



IMMOFONDS

asset management

Rapport ESG

au 31.12.2025



Table des matières

En bref	4
Avant-propos	5
A propos d'Immofonds Asset Management AG	6
Principes stratégiques	10
Résultats 2025 et perspectives	13
Progrès vers la neutralité carbone	14
Performance sociale des portefeuilles immobiliers	18
La durabilité sociale au sein de la direction du fonds	20
La construction durable, pilier de la stratégie	22
Les retours des locataires, moteur de la qualité	26
Chiffres clés en matière de durabilité	28

Informations juridiques importantes

Le présent document a été élaboré par Immofonds Asset Management AG, Zurich (direction du fonds). Il est principalement destiné à des fins d'information. Il ne représente ni une offre ni un conseil ou une recommandation de placement ni un document de vente pour les placements collectifs de capitaux gérés par la direction du fonds. Nous rappelons aux investisseurs et investisseuses qu'une décision d'investissement ne doit pas être prise en se fondant sur ce rapport, mais en tenant compte de leur situation individuelle respective ainsi qu'en s'appuyant sur des documents pertinents en la matière. Les supports de l'IMMOFONDS et d'IMMOFONDS suburban (notamment le prospectus, la fiche d'information de base, le contrat de fonds ainsi que les rapports semestriels et annuels) sont disponibles auprès de la direction du fonds ou de la banque dépositaire (Banque Cantonale de Zurich). Ce document peut contenir des prévisions et diverses déclarations sur l'avenir qui comportent par nature des risques connus et inconnus, des incertitudes et d'autres facteurs importants. Les résultats passés ne présumant en rien des performances actuelles et futures et ne constituent aucune garantie de rendement à l'avenir. Les informations, estimations et évaluations mentionnées ici reflètent l'avis de la direction du fonds au moment de l'élaboration de celui-ci et peuvent changer à tout moment et sans préavis ni communication. Il est interdit d'envoyer, d'emporter ou de distribuer le présent document ou une copie de celui-ci aux Etats-Unis, ou de les remettre à des personnes américaines (au sens de la version en vigueur de la Regulation S de l'US Securities Act de 1933). Il est également proscrit de commercialiser directement ou indirectement les placements collectifs de capitaux gérés par la direction du fonds aux Etats-Unis, ou de les vendre à des personnes américaines (au sens de la version en vigueur de la Regulation S de l'US Securities Act de 1933). Il en va de même pour la distribution ou la vente dans l'ensemble des Etats et pays où l'offre ou la promotion des placements collectifs de capitaux gérés par la direction du fonds ainsi que la publication et/ou la diffusion du présent document sont interdites. Les indications contenues dans ce rapport sont sans garantie.

En bref

IMMOFONDS

4 / 88

Score GRESB (étoiles / points)

11.6

KG CO₂/M² SRE
Intensité des émissions de GES, (Scope 1+2)

41.4%

Part des énergies renouvelables

17%

Pourcentage d'immeubles avec entretien des
espaces extérieurs favorisant la biodiversité

IMMOFONDS suburban

3 / 83

Score GRESB (étoiles / points)

13.1

KG CO₂/M² SRE
Intensité des émissions de GES, (Scope 1+2)

39.7%

Part des énergies renouvelables

15%

Pourcentage d'immeubles avec entretien des
espaces extérieurs favorisant la biodiversité

Avant-propos



Gabriela Theus
Directrice

Chers investisseurs,
Mesdames et Messieurs,

En tant que direction du fonds, il est essentiel pour nous qu'une activité immobilière tournée vers l'avenir poursuive des objectifs clairs en matière de durabilité. IMMOFONDS et IMMOFONDS suburban ont donc défini des approches d'investissement durables: d'une part, l'orientation climatique, c'est-à-dire un objectif à long terme visant à réduire l'empreinte écologique selon une méthode reconnue. D'autre part, l'intégration ESG, qui prévoit une prise en compte approfondie des risques et des opportunités liés au développement durable dans les processus décisionnels traditionnels.

Le présent rapport montre le rôle joué par la durabilité, tant au niveau stratégique que dans les activités quotidiennes concrètes:

- Nous expliquons comment notre approche stratégique des questions de développement durable a été actualisée grâce à une nouvelle analyse de matérialité.
- Nous rendons compte des progrès réalisés en matière de décarbonisation et de performance sociale du portefeuille. Lors de l'attribution des logements, des critères de priorisation tels que l'exclusion des résidences secondaires, un taux d'occupation élevé et un lien avec le territoire sont progressivement mis en place.
- Un article explique comment nous calculons l'empreinte énergétique de nos projets de développement, du grand projet de construction Wankdorfcity 3 aux projets de réaménagement de bâtiments existants. Selon les projets, différentes stratégies sont mises en œuvre pour limiter les émissions de gaz à effet de serre lors de la construction.
- Un autre article montre l'impact des résultats des enquêtes menées auprès des locataires sur le travail de gestion. Il explique également comment nous répondons aux demandes des locataires en matière de développement durable.

Outre les rapports sur les activités en cours, l'un de nos principaux objectifs est de rendre les progrès réalisés en matière de durabilité transparents à tout moment à l'aide de chiffres. En tant qu'indicateur de référence bien établi, le résultat GRESB de 2025 montre une évolution positive pour les deux fonds. Nous avons par ailleurs ajouté de nouveaux indicateurs pertinents concernant nos principaux enjeux de durabilité. Après avoir rejoint le projet pilote, nous avons également participé au premier benchmark officiel SOSDA Social Sustainability Data portant sur la performance sociale des portefeuilles immobiliers. En collaboration avec nos prestataires, nous travaillons en outre à garantir la vérifiabilité des indicateurs environnementaux.

Grâce à nos activités, nous veillons à rendre progressivement plus durable les portefeuilles immobiliers de nos véhicules d'investissement IMMOFONDS et IMMOFONDS suburban.

Je vous souhaite une excellente lecture.

Gabriela Theus

A propos d'Immofonds Asset Management AG

Depuis 1955, Immofonds Asset Management AG investit dans l'immobilier suisse en tant que direction de fonds indépendante. Nous avons l'ambition et l'objectif de générer avec engagement une valeur durable pour les investisseurs institutionnels et privés et de créer avec enthousiasme des lieux de vie de caractère.

Nous nous concentrons principalement sur les immeubles résidentiels de valeur stable qui produisent des revenus sûrs qui reflètent ainsi l'horizon de placement à long terme.

Avec une équipe professionnelle de spécialistes de l'immobilier et de la finance, ainsi qu'une structure légère et efficace, nous gérons deux produits: IMMOFONDS coté en bourse et IMMOFONDS suburban. Nous les développons en continu afin de proposer aux locataires des lieux de vie attractifs à long terme et de garantir un portefeuille de valeur stable pour les investisseurs d'aujourd'hui et de demain.

La stratégie ESG d'Immofonds Asset Management AG s'applique aux deux fonds et contribue à la pérennité du portefeuille. Pour son exploitation, la direction du fonds dispose également – en conformité avec la trajectoire de réduction de la société mère Banque cantonale de Zoug – d'un objectif de zéro émission nette pour les scopes 1 et 2 d'ici 2030.

Par ailleurs, la direction du fonds dispose d'un code de conduite ainsi que d'une déclaration de confidentialité, qui sont publiés sur le site web. Les prestataires de services et les fournisseurs sont tenus de signer un code de conduite des fournisseurs et, à partir d'un certain montant de commande, de remettre un rapport ESG. De plus amples informations sur les obligations de diligence et la transparence concernant les minerais et métaux provenant de zones de conflit ainsi que le travail des enfants figurent dans le rapport de développement durable de la société mère, la Banque cantonale de Zoug.

Données de référence au 31 décembre 2025

2.8 MRD. CHF
Actifs gérés

19
Nombre de collaborateurs

700 MIO. CHF
Pipeline de développement

63 %
Part de collaboratrices

2

Nombre de fonds

Étapes importantes en matière d'ESG



Bref portrait d'IMMOFONDS

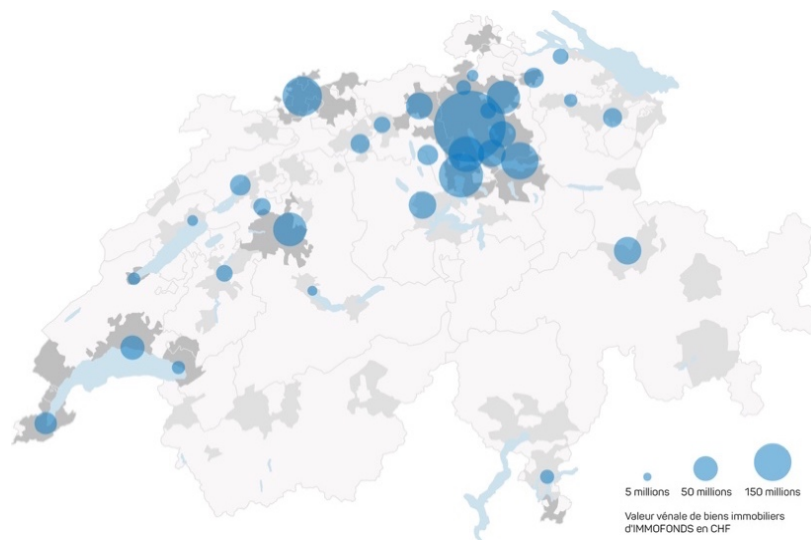
IMMOFONDS est l'un des fonds immobiliers leaders de droit suisse. Depuis 1955, il investit principalement dans des immeubles résidentiels résistants à la conjoncture et s'adresse à des investisseurs institutionnels et privés ayant un horizon de placement à long terme et étant à la recherche de revenus stables.

IMMOFONDS investit au minimum 70% de la fortune dans des immeubles résidentiels de valeur stable et au rendement sûr, situés de préférence dans les centres suisses de grande taille ou de taille moyenne, et dans leurs agglomérations. La préférence est donnée à la région de Zurich. La part des immeubles à usage purement commercial est limitée à 20% et les immeubles potentiellement transformables en surfaces habitables sont privilégiés. Le volume d'investissement visé des différents objets est compris entre CHF 20 et 80 millions.

