



Rapport sur le  
développement durable  
**2025**

## Une croissance motivée par l'équilibre /// En tant que spécialiste du développement de projets et de la réalisation de grands projets de construction, nous disposons de l'un des principaux leviers pour un monde durable.

Nous sommes conscients de cette responsabilité et prenons les choses en main : nous misons de plus en plus sur les matériaux de construction locaux, les matériaux recyclés, les technologies respectueuses des ressources et les énergies renouvelables. Ainsi naissent des projets de nouvelles constructions à faibles émissions de CO<sub>2</sub> qui prennent soin de la biodiversité et offrent une valeur ajoutée aux communautés locales.

À nos yeux, investir dans des efforts environnementaux n'est pas en contradiction avec la réalisation de rendements. Bien au contraire : nous sommes convaincus que nous parviendrons même à encore améliorer notre résultat grâce à une stratégie durable.

Ce rapport montre les critères selon lesquels nous travaillons et comment nous concilions les intérêts des utilisateurs, des investisseurs et des générations futures.

*« Le développement de nos projets ne vise pas seulement à satisfaire les besoins actuels de nos parties prenantes, mais aussi à intégrer leurs intérêts futurs dans nos processus. Nous sommes sur la bonne voie. Cela nous est confirmé par les occupants de nos immeubles achevés, ainsi que par nos notations ESG et nos indicateurs environnementaux. »*

**Milan Dejanovic**

Head Transaction & ESG Management



**Stratégie ESG** /// Les considérations ESG font partie intégrante de notre stratégie d'entreprise. En tant que première adresse pour le développement immobilier innovant, nous créons de la valeur à long terme pour notre clientèle et assumons nos responsabilités économiques, environnementales et sociales.

#### **Environnement**

Nous bannissons les sources d'énergie fossiles pour les développements de projets et les nouvelles constructions. Pour les rénovations totales, nous mettons l'accent sur les énergies renouvelables. Chaque processus de transformation doit permettre de réduire les émissions de CO<sub>2</sub> et d'améliorer l'efficacité énergétique.

#### **Économie**

Nous favorisons les rendements en investissant dans des efforts environnementaux : les lotissements durables connaissent moins de fluctuations et génèrent une demande plus élevée, ce qui contribue au maintien de la valeur et augmente les chances de succès des transactions futures.

#### **Société**

Nos projets sont ouverts aux personnes de toutes les générations. Ils permettent des formes d'habitat et de travail flexibles, favorisent la diversité et répondent aux exigences d'une construction sans obstacles. Les alentours de nos lotissements offrent sécurité et détente et favorisent une cohabitation enrichissante.

#### **Gouvernance**

Nous alignons systématiquement tous nos secteurs d'activité ainsi que les processus de gestion de notre organisation sur la stratégie ESG. Nous faisons mesurer et comparer les résultats de nos efforts ESG de manière indépendante par des prestataires externes. Les résultats sont pris en compte dans chaque phase du projet.



Le projet « Aeschenplatz » à Bâle met l'accent sur une utilisation respectueuse des ressources existantes et sur l'importance de la transformation plutôt que de la démolition avec reconstruction.

## **Indicateurs environnementaux ///** La durabilité n'est crédible que si elle est mesurable. C'est pourquoi nous collectons systématiquement des indicateurs environnementaux pour les portefeuilles de projets de nos groupes de placement. Ces chiffres montrent la quantité d'énergie consommée par nos biens immobiliers, leur mode d'exploitation et l'impact sur le climat qui en résulte.

Pour la collecte des données, nous nous basons sur les recommandations de la CAFP ainsi que de l'ASIP. Les données sont collectées selon la méthodologie REIDA, le standard établi pour les données de durabilité dans le secteur immobilier suisse. Nous nous assurons ainsi que les chiffres sont collectés de manière cohérente et que chaque valeur peut être comparée avec celles d'autres portefeuilles.

### **/// Indicateurs environnementaux selon la REIDA**

#### **Taux de couverture**

Surface déterminante des constructions terminées par rapport à la surface totale des constructions terminées. En complément des directives de l'Asset Manager Association Switzerland (AMAS), la source de la surface de référence énergétique (SRE) doit être indiquée. En l'absence d'informations sur la surface de référence énergétique, des facteurs de conversion peuvent être utilisés. Ils doivent toutefois être publiés.

