



**AXA Investment
Managers Suisse SA –
Real Assets**
**Rapport de
durabilité 2023/2024**



Frederick Widl,
Responsable Real Assets, Suisse

Remarque

Afin de faciliter la lecture, c'est souvent la forme masculine qui est employée dans ce rapport pour désigner les personnes. Elle inclut toutefois les personnes de genre féminin et d'autres genres.

Sauf indication contraire, tous les graphiques, tableaux et photos des biens immobiliers émanent d'AXA Investment Managers Suisse SA – Real Assets.

Avant-propos

Le présent rapport couvre tous les placements immobiliers gérés par AXA Investment Managers Suisse SA – Real Assets. Le portefeuille global se compose des immeubles détenus par AXA Fondation de placement, AXA Vie SA, AXA Assurances SA et le fonds AXA Real Estate Fund Switzerland. Ce dernier résulte de la fusion au 31 mars 2024 des fonds immobiliers AXA Innovation Commercial, AXA Innovation Residential et AXA Vorsorge Fonds Immobilien Schweiz.

Nous considérons la durabilité comme un aspect essentiel de la gestion des biens immobiliers. Notre stratégie globale à cet égard vise à garantir l'adéquation de nos immeubles avec les exigences du futur et le maintien de la valeur des placements à long terme. À nos yeux, la protection du climat reste donc un champ d'action capital. Notre trajectoire de réduction des émissions de CO₂ comporte des objectifs clairement définis. Toutefois, la mise en œuvre rapide de mesures d'assainissement requiert des ressources considérables et dépend en partie de facteurs externes tels que le développement du chauffage à distance en Suisse. Pour relever ces défis, nous analysons différents scénarios afin de pouvoir identifier très tôt les opportunités et les risques et réaliser nos objectifs. Nous avons donc instauré un monitoring des systèmes de chauffage qui nous permet de surveiller les avancées à intervalles réguliers et d'effectuer des adaptations. Au cours de la période sous revue, nous avons converti les systèmes de chauffage de 25 immeubles supplémentaires aux énergies renouvelables et implanté 21 installations photovoltaïques, entre autres. Nous avons ainsi réduit de 9% les émissions de CO₂¹⁾ par surface de référence énergétique en comparaison de l'exercice précédent²⁾. Pour atteindre nos autres objectifs dans ce domaine, nous avons en outre analysé différentes mesures d'amélioration du rapport coût/bénéfice et investissons en priorité là où l'impact de la réduction des émissions de CO₂ par franc investi devrait être le plus grand selon nos prévisions.

Par ailleurs, nous nous engageons en faveur de la biodiversité, laquelle intéresse de plus en plus les investisseurs et les locataires. Au cours de la période sous revue, nous avons évalué différentes approches visant

à promouvoir la biodiversité dans nos investissements immobiliers, fait certifier trois immeubles supplémentaires et lancé un projet pilote afin de mettre en œuvre des mesures simples et abordables en la matière dans le plus grand nombre possible de bâtiments. Des initiatives modestes telles qu'une réduction de la fréquence de tonte des pelouses ou la mise en place de haies de bois mort, de composteurs de feuilles et de petites surfaces végétalisées procurent déjà une valeur ajoutée aux personnes et à la nature. Nous veillons non seulement à introduire la biodiversité, mais aussi à l'entretenir sur le long terme et à la mesurer.

L'économie circulaire, elle aussi, ne cesse de gagner en importance, et des initiatives lancées à l'échelle du secteur font avancer les choses. Depuis la signature de la «Charte pour une construction circulaire»³⁾ en 2023, nous participons à l'élaboration de directives applicables à l'immobilier, notre objectif consistant à établir de manière systématique une économie circulaire qui va au-delà des projets pilotes actuels. AXA Investment Managers Suisse SA applique déjà les premières mesures à des projets de construction et sensibilise son personnel à cet égard au moyen de formations. Désormais, les émissions grises figurent dans chaque grand projet de construction et sont ainsi prises en compte dans les décisions de placement.

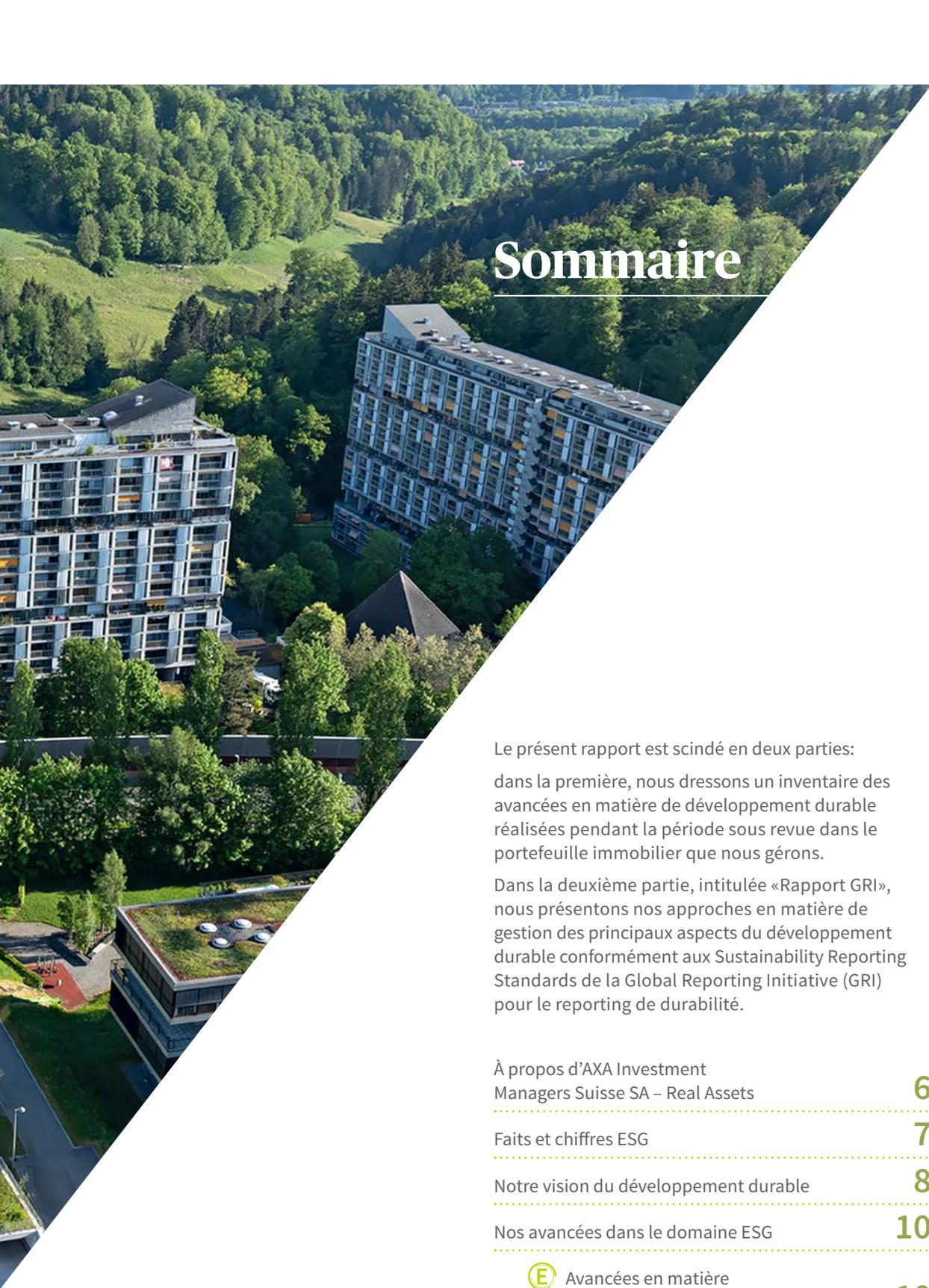
Les réglementations applicables au bâtiment et à une place financière suisse durable se multiplient rapidement, ainsi la trajectoire de réduction des émissions de CO₂ gagne en importance et se durcit. Il est donc actuellement difficile de réaliser des comparaisons internationales et nationales des retombées positives et négatives des différents véhicules de placement immobiliers sur le climat. Nous participons à des groupes de travail visant à élaborer des normes uniformes pour le secteur, notamment à standardiser les trajectoires de réduction ou les bilans et rapports concernant les émissions relevant du champ d'application 3. Nous avons ainsi lancé un projet pilote dans le but de définir une méthodologie de calcul des émissions grises à l'échelle d'un portefeuille (champ d'application 3). Nous entendons poursuivre nos objectifs de manière systématique et contribuer activement à la création d'un avenir plus durable.

¹⁾ Pour plus de lisibilité dans le présent rapport, la notion d'équivalent CO₂ des gaz à effet de serre (eq CO₂) est parfois simplement remplacée par «CO₂».

²⁾ Vous trouverez davantage d'informations sur la base de calcul du taux de couverture à la page 40.

³⁾ Voir également: «Charte pour une construction circulaire» (cbcharta.ch), 27.06.2023





Sommaire

Le présent rapport est scindé en deux parties:

dans la première, nous dressons un inventaire des avancées en matière de développement durable réalisées pendant la période sous revue dans le portefeuille immobilier que nous gérons.

Dans la deuxième partie, intitulée «Rapport GRI», nous présentons nos approches en matière de gestion des principaux aspects du développement durable conformément aux Sustainability Reporting Standards de la Global Reporting Initiative (GRI) pour le reporting de durabilité.

À propos d'AXA Investment Managers Suisse SA – Real Assets	6
Faits et chiffres ESG	7
Notre vision du développement durable	8
Nos avancées dans le domaine ESG	10
🌿 Avancées en matière d'environnement	10
👤 Avancées dans le domaine social	20
🏛️ Avancées en matière de gouvernance	26
Rapport GRI	30
Code GRI	60

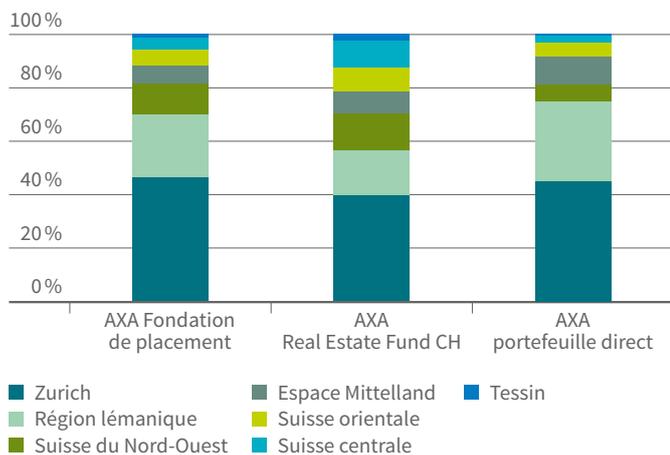
À propos d'AXA Investment Managers Suisse SA – Real Assets

AXA Investment Managers Suisse SA – Real Assets (AXA IM Suisse) est l'un des plus grands gestionnaires d'actifs immobiliers de Suisse et fait partie du groupe AXA Investment Managers (Groupe AXA IM), qui déploie ses activités à l'échelle mondiale. Avec plus de 844 milliards d'euros d'actifs sous gestion⁴⁾, toutes classes d'actifs confondues, le Groupe AXA IM est l'un des plus importants gestionnaires d'actifs d'Europe. Au sein de la division Real Assets, plus de 470 spécialistes en immobilier répartis sur 14 sites en Europe proposent une approche globale à 360 degrés des placements immobiliers, associant diversification à l'échelle mondiale et forte présence sur les marchés locaux.

