du FIR	417*	415*	378
Immeuble moyen de Signa-Terre	-	-	379

Source: Signa-Terre

*Les données ont été actualisées selon le rapport de surveillance 2023. En effet, les données historiques peuvent différer de celles présentées dans des rapports antérieurs car elles incluent les dernières évolutions méthodologiques et des informations reçues après la publication desdits rapports.

RÉSULTATS ÉNERGÉTIQUES

Afin de permettre une comparaison avec le passé, l'analyse des résultats recourt aux indices calculés selon la norme SIA:KBOB. Durant l'année 2023, le parc d'immeubles du FIR a émis des émissions de CO₂ de 22.44 kg/m². Les émissions directes des bâtiments résultant de la combustion des énergies fossiles que sont le mazout et de gaz (scope 1) représentent actuellement 91% des émissions du parc, les 9% restants étant attribuables au scope 2, à savoir notamment les chauffages à distance (CAD) et pompes à chaleur (PAC).

Par rapport à l'année 2022, les émissions de CO₂ du parc ont diminué de 16.14% par m². Outre les mesures prises par le Fonds, la baisse des émissions de CO₂ s'explique par la variation des températures extérieures, l'hiver 2022-2023 ayant été plus doux que le précédent, mais également par les recommandations de la Confédération en lien avec les risques de pénurie énergétique.

L'IDC s'est quant à lui élevé à 378 MJ/m² pour l'année 2023, ce qui représente une diminution de 8.92% par rapport à 2022. Pour rappel, le calcul de l'IDC, contrairement aux émissions de CO₂, est ajusté climatiquement. Cela permet de comparer les consommations de chauffage d'une année à l'autre en tenant compte des variations de température.

A titre de comparaison, l'immeuble moyen du FIR présente, en 2023, des émissions et un IDC inférieurs à l'immeuble moyen suivi par Signa-Terre (voir tableau de comparaison ci-contre). ■

CADRE RÉGLEMENTAIRE

Nouvelles obligations légales

Le cadre légal applicable au bâti en matière d'émissions de CO₂ et de consommation d'énergie est en constante évolution. Au niveau fédéral, la Loi sur le climat et l'innovation (LCI) fixe désormais des objectifs de réduction pour le secteur du bâtiment, à savoir -82% jusqu'en 2040 et -100% jusqu'en 2050 (par rapport à 1990). Ces objectifs portent sur le scope 1, à savoir l'abandon des énergies fossiles pour la production de chaleur.

A l'échelon inférieur, les cantons fixent également des obligations légales en matière d'assainissement énergétique, en parallèle des règles existantes pour les nouvelles constructions. Ces obligations vont au-delà du scope 1 et des objectifs contenus dans la loi fédérale.

Dans le canton de Vaud, le projet de nouvelle Loi sur l'énergie (LVLEne) prévoit en effet une obligation d'assainissement des bâtiments énergivores (classes F et G) et de remplacement des chauffages à combustible fossile dans les 15 ans. Quant à la loi genevoise, celle-ci fixe une obligation d'assainissement pour les bâtiments dont l'IDC est supérieur à 450 MJ/m². Il sied encore de mentionner les plans climat et règlements communaux qui se multiplient.

Le FIR suit dans tous les cas ces évolutions réglementaires avec attention. Dans notre planification, nous analysons celles-ci, outre les questions de conformité, sous l'angle aussi bien des risques que des opportunités. En effet, certaines législations prévoient des subventions ou mesures fiscales dont le Fonds peut tirer profit pour accélérer certains travaux. Nous cherchons dans tous les cas à approcher de manière constructive les nouvelles règles et à anticiper leurs effets. ■

INFORMATION IMPORTANTE

La démarche de décarbonation du FIR ne constitue pas un engagement formel ou une obligation de résultat. Il s'agit de valeurs indicatives que le FIR vise à atteindre dans les horizons de temps définis par des mesures existantes ou planifiées.

DÉCARBONATION DU PARC DU FIR

Face à l'urgence climatique, il relève de la responsabilité de tout propriétaire d'agir. Cette action résolue doit être accompagnée par une information transparente aux investisseurs. Pourtant, nous constatons actuellement, en plus des disparités liées aux différents standards énergétiques, des divergences quant au périmètre pris en compte. Ainsi, il n'est pas toujours clair quels scopes d'émissions sont intégrés dans les objectifs en matière de neutralité carbone. Le FIR propose à cet égard une information transparente sur ses indices environnementaux et les scopes d'émissions pris en compte.