#### **Mix énergétique**

Différents types de sources d'énergie avec leur part en pourcentage de la consommation totale d'énergie, la subdivision minimale devant se composer des catégories « Fossile » et « Nonfossile ».

#### **Consommation d'énergie (hors électricité des locataires)**

Consommation d'énergie des bâtiments terminés pour le chauffage, le refroidissement et l'électricité dans les parties communes pour les installations du bâtiment calculée ou mesurée en kilowattheures. En complément des directives de l'AMAS, il convient d'indiquer si la consommation d'énergie est mesurée à l'aide de compteurs ou calculée à l'aide de modèles.

#### **Intensité énergétique**

Consommation d'énergie par rapport à la surface déterminante.

#### **Émissions de gaz à effet de serre**

Émissions (CO<sub>2</sub> et autres gaz à effet de serre) résultant de la consommation d'énergie, exprimées en kilogrammes d'équivalent CO<sub>2</sub>. En complément des directives de l'AMAS pour l'immobilier à l'étranger, des facteurs d'émission liés au site peuvent être utilisés. La source des facteurs d'émission doit être indiquée.

#### **Intensité des émissions de gaz à effet de serre**

Émissions de gaz à effet de serre par rapport à la surface déterminante.

## /// Groupe de placement « SIF Living ESG »

Les résultats du groupe de placement SIF Living ESG se basent sur un calcul avec des consommations effectives et non sur des hypothèses théoriques. Il en résulte des valeurs énergétiques et de gaz à effet de serre très basses, nettement inférieures aux valeurs de référence en vigueur.

Les résultats sont en outre confirmés par les analyses d'Alphaprop. L'intensité des émissions de gaz à

effet de serre du portefeuille de projets est proche de zéro. Ainsi, l'objectif de zéro émission nette, que de nombreux acteurs du marché ne pensent atteindre que dans les 20 à 25 prochaines années, est déjà presque atteint avec le SIF Living ESG.

Les six immeubles du groupe de placement ont été repris de SDR. Cela souligne la qualité de ses projets résolument durables.

Intensité énergétique finale annuelle

**100%**

Mix énergétique

**16%**

Pompe à chaleur géothermique  
(sonde géothermique)

Mix énergétique

**84%**

Plaquettes de bois

Consommation d'énergie annuelle

**929'194 kWh**

Intensité énergétique finale annuelle

**61.01 kWh/m<sup>2</sup>**

Taux de couverture selon l'AMAS

**89.2%**

Émissions de gaz à effet de serre (scopes 1 et 2)

**8279 kg**

Équivalents CO<sub>2</sub> par an

Intensité des émissions de gaz à effet de serre (scopes 1 et 2)

**0.42 kg**

Équivalents CO<sub>2</sub> par m<sup>2</sup> et par an

## /// Groupe de placement « Swiss Development Residential » (SDR)

Les indicateurs environnementaux de SDR présentés sont basés sur des hypothèses de calcul et affichent d'ores et déjà des valeurs très faibles inférieures aux valeurs de référence. Avec plus de 40 projets en planification, développement ou construction, le portefeuille est clairement sur la voie du zéro émission nette.

Les émissions restantes proviennent de certains immeubles utilisant des énergies fossiles, qui ne feront pas l'objet d'un développement ultérieur et qui seront vendus par la fondation de placement. Cette étape n'a pas encore été prise en compte dans les calculs actuels. La vente des biens permettra de réduire davantage les émissions.

Part des sources d'énergie non fossiles

**95%**

Mix énergétique

**14%**

Pompe à chaleur géothermique  
(sonde géothermique)

Mix énergétique

**4%**

Pompe à chaleur géothermique  
(capteurs horizontaux)

Mix énergétique

**1%**

Pompe à chaleur air/eau

Mix énergétique

**5%**

Pompe à chaleur

Mix énergétique

**1%**

Plaquettes de bois

Mix énergétique

**68%**

Chauffage à distance

Mix énergétique

**1%**

Granulés de bois

Mix énergétique

**5%**

Chauffage au gaz

Émissions de gaz à effet de serre (scopes 1 et 2)

**1'164'311 kg**

Équivalents CO<sub>2</sub> par an

Intensité des émissions de gaz à effet de serre (scopes 1 et 2)

**2.30 kg**

Équivalents CO<sub>2</sub> par m<sup>2</sup> et par an

Consommation d'énergie annuelle

**13'175'750 kWh**

Intensité d'énergie finale par an

**48.20 kWh/m<sup>2</sup>**

Taux de couverture selon l'AMAS

**100%**

# Notation ESG /// Grâce à la notation ESG indépendante de Wüest Partner, nous évaluons tous les projets de développement de manière globale, indépendante et systématique.