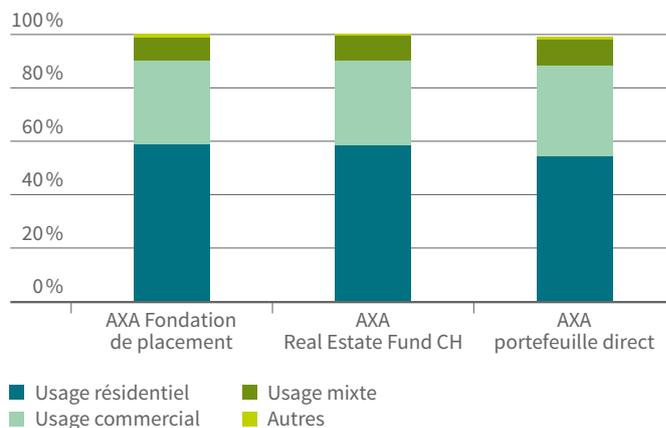
AXA IM Suisse gère un portefeuille de 744 biens immobiliers d'une valeur de 19,2 milliards de francs suisses, dont plus de 450 immeubles résidentiels comprenant plus de 20 600 logements⁵⁾. Nous mettons l'accent sur des biens de qualité dégagant des revenus locatifs stables, en particulier dans des régions à l'économie florissante. Notre large couverture des marchés nous donne un accès direct à des opportunités d'investissement uniques en leur genre.

Au cours de l'exercice écoulé, nous avons mené à bien quelque 120 projets de rénovation et de construction pour un volume d'investissement total de près de 230 millions de francs suisses. Ce faisant, nous nous sommes concentrés sur le développement durable et la création de valeur à long terme afin d'élargir et d'optimiser notre portefeuille en permanence.

Allocation géographique au 30.09.2024 [% AsG]



Allocation sectorielle au 30.09.2024 [% AsG]



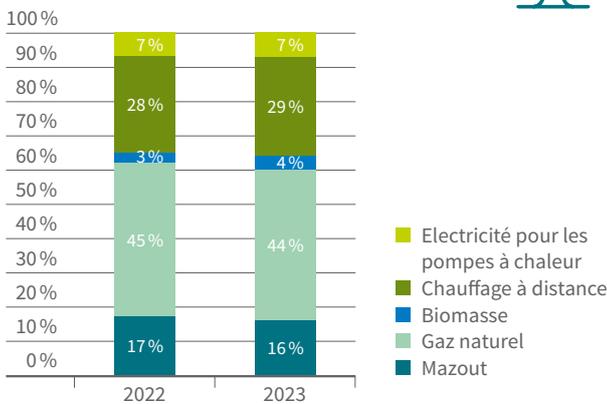
⁴⁾ Chiffres au 31 décembre 2023

⁵⁾ Chiffres au 30 septembre 2024

Faits et chiffres ESG

au 30 septembre 2024

Mix énergétique de la surface de référence énergétique



Score GRESB pour les véhicules de placement⁶⁾, attribué au 10 octobre 2024



- AXA Fondation de placement:
Portfeuille de placement ****
Développement ***
- AXA Real Estate Fund Switzerland:
Portfeuille de placement *****
Développement ***

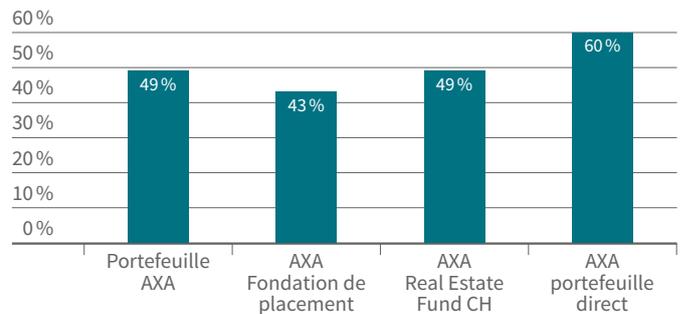
⁶⁾ Les distinctions ont une valeur purement informative et ne doivent pas être interprétées comme la recommandation d'une société d'AXA Investment Managers, de ses produits ou de ses services. Veuillez consulter les sites web des sponsors pour connaître les critères d'attribution des distinctions.

49%



de nos actifs ont un certificat de construction ou de bâtiments en exploitation (SNBS, Minergie, LEED, BREEAM In-use, DGNB GiB).

Certification par véhicule [% de la fortune de placements]

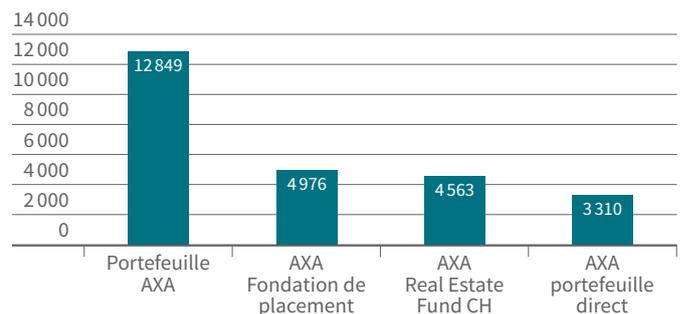


12 849 kWp



c'est la puissance maximale des modules photovoltaïques installés sur les toits des immeubles que nous gérons, soit une augmentation de 57 % par rapport à l'exercice précédent.

Performance des installations photovoltaïques par portefeuille 2024 [performance en kWp]



Notre vision du développement durable

Nous estimons que la durabilité constitue bien plus qu'un simple objectif stratégique: il s'agit d'une composante essentielle de notre identité d'entreprise. Nous mettons tout en œuvre pour gérer de manière durable et globale les portefeuilles qui nous sont confiés. Nous intégrons systématiquement les aspects environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) dans nos décisions.

Nous sommes convaincus qu'une augmentation de deux degrés de la température du globe représente un risque élevé pour les actifs immobiliers que nous gérons ainsi que pour nos parties prenantes. Nous avons donc axé très tôt notre stratégie sur le développement durable, afin d'accroître constamment notre efficacité et de relever les nouveaux défis de manière proactive. En plus de la protection du climat, la promotion de la biodiversité gagne en importance. En veillant à ce que nos biens immobiliers puissent répondre aux exigences du futur, nous jetons les bases nécessaires pour accroître durablement leur valeur. Nos initiatives sont solidement ancrées dans notre organisation et sont soutenues activement par des formations ciblées et la sensibilisation de notre personnel.

Notre approche se fonde sur les Objectifs de Développement Durable (ODD) des Nations Unies et sur la stratégie globale de durabilité du Groupe AXA IM, laquelle repose sur trois piliers:

- **Décarbonation:**
nous bâtissons un avenir écoresponsable en misant sur l'efficacité énergétique et les ressources renouvelables pour les biens immobiliers que nous gérons. Nous réduisons l'empreinte carbone de ceux-ci grâce à une gestion ciblée.
- **Résilience:**
nous améliorons la résilience de nos immeubles face aux conséquences du changement climatique en prenant des mesures préventives et en intégrant les risques climatiques dans nos processus de décision.
- **Construire pour le monde de demain:**
nous encourageons activement les innovations dans le secteur de la construction en mettant l'accent sur la préservation des ressources, la biodiversité et l'économie circulaire. En collaboration avec nos parties prenantes, nous misons sur des immeubles durables afin d'offrir aux générations futures un monde dans lequel elles pourront s'épanouir elles aussi.

Engagement en faveur de la neutralité carbone

Notre objectif prioritaire consiste à réduire les émissions de gaz à effet de serre au sein de notre portefeuille immobilier. Avant même l'adoption de la loi sur le climat et l'innovation en 2023, nous nous sommes engagés, en tant que signataires de la «Net Zero Asset Managers Initiative», à atteindre le «zéro net» d'ici à 2050, conformément à l'objectif visé par l'Accord de Paris sur le climat de limiter le réchauffement à 1,5 degré. Nous investissons donc de manière ciblée dans des projets de réduction du CO₂ qui revêtent un important potentiel d'économies et misons sur des mesures d'amélioration de l'efficacité énergétique ainsi que sur les énergies renouvelables. Nous avons élaboré pour chaque bien immobilier une trajectoire de réduction de l'empreinte carbone, laquelle prévoit des actions et des investissements concrets jusqu'en 2050. L'analyse des données de consommation d'électricité, de chauffage et d'eau nous permet de planifier et de mettre en œuvre des mesures ciblées telles que des rénovations énergétiques et le remplacement des énergies fossiles. Ces stratégies de décarbonation, qui sont solidement ancrées dans l'ensemble de nos activités, font l'objet d'un suivi constant et sont adaptées le cas échéant.

Faire face aux risques climatiques de manière ciblée

Nous nous sommes donné pour mission d'améliorer la résilience de nos biens immobiliers face aux répercussions du changement climatique, qui génère des risques considérables susceptibles d'affecter la stabilité et la valeur de nos immeubles. En effet, ces bâtiments et leur valeur financière sont potentiellement menacés par des risques physiques tels que les inondations, les tempêtes, la grêle, les vagues de chaleur ou d'autres perturbations climatiques, ainsi que par les risques de transition associés au processus de décarbonation. En prenant des mesures préventives, nous voulons protéger notre parc immobilier contre les événements météorologiques extrêmes et d'autres risques liés au climat. Nous tenons compte des risques climatiques dans nos processus de décision et assurons ainsi la pérennité de nos biens immobiliers dans un environnement en pleine mutation (voir le rapport TCFD du Groupe AXA IM⁷⁾).

Nous suivons de près les évolutions en Suisse et dans le monde afin de prendre des mesures proactives visant à améliorer la résilience de nos installations. Ce processus repose sur l'intégration complète de notre stratégie de durabilité dans nos activités quotidiennes. Nous approuvons le durcissement

⁷⁾ [2023 Article 29/ TCFD Report](#)

des exigences concernant les critères ESG et la publication des risques climatiques, car il permet d'accroître la transparence et la comparabilité des indices environnementaux tant pour les acteurs que pour les produits des marchés financiers. Nous agissons en faveur d'une uniformisation des bases méthodologiques, par exemple en participant à l'élaboration d'une trajectoire de réduction des émissions de CO₂ pour le secteur immobilier suisse ou à l'établissement d'un bilan des émissions grises (champ d'application 3) au niveau d'un portefeuille. À cette fin, nous prenons part à des débats spécifiques au secteur et à des groupes de travail correspondants.