Des investissements pour le parc sont réalisés en continu afin de maintenir la valeur et la possibilité de location à tout moment. IMMOFONDS prend en compte les directives ESG tout au long des cycles de vie et d'investissement immobiliers. L'orientation climatique et l'intégration ESG sont définies comme des approches d'investissement durable. L'objectif est de réduire de moitié les émissions de CO₂ liées à l'exploitation de tous les biens immobiliers gérés d'ici 2030 (par rapport à 2021), d'atteindre la neutralité carbone d'ici 2045 et de renoncer à l'utilisation de combustibles fossiles pour le chauffage.

Le fonds vise une croissance constante. Les investisseurs doivent recevoir, outre une distribution stable et fiable, un rendement de placement approprié.

Sites immobiliers IMMOFONDS



Sur cette carte, les cinq régions métropolitaines figurent en gris et les autres agglomérations en bleu clair (source: OFS).

Données de référence au 31 décembre 2025

2.6 MRD. CHF
de valeur vénale
immobilière

8 700
Résidents

78.3 %
d'usage résidentiel

2 550
emplois

262
bâtiments

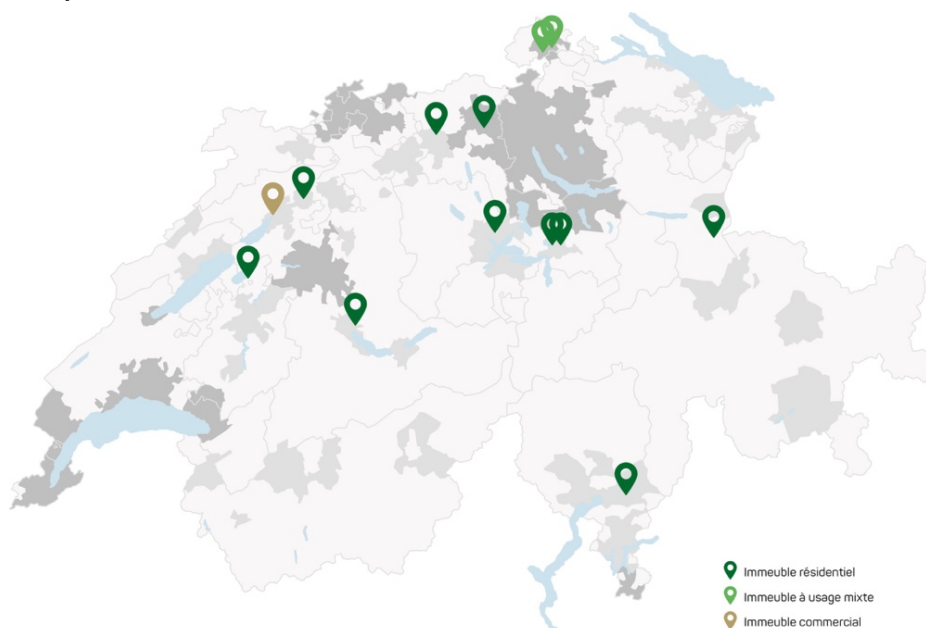
Bref portrait d'IMMOFONDS suburban

IMMOFONDS suburban a été lancé en 2021. Il suit une stratégie de placement durable et investit principalement dans des immeubles résidentiels dans les régions de croissance économique suisses. Le fonds agit d'un fonds immobilier de droit suisse et est destiné aux investisseurs qualifiés ayant un horizon de placement à long terme.

IMMOFONDS suburban investit majoritairement dans des immeubles résidentiels disposant d'une bonne micro-situation dans les régions de croissance économique suisses. Les immeubles se situent de préférence dans des communes ayant une fonction de centre régional, bien desservies par les transports publics et présentant une infrastructure variée. En complément, des investissements dans des immeubles à usage mixte et des immeubles purement commerciaux sont possibles.

Le fonds investit de manière durable et efficace. L'orientation climatique et l'intégration ESG sont définies comme des approches d'investissement durable. La neutralité carbone d'ici 2045 et les enquêtes de satisfaction auprès des locataires constituent des objectifs majeurs. Les immeubles d'IMMOFONDS suburban seront rendus conformes aux critères ESG dans les dix ans suivant l'achat. Le volume d'investissement se situe entre CHF 8 et 30 millions par immeuble. Le fonds poursuit une stratégie de croissance, avec pour objectif de garantir une distribution régulière et d'atteindre un rendement de placement intéressant. L'objectif à moyen terme est la cotation en bourse.

Bref portrait d'IMMOFONDS suburban



Sur cette carte, les cinq régions métropolitaines figurent en gris foncé et les autres agglomérations en gris clair (source: OFS).

Données de référence au 31 décembre 2025

133.7 MIO. CHF
de valeur vénale
immobilière

550
Résidents

73.3 %
d'usage résidentiel

220
emplois

29
bâtiments



Brunnenwiesstrasse, Uster: espace extérieur réaménagé avec des bancs en bois et des sièges

Principes stratégiques

La direction du fonds se concentre sur des axes prioritaires bien définis, assortis d'objectifs clairs et d'indicateurs mesurables. La responsabilité en matière de critères ESG est ancrée à tous les niveaux. L'analyse de matérialité a été mise à jour début 2026.

La direction du fonds Immofonds Asset Management AG se concentre sur des axes prioritaires bien définis, assortis d'objectifs clairs et d'indicateurs mesurables, qui sont actualisés chaque année. La responsabilité en matière de questions ESG est ancrée à tous les niveaux de la direction du fonds.

Le conseil d'administration est responsable de la stratégie de développement durable et des risques ESG. Le comité ESG se réunit au moins quatre fois par an, rend compte directement au conseil d'administration et élabore les mesures stratégiques et opérationnelles nécessaires. Le groupe de travail ESG met en œuvre la stratégie de développement durable et rend compte des progrès accomplis dans la réalisation des objectifs de développement durable. La gestion de portefeuille et le développement de projets tiennent compte en permanence des objectifs ESG dans l'exercice de leurs activités. La réalisation des objectifs de durabilité est prise en compte dans l'évaluation de la rémunération variable de tous les collaborateurs.

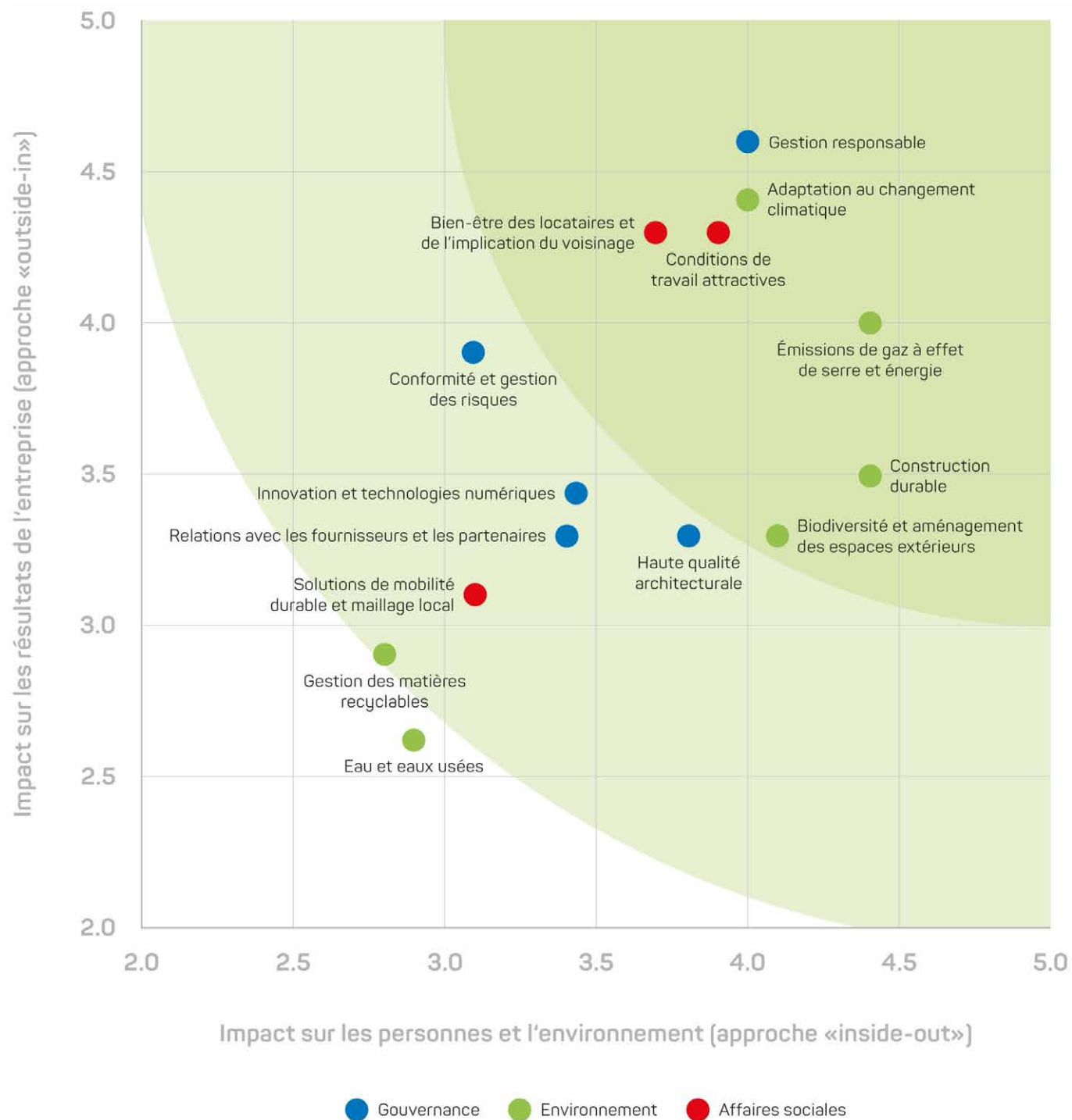
Au printemps 2026, l'analyse de matérialité réalisée en 2021 a été actualisée. Elle s'applique tant à la direction du fonds qu'aux deux fonds. Elle s'est appuyée sur différentes normes de reporting, sur l'analyse de matérialité réalisée en 2025 par la société mère, la Banque cantonale de Zoug, ainsi que sur des entretiens menés avec des parties prenantes internes et externes. Conformément au principe de la double matérialité, sept thèmes essentiels ont été définis, qui revêtent une grande importance pour la réussite commerciale et les parties prenantes.