Les résultats, qui sont réévalués chaque année, se rapportent soit aux bâtiments soit aux sites et intègrent les trois dimensions de la durabilité : l'écologie, le social et les structures de surveillance. La notation a pour but de rendre transparents et comparables les efforts réalisés en matière d'ESG.



### /// Score ESG 2025

Le score ESG de Wüest Partner se compose de la qualité de l'emplacement et de facteurs spécifiques au bâtiment. L'évaluation se fait sur une échelle de 1 à 5,5 étant la meilleure valeur possible. Une note de 3 correspond à la moyenne pour toute la Suisse.

Nos directives ESG internes définissent un score ESG minimal de 3,0 comme condition préalable à de futures acquisitions. Les valeurs ESG présentées dans le groupe de placement SDR reflètent le scénario d'évolution visé.

Le groupe de placement SIF Living ESG englobe une sélection rigoureuse de biens immobiliers locatifs achevés issus de SDR et est complété par des acquisitions ciblées de biens existants de grande qualité. Les exigences à l'égard du portefeuille de projets sont donc élevées : il doit respecter les normes de construction et d'énergie les plus strictes et disposer d'une notation ESG moyenne d'au moins 3,5.

Avec une note globale de 4,1 pour tous les groupes de placement, Seraina Invest se positionne nettement au-dessus de la moyenne suisse et confirme ses exigences élevées en matière de stratégie immobilière durable.

### /// Groupe de placement « Swiss Development Residential »

#### ESG des bâtiment

	Note	
ESG-Rating	4.7	
E-Rating	4.7	
S-Rating	3.7	
G-Rating	4.8	

#### ESG des sites

	Note	
ESG-Rating	3.7	
E-Rating	3.5	
S-Rating	3.7	
G-Rating	3.2	

### /// Groupe de placement « SIF Living ESG »

#### ESG des bâtiment

	Note	
ESG-Rating	4.0	
E-Rating	4.6	
S-Rating	2.9	
G-Rating	4.2	

#### ESG des sites

	Note	
ESG-Rating	3.8	
E-Rating	3.4	
S-Rating	3.4	
G-Rating	3.7	

#### Légende

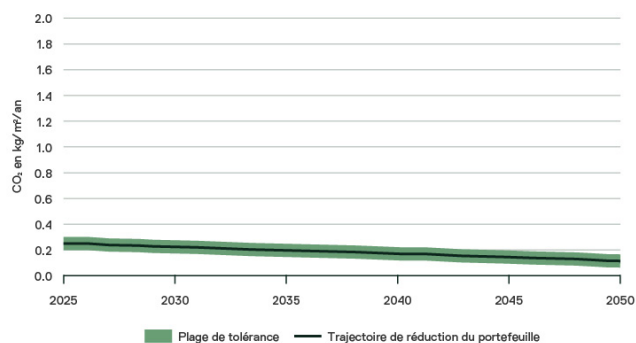
Inférieure à la moyenne	
légèrement inférieure à la moyenne	
neutre	
légèrement supérieure à la moyenne	
supérieure à la moyenne	
Indisponible	

# Trajectoire de réduction : le zéro émission nette est presque atteint /// La trajectoire de réduction montre comment les émissions de CO<sub>2</sub> d'un portefeuille immobilier diminuent par rapport à leur niveau actuel jusqu'à l'objectif de zéro émission nette en 2050.