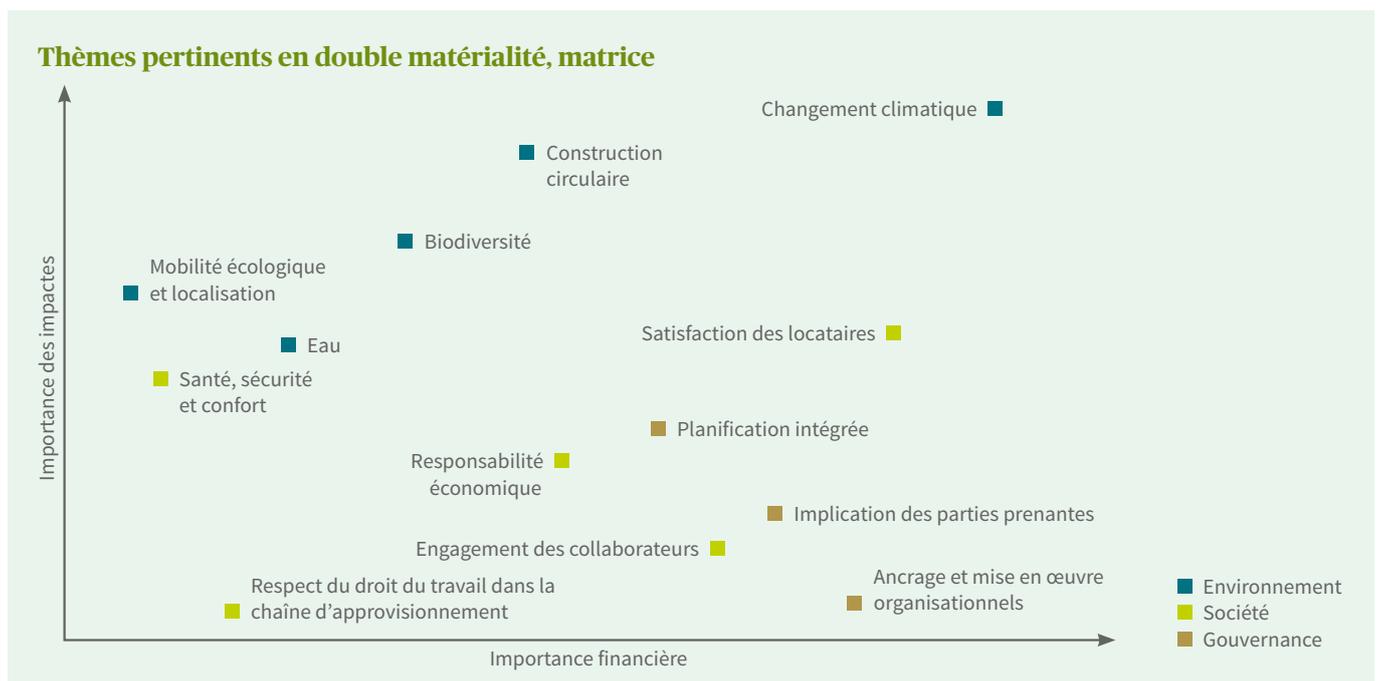
Nous continuons à apporter notre contribution à l'élaboration de la directive pour le reporting uniforme des indices environnementaux des fonds immobiliers suisses de l'Asset Management Association Switzerland (AMAS). Dans le cadre de nos rapports, nous appliquons les recommandations de bonnes pratiques de cette organisation et calculons nos indices environnementaux selon la méthodologie de la Real Estate Investment Data Association (REIDA). Comme pour l'exercice précédent, nous avons fait vérifier par une société d'audit externe les indices environnementaux figurant dans nos rapports annuels.

Utilisation responsable des ressources dans la construction

Dans le domaine de la construction, nous élaborons et promouvons des approches innovantes qui misent sur la préservation des ressources et l'économie circulaire. Par la signature de la «Charte pour une construction circulaire» et une participation active aux groupes de travail correspondants, nous entendons introduire de nouvelles normes et pratiques dans le secteur du bâtiment. Nous voulons réduire l'utilisation de ressources primaires non renouvelables et accroître la circularité des biens immobiliers. Nous intégrons ces efforts dans nos projets de construction afin de disposer d'immeubles conformes aux exigences du monde actuel, mais aussi aux besoins des générations futures.

Nos thèmes pertinents

Notre engagement en matière de durabilité est solidement ancré dans notre stratégie d'entreprise. Il repose sur l'analyse des thèmes pertinents que nous avons élaborée en 2023 avec le concours d'intervenants externes.



Nos avancées dans le domaine ESG

Les sections suivantes portent sur les trois principes de durabilité, à savoir les aspects environnementaux (E), sociaux (S) et de gouvernance (G). Les sous-chapitres abordent les thèmes pertinents et décrivent les avancées réalisées au cours de l'exercice sous revue.



Avancées en matière d'environnement

Nous entendons garantir la valeur de nos biens immobiliers à long terme grâce à des approches durables et à l'amélioration constante de notre performance environnementale. Pour réduire les émissions de CO₂ liées à la construction et à l'exploitation de bâtiments et minimiser leur impact négatif sur le climat et les écosystèmes, nous recourons à des pratiques de construction écoresponsables et à des technologies efficaces sur le plan énergétique.

Changement climatique



Nous voulons décarboner entièrement notre portefeuille d'ici à 2050. Nos objectifs sont alignés sur celui de 1,5 °C prévu par l'Accord de Paris sur le climat et se fondent sur une trajectoire détaillée de réduction des émissions de CO₂ des immeubles, élaborée dès 2021 et actualisée chaque année. Nous avons défini des objectifs intermédiaires clairs et mesurables pour pouvoir atteindre le «zéro net».

Notre trajectoire de réduction des émissions de CO₂

En 2023, la consommation d'énergie des immeubles du portefeuille géré par AXA IM Suisse s'élevait à quelque 90,5 kWh par mètre carré de surface de référence énergétique (année précédente: 97 kWh/m² SRE). Il a été possible de relever à 25 % la part des énergies renouvelables dans cette consommation, soit une augmentation de 2 % par rapport à l'année précédente. Les émissions de CO₂ mesurées pour l'ensemble du portefeuille en 2023 ont encore diminué de 9 % pour atteindre 13,5 kg par mètre carré de surface de référence énergétique (année précédente: 14,8 kg CO₂/m² SRE).^{8), 9)} Au cours de la période sous revue, nous avons à nouveau mis à jour la trajectoire de réduction de l'empreinte carbone: les émissions de CO₂ modélisées dans le cas des champs d'application 1 et 2 pour 2025 s'établissent à 11,5 kg/m² SRE. En outre, trois portefeuilles sur quatre ont participé pour la première fois au benchmark CO₂ de REIDA. Les résultats seront publiés en décembre 2024.

Augmentation de l'efficacité, optimisation de l'exploitation et stratégies de maintenance

Le programme d'efficacité énergétique «energo[®]-ADVANCED»¹⁰⁾ nous permet d'identifier de manière systématique les potentiels d'économie au niveau de la consommation de chauffage, d'électricité et d'eau de nos biens immobiliers. Des ingénieurs certifiés optimisent l'efficacité de ces derniers en collaboration avec des sociétés de gérance et de gardiennage d'immeubles. Nous avons pour objectif de réduire de 10 % en moyenne la consommation d'énergie sans affecter le bien-être des locataires. Depuis 2020, le programme nous a déjà permis d'abaisser de 12 % la consommation de

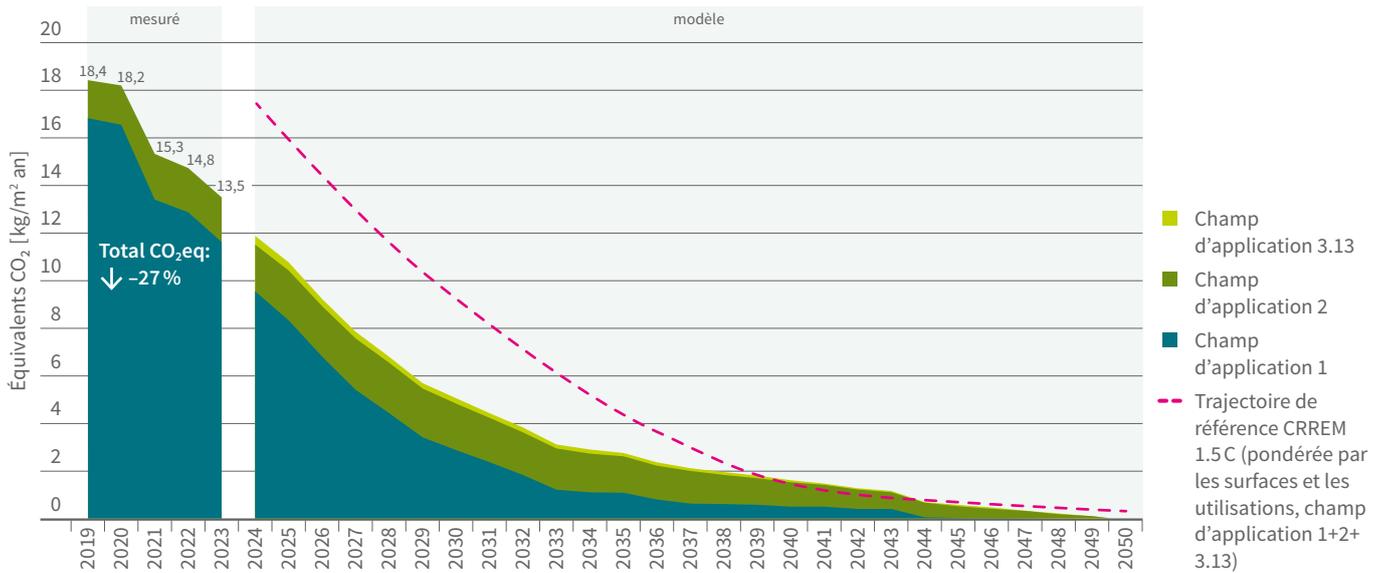
⁸⁾ Calcul selon la méthodologie REIDA et les facteurs d'émission Intep.

⁹⁾ Les données détaillées des différents véhicules de placement figurent dans leurs rapports annuels respectifs ou peuvent être commandées auprès d'AXA IM Suisse.