Les thèmes principaux de cette nouvelle analyse confirment les priorités ESG existantes, tout en les complétant par des aspects supplémentaires et en affinant leur orientation thématique. Les thèmes de l'«adaptation au changement climatique», de la «construction durable» ainsi que du «bien-être des locataires et de l'implication du voisinage» gagnent notamment en importance.

L'adaptation au changement climatique englobe notamment les risques financiers liés à la nature, les risques de transition liés au passage à une économie à faible émission de CO₂, ainsi que la gestion de la chaleur croissante – des thèmes qui font également l'objet d'une attention accrue de la part des autorités et dans les notations. On peut s'attendre à ce que, dans ce contexte, le thème de « l'eau et des eaux usées » gagne également en importance dans un avenir proche. Parallèlement, les exigences en matière de construction durable se concrétisent actuellement tant sur le plan méthodologique que réglementaire. De plus, depuis plusieurs années, les aspects liés au bien-être des locataires font l'objet d'une attention accrue de la part des milieux politiques et de la société.

L'analyse de matérialité 2026 sert déjà de cadre pour le reporting actuel. Les sept thèmes matériels sont décrits ci-après. D'ici fin 2026, des objectifs quinquennaux, des mesures annuelles et des indicateurs seront en outre définis pour chaque thème, s'ils n'existent pas déjà.

Analyse de matérialité 2026



Les sept thèmes ESG essentiels

Une gestion responsable

La direction du fonds opère dans un secteur d'activité axé sur le long terme. Elle offre stabilité et sécurité aux investisseurs. Elle développe les biens immobiliers du fonds afin de préserver la valeur du portefeuille et de garantir une distribution régulière. Ce faisant, la direction du fonds poursuit l'ambition première de créer des espaces de vie de caractère. La direction du fonds dispose d'un système de gouvernance d'entreprise avec des responsabilités et des processus clairement définis. Elle évolue sur un marché fortement réglementé et soumis à la surveillance de la FINMA. La conformité revêt donc une importance capitale. Le code de conduite est contraignant pour tous les collaborateurs. Les exigences ESG s'appliquent également aux fournisseurs et aux prestataires de services. Lors de ses réunions, le conseil d'administration évalue régulièrement les risques et les opportunités ESG. Une communication transparente avec les investisseurs, les analystes, le grand public ainsi que les collaborateurs et les locataires est considérée comme très importante. Un dialogue régulier est entretenu avec toutes les parties prenantes.

Adaptation au changement climatique

La direction du fonds renforce la résilience climatique des portefeuilles grâce à des analyses systématiques des risques climatiques et à des mesures proactives visant à lutter contre le changement climatique et les phénomènes climatiques tels que la canicule, les fortes pluies et la grêle. Cela comprend des mesures de protection et de renforcement adaptées, des améliorations microclimatiques, la prévention des îlots de chaleur, par exemple grâce à la végétalisation, la gestion de l'eau et l'évaporation, ainsi que des concepts de refroidissement et d'ombrage adaptés.

Émissions de gaz à effet de serre et énergie

La direction du fonds contribue à la réduction de la consommation totale d'énergie primaire et vise l'objectif de zéro émission nette d'ici 2045, en suivant une trajectoire de réduction définie. À cette fin, des investissements importants sont réalisés dans la rénovation énergétique, le remplacement des systèmes de chauffage fossiles, le développement d'installations photovoltaïques, l'amélioration de l'efficacité énergétique et un suivi rigoureux de la consommation d'énergie.

Construction durable

Immofonds Asset Management AG veille à respecter des normes élevées en matière de qualité architecturale dans tous ses projets de construction neuve et de rénovation. Pour les projets de grande envergure, des appels d'offres sont généralement organisés. Dans l'optique d'une planification globale, l'entreprise s'efforce d'établir une collaboration fructueuse et basée sur la confiance avec ses partenaires de projet.

La direction du fonds définit des lignes directrices en faveur de modes de construction à faible empreinte carbone et circulaires, ainsi que d'un entretien durable. Afin de réduire au minimum l'énergie grise, la préservation du patrimoine immobilier et la densification des bâtiments existants priment sur les constructions neuves de remplacement. Pour les constructions (partielles) neuves, des critères architecturaux exigeants, une diversité dans la composition des utilisateurs ainsi que des plans d'étage flexibles et efficaces constituent des principes directeurs. Des objectifs en matière d'émissions de gaz à effet de serre lors de la construction sont fixés et contrôlés en permanence.

Biodiversité et aménagement des espaces extérieurs

Au sein du portefeuille et des terrains à développer, il s'agit de créer des espaces extérieurs variés, proches de la nature et riches en biodiversité, ainsi que des toitures végétalisées. L'accent est mis à la fois sur la création d'espaces verts de grande valeur, abritant des habitats protégés, des plantes indigènes et offrant une expérience des changements de saison, et sur la mise en place d'espaces de détente et de rencontre visant à renforcer les liens de voisinage. Lors des travaux de terrassement, des rénovations et des nouvelles constructions, la biodiversité des espaces extérieurs est encouragée de manière ciblée. Pour l'entretien des espaces extérieurs, des approches favorisant la biodiversité sont mises en œuvre dans l'ensemble du portefeuille.

Des conditions de travail attrayantes

La direction du fonds a à cœur d'employer des collaborateurs hautement qualifiés et d'être un employeur attractif. Les collaborateurs assument de grandes responsabilités et bénéficient d'une grande autonomie, de libertés entrepreneuriales ainsi que de possibilités d'évolution. La direction du fonds favorise un environnement sûr, sain, ouvert et inclusif. L'ambiance de travail se caractérise par des équipes diversifiées, une égalité de traitement effective et la conciliation entre vie privée et vie professionnelle.

Bien-être des locataires et intégration dans le quartier

La direction du fonds a pour objectif de créer des espaces de vie de caractère. Les immeubles doivent séduire des publics variés, offrir une qualité de vie et de séjour élevée ainsi que des possibilités de créer des liens entre voisins. Cela permet également de garantir l'attractivité et la commercialisation à long terme du portefeuille. Grâce à un dialogue actif et ouvert, à des consultations régulières, à une communication transparente et à la promotion d'initiatives locales, l'objectif est d'identifier et de mettre en place des plus-values pour les locataires et les quartiers. Dans le cadre des projets de développement et de rénovation, l'accent est mis sur la diversification de l'offre, les processus participatifs et une gestion prévisionnelle des locataires.

Résultats 2025 et perspectives

Les principaux résultats de l'exercice 2025 peuvent être résumés comme suit:

- Les mesures visant la transformation ESG «Brown to Green» du portefeuille d'IMMOFONDS suburban ont été renforcées (voir le rapport annuel 2025 sous: IMMOFONDS suburban – Documents).
- Lors de sa participation au benchmark GRESB pour 2025, IMMOFONDS a confirmé ses 4 étoiles avec un score en hausse de 88 points (année précédente: 82 points). IMMOFONDS suburban a participé pour la première fois en 2025 et a obtenu de bonnes 3 étoiles avec 83 points. Ceci en tenant compte du fait que l'on renonce largement aux certifications, car leur utilité est limitée pour les immeubles existants.
- Le projet de développement Wankdorfcity 3 dispose d'une pré-certification SNBS-Areal. Cette très bonne évaluation reflète les ambitions élevées en matière de durabilité.
- En tant que premier signataire, la direction du fonds adhère au code «haute culture de la construction» de la Fondation Culture du bâti Suisse. Ce code prône une gestion responsable de l'espace, des ressources et des relations, et réunit les aspects d'une culture de la construction durable et de qualité.
- Les prestataires chargés de la gestion et du facility management ont signé des avenants contractuels liés aux critères ESG. Ils transmettent également ces exigences de manière systématique aux autres prestataires de services dans les domaines de la construction et de l'entretien.
- L'évaluation des risques au niveau des biens immobiliers a été approfondie pour différents risques de transition tels que les risques naturels et les vagues de chaleur.
- La direction du fonds a pris des mesures importantes pour garantir la vérifiabilité des indicateurs environnementaux. Cela inclut une approche uniforme pour la saisie et la validation des sources de données, telles que les relevés manuels et les données des compteurs intelligents.
- Les émissions de gaz à effet de serre du parc immobilier ont encore pu être réduites (à l'exception des biens immobiliers acquis équipés d'un chauffage fossile dans IMMOFONDS suburban). La part des énergies renouvelables dans la consommation de chaleur a continué d'augmenter. Cela se traduit par une forte proportion de bâtiments disposant d'un certificat CECB avec une note supérieure à «B» pour les émissions directes de CO2. La part des immeubles dont l'entretien favorise la biodiversité ne cesse d'augmenter.
- En 2025, la direction du fonds a participé, avec 17 autres propriétaires immobiliers, au premier benchmark officiel SOSDA Social Sustainability Data pour le logement, qui mesure la «performance sociale» des portefeuilles immobiliers. Elle a également participé au projet pilote pour les utilisations commerciales. Les principaux facteurs de satisfaction issus des enquêtes auprès des locataires sont régulièrement recensés et discutés avec les responsables. Lors de l'attribution des logements, des critères de priorisation tels que l'exploitation maximale de la capacité financière, l'exclusion des résidences secondaires, un taux d'occupation élevé et un lien local sont progressivement mis en place.