Le FIR vise l'abandon progressif des énergies fossiles et la réduction des émissions de CO₂ de son parc.

Dans un contexte méthodologique et légal qui reste très évolutif, le FIR déploie ses efforts de manière progressive et vise les améliorations suivantes conformément aux objectifs de la loi sur le climat et l'innovation:

1

L'abandon des énergies fossiles à l'horizon 2050, à savoir la décarbonation complète ou "net zéro" du scope 1. Le parc du FIR ne devrait

alors plus générer aucune émission directe de CO₂, grâce au remplacement des installations de chauffage au mazout et au gaz. A l'horizon 2030, le Fonds souhaiterait augmenter la proportion d'énergies non-fossiles à 40% de la surface totale du parc. Cela ne sera néanmoins possible qu'avec le déploiement des infrastructures par les pouvoirs publics.

2

La réduction des émissions de CO₂ du parc, conformément aux objectifs fixés dans la Loi sur le climat et l'innovation (LCI) pour le domaine du bâtiment, ainsi que dans le projet de Loi vaudoise sur l'énergie (LVLEne). La planification de l'effort requis et des trajectoires de réduction du FIR est en cours de révision en raison de deux facteurs. Premièrement, la base de calcul utilisée pour les objectifs de la LCI se fonde sur un référentiel différent (CECB). De plus, les nouvelles obligations imposées par la Loi vaudoise sur l'énergie, dont la version finale n'est pas encore connue, auront un impact conséquent sur le FIR, puisque la grande majorité des immeubles de notre parc se situe dans ce canton.

Indépendamment des efforts qui seront déployés par le FIR, la progression vers les objectifs de réduction dépendra donc également des collectivités publiques, à savoir de facteurs hors de contrôle du Fonds. A ce sujet, plusieurs raccordements planifiés par le Fonds ont dû être repoussés en raison du retard dans le développement de l'infrastructure de chauffage à distance. ■

Objectifs de réduction pour le domaine du bâti selon la Loi sur l'innovation et le climat

2040

-82%

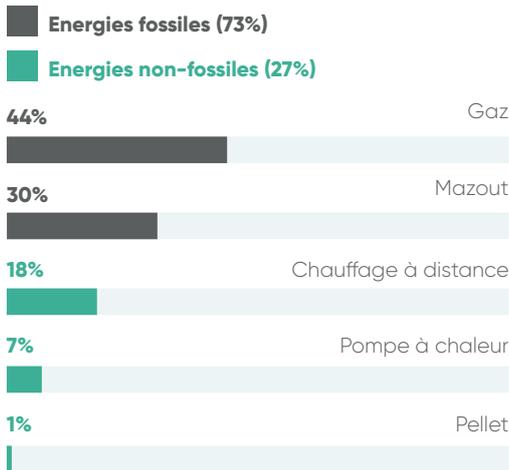
2050

-100%

TABLEAU DE DÉCARBONATION DU FIR (2023) - SIA:KBOB

1) SORTIR DES ÉNERGIES FOSSILES

RÉPARTITION DES SURFACES (SRE) PAR AGENT ÉNERGÉTIQUE



Mix énergétique du FIR	Etat 2022	Etat 2023	Horizon 2030 ¹	Horizon 2050 ²
Energies fossiles	76%	73%	60%	0%
Energies non-fossiles	23%	27%	40%	100%

MESURES MISES EN ŒUVRE

- ✓ Stratégie de raccordement des immeubles existants du parc au chauffage à distance (substitution).
- ✓ Recours aux énergies renouvelables pour les nouvelles réalisations.

1) Projections GEP SA, sous réserve de la disponibilité des infrastructures publiques.

2) Objectifs de la Confédération

2) RÉDUIRE LES ÉMISSIONS DE CO₂

SCOPES D'ÉMISSIONS DU FIR

SCOPE 1

Émissions directes générées au niveau de l'immeuble lui-même.

MESURES MISES EN ŒUVRE

- ✓ Transition vers les énergies non-fossiles (voir objectif 1 du FIR).
- ✓ Assainissement et optimisation énergétique.

SCOPE 2

Émissions indirectes résultant de la production d'énergie amenée à l'immeuble.

MESURES MISES EN ŒUVRE

- ✓ Travaux d'assainissement énergétique.
- ✓ Mesures d'optimisation énergétique.

SCOPE 3

Émissions indirectes non contrôlées par le Fonds, mais liées à son activité.