¹⁰⁾ Voir également: energo@ADVANCED

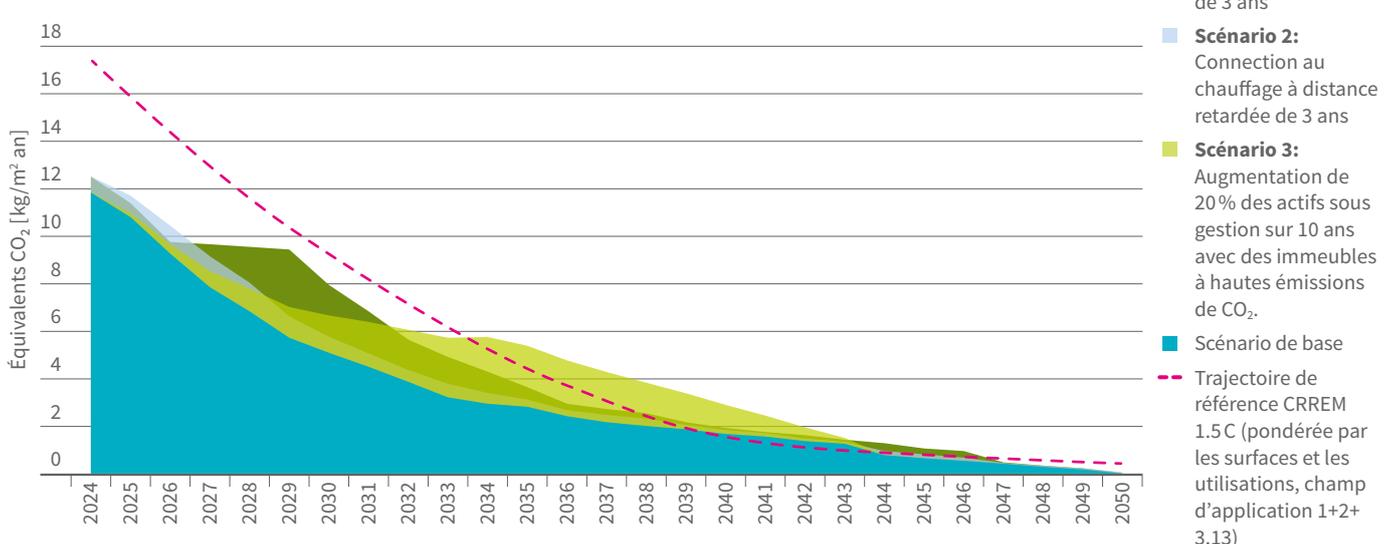
L'utilisation du logo des ODD, y compris le cercle de couleurs, et des symboles dans le chapitre «Nos réalisations en matière d'ESG» ne signifie pas que les Nations Unies approuvent AXA Investment Managers, ses produits ou services, ou ses activités futures, et ne constitue ni explicitement ni implicitement une recommandation pour une stratégie d'investissement.

Modèle de trajectoire de réduction des émissions de CO₂ du portefeuille immobilier géré par AXA IM Suisse au 31 octobre 2024



Cette modélisation est une simulation interne réalisée sur la base des actifs en portefeuille d'AXA IM Suisse au 31 octobre 2024. Les informations sont fournies à titre indicatif et utilisées pour établir des prévisions. Il n'y a aucune garantie que les valeurs calculées et/ou l'objectif de zéro émission nette de CO₂ soient atteints pour le portefeuille au cours de la période indiquée. Les entrées et les sorties de portefeuille n'ont pas été prises en compte. La modélisation n'intègre pas les gains d'efficacité ni les réductions d'émissions de CO₂ attribuables au progrès technologique. Vous trouverez de plus amples informations sur les paramètres ainsi que sur les modélisations dans le rapport GRI à la page 40.

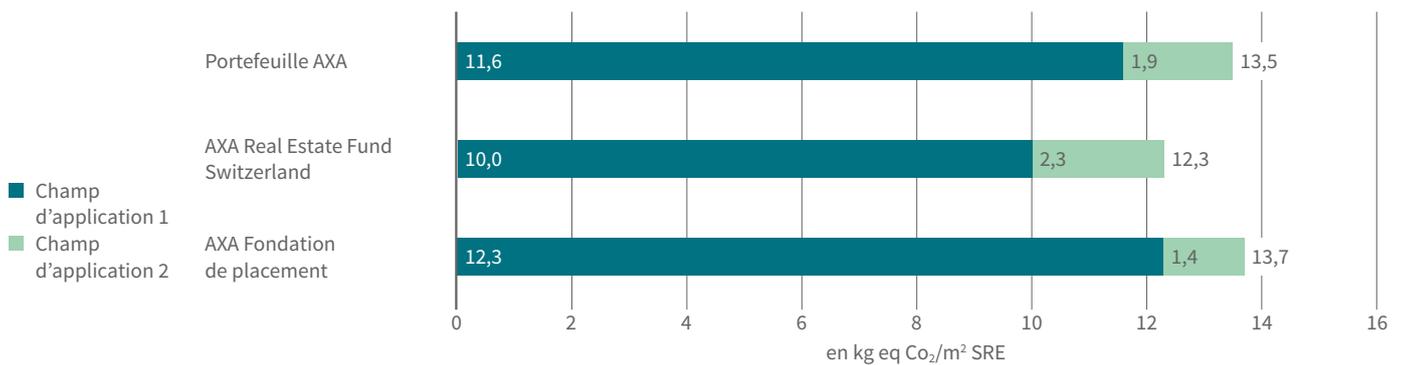
Modèle de trajectoire de réduction des émissions de CO₂ (champ d'application 1+2+3.13) avec analyse de sensibilité



La sensibilité de l'objectif « zéro net » a été analysée et évaluée à l'aide de différents scénarios. Il en ressort que des modifications dues à des achats supplémentaires ou à un retard dans la disponibilité du raccordement au chauffage à distance augmentent considérablement le risque de non-conformité.

Nos avancées dans le domaine ESG

Intensité en CO₂ par portefeuille immobilier au 31 décembre 2023



chauffage et de 6% la consommation d'électricité dans le cas de 231 immeubles. En 2023, nous avons intégré 103 autres bâtiments dans ce programme.

Nous misons également sur l'optimisation de l'enveloppe des bâtiments pour réduire leur consommation d'énergie. Avec le Certificat énergétique cantonal des bâtiments (CECB), nous pouvons déterminer la performance énergétique de nos biens immobiliers et introduire des mesures d'amélioration ciblées. Nous déterminons l'efficacité de ces dernières au moyen d'indicateurs tels que l'intensité énergétique par mètre carré et l'intensité en CO₂ par mètre carré. Nous surveillons ces indicateurs en permanence pour garantir la pérennité de nos optimisations.

Remplacement des systèmes de chauffage à combustibles fossiles

Les chauffages au mazout et au gaz ont une empreinte carbone considérable en raison de la combustion de ces énergies fossiles. Depuis plus de dix ans, nous les remplaçons par des solutions utilisant des sources renouvelables. Nous avons révisé et amélioré de manière approfondie notre modèle d'étude de faisabilité dans ce domaine. Nous exigeons désormais des indicateurs standardisés pour chaque remplacement de chauffage, de manière à déterminer à partir de faits concrets quelle est l'énergie renouvelable la plus efficace dans chaque cas. Ce faisant, nous accordons une importance particulière à la publication des chiffres concernant la réduction des émissions de CO₂ par franc investi. De plus, nous avons mis en place un

cockpit interne pour le remplacement des systèmes de chauffage qui compare la situation actuelle en la matière avec les objectifs de la trajectoire de réduction de l'empreinte carbone. Grâce au contrôle trimestriel ainsi réalisé, nous pouvons surveiller en continu la progression de la décarbonation et introduire des mesures correctives très tôt. Au cours de la période sous revue, nous avons remplacé 25 systèmes de chauffage au mazout ou au gaz dans l'ensemble du portefeuille par des solutions durables à base d'énergies renouvelables: nous avons installé des pompes à chaleur dans sept immeubles, raccordé 13 autres au chauffage à distance et mis en place un chauffage à pellets dans les cinq derniers. De cette façon, 40% de nos surfaces de référence énergétique sont désormais chauffées au moyen d'énergies renouvelables, soit une augmentation de 7% par rapport à l'exercice précédent.

Développement des installations photovoltaïques

Il y a quatre ans, nous avons initié le déploiement de modules photovoltaïques (PV) après avoir analysé le potentiel de l'énergie solaire et la faisabilité de cette initiative dans le cas de toutes les surfaces de toiture adaptées à cette formule. Comme la nouvelle loi suisse sur l'électricité promeut davantage encore le développement des installations PV et simplifie l'utilisation du courant autoproduit, elle donne un élan supplémentaire à notre action. Malgré les défis techniques et ceux liés au droit du bail, nous prévoyons des systèmes PV dans presque tous les projets de rénovation et de construction. Au cours de la période sous revue, nous avons mis en place 21 nouvelles installations PV d'une



Complexe Pulvermühle à Coire: vers l'objectif «zéro net» grâce à l'énergie solaire

Construit en 2017, le complexe situé dans la Pulvermühlestr. 8–42 à Coire (dans le portefeuille d'AXA Assurances SA) comporte 148 unités d'habitation ainsi que des bureaux et des surfaces commerciales. Les aspects de durabilité ont été pris en compte dès sa conception. Tous les bâtiments sont ainsi certifiés Minergie et possèdent un certificat énergétique B (CECB). Toutefois, ils n'ont pas été dotés de panneaux PV dès leur construction, car les conditions-cadres en vigueur à l'époque limitaient l'utilisation de l'électricité solaire autoproduite dans les immeubles locatifs et donc la rentabilité en découlant. Dans le cadre du déploiement des installations PV, nous avons procédé à une mise à niveau: en février 2024, 504 panneaux offrant une puissance de 192 Kilowatt Peak (kWp) ont été fixés sur le toit plat. Avec une production d'électricité attendue d'environ 195 000 kWh par an, ils devraient permettre de couvrir environ la moitié des besoins annuels en électricité de tout le complexe. Pour les locataires, il s'agit là d'une bonne opération puisque l'électricité solaire produite sur le toit de leur propre immeuble coûte moins cher que l'électricité provenant du réseau classique.

Ce complexe compte parmi les 21 immeubles qui ont été équipés de panneaux dans le cadre du déploiement des installations PV au cours de la période sous revue, contribuant ainsi fortement à l'augmentation de la part des énergies renouvelables.

Nos avancées dans le domaine ESG

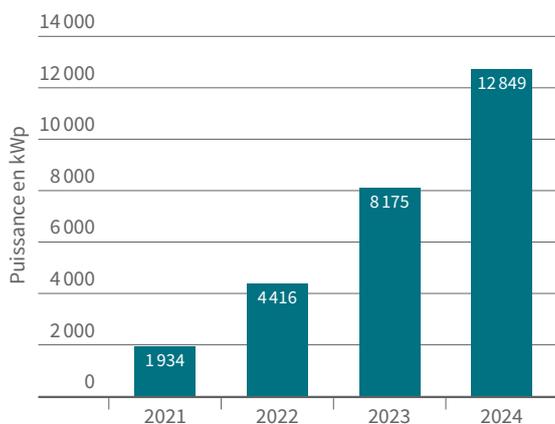


«Pour chaque nouvelle acquisition, nous définissons une stratégie ESG sur mesure que nous intégrons dans notre planification des investissements afin d'atteindre les objectifs d'AXA IM en matière de réduction des émissions de CO₂».

Yasmine Ghulam | Transaction Manager

puissance totale de 1818 kWp (voir l'étude de cas p. 13). Six autres sont en cours de montage et 37 se trouvent en phase de planification. Près de deux tiers des installations sont gérés selon le modèle du «regroupement de consommation propre» (RCP). Ainsi, nos locataires bénéficient d'une électricité solaire bon marché, produite localement, et les placements de nos investisseurs dégagent des rendements. L'électricité excédentaire est réinjectée dans le réseau.