Perspectives

Au cours de l'exercice sous revue, les objectifs suivants ont été ajoutés ou actualisés dans la stratégie ESG actuelle:

- Couvrir une part importante des besoins généraux en électricité grâce à la production des installations photovoltaïques d'ici 2030
- Mise en œuvre du guide sur le bilan des émissions de gaz à effet de serre pour tous les grands projets de développement
- Application du guide sur la communication avec les locataires lors de la rénovation/densification du parc immobilier existant
- Maintien de l'Employee Net Promoter Score à un excellent niveau
- Contrôle de la mise en œuvre des exigences ESG par les prestataires

Progrès vers la neutralité carbone

La décarbonisation des portefeuilles immobiliers d'IMMOFONDS et d'IMMOFONDS suburban progresse.

IMMOFONDS

L'objectif d'IMMOFONDS est de réduire de moitié les émissions de gaz à effet de serre liées à l'exploitation de tous les biens immobiliers relevant du scope 1 d'ici 2030 (environ 17 kg CO₂e/m² SRE) d'ici 2030 (environ 8 kg CO₂e/m² SRE) et de renoncer à l'utilisation de combustibles fossiles pour le chauffage à partir de 2045. La part des sources d'énergie renouvelables doit atteindre au moins 60% d'ici 2030.

Les principaux chiffres clés pour l'année civile 2025 sont les suivants:

- L'année dernière, 246 foyers ont pu passer à un approvisionnement en énergie renouvelable. Ainsi, 47% des logements sont déjà alimentés en chaleur renouvelable (contre 40% l'année précédente).
- Six nouvelles installations photovoltaïques d'une puissance de 546 kWc produisent de l'énergie pour environ 100 ménages. Environ 15% des immeubles disposent actuellement d'une installation photovoltaïque (année précédente: 10%).
- Au total, 7 immeubles ont mis en service une infrastructure de mesure automatisée.
- Des optimisations opérationnelles ont été réalisées sur 30 immeubles au cours de la période hivernale 2024/2025.
- Selon la notation CECB relative aux émissions directes de CO₂, 52% des bâtiments se classent dans la catégorie A ou B (48%).
- La part de l'approvisionnement en énergie renouvelable s'élève à 41% (année précédente: 33%).
- Les émissions absolues de gaz à effet de serre (Scope 1+2) s'élèvent à un total de 5 194 t CO₂e (année précédente: 5 878 t). L'intensité des émissions (Scope 1+2) s'élève à 11.6 kg de CO₂/m² SRE et a pu être réduite d'environ 13% (année précédente: 13.4 kg).
- La trajectoire de réduction montre que les rénovations énergétiques du parc immobilier existant sont prévues et doivent être mises en œuvre avant 2045.

IMMOFONDS suburban

Le fonds IMMOFONDS suburban s'est également fixé pour objectif de renoncer à l'utilisation de combustibles fossiles pour le chauffage à partir de 2045. Compte tenu de la taille du portefeuille, les rénovations énergétiques, l'évolution de la consommation des différents biens immobiliers ainsi que les acquisitions futures peuvent avoir un impact notable sur la trajectoire de réduction des émissions, comme cela s'est vérifié en 2025. Conformément à l'approche visant à rendre les biens immobiliers conformes aux critères ESG dans les dix ans suivant leur acquisition, l'objectif de zéro émission nette d'ici 2045 reste toutefois inchangé.

Les principaux chiffres clés pour l'année civile 2025 sont les suivants:

- 33% des logements sont alimentés en chaleur issue de sources renouvelables (année précédente: 41%). Cette proportion a baissé en raison de l'acquisition de quatre immeubles équipés d'un système de chauffage fossile. En 2026, trois immeubles devraient être raccordés au réseau de chauffage urbain.
- Trois installations photovoltaïques d'une puissance de 82 kWc produisent de l'énergie pour environ 15 ménages. Actuellement, 23% des immeubles disposent d'une installation photovoltaïque (année précédente: 22%).
- Des optimisations opérationnelles ont été réalisées sur 4 immeubles au cours de la période hivernale 2024/2025.
- Selon la notation CECB relative aux émissions directes de CO₂, 42% des bâtiments se classent dans la catégorie A ou B (année précédente: 50%).
- La part de l'approvisionnement en énergie renouvelable s'élève à 39.7 % (année précédente: 34%).
- Les émissions absolues de gaz à effet de serre (Scope 1+2) s'élèvent à un total de 302 t CO₂e (année précédente: 256 t). L'intensité des émissions (Scope 1+2) s'élève à 13.1 kg de CO₂/m² SRE et a augmenté de 9% (année précédente: 12.0 kg) en raison d'une base de données améliorée, d'une consommation accrue et de l'acquisition de biens immobiliers équipés de systèmes de chauffage fossiles.

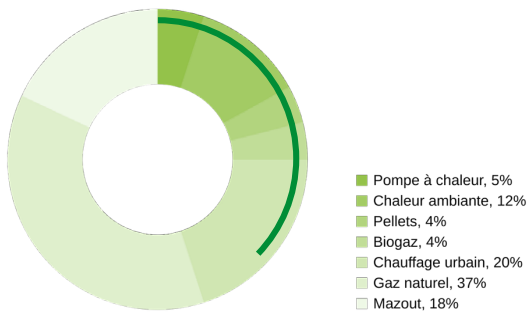
IMMOFONDS, chiffres environnementaux clés au 31.12.25

SRE calculée et mesurée selon la méthodologie REIDA en fonction du marché	2025	2024	Evolution	Benchmark REIDA 2025
Surface de référence énergétique (SRE) en m ²	466 577	439 062	+6.3%	
Taux de couverture Chaleur SRE	100.0	100.0	-	94.2
Taux de couverture Electricité des parties communes en % SRE	100.0	98.9	+1.1%	
Part d'énergies renouvelables dans la consommation totale d'énergie en %	41.4	33.0	+25.5%	34.9
Part des sources non fossiles dans la consommation totale d'énergie en %	49.1	42.6	+15.3%	
Consommation d'énergie, scopes 1+2, en MWh	43 026	44 305	-2.9%	
Intensité énergétique, scopes 1+2, en kWh/m ² SRE	96.3	100.9	-4.6%	92.6
Émissions de gaz à effet de serre, scopes 1+2, en tonnes de CO ₂ e	5 194	5 878	-11.6%	
Intensité des émissions de gaz à effet de serre, scope 1, en kg de CO ₂ e/m ² SRE	10.1	12.0	-15.8%	
Intensité des émissions de gaz à effet de serre, scope 2, en kg de CO ₂ e/m ² SRE	1.6	1.4	+14.3%	
Intensité des émissions de gaz à effet de serre, scopes 1+2, en kg de CO ₂ e/m ² SRE	11.6	13.4	-13.4%	11.7
Taux de couverture Electricité locative SRE	100.0	96.4	+3.7%	
Intensité des émissions de gaz à effet de serre, scope 3.13 (électricité locative), en kg de CO ₂ e/m ² SRE	0.1	0.3	-66.7%	
Taux de couverture Consommation d'eau SRE	100.0	100.0	-	
Intensité de la consommation d'eau en m ³ /m ² SRE	0.9	0.8	+12.5%	

IMMOFONDS suburban, chiffres environnementaux clés au 31.12.25

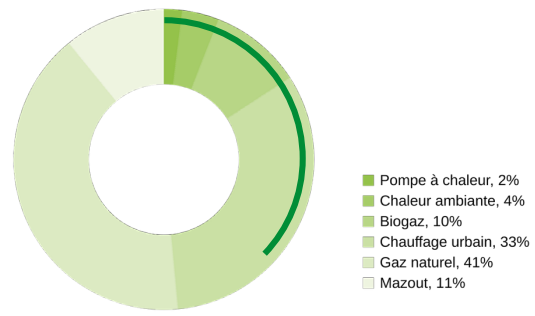
SRE calculée et mesurée selon la méthodologie REIDA en fonction du marché	2025	2024	Evolution	Benchmark REIDA 2025
Surface de référence énergétique (SRE) en m ²	23 075	21 415	+7.8%	
Taux de couverture Chaleur SRE	100.0	97.3	+2.8%	94.2
Taux de couverture Electricité des parties communes en % SRE	100.0	100.0	0.0%	
Part d'énergies renouvelables dans la consommation totale d'énergie en %	39.7	34.1	+16.4%	34.9
Part des sources non fossiles dans la consommation totale d'énergie en %	51.1	54.9	-6.9%	
Consommation d'énergie, scopes 1+2, en MWh	2 611	2 116	+23.4%	
Intensité énergétique, scopes 1+2, en kWh/m ² SRE	113.2	98.8	+14.6%	92.6
Émissions de gaz à effet de serre, scopes 1+2, en tonnes de CO ₂ e	302	256	+18.0%	
Intensité des émissions de gaz à effet de serre, scope 1, en kg de CO ₂ e/m ² SRE	10.9	8.8	+23.9%	
Intensité des émissions de gaz à effet de serre, scope 2, en kg de CO ₂ e/m ² SRE	2.2	3.2	-31.3%	
Intensité des émissions de gaz à effet de serre, scopes 1+2, en kg de CO ₂ e/m ² SRE	13.1	12.0	+9.2%	11.7
Taux de couverture Electricité locative SRE	100.0	96.4	+3.7%	
Intensité des émissions de gaz à effet de serre, scope 3.13 (électricité locative), en kg de CO ₂ e/m ² SRE	0.04	0.6	-93.3%	
Taux de couverture Consommation d'eau SRE	100.0	90.8	+10.1%	
Intensité de la consommation d'eau en m ³ /m ² SRE	0.99	1.0	-1.0%	

IMMOFONDS, consommation de chaleur selon la source d'énergie



La part de chaleur renouvelable en 2025 est de 37%.
(part du chauffage urbain renouvelable selon les facteurs d'émission de GES selon la méthode REIDA).