SENSIBILISATION

Le FIR vise à sensibiliser ses locataires aux économies d'énergie.



Rénovation complète, Forêt 1-1A, Pully

MESURES DE DÉCARBONATION

Pour rappel, le FIR, créé en 1953, est l'un des plus anciens fonds immobiliers de sa catégorie, ce qui a une influence sur les caractéristiques de ses actifs en portefeuille. L'âge moyen des immeubles du FIR est ainsi supérieur à 40 ans (pondéré selon la SRE). Cela étant, grâce à une politique d'assainissement énergétique entreprise depuis de nombreuses années, l'immeuble moyen du FIR présente des émissions et un IDC nettement inférieurs aux immeubles de cette génération.



L'immeuble moyen du FIR présente des émissions et une consommation d'énergie nettement inférieures aux immeubles de sa génération.

La stratégie d'investissement du FIR consiste, pour la construction de nouveaux bâtiments, à recourir aux meilleurs standards énergétiques (Minergie, Minergie-P, etc.) et, pour l'acquisition de biens existants, à les amener vers ces mêmes standards énergétiques.

Dans le cadre des projets de travaux d'assainissement, le FIR tient systématiquement compte du cycle de vie des immeubles, afin d'analyser l'empreinte écologique, respectivement la viabilité financière desdits travaux.

La stratégie du FIR de détention à long terme des actifs est ainsi propre à créer de la plus-value, tant pour ses détenteurs de parts, en accroissant la valeur des actifs et leur rendement, que pour la société, en réduisant l'empreinte carbone des immeubles en portefeuille. Cette stratégie a également pour effet de contribuer au confort des locataires.

Afin de décarboner progressivement son parc, le FIR a choisi de structurer ses mesures d'amélioration sur la base de la vision ROSEN de l'Office fédéral de l'énergie (OFEN) pour le parc immobilier 2050. Cette vision se fonde principalement sur quatre objectifs:

1. réduction;
2. optimisation;
3. substitution;
4. énergies renouvelables.

Vous trouverez ci-après les mesures actuellement mises en œuvre ou planifiées par le Fonds, selon cette classification. ■

MESURES POUR LA DÉCARBONATION DU PARC

1 Réduction

2 Optimisation

3 Substitution

4 Énergies renouvelables

Réduction

L'objectif de réduction est intrinsèquement lié à celui de substitution. Il vise à réduire drastiquement la consommation d'énergie au m² du parc immobilier. Grâce aux données effectives dont nous disposons, nous sommes en mesure de suivre la consommation énergétique de notre parc de manière précise et de prioriser nos interventions.

Comme évoqué précédemment, le FIR met la priorité et investit massivement dans l'assainissement énergétique de ses immeubles (enveloppes thermiques, fenêtres, toitures, etc.), afin d'en améliorer l'efficacité énergétique, synonyme de réduction des émissions. Ces cinq dernières années, le Fonds a investi en moyenne près de 8% des loyers encaissés dans de tels travaux.

En complément de l'objectif de substitution, il s'agit du principal moyen permettant de réduire de manière significative la consommation énergétique des anciens bâtiments du parc et de les amener vers les valeurs seuils.

Durant l'exercice, le FIR a mis en place les mesures suivantes de réduction:

- Divers travaux d'assainissement énergétique, principalement la rénovation de l'enveloppe thermique de 5 bâtiments, pour un total de CHF 5.1 millions.
- Planification pour le prochain exercice de travaux d'assainissement de l'enveloppe thermique de 2 bâtiments (en attente de permis).
- Etudes en cours pour 3 autres bâtiments.

Optimisation

Cet objectif vise à connaître l'état énergétique de tous les immeubles du parc immobilier et à en optimiser la consommation. Nous rappelons que, grâce à la surveillance énergétique mise en œuvre, nous connaissons précisément l'état et donc le potentiel d'amélioration de chacun des immeubles du parc, ce qui nous permet d'établir des priorités quant aux mesures à prendre.

Il ressort également du rapport de surveillance ImmoLabel que le Fonds peut encore faire des efforts pour l'optimisation de la consommation de chauffage de ses bâtiments.

Pour endiguer ce phénomène, le Fonds procède à des travaux de modernisation des chaufferies et met l'accent sur l'intégration de nouvelles technologies de régulation dans ses immeubles. Nous recherchons les mesures les plus efficaces et sommes constamment à l'écoute des solutions qui apparaissent sur le marché. De plus, nous prenons en parallèle des mesures pour réduire la consommation électrique des communs, laquelle représente 23% de la consommation totale d'électricité du parc, le reste étant l'électricité des locataires sur laquelle le fonds n'a pas d'influence directe.