Evolution de la puissance photovoltaïque installée (kWp) au cours des quatre dernières années



Qualité et exhaustivité des données environnementales

Nous améliorons en permanence nos données environnementales en automatisant de plus en plus l'enregistrement des données dans tous les immeubles que nous gérons. Nous visons une au-

tomatisation complète d'ici à 2028. Comme plus de 633 biens immobiliers sont déjà intégrés dans notre système de gestion de l'énergie, la couverture des données collectées de manière automatisée s'établit à 76% environ. En outre, des compteurs intelligents installés dans une part croissante des immeubles en portefeuille (plus de 25% actuellement) surveillent en temps réel la consommation de chauffage, d'eau et d'électricité et détectent les inefficacités.

Gestion active des risques pour nos véhicules de placement

Pour pouvoir gérer les risques climatiques de manière efficace, nous vérifions chaque année les performances environnementales, sociales et de gouvernance (ESG) de tous les biens dans lesquels nous avons investi. À partir de ces analyses, nous élaborons ensuite des mesures d'amélioration spécifiques pour l'année suivante. En outre, nous calculons un score d'évaluation des risques pour chaque immeuble afin de pouvoir identifier très tôt les menaces potentielles et de prendre les mesures correctives appropriées.

Nous utilisons des instruments du Groupe AXA IM pour estimer les risques naturels de manière systématique. Ces outils nous aident à identifier des menaces potentielles telles que les inondations ou les dommages résultant de tempêtes pour les immeubles existants et à prendre les mesures aptes à minimiser ces risques. Lorsque nous envisageons des acquisitions, nous examinons également les risques naturels dans le cadre du processus de due diligence. Nous nous assurons ainsi que tous les biens immobiliers qui entrent dans notre portefeuille

sont conformes aux normes requises et que les risques sont identifiés et évalués avant tout achat.

Standardisation du calcul des émissions du champ d'application 3 à l'échelle du secteur

Jusqu'à présent, la plupart des acteurs du secteur immobilier n'ont pas tenu compte de l'énergie grise et des émissions correspondantes dans les modélisations et bilans annuels en raison de la complexité de leur calcul. L'énergie grise correspond à l'ensemble de l'énergie consommée au cours du cycle de vie d'un bâtiment, de sa phase de construction à sa phase d'exploitation. Les émissions de CO₂ qui en résultent entrent dans le champ d'application 3. Nous sommes en train de dresser un bilan de ces émissions liées à la construction d'immeubles au niveau du portefeuille et en tiendrons compte dans notre trajectoire de réduction de l'empreinte carbone afin d'atteindre le «zéro net» dans toutes les catégories d'émissions. En outre, nous participons à un groupe de travail actif à l'échelle du secteur afin de faire progresser la standardisation de l'enregistrement des émissions du champ d'application 3 au niveau des biens immobiliers et des portefeuilles. Nous nous efforçons de mettre en place une solution uniformisée de recensement et de reporting des données dans le secteur immobilier suisse.

Construction circulaire



Nous entendons intégrer autant que possible des pratiques circulaires dans la construction et l'exploitation de nos immeubles. Dans le cadre de nos projets de construction, nous vérifions en permanence s'il est possible d'appliquer des mesures figurant dans notre guide interne pour la construction circulaire et nous les mettons en œuvre si elles sont judicieuses dans le cas concerné. Nous voulons ainsi miser sur le recyclage des matériaux et réduire la consommation de ressources et d'énergie, tout en limitant les émissions de gaz à effet de serre et la production de déchets.

Mise en œuvre de la «Charte pour une construction circulaire»

Avec d'autres maîtres d'ouvrage privés et publics, nous avons signé la «Charte pour une construction circulaire» à l'été 2023¹¹⁾. Pour la mise en œuvre, nous avons initié un groupe de travail dans le cadre de cette charte afin d'améliorer la collecte des données et de définir des indicateurs mesurables. Ce groupe a soumis à l'été 2024 une première proposition de boîte à outils standard permettant de comparer et d'évaluer les 14 mesures de la charte. Son objectif est de mettre en place une méthodologie standardisée grâce à laquelle toutes les mesures introduites par les membres de la charte dans leurs projets reposeront sur une base uniforme et pourront être comparées. La proposition est en cours de révision suite aux retours reçus de tous les signataires de la charte.

Projets pilotes destinés à promouvoir l'économie circulaire

Nous menons divers projets pilotes de promotion de l'économie circulaire sur l'ensemble du territoire suisse. Il s'agit notamment de rénovations et de réaffectations visant à transformer des bureaux en logements, comme par exemple dans trois immeubles à Genève¹²⁾ et à la Wallstrasse à Bâle (AXA Fondation de placement). Dans le cadre d'une autre initiative pilote, nous avons calculé a posteriori les émissions grises de CO₂ générées par six projets de construction et de rénovation récemment achevés. L'écobilan met en évidence que l'enveloppe thermique des bâtiments, les murs intérieurs et les sols sont responsables de la plupart de ces émissions en raison de la forte proportion de béton et de verre qu'ils contiennent. Nous avons présenté ces résultats et en avons discuté en interne afin d'en tenir compte dans de futurs projets. D'autres formations internes sur l'établissement d'un écobilan des projets de construction sont prévues d'ici à la fin de l'année.

¹¹⁾ Voir également notre «Charte pour une construction circulaire».

¹²⁾ [Trois bâtiments de bureaux transformés en logements \(immobilier.ch\)](#); Chemin de Normandie 14 (dans le portefeuille direct d'AXA), Rue de la Corrairie 16-22 et Rue du Cendrier 15/17 (AXA Fondation de placement)

Nos avancées dans le domaine ESG

Biodiversité



En aménageant des espaces verts de manière naturelle à l'aide de plantes indigènes, nous contribuons activement à la promotion de la biodiversité tout en réduisant les dégâts causés par les plantes importées. Ces aménagements permettent non seulement d'améliorer l'équilibre écologique, mais aussi d'accroître la qualité de vie dans nos bâtiments.

Promotion de la biodiversité dans le cas des nouvelles constructions et des rénovations

S'agissant des nouvelles constructions et des rénovations totales, nous accordons une grande importance à un aménagement des surfaces extérieures qui rappelle la nature. Afin de minimiser la perte d'espaces verts naturels, la part des surfaces imperméabilisées est limitée à 30%, ce qui permet non seulement de préserver la perméabilité naturelle des sols, mais aussi d'améliorer le climat urbain en réduisant les températures en surface. La végétalisation extensive des toits plats est un autre élément de notre stratégie. Les toits recouverts de verdure ont un effet rafraîchissant et bonifient la qualité de l'air en filtrant les particules fines et en retenant l'eau de pluie. En outre, ils offrent de précieux habitats aux insectes et aux oiseaux, ce qui favorise la biodiversité dans les zones urbaines. Afin de réduire la pollution lumineuse nocturne et de protéger les cycles de vie naturels des animaux, nous limitons l'éclairage de nos bâtiments au strict nécessaire la nuit, mais sans compromettre la sécurité. Cette mesure contribue à préserver les animaux nocturnes et à réduire l'impact de l'éclairage artificiel sur l'environnement.

Mesures de promotion de la biodiversité au sein du portefeuille

Nous analysons nos biens immobiliers de manière systématique afin de déterminer comment accroître encore la biodiversité de leurs abords extérieurs. En 2024, nous avons revalorisé les espaces verts de l'immeuble Wirbelwies à Schaffhouse, du complexe Grienmatt à Sissach et du bâtiment

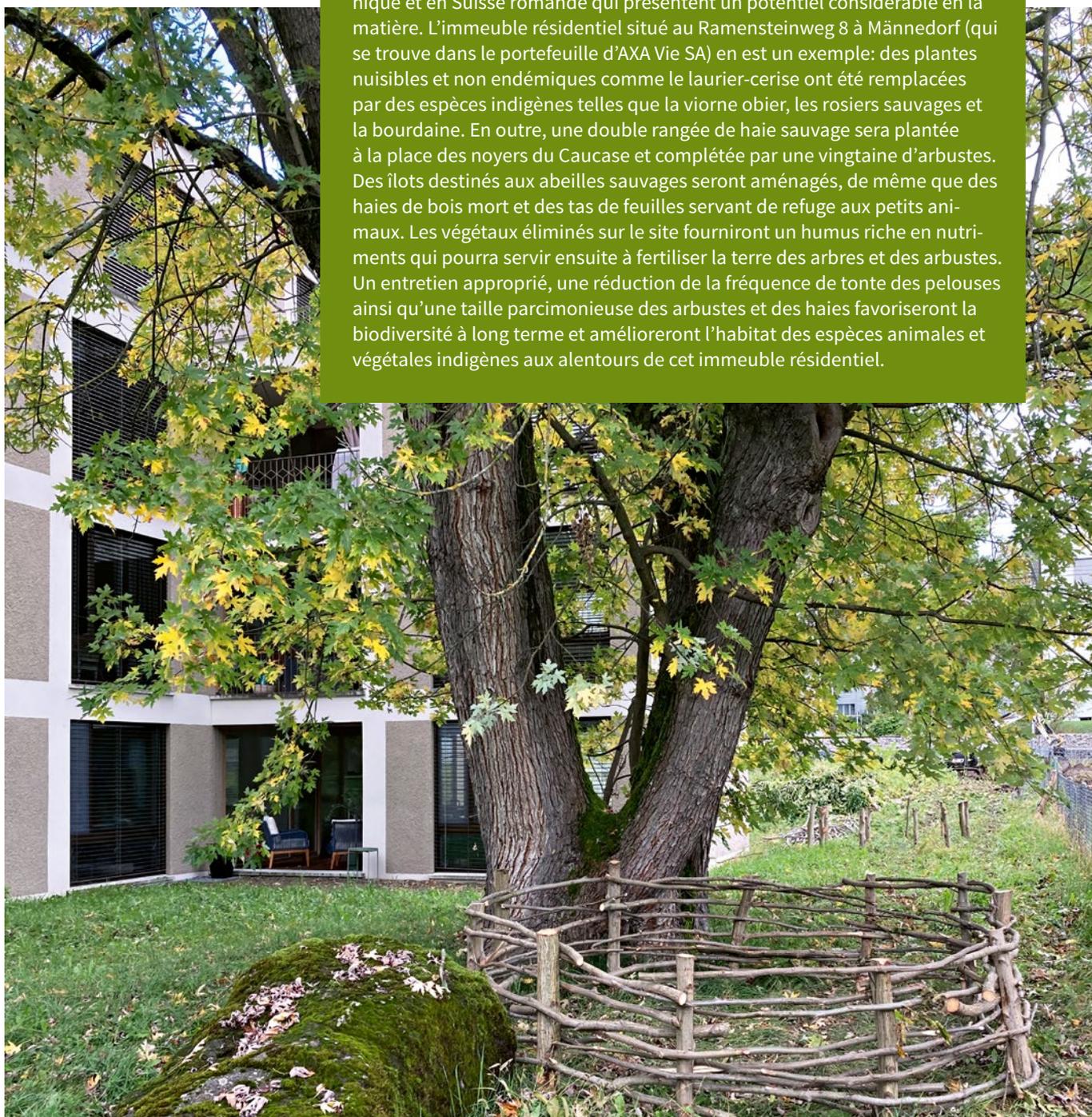
de la Farmanstrasse à Opfikon (trois biens immobiliers du fonds AXA Real Estate Fund Switzerland) et les avons fait certifier par la fondation Nature & Économie. Onze immeubles totalisant 96 180 m² de surfaces extérieures sont déjà certifiés et six autres devraient l'être en 2025.