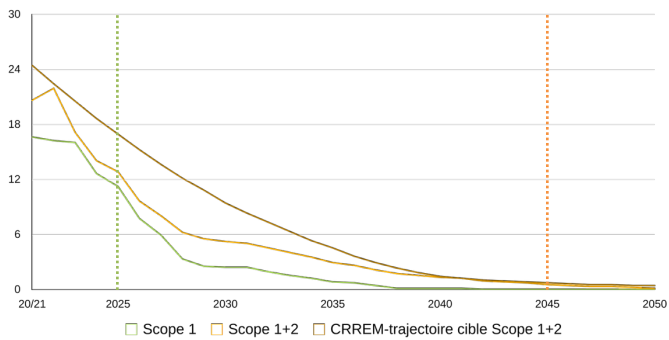
IMMOFONDS suburban, consommation de chaleur selon la source d'énergie



La part de chaleur renouvelable en 2025 est de 37%.
(part du chauffage urbain renouvelable selon les facteurs d'émission de GES selon la méthode REIDA).

IMMOFONDS, trajectoire de réduction

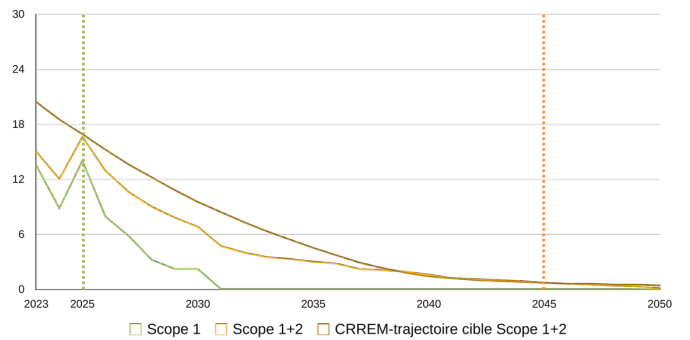
(en kg CO₂e / m² SRE, Scope 1+2)



Pour les années 2020/2021-2025 les valeurs réelles sont représentées (selon la localisation). À partir de 2026, les valeurs sont prévisionnelles et basées sur la planification de la rénovation. L'horizon cible de la trajectoire de réduction est 2045.

IMMOFONDS suburban, trajectoire de réduction

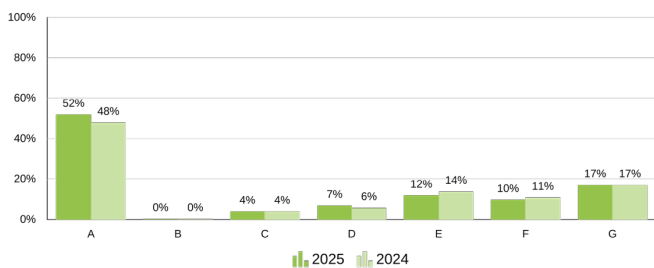
(en kg CO₂e / m² SRE, Scope 1+2)



Pour les années 2023-2025, les valeurs réelles sont représentées (selon la localisation). À partir de 2026, les valeurs sont prévisionnelles et basées sur la planification de la rénovation. L'horizon cible de la trajectoire de réduction est 2045.

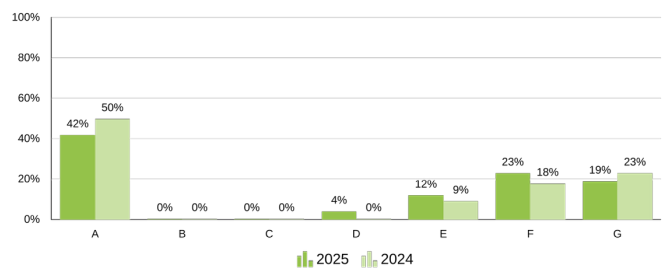
IMMOFONDS, certificats CECB

(émissions directes de CO₂)



IMMOFONDS suburban, certificats CECB

(émissions directes de CO₂)



Méthodologie relative à la consommation d'énergie, aux émissions de gaz à effet de serre et à la trajectoire de réduction

Le reporting sur la consommation d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre a été établi conformément à la recommandation de l'AMAS (Asset Management Association Switzerland), selon la méthode de l'association Real Estate Investment Data Association (REIDA), en utilisant une correction climatique basée sur les différences de température cumulées. Les consommations et les intensités pour le Scope 1 (gaz, fioul, granulés et chaleur environnementale), le Scope 2 (chauffage urbain, électricité générale et électricité pour les pompes à chaleur) et le Scope 3.13 (électricité des locataires) ont été calculées selon les principes méthodologiques du REIDA CO₂e-Report (version 1.2.3, 01/04/2026). Contrairement à la méthodologie REIDA, les indicateurs sont calculés sur la base des consommations mensuelles plutôt qu'annuelles. Cela permet de prendre en compte, pour l'année de reporting correspondante, même les biens immobiliers ne disposant pas d'une base de données complète et ainsi de refléter l'ensemble du portefeuille. Pour les biens immobiliers ne disposant pas de données originales couvrant 12 mois, les données de consommation de l'année précédente ont été extrapolées conformément à la correction climatique REIDA. En plus de la correction climatique, une correction pour inoccupation est appliquée.

Les données brutes ont été traitées et mises à disposition par Alphaprop AG. Les données proviennent des décomptes de consommation, des décomptes de charges, des relevés effectués sur des portails de consommation, des demandes auprès des services publics compétents et des relevés manuels effectués par les concierges. Les calculs ont été effectués par

pom+ Consulting AG. Les indicateurs sont présentés sur la base d'un calcul « market-based », le calcul des consommations d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre reposant sur le mix d'électricité, de chauffage urbain et de gaz effectivement acheté, ventilé par source de production. Pour la surface de référence énergétique (SRE), utilisée comme indicateur de référence de l'intensité énergétique et des émissions, des valeurs mesurées ont été utilisées lorsqu'elles étaient disponibles. Pour les immeubles pour lesquels aucune SRE n'a été mesurée, la SRE a été calculée à partir des surfaces louables à l'aide des facteurs de conversion REIDA. Les indicateurs n'ont pas été vérifiés par des tiers pour l'exercice 2025.

Les trajectoires de réduction se rapportent à l'ensemble du portefeuille immobilier existant au 31 décembre 2025 (y compris les biens immobiliers en transaction et en développement) afin de pouvoir fournir une indication aussi complète que possible des indicateurs futurs du portefeuille. Il en résulte de légers écarts en matière d'intensité des émissions entre les indicateurs environnementaux et la trajectoire de réduction. Les émissions de scope 1 et de scope 2 sont prises en compte et comparées à la trajectoire cible du CRREM (v2.03, 1,5 °C, hors score 3). Les valeurs futures reposent sur une planification détaillée des investissements pour les portefeuilles immobiliers des deux véhicules d'investissement et sur les consommations qui en découlent. Les trajectoires de réduction pour IMMO-FONDS et IMMOFONDS suburban visent la neutralité carbone d'ici 2045 pour le Scope 1. Pour le Scope 2, l'objectif est d'atteindre d'ici 2045 un approvisionnement à 100% en énergie renouvelable (électricité générale, chauffage urbain) ou d'y parvenir par compensation.

Performance sociale des portefeuilles immobiliers

Premier benchmark sur la «performance sociale»

Le cadre SOSDA Social Sustainability Data fournit, avec le benchmark 2025, pour la première fois des données empiriques sur la «performance sociale» des portefeuilles immobiliers à usage résidentiel. IMMOFONDS (IF) et IMMOFONDS suburban (IFS) ont participé à ce benchmark et contribué au pool de données, qui comprend 30 portefeuilles totalisant environ 70 000 logements appartenant à 17 propriétaires. Pour les utilisations commerciales, un projet pilote visant à développer un cadre spécifique est actuellement mené, auquel la direction du fonds participe également. Le cadre SOSDA, l'ensemble d'indicateurs et le pool de données seront transférés à une association en 2026.

Les indicateurs des catégories Scope 1 «Locataires» et Scope 2 «Voisinage» s'appuient sur des enquêtes menées auprès des locataires en 2023 et 2025 et indiquent la proportion de personnes interrogées se déclarant plutôt satisfaites à très satisfaites. Les indicateurs du Scope 1 montrent que la satisfaction à l'égard du bien loué chez IMMOFONDS est comparable à la référence pour les investisseurs institutionnels (BM), mais qu'elle peut encore être améliorée chez IMMOFONDS suburban. La satisfaction à l'égard de la gestion immobilière est nettement inférieure à l'indice de référence pour les deux fonds. Des mesures d'amélioration sont déjà en cours de mise en œuvre. Les résultats approximatifs pour le Scope 2 sont inférieurs ou équivalents à l'indice de référence pour IMMOFONDS. Pour IMMOFONDS suburban, le nombre de réponses était trop faible pour permettre une évaluation.

Les indicateurs du Scope 3 «Société» ont été calculés à partir des barèmes des loyers et des logements ainsi que des données publiques sur les revenus et l'occupation (état au 31.12.24). Les valeurs indiquent la part des logements qui répondent aux critères. Les valeurs d'IMMOFONDS se situent au niveau de l'indice de référence. L'accessibilité financière des logements neufs est même nettement supérieure. L'IMMOFONDS suburban présente une forte proportion de logements abordables, mais le taux d'occupation est inférieur à la référence, sans doute en raison de cette accessibilité financière. Aucune donnée n'étant encore disponible concernant le taux de location annuel, la part des ménages avec enfants et des seniors dans l'ensemble du portefeuille est indiquée.