Durant l'exercice, le FIR a mis en place les mesures d'optimisation suivantes:

- Analyse des données en cours du projet pilote d'optimisation des régulations de chaudières selon les prédictions météorologiques avec la start-up ECCO2.
- Phase d'observation d'un nouvel échantillon avec une autre start-up visant également l'optimisation par la régulation (autre approche).
- Travaux de modernisation portant sur 9 chaufferies.
- Réfection de 10 cages d'escalier durant l'exercice écoulé avec passage à un éclairage LED moins gourmand, 4 autres étant d'ores et déjà projetées pour le prochain exercice.

Substitution

L'objectif de substitution exige que tous les chauffages au mazout ou au gaz soient remplacés par des énergies non-fossiles d'ici 2050 – sous réserve de rares exceptions. L'on entend ici par énergies non-fossiles le chauffage à distance (CAD), la pompe à chaleur (PAC) et les pellets. Le FIR met en ce sens la priorité sur le remplacement dans ses immeubles existants des installations de chauffage au mazout et au gaz par le CAD. Notre Fonds a récemment finalisé une analyse du parc en collaboration avec les différents fournisseurs, afin d'identifier et de prioriser les futurs raccordements au CAD.

Comme nous l'avons déjà mentionné, les raccordements au CAD sont caractérisés par une inertie importante, dès lors qu'ils dépendent de la mise en place de l'infrastructure et des capacités d'approvisionnement des services industriels. Par conséquent, tout retard dans le développement de l'infrastructure peut avoir un impact direct sur le raccordement des immeubles du parc au CAD.

Actuellement, 26% de la surface de référence énergétique de notre parc est chauffée par des énergies non-fossiles. Pour rappel, l'objectif du FIR est d'atteindre une proportion de 40% à l'horizon 2030, puis de 100% à l'horizon 2050, à savoir l'abandon total des énergies fossiles (scope d'émissions 1). Sur la base des raccordements en cours au CAD et de la mise en exploitation du nouvel écoquartier d'Echallens, nous estimons que la part d'énergies non-fossiles augmentera de manière significative ces prochaines années.

Durant l'exercice, le FIR a mis en place les mesures de substitution suivantes:

- Finalisé: raccordement de 4 bâtiments au CAD.
- En cours: chantiers ouverts sur 3 bâtiments pour un raccordement au CAD à l'automne 2024.
- Planifié: raccordement de 5 immeubles au CAD pour 2025.

Nous sommes également sensibles au cycle de vie et à la mutualisation des installations. Durant l'exercice, nous avons ainsi mutualisé deux productions de chaleur en une, en réemployant une installation récente au gaz qui n'était plus utilisée en raison d'un raccordement au CAD.

Energies renouvelables

Le quatrième objectif de l'OFEN concerne l'augmentation de l'utilisation des énergies renouvelables, notamment dans une logique d'autoconsommation et d'autonomie énergétiques. D'ici 2050, les bâtiments et les quartiers devront assurer eux-mêmes une part aussi importante que possible de leur approvisionnement en énergie, sans recourir aux capacités de stockage du réseau. Les bâtiments devront également produire une grande partie du courant nécessaire à la mobilité électrique. Cet objectif passe notamment par l'installation de systèmes photovoltaïques.

Le FIR favorise autant que possible les systèmes d'autoconsommation lors de la construction ou de l'acquisition de projets neufs. En témoigne l'Écoquartier Osiris à Echallens, dont le Fonds a acquis plusieurs immeubles pour un total de 96 logements (mise en exploitation en 2023). Cet écoquartier intègre ainsi un système d'autoconsommation énergétique (pompes à chaleur pour le chauffage et parc solaire en microgrid pour l'électricité). Pour les bâtiments existants, le FIR met l'accent sur l'installation de centrales photovoltaïques, notamment dans le cadre de travaux d'assainissement énergétique.

Durant l'exercice, le FIR a mis en place les mesures suivantes en matière de photovoltaïque:

- Analyse de faisabilité technique pour un échantillon de 8 immeubles.
- Création de trois centrales solaires photovoltaïques dans le cadre de nos assainissements de bâtiments.

CONSOMMATION DES LOCATAIRES

La consommation d'électricité et d'eau du parc dépend très largement des locataires et de leurs habitudes. La consommation des locataires représente ainsi 77% de la consommation totale d'électricité des bâtiments, contre 23% pour les espaces communs.