Des initiatives allant au-delà de la simple certification sont nécessaires pour promouvoir les écosystèmes. Or, nous savons que des mesures simples et rentables revêtent un grand potentiel lorsqu'il s'agit d'accroître la biodiversité de manière ciblée. Afin d'identifier des approches particulièrement efficaces et aisément modulables, nous avons lancé un projet pilote incluant 20 immeubles (voir l'étude de cas p. 17). Les résultats obtenus jusqu'à présent sont encourageants et nous prévoyons d'étendre les mesures suivantes à d'autres immeubles l'année prochaine:

- **Installer des composteurs de feuilles mortes:** comme les tas de compost stimulent la fertilité naturelle du sol et offrent un habitat à de nombreux petits animaux et insectes, ils contribuent à promouvoir l'équilibre écologique. Les composteurs de feuilles mortes ne dégagent pas d'odeur désagréable et leur entretien est assuré par un jardinier ou le concierge.
- **Réduire la fréquence de tonte des pelouses:** nous renonçons aux tontes régulières pour les limiter à trois au maximum par an au moyen d'une motofaucheuse. Cette mesure favorise la croissance des fleurs sauvages et ménage de précieux refuges pour les insectes.
- **Éliminer les plantes importées:** pour contrôler la croissance des plantes invasives, nous les éliminons de manière ciblée et les remplaçons par des arbustes indigènes. Cette méthode permet de renforcer la flore régionale et de contribuer à rétablir l'équilibre naturel.
- **Protéger les petits animaux:** pour préserver les petits animaux des dangers liés aux puits de lumière, nous recouvrons ceux-ci de filets à mailles fines afin qu'ils ne puissent pas y tomber. Ces mesures modestes mais efficaces contribuent à protéger les espèces et à améliorer l'équilibre écologique.

Des mesures simples pour promouvoir la biodiversité au Ramensteinweg à Männedorf

La promotion de la biodiversité et la protection des espèces animales et végétales indigènes revêtent une importance capitale. Dans le cadre d'un projet pilote, nous avons identifié 20 biens immobiliers en Suisse alémanique et en Suisse romande qui présentent un potentiel considérable en la matière. L'immeuble résidentiel situé au Ramensteinweg 8 à Männedorf (qui se trouve dans le portefeuille d'AXA Vie SA) en est un exemple: des plantes nuisibles et non endémiques comme le laurier-cerise ont été remplacées par des espèces indigènes telles que la viorne obier, les rosiers sauvages et la bourdaine. En outre, une double rangée de haie sauvage sera plantée à la place des noyers du Caucase et complétée par une vingtaine d'arbustes. Des îlots destinés aux abeilles sauvages seront aménagés, de même que des haies de bois mort et des tas de feuilles servant de refuge aux petits animaux. Les végétaux éliminés sur le site fourniront un humus riche en nutriments qui pourra servir ensuite à fertiliser la terre des arbres et des arbustes. Un entretien approprié, une réduction de la fréquence de tonte des pelouses ainsi qu'une taille parcimonieuse des arbustes et des haies favoriseront la biodiversité à long terme et amélioreront l'habitat des espèces animales et végétales indigènes aux alentours de cet immeuble résidentiel.



Nos avancées dans le domaine ESG

Formations et sensibilisation à la biodiversité

Parmi nos principales mesures figure la formation des concierges, des jardiniers et d'autres prestataires de services aux bâtiments. Dans le cadre d'un échange direct organisé pour eux avec des experts, nous leur expliquons comment entretenir les surfaces proches de l'état naturel de manière à préserver la biodiversité à long terme. À cet égard, nous privilégions des directives axées sur la pratique et des recommandations concrètes. Outre les formations, nous misons sur la communication avec les locataires et les usagers de nos immeubles pour favoriser la compréhension et l'acceptation des mesures écologiques. L'information ciblée ainsi fournie permet de sensibiliser à l'importance de la biodiversité et d'encourager toutes les personnes concernées à contribuer activement à la mise en œuvre de ces mesures.

Mobilité écologique et localisation



Dans le cadre de nos projets immobiliers, nous cherchons à limiter le trafic individuel motorisé et à réduire durablement les émissions des usagers de nos bâtiments. En sélectionnant des sites très bien desservis par les transports publics, nous misons sur des solutions de mobilité écoresponsables qui permettent d'abaisser le niveau des émissions de CO₂ et d'améliorer la qualité de vie.

Choix du site et solutions de mobilité durables

Lors de la sélection de terrains à bâtir ou de biens immobiliers existants, nous veillons non seulement à ce qu'ils jouissent d'une situation centrale, mais aussi à ce qu'ils soient bien desservis par les transports en commun et proches de commerces de proximité et d'écoles. Ce choix stratégique réduit les besoins en matière de trafic individuel motorisé et encourage les usagers de nos bâtiments à opter pour des solutions respectueuses de l'environnement telles que les transports publics ou la mobilité douce.

Concept d'électromobilité

S'agissant des nouvelles constructions, nous élaborons d'emblée un concept d'électromobilité, lequel prévoit des bornes de recharge pour une partie des places de stationnement. Dans le cas du parc immobilier existant, nous installons des bornes de recharge électrique à la demande des locataires. Cette infrastructure favorise le passage à l'électromobilité et permet à nos locataires d'accéder facilement à des moyens de transport écoresponsables.

Promotion de la mobilité douce

Autre élément essentiel de notre stratégie: la promotion de la mobilité douce, c'est-à-dire des déplacements à pied, à vélo ou par d'autres moyens de transport respectueux de l'environnement. Cela permet non seulement de réduire les émissions de CO₂, mais aussi de préserver la santé et le bien-être des usagers de nos bâtiments. Nous proposons un nombre suffisant de places de stationnement pour les vélos classiques et les vélos électriques ainsi que des bornes de recharge pour ces derniers. Dans le cas des immeubles commerciaux, nous mettons des douches à la disposition des personnes qui se rendent au travail à pied ou à vélo.

Eau



Nous entendons promouvoir de manière systématique une utilisation économe de l'eau. Dans le cas des rénovations et des nouvelles constructions, nous installons donc systématiquement des robinetteries et des appareils performants qui permettent d'économiser l'eau. Dans bon nombre de nos immeubles commerciaux et à usage mixte, les compteurs intelligents enregistrent quotidiennement la consommation d'eau. Dans les bâtiments résidentiels, cette consommation est surveillée sur une base mensuelle. Cette surveillance automatisée nous permet de détecter immédiatement les fuites ainsi que les schémas de consommation inhabituels et de prendre les mesures qui s'imposent. Les données collectées sont comparées à des benchmarks spécifiques au portefeuille à intervalles réguliers afin d'évaluer et d'améliorer en permanence l'impact de nos mesures.



«L'intégration de mesures de protection de la biodiversité dans notre portefeuille immobilier témoigne clairement de notre volonté de préserver la valeur des sites sur le long terme et d'assumer notre responsabilité écologique envers notre environnement».

Leoni Hercher | Junior Fund Manager

Guide des aménagements économes en eau pour les locataires

En 2023, nous avons élaboré un guide des aménagements économes en eau qui aide les locataires commerciaux à mettre en œuvre des mesures d'économie d'eau dans leurs locaux lors de travaux de transformation. Ce guide, qui contient des instructions pratiques pour une utilisation plus efficace de l'eau, sera mis à disposition pour tous les aménagements locatifs à l'avenir.

Clause «green lease» pour encourager une utilisation économe des ressources

Depuis 2023, nous ajoutons à tous les baux commerciaux et d'habitation une clause «green lease» par laquelle les locataires s'engagent à consommer l'eau de manière responsable afin de préserver cette précieuse ressource. En outre, tous les locataires reçoivent une feuille d'information qui donne des conseils pratiques pour économiser l'eau et qui est affichée dans le hall d'entrée de tous nos immeubles. Cette mesure permet de sensibiliser

d'avantage à l'importance d'une utilisation économe de l'eau et d'améliorer la collaboration entre les bailleurs et les locataires en matière de durabilité.

Programme de promotion de pommeaux de douche économes

Début mars 2024, nous avons envoyé aux locataires d'immeubles sélectionnés une newsletter les informant des pommeaux de douche économes qui sont subventionnés dans le cadre du programme de promotion «Schlauer Shower» (douche pour le climat) de Sinum (voir: [Sinum – Programme de réduction du CO₂](#)). 184 pommeaux ont été commandés suite à cette initiative. Selon les données de Sinum, les économies annuelles ainsi réalisées sont estimées à 102 304 kWh de chauffage (de l'eau) et à 2 392 000 litres d'eau, ce qui correspond à la consommation de base d'une dizaine de ménages¹³⁾. Bien que ces chiffres soient infimes au regard des besoins de l'ensemble du portefeuille d'immeubles d'AXA, ils montrent qu'il est possible de réduire la consommation d'eau (chaude) à moindres frais.

¹³⁾ Calcul réalisé sur la base d'une consommation journalière de 289 litres par personne dans un ménage moyen comptant 2,18 personnes, www.bfs.admin.ch

Nos avancées dans le domaine ESG



Avancées dans le domaine social

Conformément à notre engagement social, tous nos projets immobiliers et bâtiments existants tiennent compte d'aspects sociaux de manière à garantir la satisfaction, la sécurité et le bien-être de nos locataires tout en préservant leur santé. Nous veillons systématiquement à ce que les conditions de travail soient équitables dans tous nos projets de construction. Nous promovons une culture de la responsabilité et du respect au moyen de formations, de directives claires et d'une collaboration étroite avec nos partenaires contractuels. Nous mettons tout en œuvre pour soutenir les communautés locales et menons des initiatives d'ordre social pour contribuer au développement des régions dans lesquelles nous déployons nos activités. Nous tenons tout particulièrement à impliquer nos parties prenantes dans nos projets afin de tenir compte de leurs besoins et de leurs attentes. En outre, notre conception de l'engagement social englobe la responsabilité économique et l'implication active de notre personnel au sein de l'entreprise.

Satisfaction des locataires



Nous voulons maintenir un niveau de satisfaction élevé parmi les habitants de nos immeubles et garantir la stabilité des baux sur le long terme, ce qui constitue un atout pour nos locataires et nous permet de conserver de faibles taux de rotation et de vacance.

Enquêtes régulières auprès des locataires

Nous essayons de comprendre de manière plus précise les besoins et les préoccupations des locataires de nos immeubles résidentiels et commerciaux en entretenant le dialogue avec eux. Depuis 2021, nous menons annuellement des enquêtes auprès d'eux afin d'évaluer leur satisfaction de façon systématique. Ces enquêtes portent sur des

thèmes tels que la qualité des espaces intérieurs, la luminosité, les nuisances sonores, les abords extérieurs, le confort ainsi que la satisfaction concernant les services de gestion et de gardiennage. Les résultats demeurent bons en matière de satisfaction et de disposition à rester dans nos immeubles, mais les retombées de la hausse du taux d'intérêt de référence se font sentir. La comparaison réalisée annuellement montre que la satisfaction des locataires de tous les biens immobiliers sous notre gestion correspond à la moyenne du secteur¹⁴⁾.