Résultats de l'indice de référence SOSDA 2025

Indicateurs Scope 1 «Locataires»	Max.	IF	IFS	BM
Satisfaction vis-à-vis du bien loué	100%	87%	70%	90%
Satisfaction à l'égard de la gestion immobilière	100%	55%	35%	83%

Indicateurs Scope 2 «Voisinage»	Max.	IF	IFS	BM
Satisfaction à l'égard du cadre de vie ¹	100%	67%	n/a	82%
Satisfaction à l'égard des relations de voisinage ²	100%	77%	n/a	76%

Indicateurs Scope 3 «Société»	Max.	IF	IFS	BM
Loyers abordables ³	100%	77%	92%	75%
Loyers abordables, constructions neuves	100%	55%	n/a	48%
Taux d'occupation ⁴	100%	57%	48%	57%
Part des ménages avec enfants dans l'ensemble du portefeuille	100%	22%	17%	21%
Part des ménages avec des personnes âgées (plus de 65 ans) dans l'ensemble du portefeuille	100%	21%	18%	21%

¹ Satisfaction moyenne concernant les aspects extérieurs du logement (attractivité, propreté, éclairage, possibilités de stationnement pour vélos, espaces verts et sécurité).

² Satisfaction à l'égard des relations de voisinage en tant que sous-aspect de la situation de logement.

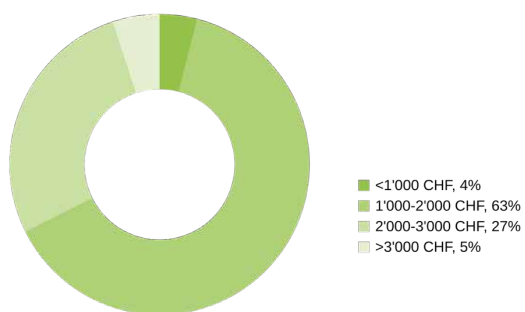
³ Proportion de logements abordables pour un revenu médian moyen dans la commune d'implantation (<33 % du revenu du ménage).

⁴ Proportion de logements occupés par une personne seule.

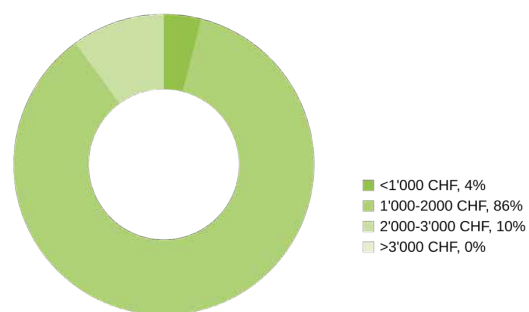
Une offre variée, des logements compacts

D'autres analyses corroborent les résultats précédents. Chez IMMOFONDS, dont le portefeuille se concentre dans les centres urbains et les agglomérations, la part des loyers bruts inférieurs à CHF 2 000 par mois s'élève à 69% (année précédente: 72%). 87% (année précédente: 88%) des logements comptent entre deux et quatre pièces. IMMOFONDS suburban peut proposer des loyers abordables grâce à sa concentration sur des localités situées en dehors des zones métropolitaines. Ainsi, 90% (année précédente: 93%) des loyers bruts sont inférieurs à CHF 2 000 par mois. La taille des logements se concentre sur deux à quatre pièces. Les deux portefeuilles proposent, en fonction de leur emplacement, des loyers et des tailles de logements variés, couvrant un large éventail de niveaux de revenus et de modes de vie.

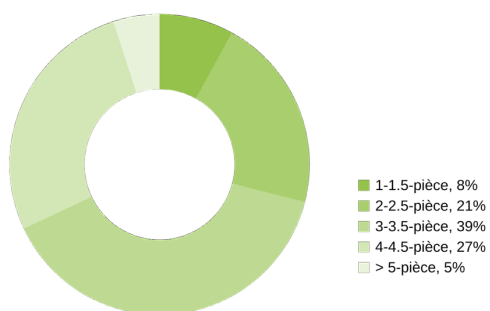
IMMOFONDS, logements par catégorie de prix
(loyers mensuels bruts au 31.12.2025)



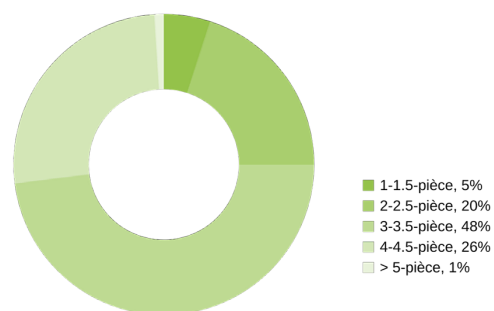
IMMOFONDS suburban, logements par catégorie de prix
(loyers mensuels bruts au 31.12.2025)



IMMOFONDS, tailles des logements
(en fonction du nombre au 31.12.2025)



IMMOFONDS suburban, tailles des logements
(en fonction du nombre au 31.12.2025)



La durabilité sociale au sein de la direction du fonds

Durabilité sociale au sein de la direction du fonds

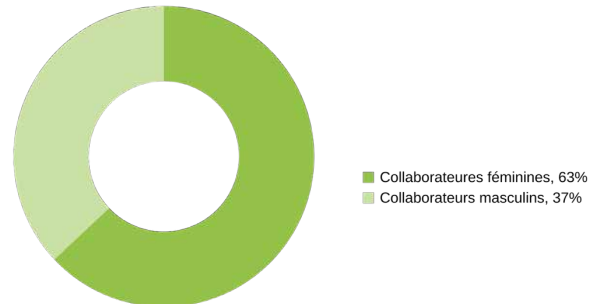
Les résultats des sondages mensuels menés depuis 2023 par la direction du fonds sont, pour la troisième fois consécutive, exceptionnellement positifs; ils ont progressé dans les sept dimensions et se situent nettement au-dessus des valeurs de référence externes. L'Employee Net Promoter Score, qui mesure la probabilité de recommander son employeur, se situe également à un niveau très élevé: en moyenne, les sondages donnent une note de 69, alors que des notes supérieures à 30 sont généralement considérées comme excellentes.

Il existe un programme visant à promouvoir la satisfaction, la santé et le bien-être de tous les collaborateurs, notamment une chaîne Teams «Well-being@work» qui publie régulièrement des conseils et des astuces. La participation à la Global Real Estate Run et à Bike2Work est une tradition depuis des années.

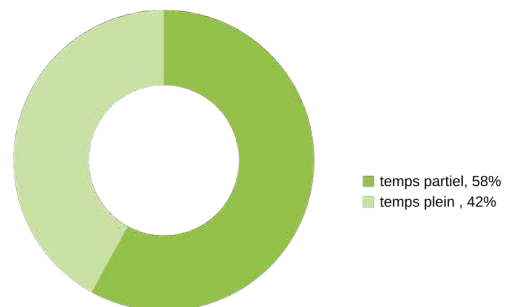
Le développement continu est essentiel pour les collaborateurs hautement qualifiés. Chaque année, plus de 200 heures sont consacrées à la formation continue spécialisée. En 2025, la société mère, la Banque Cantonale de Zoug, a lancé un programme de développement durable destiné aux cadres, auquel participent également les collaborateurs de la direction du fonds. Ce programme comprend des modules tels que le leadership dans le contexte du changement et de la transformation, la communication valorisante et le feedback, le leadership numérique et le New Work. Tous les collaborateurs ont en outre suivi des formations sur la protection des données et la cybersécurité.

La composition de l'équipe est équilibrée. Le taux d'absentéisme reste faible, à 2%. Le taux de rotation du personnel a légèrement baissé pour s'établir à 11%. L'analyse de l'écart de rémunération entre les sexes montre que les salaires horaires moyens des collaboratrices et des collaborateurs ne présentent qu'une faible différence.

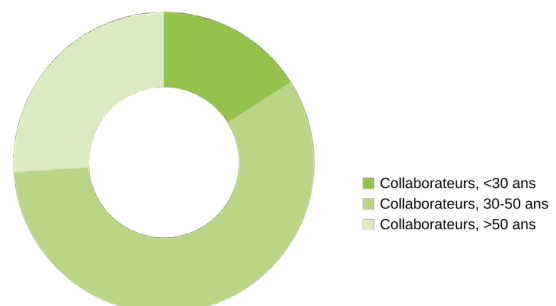
Collaborateurs par sexe



Collaborateurs par taux d'occupation



Collaborateurs par âge



Feedback des collaborateurs 2025



«Nous avons dû nous donner un peu de mal, mais le résultat est un excellent produit d'aménagement.»



Martin Kärcher
iccon AG,
Senior Manager



Wankdorfcity 3, Parcelle 6: des dalles en béton plus légères grâce à des poteaux solides



Wankdorfcity 3, Parcelle 3 et 4: Des immeubles d'habitation de construction mixte bois-béton bordent le «Krangarten»



Un travail de précision dans la fabrication des éléments en bois pour Wankdorfcity 3, parcelles 3 et 4

La construction durable, pilier de la stratégie

Un budget pour l'énergie grise

Depuis que le passage progressif aux systèmes de chauffage renouvelables est devenu la norme, les émissions de gaz à effet de serre liées à la construction – également appelées «énergie grise» – font l'objet d'une attention accrue.

Grâce à l'exigence initiale de conformité avec les objectifs du label «Société à 2 000 watts», un budget ambitieux pour l'énergie grise a été fixé dès le début lors du développement du grand site Wankdorfcity 3. Cette priorité reste d'actualité – malgré la suppression du label – et sera désormais attestée par le certificat de site lancé en 2023 selon le standard Construction Durable Suisse (SNBS).

La construction de Wankdorfcity 3 a débuté en 2025. Le projet, qui offrira à terme de l'espace pour environ 1 500 emplois, 500 logements locatifs et des sites de formation, est désormais entré dans une phase de réalisation qui s'étendra sur plusieurs années. Un approvisionnement énergétique durable est assuré par une pompe à chaleur géothermique qui alimente les 110 000 m² de surface de référence énergétique.

La préservation du patrimoine est un point d'ancrage pour le CO₂

Pour chacun des huit terrains à bâtir du site, les émissions de gaz à effet de serre liées à la construction ont été comptabilisées séparément. Ces bilans de GES constituent les conditions préalables à l'obtention du permis de construire. Martin Kärcher, Senior Manager du cabinet de conseil immobilier iccon AG et également secrétaire technique du standard, a participé au projet dès le début et a établi et optimisé les bilans.