Le FIR souhaite utiliser sa marge de manœuvre pour sensibiliser ses locataires aux économies d'énergie.

Bien qu'il n'ait pas une influence directe sur leur consommation, le FIR souhaite développer des mesures efficaces, afin de sensibiliser les locataires aux économies d'énergie et leur permettre de réduire leur consommation. Nous avons ainsi revu nos standards de rénovation des logements, afin de les doter d'électroménager possédant la classe énergétique la plus efficace.

Action éco-logements

Par ailleurs, nous avons continué à participer à l'action éco-logements, dans le cadre du programme Equiwatt des Services industriels de Lausanne. En 2023, ce sont 397 appartements qui ont été visités par des spécialistes, lesquels ont distribué gratuitement aux locataires des ampoules LED, des multiprises électriques intelligentes, ainsi que des brise-jets et pommeaux de douche économes. Ces opérations sont effectuées à intervalles réguliers, le FIR ambitionnant d'en faire bénéficier autant de locataires que possible. Vous trouverez ci-contre le bilan annuel 2023, remis par les Services industriels de Lausanne. ■

Action éco-logements BILAN DES OPÉRATIONS

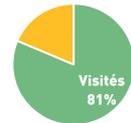
2023

en collaboration avec le Fonds Immobilier Romand

Nombre de logements visités

397 / 488

Part de visites



Nombre de logements non visités

91

Electricité économisée	Chaleur économisée	Eau économisée	CO ₂ évité
22.7 MWh/an	254 MWh/an	8'200 m ³ /an	73 tCO ₂ e/an*

Coûts totaux	SiL + Canton	FIR
CHF 62'890.-	CHF 46'580.-	CHF 16'320.-
ou	ou	ou
CHF 160.- /logement	CHF 115.- /logement	CHF 40.- /logement

Les coûts s'entendent TTC



LED

1104 distribuées
15.5 MWh

Prises

296 distribuées
4.2 MWh

T° du frigo

247 distribués
0.8 MWh

Luminaires

17 distribués
2.2 MWh

Chauffage

353 distribués
7.4 MWh

Douche

240 distribuées
158.3 MWh
3'070 m³

Robinets

585 distribués
88.0 MWh
5'130 m³

* tCO₂e = tonne de CO₂ équivalent, soit la quantité de CO₂ qui provoquerait le même réchauffement qu'un autre gaz à effet de serre [par ex. 1 tonne de méthane est égale à 25 tonnes de CO₂, donc les émissions d'1 tonne de méthane = 25 tCO₂e].



3. Responsabilité sociale



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 près d'une soixantaine de logements qui ont été refaits à neuf chaque année. Le montant investi dans ces rénovations varie donc chaque année et s'élève à CHF 7.8 mios sur l'exercice pour un total de 80 logements.

Durant l'exercice, nous avons également revu nos standards de rénovation, sous la forme de nouvelles consignes aux gérances, portant notamment sur l'ouverture des espaces favorisant l'apport de lumière naturelle, le choix des peintures et teintes de carrelages ou encore les références des appareils électroménagers et sanitaires. Notre participation au programme Equiwatt et la distribution gratuite d'accessoires favorisant les économies d'énergie entrent dans le cadre de cette démarche. Ces différentes mesures énergétiques permettent également aux locataires de réduire leurs charges.

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 occupants. ■



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

INCLUSION ET DIVERSITÉ

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 et limitent 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 loyer mensuel médian d'un logement du FIR s'élève actuellement à CHF 1'295 pour un prix annuel moyen au m² de CHF 233.

CHF 1'295

loyer mensuel médian
des logements du FIR

Le FIR a également 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. Cette stratégie de diversification coïncide avec la volonté du FIR de proposer des logements à toutes les catégories de la population dans une logique de diversité. Nous entendons ainsi augmenter progressivement le nombre de logements d'utilité publique dans le parc du FIR, lequel en compte actuellement 125.

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. ■

4. Gouvernance



RELATIONS AVEC LES PARTIES PRENANTES

Pour de nombreux enjeux, la réussite de la démarche du Fonds en matière d'investissement responsable dépend de fait de ses parties prenantes (locataires, gérances, fournisseurs, prestataires, mandataires, 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 enjeux ESG – relatifs à l'approvisionnement durable ou à la gestion des déchets par exemple – ne peuvent être intégrés à une stratégie que si les parties prenantes concernées, comme les entreprises générales et prestataires, sont engagées.