Optimisation des coûts d'exploitation et des charges

Nous nous efforçons en permanence de réduire les coûts d'exploitation et les charges pour nos locataires. À cette fin, nous mettons en œuvre des mesures d'optimisation de l'approvisionnement en énergie, des technologies d'avenir et des initiatives visant à réaliser des économies d'énergie. Pour réduire les charges, nous misons sur l'efficacité de l'approvisionnement, l'amélioration de l'exploitation et l'utilisation de technologies modernes. Par ailleurs, nous fournissons à nos locataires des conseils en matière d'économies d'énergie afin de réduire encore la consommation des ressources et de diminuer la charge globale des frais.

Communication proactive dans le cadre des projets de rénovation

Dans le cadre des projets de rénovation, nous accordons une grande importance à une communication ouverte et transparente avec les locataires. Nous les prévenons très tôt des mesures prévues et organisons régulièrement des séances d'information pour répondre à leurs questions et à leurs préoccupations. En outre, nous mettons à leur disposition des dossiers d'information précisant le déroulement des travaux, leur calendrier et les conséquences de la rénovation. Cet échange direct nous aide à comprendre les besoins de nos locataires et à planifier les interventions de la manière la plus conviviale possible pour eux.

¹⁴⁾ Source: enquêtes auprès de la clientèle menées par AXA Investment Managers avec le concours de LINK, 2021–2023



«Rondo», un complexe résidentiel entièrement durable à Berne

Le complexe «Rondo» à Berne (dans le portefeuille d'AXA Fondation de placement) intègre des aspects environnementaux, sociaux et économiques tout en offrant un cadre de vie agréable à ses locataires. Il comprend 54 appartements et six espaces commerciaux, dont une crèche. La partie dédiée aux logements jouit de standards d'aménagement élevés et comporte une salle commune. L'immeuble a été construit selon la norme Minergie, dont il possède la certification. Le raccordement au chauffage à distance ainsi qu'un système photovoltaïque, qui fournit aux locataires de l'électricité renouvelable autoproduite dans le cadre d'un «regroupement de consommation propre» (RCP), permettent de garantir un approvisionnement durable en énergie. La ventilation installée dans les logements améliore la qualité de l'air et confère une atmosphère agréable. L'immeuble dispose de bornes de recharge électrique et de nombreuses places de stationnement pour les vélos, favorisant ainsi une mobilité durable aux faibles émissions de CO₂. Les abords extérieurs, certifiés par la fondation Nature & Économie, sont plantés d'espèces indigènes rappelant la nature et proposent une aire de jeux pour enfants composée de matériaux naturels ainsi que des zones de rencontre.

Nos avancées dans le domaine ESG

Santé, sécurité et confort



Nous voulons que nos immeubles remplissent les critères de qualité les plus élevés. Nous assumons ainsi la responsabilité du bien-être des locataires et des usagers de nos bâtiments, car ces derniers exercent une grande influence sur leur vie quotidienne et sur leur santé.

Des immeubles accessibles à tous et axés sur la santé

Nos immeubles satisfont à des normes élevées afin de procurer un environnement bénéfique pour la santé physique et psychique des locataires. Nous accordons une importance particulière à une bonne ventilation, à une quantité adéquate de lumière naturelle et au confort acoustique. En intégrant des espaces verts proches de la nature ainsi que des éléments naturels dans la conception des bâtiments, nous créons un environnement propice à une amélioration du bien-être des usagers. En outre, nous appliquons la norme SIA 500 «Constructions sans obstacles» afin de garantir l'accès de nos immeubles à tous les groupes de population ainsi que l'inclusion de ceux-ci. Nous organisons des visites annuelles de nos bâtiments par des experts, lesquels les inspectent de manière systématique pour identifier les risques pour la santé et la sécurité. Ils établissent pour chaque immeuble un rapport d'inspection sur l'état des bâtiments de manière à ce que les adaptations nécessaires soient identifiées très tôt et mises en œuvre dans les délais les plus brefs.

Responsabilité économique



Nous voulons dégager des rendements durables en investissant à long terme et en conscience des risques, en construisant des bâtiments écoresponsables et en nous engageant pour la circularité dans le secteur de la construction. Nous attachons une grande importance à la qualité des biens immobiliers et à leur impact positif sur les usagers, le voisinage et l'environnement.

Transformation d'immeubles de bureaux en logements

Dans la mesure où la zone de construction et la structure des bâtiments le permettent, nous nous efforçons de transformer en logements les immeubles commerciaux et de bureaux vides dans le but de créer des surfaces d'habitation dont on a tant besoin. Pour ce faire, nous tenons compte des principes de l'économie circulaire en réutilisant autant que possible les éléments de construction et en limitant les travaux au maximum afin de consommer peu d'énergie grise. Pour la période sous revue, nous pouvons citer à titre d'exemple la transformation de l'immeuble de bureaux dans la Wallstrasse à Bâle (AXA Fondation de placement) en 105 petits appartements, celle du bâtiment du Chemin de Normandie 14 à Genève (portefeuille direct d'AXA), de même que celle des immeubles de la rue de la Corraterie 16–22 et de la rue du Cendrier 15/17 (AXA Fondation de placement) à Genève également. Il a été possible de conserver la structure de base, d'utiliser les ressources avec efficacité et d'aménager une nouvelle cour intérieure verte. Nous avons ainsi créé des logements très recherchés tout en réduisant la consommation de ressources.

Processus de construction durables

Nous recourons aux concours d'architecture pour trouver les meilleurs concepts possibles qui se plient aux contraintes spécifiques d'un site. S'agissant des grands projets, nous menons une concertation étroite avec les représentants de la commune afin de tenir compte des intérêts locaux. Dans tous les cas, nous vérifions les installations de chantier ainsi que les concepts de protection, et nous nous assurons que les exigences en matière de durabilité sont respectées. À long terme, nous souhaitons également recenser de manière plus précise le type et la quantité de matériaux de construction utilisés dans le but de faciliter leur réutilisation et de dresser leur bilan.

Soutien de l'économie locale

Nous attribuons plus de 95 % des contrats conclus dans le domaine de l'immobilier (notamment pour la gestion, le facility management et les travaux de construction) à des entreprises en Suisse afin de promouvoir l'économie locale et régionale et de garantir des services de qualité à nos locataires.



Amélioration générale de la durabilité en collaboration avec le locataire (unique) de l'immeuble du Sennhofweg à Zollikerberg

L'assainissement énergétique bientôt achevé de l'immeuble situé au Sennhofweg 23 à Zollikerberg (dans le portefeuille d'AXA Fondation de placement) fixe de nouveaux standards en matière de compatibilité climatique et de biodiversité. Au nombre des mesures prises citons le remplacement des installations techniques (notamment chauffage, ventilation, installations sanitaires et électriques) ainsi que la rénovation des toits plats et la pose d'une installation photovoltaïque. Le réaménagement des abords extérieurs et leur certification «biodiversité» par la Fondation Nature & Économie témoignent de notre engagement en faveur d'un agencement durable et écologique de l'ensemble du site. Il faut mentionner en particulier le remplacement du chauffage au gaz par une pompe à chaleur à sondes géothermiques, laquelle permet de réduire considérablement les émissions de CO₂ et d'assurer un «free cooling», car les températures basses du sol sont exploitées pour refroidir l'immeuble. L'installation photovoltaïque, qui couvre une grande partie du toit, fournit une puissance totale de près de 157 kWp, un parfait exemple d'autoproduction et d'utilisation d'une énergie renouvelable. Enfin, la protection contre les inondations a été améliorée et tous les abords extérieurs satisfont aux exigences de la Fondation Nature & Économie. Ces mesures de protection contre les risques naturels augmentent la résilience du bâtiment à des événements climatiques extrêmes tels que la chaleur ou les inondations.

Nos avancées dans le domaine ESG



«**Construire intelligemment en vue de l'avenir oblige à intégrer des critères de qualité dans la planification et à tenir compte, aux fins de circularité, des matériaux et éléments de construction disponibles localement. Le simple fait que ceux-ci soient requis en grande quantité nous incite déjà à accroître considérablement leur longévité afin de garantir la durabilité des immeubles.**»

Jan Kalt | Team Lead Development & Construction

Respect du droit du travail dans la chaîne d'approvisionnement

Nous voulons nous assurer que toutes les prescriptions relatives aux conditions d'emploi et de sécurité au travail sont respectées dans l'ensemble des projets de construction d'AXA IM Suisse. Des visites régulières des chantiers permettent de vérifier l'avancement des travaux et le respect des exigences définies en matière de durabilité et de droit du travail. En outre, dans le cas des projets complexes, nous confions la gestion de la qualité à une société externe liée au projet, laquelle doit contrôler le respect du droit du travail et des directives de sécurité ainsi que la qualité des prestations fournies. S'agissant des projets de construction situés en ville, l'accès est contrôlé au moyen d'un système de sas, de façon à interdire à toute personne non autorisée de pénétrer sur le chantier. Par ailleurs, tous les partenaires contractuels doivent présenter un concept de prévention du travail non déclaré avant le début des travaux.

Engagement des employés

Nous voulons créer une ambiance de travail dans laquelle tous les collaborateurs se sentent bienvenus et impliqués et peuvent déployer pleinement leurs talents. Un environnement professionnel

inclusif offrant des conditions de travail équitables contribue au développement d'une culture d'entreprise positive, favorise l'intégration sociale et garantit l'égalité des chances. Nous nous engageons à développer en permanence les compétences professionnelles de nos effectifs et à leur offrir des opportunités de carrière attrayantes. Pour intégrer à tous les niveaux nos ambitions en matière de durabilité, nous avons introduit des objectifs ESG individuels dans les conventions annuelles d'objectifs de tout le personnel depuis 2023.

Diversité et inclusion

Une grande diversité au sein du personnel est un facteur d'enrichissement en raison de la variété des modes de pensée et des expériences. Elle stimule l'innovation et nous permet de répondre de manière plus ciblée aux besoins de la clientèle sur différents marchés. La diversité et l'inclusion nous aident à créer un environnement de travail valorisant qui garantit notre succès commercial à long terme et attire des collaborateurs talentueux. Depuis 2023, l'équipe «Inclusion & Diversity» d'AXA IM Suisse établit et partage de manière ciblée des informations sur des événements et des articles concernant la diversité et l'inclusion en entreprise. Nous avons profité de la Journée internationale des femmes en février 2024 et du Pride Month en

juin 2024 pour mettre l'accent sur ces thèmes. En octobre, nous avons organisé une formation intitulée «Unconscious Bias» pour tout le personnel afin d'attirer son attention sur les préjugés inconscients et de lui montrer comment ceux-ci peuvent influencer le comportement au travail.

Promotion des femmes

Nous sommes un membre de soutien officiel des réseaux «Women in ETF» et «Fondsfrauen», ce dernier étant le plus grand site de carrière germanophone pour la promotion et l'égalité des femmes dans le secteur financier. Nous offrons ainsi aux collaboratrices intéressées la possibilité de rejoindre un réseau mondial actif dans notre branche et de participer à des événements pertinents. Nous sommes fiers d'avoir reçu le label EDGE de la fondation indépendante «Economic Dividend for Gender Equality» (EDGE). Cette distinction témoigne des importants progrès que nous avons réalisés dans le domaine de la promotion de l'égalité des sexes sur le lieu de travail. Le label EDGE est la plus importante certification au monde pour l'évaluation de l'égalité hommes-femmes au sein des entreprises.