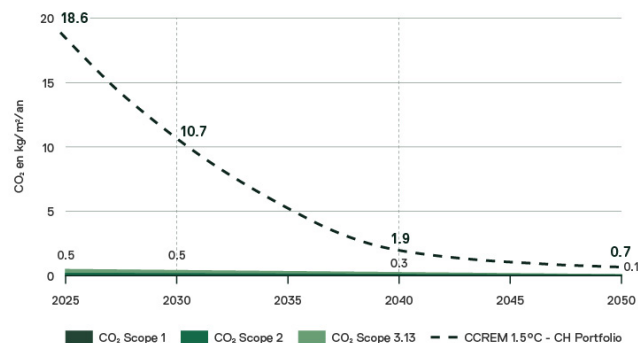
Dans le portefeuille de projets de SIF Living ESG, nous avons presque atteint cet objectif : d'après les évaluations de Wüest Partner, nos six immeubles achevés selon les directives ESG les plus strictes n'émettent que 0,26 kg/m<sup>2</sup>an de CO<sub>2</sub>. Le benchmark CREEM (Carbon Risk Real Estate Monitor) couvre les biens immobiliers suisses dans les secteurs commercial et résidentiel.

Alors que le marché n'en est qu'au début de sa trajectoire de réduction, nous avons presque atteint notre objectif avec notre groupe de placement SIF Living ESG.

## Trajectoire de réduction du CO<sub>2</sub> du groupe de placement SIF Living ESG



## En comparaison avec le benchmark CREEM



**Standards ///** Notre gestion immobilière durable s'oriente sur les recommandations de la Conférence de coordination des services de la construction et des immeubles des maîtres d'ouvrage publics (KBOB) et prend en compte l'ensemble du cycle de vie, du développement à l'exploitation en passant par la construction. Les biens immobiliers restent ainsi compétitifs et protègent de manière mesurable les ressources et le climat.

### Nos objectifs

- Apport optimisé en lumière naturelle et éclairage adapté aux besoins
- Minimisation des émissions sonores extérieures, faible transmission sonore à l'intérieur du bâtiment
- Faible pollution de l'air ambiant par des allergènes et des polluants volatils
- Aménagement sans obstacles des bâtiments, des installations et des environs
- Optimisation et acceptation par la participation
- Bonne adaptation au paysage et au site, bonne qualité de l'espace extérieur
- Orientation et identité spatiale grâce à la reconnaissance et à une bonne conception
- Réalisation des investissements en tenant compte des coûts du cycle de vie
- Faibles coûts d'exploitation et de maintenance grâce à une planification précoce et à des mesures continues
- Acquisition de biens, de travaux et de services qui, considérés sur l'ensemble de leur cycle de vie, répondent à des exigences économiques, écologiques et sociales élevées
- Matières premières primaires largement disponibles et forte proportion de matières premières secondaires
- Préservation et promotion de la biodiversité
- Faible impact sur l'environnement lors de la fabrication, de l'utilisation et de l'élimination des matériaux de construction
- Faibles émissions lumineuses nocturnes dans les espaces situés en dehors de la zone d'éclairage souhaitée
- Besoin d'énergie finale le plus faible possible pour atteindre la fonctionnalité prévue
- Exploitation la plus élevée possible de l'énergie finale acheminée dans le bâtiment
- Part la plus élevée possible d'énergie primaire issue de sources renouvelables
- Optimisation systématique des projets de construction du point de vue de leur impact sur l'environnement

**Labels ///** Tous les nouveaux projets de construction sont mis en oeuvre conformément aux exigences d'un certificat d'énergie et de durabilité. Le label Minergie est aujourd'hui la norme pour tous nos biens immobiliers. Les émissions de CO<sub>2</sub> ainsi que le mix énergétique des projets achevés sont indiqués dans le CECB. Le certificat CECB est publié au plus tard 18 mois après l'achèvement.



Le Standard Construction durable Suisse est une distinction attribuée aux bâtiments conçus et réalisés de manière globalement durable selon le référentiel SNBS Bâtiment. Dans ce cadre, un bâtiment peut obtenir les niveaux de certification Argent, or ou Platine.

Le label Minergie distingue les bâtiments qui allient confort, efficacité et protection du climat. Les labels Minergie-P et Minergie-A attestent d'exigences renforcées. Le complément ECO garantit les plus hauts standards en matière de santé et d'écologie.



Le certificat énergétique des bâtiments (CECB) indique la qualité de l'enveloppe du bâtiment, l'efficacité énergétique globale ainsi que les émissions directes de CO<sub>2</sub> selon sept classes (A à G). Le CECB Plus comprend en outre un rapport de conseil incluant des variantes de rénovation.