Comme annoncé dans le dernier rapport, le FIR souhaite tout d'abord mettre en œuvre une démarche de sensibilisation des locataires et gérances par la diffusion de supports thématiques ESG, lesquels leur expliqueront leur rôle dans l'application de la politique du Fonds.

Dans un second temps, nous souhaiterions généraliser ce dialogue, par la mise en œuvre d'une démarche d'engagement de toutes les parties prenantes. Celle-ci devrait permettre au Fonds d'agir sur de nouveaux enjeux sur lesquels il ne dispose pas d'un contrôle direct. ■

ENGAGEMENT

Conformément aux informations fournies dans le précédent rapport, le Fonds a mené au cours de l'exercice une analyse approfondie des différents cadres de reporting ESG, afin d'identifier le plus approprié au regard de la typologie et de la taille du FIR. Un rapport d'analyse de deux référentiels reconnus a ainsi été établi, lequel est actuellement à l'étude et fera l'objet d'une décision en cours d'exercice.

Compte tenu de la multitude d'initiatives dans le domaine et de l'absence d'une réglementation uniforme par la FINMA à ce jour, nous souhaitons dans tous les cas continuer à observer le marché en intégrant à notre gouvernance les normes d'autorégulation – à l'instar de la circulaire de l'AMAS sur les indices environnementaux.

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). Grâce à ces différents engagements, nous bénéficions de nombreux retours d'expérience, ainsi que d'un suivi détaillé des évolutions relatives à l'investissement responsable. ■

TRANSPARENCE

La stratégie d'investissement du FIR repose sur une détention à long terme des actifs. Loin de toute approche spéculative, notre objectif est de servir aux détenteurs de parts des rendements attractifs et stables. L'investissement responsable s'intègre donc naturellement dans les objectifs d'investissement du FIR. En effet, nous croyons que l'investissement responsable est propre à créer des plus-values sur le long terme, tant pour les investisseurs, que pour la société dans son ensemble. En ce sens, nous ne cesserons d'informer de manière transparente nos parties prenantes quant à nos actions et progrès en matière d'investissement responsable. ■

5. Cas pratique - Forêt 1-1A, Pully



- Pully
- Forêt 1-1A
- Bâtiments existants
- Assainissement énergétique et rénovation complète

Le FIR met en oeuvre une politique ambitieuse d'assainissement énergétique depuis de nombreuses années. La stratégie d'investissement du Fonds consiste, pour la construction de nouveaux bâtiments, à recourir aux meilleurs standards énergétiques (Minergie, Minergie-P, etc.) et, pour les biens existants, à les amener vers ces mêmes standards énergétiques. C'est pourquoi l'immeuble moyen du FIR présente des émissions et une consommation de chaleur nettement inférieures aux immeubles de même génération.

Pour ces deux immeubles sis à Pully, l'assainissement énergétique a été accompagné par une rénovation complète, tant de l'intérieur (logements et communs) que des extérieurs, permettant d'accroître le confort et la sécurité des locataires. Le recours à une pompe à chaleur n'a pas été possible dans ce cas d'espèce, car les forages ont révélé la présence d'une rivière souterraine. Cela étant, le FIR est sensible au cycle de vie des productions de chaleur, raison pour laquelle le remploi d'une installation au gaz récente a été favorisé.



Environnement

Assainissement énergétique de l'enveloppe thermique du bâtiment.

Mutualisation et remploi d'une production de chaleur d'un autre immeuble récemment raccordé au CAD.

Pose de panneaux photovoltaïques sur les toits.

Protection de la biodiversité par un réaménagement des espaces extérieurs.

Utilisation du bois pour la surélévation.



Social

Création de logements.

Amélioration du confort des locataires grâce à la création de balcons et aux éclairages extérieurs.

Qualité de vie grâce aux jardins communs et espace de rencontre.

Accessibilité et sécurité grâce au réaménagement des accès, à la réfection des communs et à divers travaux de mise en conformité.

6. Rapport de l'organe de révision

Rapport d'assurance limitée du professionnel en exercice indépendant

sur une sélection d'indicateurs publiés dans le rapport de suivi énergétique 2023-2024 du Fonds immobilier Romand à l'attention de la direction de fonds Société pour la gestion de placements collectifs GEP SA, Lausanne

Nous avons été mandatés par la direction de fonds Société pour la gestion de fonds de placements collectifs GEP SA (ci-après « GEP SA ») pour réaliser une mission d'assurance limitée sur une sélection d'indicateurs publiés dans le rapport de suivi énergétique 2023-2024 (y compris les déclarations sur les gaz à effet de serre) du Fonds Immobilier Romand pour l'exercice arrêté au 30 juin 2024 (ci-après « le rapport »).