«Nous avons eu quelques sueurs froides», confie M. Kärcher, «mais le résultat est un excellent projet immobilier». Dans le pré-certificat, SNBS attribue d'ailleurs de très bonnes notes au site. La certification définitive devrait intervenir en 2029, lorsque la ville empilée sera achevée.

La complexité du projet, avec ses bâtiments de constructions différentes, a constitué un défi de taille. Il a néanmoins été possible, dès la phase de planification, de poursuivre des objectifs de durabilité uniformes pour l'ensemble du site. La discussion sur la mise en œuvre, menée par iccon AG en tant que conseillère avec les nombreux planificateurs chargés de l'exécution, s'est avérée plus exigeante afin de respecter les valeurs d'émissions prévues – en partie grâce à des économies de matériaux.

Selon M. Kärcher, la préservation du bâtiment de stockage et de la «Shedhalle» a constitué un «point d'ancrage CO₂», «car

cela a contribué à améliorer le bilan des GES pour l'ensemble du site». En effet, la rénovation de bâtiments existants entraîne généralement des émissions nettement plus faibles que la construction de nouveaux bâtiments.

Le choix d'une construction hybride en bois pour les immeubles d'habitation de neuf étages des parcelles 3 et 4 réduit également le bilan des GES. Le béton est utilisé pour le sous-sol, la dalle de sol et le noyau des bâtiments, tandis que le reste est en bois d'épicéa. «Cette utilisation du bois entraîne une empreinte carbone nettement plus faible», explique Kim Riese, responsable du développement au sein de la direction du fonds, «et pourrait même, selon de récentes discussions entre experts, être considérée comme un stockage temporaire d'environ 500 tonnes de CO₂».

Au printemps 2026, un grand nombre d'éléments en bois ont été préfabriqués, dont 500 éléments de murs et de plafonds et plus de 1 000 dalles de plafond et de balcon. La précision est particulièrement importante dans ce travail, car un montage sans accroc nécessite un travail au millimètre près. Un défi particulier sur le chantier 3 a été un porte-à-faux de 4 mètres de long, soutenu par des entretoises en bois massif et des tirants qui doivent pouvoir résister aux intempéries.

Des poteaux solides réduisent les émissions

Le bâtiment résidentiel et de bureaux d'E2A sur le terrain 6 est construit selon une méthode conventionnelle. Cela entraîne des émissions de CO₂ plus élevées qu'une construction hybride en bois, qui a également été étudiée mais qui a dû être écartée pour des raisons de coût. Afin de réduire l'énergie grise, la structure de la construction en béton a été optimisée.

Au lieu de poteaux classiques, on utilise des «voûtes» comme poutres de plafond. Une voûte est un élargissement d'un poteau, par ailleurs de largeur uniforme, au niveau de la jonction avec le plafond. «Grâce à cette variante de poteaux, nous pouvons réduire l'épaisseur du plafond de 28 à 22 cm. Cela signifie que nous économisons beaucoup de béton, ce qui a un impact positif sur le bilan des GES», explique Alexander Struck, chef de projet global en architecture pour le lot 6.

Une réduction supplémentaire est obtenue grâce à la construction légère des cloisons dans les étages d'habitation. Cela permet d'économiser du béton de structure tant dans les étages que dans la sous-structure. «Au total, grâce aux mesures structurelles prises dans le cadre du projet – en particulier par rapport à d'autres immeubles de grande hauteur –, nous avons apporté une très bonne contribution à la durabilité», résume M. Struck.

Des gratte-ciel aux tiny houses

Compte tenu de la forte densité du site et de la géométrie complexe des bâtiments, le projet global Wankdorfcity 3 répond bien aux exigences en matière d'émissions liées à la construction. La moyenne calculée des émissions de GES s'élève à un peu plus de 10 kg d'équivalent CO₂ par m² de surface de référence énergétique. Ainsi, la valeur limite 1 exigeante de 9 kg selon SNBS ou Minergie-ECO est certes légèrement dépassée, mais la valeur limite 2 de 12 kg est nettement inférieure.

Il convient de noter que les immeubles de grande hauteur constituent des cas particuliers en matière d'énergie grise: la forte densité d'installations – due notamment aux systèmes d'extinction automatique prescrits par la loi lors de la mise en place de systèmes photovoltaïques innovants en façade – ainsi que la masse supplémentaire nécessaire à la stabilité statique font que ces bâtiments ne sont pas directement comparables à des constructions moyennes. Dans ce contexte, les valeurs atteintes témoignent déjà d'efforts particuliers en matière de conception et de construction.

Les neuf «tiny houses» préfabriquées en bois, installées au printemps dernier sur le bâtiment de stockage existant, n'ont pratiquement aucun impact sur le bilan des GES. D'une superficie de 22 m², elles sont compactes, partiellement meublées, équipées de panneaux photovoltaïques sur le toit et partagent une buanderie ainsi qu'une salle commune avec cuisine. En tant que première utilisation résidentielle, elles apporteront de la vie au site.

Les aménagements réalisés par les locataires ne sont pas pris en compte dans le bilan du site du Wankdorfcity 3. Ceux-ci peuvent varier considérablement en fonction des intentions d'utilisation. La direction du fonds propose un guide à cet effet et se réjouit que les locataires poursuivent leurs propres objectifs en matière d'aménagement durable.

Un guide ambitieux

Sur la base des expériences acquises dans le cadre du projet Wankdorfcity 3, un guide interne sur le bilan des GES a été élaboré pour l'ensemble des projets de développement; il est utilisé depuis fin 2025. Ce guide s'appuie sur la méthodologie définie dans le standard SNBS ou selon Minergie-Eco. Pour les nouvelles constructions, la valeur limite 2 est considérée comme l'exigence minimale. Pour les projets ambitieux ou ceux bénéficiant de conditions optimales, ainsi que pour les rénovations complètes, on vise la valeur limite 1, plus basse.

Au début du projet, un bilan simplifié est établi sur la base de quelques critères afin de fixer une valeur cible. Cette valeur cible est intégrée dès le départ dans le cahier des charges du projet ou les spécifications de planification. À partir d'un projet d'une valeur de CHF 10 millions, le bilan des GES est actualisé à chaque phase. Pour les projets de moindre envergure, seul le début de l'avant-projet fait l'objet d'un bilan, et une mise à jour est effectuée à la fin du projet.

Cette approche est actuellement appliquée dans les études relatives à divers projets de développement. Même si les bilans de GES n'ont qu'une valeur informative limitée à un stade précoce de la planification, cette approche renforce l'accent mis sur une construction durable et précise les directives pour l'élaboration de l'avant-projet. Le bilan systématique des projets vise en outre à garantir que des données fiables soient disponibles à l'avenir pour l'élaboration d'une trajectoire de réduction des émissions de gaz à effet de serre dans le secteur de la construction.

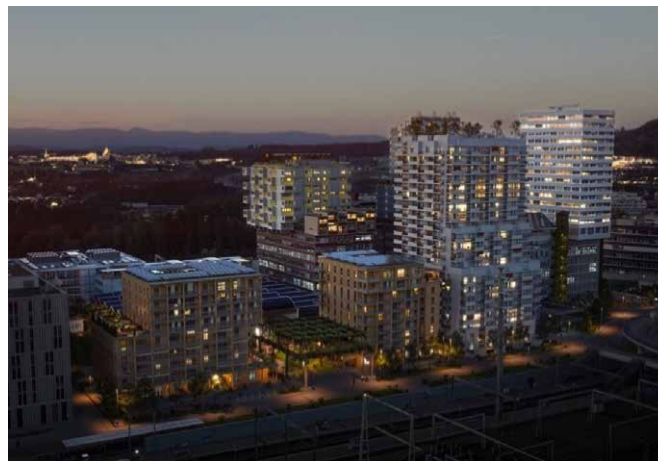
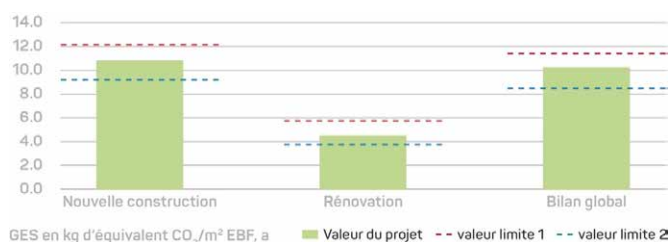
Un viabilisation efficace et la préservation du parc immobilier sont rentables

Des projets de développement en cours depuis un certain temps déjà à Prilly et à Bâle ont également fait l'objet d'un bilan en vue d'une certification SNBS prévue et montrent que l'efficacité des plans d'étage et la préservation du patrimoine immobilier sont rentables. Le projet de Prilly est actuellement en cours de réalisation; il comprend à la fois de nouvelles constructions complémentaires et des rénovations de bâtiments existants et, grâce à un viabilisation efficace, affiche un bon bilan global d'environ 8 kg, soit un peu plus que la valeur limite 1.

Le projet de la Nauenstrasse à Bâle est en phase d'obtention du permis de construire; il combine surélévation, nouvelle construction et rénovation complète et atteint également, grâce à une préservation maximale du patrimoine existant, un bilan global d'environ 8 kg – un résultat qui aurait été difficile à atteindre avec une simple reconstruction de remplacement, également soumise à contrôle.