Nos procédures d'assurance limitée avaient pour objet les indicateurs suivants :

- Tableau des indices environnementaux (p. 5) ;
 - Indices de l'AMAS – SIA:KBOB ;
 - Indices complémentaires – SIA:KBOB.

Les indicateurs publiés dans le rapport de suivi énergétique (y compris les déclarations sur les gaz à effet de serre) ont été établis par GEP SA sur la base des prescriptions internes pour le reporting des indicateurs environnementaux qui font référence à la circulaire 04/2022 « Indices environnementaux pour les fonds immobiliers » et la circulaire 06/2023 « Bonne pratique relative aux indices environnementaux des fonds immobiliers » de l'Asset Management Association Switzerland. Ces critères de reporting sont disponibles dans le paragraphe « Méthodologie » du chapitre 2 « Responsabilité environnementale » en page 4 du rapport.

GEP SA utilise la société Signa-Terre SA et d'autres exécutants pour les indicateurs environnementaux qui sont décrits en page 4 « Responsabilité environnementale » du rapport. Notre mission d'assurance ne s'étendait pas à ces services. Notre mission d'assurance ne s'étend pas également aux informations relatives à des périodes antérieures ou aux autres informations incluses dans le rapport ou dans tout autre rapport.

Limites inhérentes importantes

L'exactitude et l'exhaustivité des données et des informations relatives à la sélection d'indicateurs publiés dans le rapport (y compris les déclarations sur les gaz à effet de serre) sont intrinsèquement soumises aux limites inhérentes à leur nature, à la manière dont les données sont relevées, calculées et analysées et estimées. En outre, la quantification de la sélection d'indicateurs publiés dans le rapport (y compris les déclarations sur les gaz à effet de serre) comporte une incertitude inhérente en raison de connaissances et méthodes scientifiques incomplètes utilisées pour déterminer les facteurs d'émission et les valeurs nécessaires pour combiner les émissions de divers gaz. Notre rapport d'audit doit donc être lu en relation avec les critères décrits par GEP SA en page 4 du rapport de suivi énergétique.

Responsabilité de la direction de fonds

La responsabilité de l'établissement et de la présentation de la sélection d'indicateurs publiés dans le rapport (y compris les déclarations sur les gaz à effet de serre) conformément aux critères incombe à la direction de fonds. Cette responsabilité comprend l'organisation, la mise en place et le maintien de contrôles internes adéquats relatifs à l'établissement et à la présentation de la sélection d'indicateurs publiés dans le rapport (y compris les déclarations sur les gaz à effet de serre) afin que celle-ci ne contiennent pas d'anomalies significatives résultant de fraudes ou d'erreurs. En outre, la direction de fonds est responsable du choix et de l'application des critères, des estimations et de la documentation appropriée.

Indépendance et gestion de la qualité

En conformité avec les Règles d'International Code of Ethics for Professional Accountants (inclue les standards internationaux de l'indépendance), qui sont publiés par le International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA Code), nous

sommes indépendants de GEP SA. Ces exigences définissent des principes fondamentaux d'éthique professionnelle, qui comprennent les concepts d'intégrité, d'objectivité, de compétence et de conscience professionnelle, de confidentialité et de professionnalisme.

PricewaterhouseCoopers SA applique la norme internationale de gestion de la qualité 1, qui exige de l'entreprise qu'elle conçoive, mette en œuvre et exploite un système de management de la qualité comprenant des politiques ou des procédures relatives au respect des règles de déontologie, des normes professionnelles et des exigences légales et réglementaires applicables.

Responsabilité du professionnel en exercice indépendant

Notre responsabilité consiste à exécuter une mission d'assurance et à exprimer une conclusion fournissant une assurance limitée sur la sélection d'indicateurs publiés dans le rapport (y compris les déclarations sur les gaz à effet de serre). Nous avons réalisé notre mission d'assurance limitée conformément à l'International Standard on Assurance Engagement ISAE 3000 (Revised), « Missions d'attestation autres que les audits ou examens d'informations financières historiques » et l'International Standard on Assurance Engagement 3410, « Missions d'assurance relatives aux bilans des gaz à effet de serre » (norme ISAE 3410), publiée par le Conseil des normes internationales d'audit et d'assurance. Ces normes requièrent que nous planifions et réalisons la mission de façon à avoir un niveau d'assurance limité que la sélection d'indicateurs publiés en page 5 dans le rapport de suivi énergétique (y compris les déclarations sur les gaz à effet de serre) n'ont pas été préparés, dans tous ses aspects significatifs, selon les critères décrits en page 4 du rapport de suivi énergétique pour l'exercice arrêté au 30 juin 2024.

Les procédures mises en œuvre dans le cadre d'une mission d'assurance limitée sont de nature différente et d'étendue moindre que celles mises en œuvre dans une mission d'assurance raisonnable, et elles suivent un calendrier différent. En conséquence, le niveau d'assurance obtenu dans une mission d'assurance limitée est beaucoup moins élevé que celui qui aurait été obtenu dans une mission d'assurance raisonnable.

Nous avons pour l'essentiel réalisé les travaux suivants :

- Entretien avec les représentants de GEP SA responsables pour la collecte des données et la préparation du rapport ;
- Evaluation de la pertinence des critères décrits en page 4 du rapport de suivi énergétique ;
- Inspection de la documentation appropriée en lien avec la préparation des indicateurs ;
- Inspection des contrôles effectués par GEP SA concernant la plausibilité des données utilisées par Signa-Terre SA ;
- Réexécution des calculs pertinents.

Nous estimons que les éléments probants recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre conclusion.

Conclusion

Sur la base des procédures que nous avons mises en œuvre et des éléments probants que nous avons obtenus, nous n'avons rien relevé qui nous porte à croire que la sélection d'indicateurs publiés dans le rapport de suivi énergétique (y compris les déclarations sur les gaz à effet de serre) pour l'exercice arrêté au 30 juin 2024, n'ont pas été préparés, dans tous ses aspects significatifs, conformément aux critères appropriés décrits en page 4 du rapport.

Utilisateurs visés et utilisation du rapport

Ce rapport est préparé pour et uniquement pour GEP SA et dans le seul objectif de lui reporter sur la sélection d'indicateurs publiés dans le rapport de suivi énergétique (y compris les déclarations sur les gaz à effet de serre) et pas d'autre but. En donnant notre conclusion, nous n'acceptons ni n'assumons toute responsabilité (légale ou autre) du fait de l'usage de notre rapport, y compris notre conclusion, conformément aux modalités de notre mission et pour toute autre raison pour laquelle notre rapport, y compris la conclusion, peut être utilisé, ou envers toute autre personne à qui notre rapport est montré ou entre les mains duquel il peut arriver, et aucune autre personne ne pourra se fier à notre conclusion.

Nous autorisons la divulgation de notre rapport, uniquement et en combinaison avec les critères appropriés, pour permettre à GEP SA de démontrer qu'elle a rempli ses devoirs en mandatant un rapport d'assurance indépendant sur la sélection d'indicateurs publiés dans le rapport de suivi énergétiques (y compris les déclarations sur les gaz à effet de serre) sans assumer ou accepter aucune responsabilité ou obligation envers des tiers de notre part. Dans toute la mesure permise par la loi, nous n'acceptons ni n'assumons de responsabilité envers quiconque autre que GEP SA pour notre travail ou ce rapport.

PricewaterhouseCoopers SA

Jean-Sébastien Lassonde

Mathilde de La Pomélie

Genève, le 17 décembre 2024



PricewaterhouseCoopers SA, avenue Giuseppe-Motta 50, case postale, 1211 Genève 2
Téléphone : +41 58 792 91 00, www.pwc.ch

PricewaterhouseCoopers SA est membre d'un réseau mondial de sociétés juridiquement autonomes et indépendantes les unes des autres.

La maintenance et l'intégrité du site Internet du Fonds Immobilier Romand relèvent de la responsabilité de GEP SA; le travail effectué par les professionnels en exercice indépendants n'implique pas la prise en compte de la maintenance et de l'intégrité du site Internet du Fonds Immobilier Romand et, par conséquent, les professionnels en exercice indépendants déclinent toute responsabilité pour les changements qui auraient pu survenir dans les informations ou les critères communiqués depuis qu'elles ont été initialement présentées sur le site Internet.



**Société pour
la gestion de
placements
collectifs
GEP SA**

Rue du Maupas 2
1004 Lausanne
T +41 (0)21 318 72 72
www.fir.ch

ISIN CH0014586710
LEI 506700T3QVEQTB751334