Wankdorfcity 3 à Berne

Usage: Logement, formation et encadrement, bureaux, restauration, commerce
 Développement: 7 nouvelles constructions, 1 rénovation
 Surface de référence énergétique: 110 000 m² (nouvelle construction: 88%, rénovation: 12%)
 Nombre d'étages: Nouvelles constructions: 7 à 22 étages, bâtiments existants: 4 à 6 étages (sous-sol compris)
 Type de construction: Construction massive / construction hybride bois



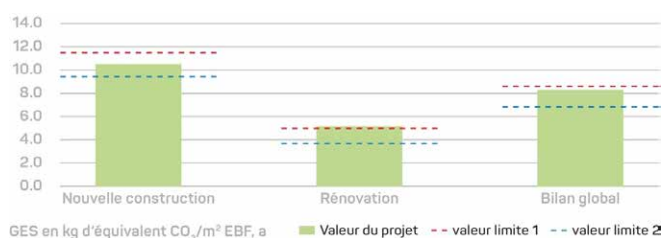
Avenue de Chantegrive à Prilly

Usage: Logements, formation et accueil
 Développement: 2 nouvelles constructions, 2 surélévations, 2 rénovations
 Surface de référence énergétique: 10 000 m² (nouvelle construction: 70%, rénovations: 30%)
 Nombre d'étages: 5 à 7 étages (sous-sol et garage compris)
 Type de construction: Construction massive



Nauenstrasse à Bâle

Usage: Logements, quelques locaux commerciaux
 Développement: 1 reconstruction, 1 surélévation, 1 rénovation
 Surface de référence énergétique: 6 000 m² (nouvelle construction: 50%, rénovation: 50%)
 Nombre d'étages: 9 étages (2 sous-sols, 6 rez-de-chaussée, 1 étage)
 Type de construction: construction massive



«Les commentaires francs des locataires mettent en lumière de nouveaux besoins.»



Fabian Gubler
Wincasa AG,
Responsable de la gestion des
locataires - Logement



Le désir d'échanges sociaux au sein du quartier est encouragé par le propriétaire.

Les retours des locataires, moteur de la qualité

Les enquêtes: un outil qui a fait ses preuves

Le dialogue avec les locataires est important pour la direction du fonds. Les enquêtes auprès des locataires, menées chaque année depuis 2023, sont désormais un outil éprouvé permettant d'évaluer régulièrement la satisfaction à l'égard des biens locatifs, de la gestion et de l'entretien. Les résultats des années passées montrent qu'il existe encore un potentiel d'amélioration ponctuel, notamment dans le domaine de la gestion. L'exemple de la société de gestion Wincasa AG montre clairement que les retours des locataires incitent à améliorer les prestations. De plus, les enquêtes permettent de recenser de manière ciblée les autres intérêts et besoins des locataires.

Des locataires satisfaits, des gestionnaires satisfaits

Selon une étude de YouGov, la gestion est le facteur le plus important pour la satisfaction des locataires – avant même l'emplacement. C'est pourquoi la direction du fonds utilise cette valeur pour calculer les primes d'honoraires de ses prestataires Wincasa, Privera et Naef Immobilier.

Fabian Gubler, responsable du nouveau département Gestion des locataires créé en 2025 chez Wincasa AG, souligne l'importance capitale de la satisfaction des locataires. Après tout, «des locataires satisfaits, ce sont aussi des gestionnaires satisfaits». Au sein de Wincasa, les résultats relatifs à la satisfaction à l'égard de la gestion sont affichés dans les agences. M. Gubler déclare: «Nous avons déjà beaucoup de choses en vue. Mais les commentaires ouverts révèlent également de nouveaux besoins».

Traiter les demandes dans les 48 heures

Une bonne accessibilité et des temps de réponse rapides sont des facteurs importants pour la satisfaction. Bon nombre des locataires interrogés contactent l'administration au moins une fois par an. Ces dernières années, Wincasa a pu améliorer considérablement les taux de réponse et les délais d'attente au service locataires central grâce à un renforcement des effectifs.

M. Gubler définit ainsi l'exigence de l'entreprise: «Notre objectif est de traiter toutes les demandes dans un délai de 48 heures». Jusqu'à ce que la demande soit traitée, le locataire doit être

informé en continu de l'état d'avancement du traitement grâce à des mises à jour automatiques et à un affichage transparent sur le portail des locataires. Afin de gagner encore en rapidité de réaction, des interfaces techniques avec le service de conciergerie sont mises en place. Une autre mesure consiste à permettre aux locataires de donner directement leur avis une fois leur demande traitée.

De plus, afin de répondre aux attentes des locataires, qui, selon M. Gubler, ne cessent d'augmenter, Wincasa mettra en place d'ici la fin de l'année la plateforme de service client ServiceNow, qui regroupe toutes les interactions avec les locataires. À l'avenir, les commentaires issus des enquêtes auprès des locataires devront également pouvoir être directement intégrés et faire l'objet d'une réponse rapide.

Des impulsions durables pour les locataires

L'enquête auprès des locataires 2025 s'est concentrée sur les possibilités d'action durable des locataires eux-mêmes. Elle a révélé que la majorité des locataires, tant résidentiels que commerciaux, s'intéressaient aux comportements durables, par exemple en matière d'économies d'énergie, d'achat d'électricité ou d'échanges sociaux au sein du quartier. Avec le soutien du bailleur, jusqu'à 30% des locataires supplémentaires ont pu être incités à s'engager personnellement. Environ 80% des locataires souhaitent obtenir davantage d'informations à ce sujet.

La direction du fonds a réagi en renforçant sa communication: un guide du locataire contenant des conseils pratiques en matière de durabilité a été mis à disposition, et une campagne d'information saisonnière a été lancée. Des suggestions régulières sur des thèmes tels que les économies de chauffage, le recyclage ou les balcons favorables à la biodiversité visent à renforcer encore la satisfaction des locataires. À l'occasion de la «Journée internationale du voisinage» le 29 mai, les communautés d'habitants ont pu commander gratuitement des kits contenant des accessoires tels que des ballons et des cartes d'invitation afin de garantir le succès de l'événement. Cinq immeubles ont profité de cette offre – et le voisinage a célébré ensemble l'arrivée du printemps.

Chiffres clés en matière de durabilité

Direction du fonds

Gestion responsable	Unité	2025	2024
Réclamations moyennes et importantes dans le cadre de l'audit par des organes de révision	Nombre	0	0
Formations en matière juridique et de conformité	Nombre	5	5

Conditions de travail attractives	Unité	2025	2024
Employee Net Promoter Score		69	n/a
Effectif, femmes / hommes	Proportion	63 / 37	59 / 41
Collaborateurs, temps partiel / temps plein	Proportion	58 / 42	59 / 41
Collaborateurs, <30 / 30-50 / >50	Proportion	16 / 58 / 26	24 / 53 / 24
Collaborateurs, taux d'absentéisme	%	2 %	1 %
Collaborateurs, taux de rotation	%	11 %	18 %

Fonds

Gestion responsable	IMMOFONDS	IMMOFONDS suburban
Approches ESG	-Orientation climatique - Intégration ESG	- Orientation climatique - Intégration ESG
Score GRESB 2025	88 points sur 100 / 4 étoiles sur 5	83 points sur 100 / 3 étoiles sur 5

Construction durable	Unité	IMMOFONDS		IMMOFONDS suburban	
		2025	2024	2025	2024
Surface habitable supplémentaire créée	Logements	0	14	0	0
Organisation d'appels d'offres	Procédure	2	2	0	0

Émissions de gaz à effet de serre et énergie, adaptation au changement climatique, biodiversité et aménagement des espaces extérieurs	Unité	IMMOFONDS		IMMOFONDS suburban	
		2025	2024	2025	2024
Bâtiments disposant d'un certificat CECB supérieur à la note «B» (émissions directes de CO ₂)	Part	52%	48%	48%	50%
Installation de systèmes de chauffage durables	Nombre	6	11	0	0
Installation de systèmes photovoltaïques	Nombre / kWc	6 / 546	5 / 275	0 / 0	1 / 35
Électricité renouvelable générale (basée sur le marché)	Part	92%	n/a	89%	n/a
Infrastructure de mesure automatisée	Part	12%	6%	0%	0 %
Aménagement des espaces extérieurs	Nombre	5	6	1	1
Propriétés dont les espaces extérieurs sont entretenus de manière à favoriser la biodiversité	Part	17%	n/a	15%	n/a

Bien-être des locataires et intégration dans le quartier	Unité	IMMOFONDS		IMMOFONDS suburban	
		2025	2024	2025	2024
Satisfaction à l'égard du logement loué	sur 10	7.3	7.5	6.4	6.6
Satisfaction à l'égard de la gestion (logement)	sur 10	5.4	5.6	4.5	4.6



Wankdorfcity 3: Les terrasses et les toits densément végétalisés constituent un élément caractéristique du principe de la «ville-éponge» sur ce site.

Mentions légales

Rédaction: Immofonds Asset Management AG, Julia Häcki, Patrick Djizmedjian

Conception: Werbeagentur RUF ASW AG

Textes: Julia Häcki, Wolfgang Gamma

Publication: Imprimé / numérique

Zurich, juin 2026

Lien vers le rapport ESG:



Illustrations

Photo de couverture: Brunnenwiesenstrasse, Uster (photographie: Stefan Kubli).

p. 9: Brunnenwiesenstrasse, Uster (photographie: Stefan Kubli).

p. 22: Wankdorfcity 3, Piliers en béton (visualisation: E2A), Wankdorfcity 3, maisons hybrides en bois avec «Krangarten» (rendu: bloomimages GmbH), production de bois (photographie: Breitbild Studios).

p. 25: Wankdorfcity 3 (rendu: bloomimages GmbH), Avenue de Chantegrive, Prilly (Rendering: Magizan Architectes), Nauenstrasse, Bâle

(Rendering: Filippo Bolognese Images).

p. 26: Rebrainstrasse, Adlikon (photographie: Stefan Kubli).

p. 29: Wankdorfcity 3 (rendu: bloomimages GmbH).

Verso: Tiny Houses (photographie: Adrian Moser).



Neuf tiny houses s'installent à Wankdorfcity 3

Au printemps 2026, neuf tiny houses ont été installées sur le toit du bâtiment de stockage. D'une superficie de 22 m², elles sont compactes, partiellement meublées, équipées d'installations photovoltaïques sur le toit et partagent une buanderie ainsi qu'une salle commune avec cuisine. En tant que premières habitations, elles apporteront de la vie au site. Elles seront prêtes à être emménagées à partir d'octobre de cette année.