Engagement des employés

Pour soutenir l'engagement de nos collaborateurs, nous utilisons un grand nombre de canaux de feedback, parmi lesquels figurent le processus annuel

d'évaluation des performances, des entretiens directs avec les supérieurs hiérarchiques ou les représentants des ressources humaines, ainsi que des enquêtes périodiques. Les résultats de l'enquête semestrielle sur l'«Employee Net Promoter Score» nous permettent d'observer l'évolution de l'engagement de notre personnel et de définir des mesures. L'indice d'engagement est un indicateur qui résume le résultat global de trois questions posées aux collaborateurs sur leur engagement: fierté d'appartenir à AXA, intention de rester dans l'entreprise au cours des douze mois suivants et disposition à recommander AXA comme un employeur exceptionnel. Actuellement, l'indice d'engagement s'établit à 75 %.

Perfectionnement

Nous aidons nos collaborateurs à s'adapter au dynamisme du marché en leur offrant des possibilités de développement professionnel et des programmes de promotion de la santé physique et mentale. Notre personnel a également accès à plus de 15 000 cours en ligne grâce à un partenariat avec LinkedIn Learning. En 2023, les collaborateurs d'AXA IM Suisse ont investi en moyenne 47 heures dans des formations continues portant sur des thématiques telles que la sécurité informatique, la sensibilisation au phishing, la gestion de la compliance et des risques, les questions ESG et climatiques ainsi que les investissements responsables.

Nos avancées dans le domaine ESG



«Les indices environnementaux témoignent des efforts que nous avons déployés de manière systématique ces dernières années dans les domaines de l'efficacité énergétique et du remplacement des systèmes de chauffage afin d'apporter une contribution durable à la décarbonation de notre portefeuille».

Valeria Bianco | Team Lead Asset Management & Sustainability



Avancées en matière de gouvernance

Pour concrétiser notre vision de la durabilité dans la pratique, nous misons sur une planification intégrée, une implication active des parties prenantes ainsi qu'un solide ancrage et une mise en œuvre organisationnels.

Planification intégrée

Nous voulons intégrer de manière systématique les critères ESG dans toutes les phases de nos projets de rénovation, de construction et de remplacement de bâtiments. En tant qu'investisseurs et maîtres d'ouvrage, nous estimons très important de nous procurer activement des informations sur les aspects relatifs à la durabilité. De cette façon, nous augmentons la transparence dans le secteur de la construction et promouvons la mise en place de processus de planification plus durables et plus efficaces.

Engagement des parties prenantes

Nous communiquons de manière proactive et transparente avec nos parties prenantes, nous informons les locataires de l'évolution des projets de rénovation à intervalles réguliers et nous renforçons les échanges personnels sur place. Nous avons intensifié le dialogue avec les investisseurs

institutionnels afin d'intégrer leurs exigences de manière ciblée dans notre stratégie de durabilité. En outre, nous participons à des groupes de travail intersectoriels afin d'élaborer ensemble des normes et des lignes directrices permettant d'accroître la durabilité du secteur de la construction et de l'immobilier.

Standardisation de la trajectoire de réduction des émissions de CO₂ et trajectoire pour le secteur immobilier suisse

Notre engagement dans des groupes de travail œuvrant pour la standardisation de la trajectoire de réduction de l'empreinte carbone a pour objectif la définition de lignes directrices claires visant à diminuer les émissions de gaz à effet de serre dans le secteur immobilier. Nous participons à l'élaboration de méthodes de diminution des émissions de CO₂ dans cette branche et les adaptons à nos propres projets de construction et de rénovation afin de garantir la décarbonation de nos immeubles à long terme. Dans le cadre de l'élaboration d'une trajectoire pour le secteur immobilier suisse, nous nous engageons à fixer des objectifs climatiques pour l'ensemble de la branche. Notre collaboration apporte un soutien à la définition de normes et d'objectifs communs, le but étant de mener le secteur sur la voie de la neutralité carbone et d'augmenter sa contribution à la réalisation des objectifs climatiques nationaux.



Construction du complexe «Reussinsel» à Lucerne

Dans le cadre de la construction du complexe «Reussinsel» (dans le portefeuille d'AXA Real Estate Fund Switzerland), 64 appartements ont reçu le certificat SNBS-Bâtiment à titre provisoire. Une fois les travaux achevés, ce certificat sera converti en certificat définitif. En effet, l'immeuble remplit intégralement les critères de durabilité. Il possède une ossature en béton ainsi que des façades composées d'éléments en bois et dispose d'un aménagement simple mais moderne, de sorte qu'il a été possible d'économiser des ressources selon les principes de l'économie circulaire. Une pompe à chaleur sur nappe phréatique et une installation photovoltaïque, qui fournit aux locataires de l'électricité renouvelable autoproduite dans le cadre d'un «regroupement de consommation propre» (RCP), permettent de garantir un approvisionnement durable en énergie. Un atelier de réparation de vélos, des places de stationnement couvertes pour les vélos et des bornes de recharge électrique dans le parking souterrain avec des possibilités d'autopartage encourageront les locataires à opter pour une mobilité durable. En collaboration avec le canton et la Fédération de pêche, il a été possible d'élaborer des mesures visant à accroître les ressources halieutiques de la Reuss. La renaturation des berges de la rivière permet de créer d'importants refuges pour les poissons et de réintroduire des espèces locales.

Nos avancées dans le domaine ESG

Ancrage et mise en œuvre organisationnels

Nous voulons ancrer solidement les processus et les objectifs de durabilité de façon à garantir la transparence envers nos parties prenantes, le public et les autorités de régulation. En parallèle, nous sensibilisons notre personnel et nos partenaires contractuels aux aspects ESG afin qu'ils puissent appliquer ces connaissances de manière ciblée dans leur travail quotidien et dans d'autres domaines.

Formations ESG

Au cours de la période sous revue, nous avons organisé deux formations ESG spécifiques aux secteurs Asset Management et Development & Construction afin d'accroître encore les connaissances et la sensibilisation de notre personnel en matière de durabilité.

Comparatif sectoriel GRESB

Pour garantir la qualité en permanence, nous faisons participer les portefeuilles d'AXA Fondation de placement et d'AXA Real Estate Fund Switzerland au Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB), le premier indice de référence mondial en ce qui concerne les aspects de durabilité. Nous nous réjouissons des cinq étoiles à nouveau attribuées à AXA Real Estate Fund Switzerland et des

quatre étoiles obtenues par AXA Fondation de placement lors de l'édition de 2024: elles témoignent du succès de nos efforts dans ce domaine. Mais nous sommes aussi conscients du potentiel d'amélioration, notamment en matière de collecte et de réduction des données relatives à l'énergie, à l'eau et aux déchets. Les indices environnementaux au niveau des immeubles gagnent en importance. Et comme nos concurrents du GRESB ne cessent de s'améliorer eux aussi, la compétition devient de plus en plus âpre et difficile.

Certifications en matière de durabilité

Au cours de la période sous revue, 54 immeubles supplémentaires ont reçu la certification de la Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (société allemande pour la construction circulaire, DGNB) pour les immeubles en exploitation (GiB), dont 32 recertifications et 22 nouvelles certifications. Fin septembre 2024, 41 immeubles avaient déjà été certifiés, et 13 autres suivront d'ici à la fin décembre. En outre, deux certificats Minergie supplémentaires et un autre certificat Minergie-ECO ont été décernés au cours de la période sous revue. Au total, 49% des actifs en portefeuille disposent d'un label de durabilité tel que DGNB GiB, BREEAM In-use, LEED, Minergie ou SNBS. La part de la fortune de placement certifiée comme durable est indiquée pour chaque véhicule de placement à la page 7 (voir Faits et chiffres ESG).



Rapport GRI

GRI 2: Informations générales

1. L'organisation et ses pratiques de reporting

2-1 Détails sur l'organisation

Nom de l'organisation

AXA Investment Managers Suisse SA – Real Assets

Siège de l'organisation

Zurich

Lieu des activités

Suisse

Capital et forme juridique

AXA Investment Managers Suisse SA est une filiale d'AXA Investment Managers S.A., dont le siège se trouve à La Défense, 92800 Puteaux, France. Celle-ci est détenue par AXA S.A., société cotée à la bourse Euronext et dont le siège se trouve à Paris.

2-2 Entités incluses dans le reporting de durabilité de l'organisation

Entités incluses dans les états financiers consolidés

Portefeuille d'AXA Investment Managers Suisse SA – Real Assets:

- AXA Fondation de placement
- AXA Vie SA
- AXA Assurances SA
- AXA Real Estate Fund Switzerland

2-3 Période, fréquence et point de contact du reporting

Période de reporting

du 1^{er} octobre 2023 au 30 septembre 2024

Indices environnementaux: du 1^{er} janvier au 31 décembre 2023

Cycle de reporting

Annuel

Date de publication

12 décembre 2024

Point de contact pour les questions concernant le reporting

Valeria Bianco

Responsable d'équipe Asset Management & Sustainability, Real Assets

AXA Investment Managers Suisse SA

Ernst-Nobs-Platz 7

Case postale 1078

CH-8021 Zurich

2-4 Reformulations d'informations

Comme les fonds immobiliers AXA Immoval Commercial, AXA Immoval Residential et AXA Vorsorge Fonds Immobilien Schweiz ont fusionné au 31 mars 2024 en un seul véhicule de placement AXA Real Estate Fund Switzerland, leurs chiffres clés ont été agrégés eux aussi. En d'autres termes, les indices environnementaux d'AXA Real Estate Fund Switzerland sont issus des données agrégées des trois fonds immobiliers.

2-5 Assurance externe

Aucune assurance externe n'a été effectuée.

2. Activités et travailleurs

2-6 Activités, chaîne de valeur et autres relations d'affaires

Activités, marques, produits et services

Avec plus de 844 milliards d'euros d'actifs sous gestion (au 31 décembre 2023), AXA Investment Managers (monde) est l'un des plus grands gestionnaires d'actifs d'Europe. En Suisse, AXA Investment Managers Suisse SA - Real Assets gère les placements immobiliers d'AXA IM Suisse ainsi que la fortune d'institutions de prévoyance helvétiques, notamment au moyen d'une fondation de placement immobilier et d'un fonds immobilier, pour un volume total de 19 milliards de francs (au 30 juin 2024).

Marchés desservis

AXA IM Suisse investit les capitaux qui lui sont confiés dans des biens immobiliers sur l'ensemble du territoire suisse. Elle met l'accent sur les villes et les agglomérations bien desservies par les transports dans des régions à l'économie florissante. Elle investit à la fois dans des biens immobiliers existants et dans des projets de développement et de construction attrayants. Il s'agit principalement d'immeubles d'habitation, d'immeubles de bureaux, de surfaces de vente ainsi que d'immeubles commerciaux ou à usage mixte générant des revenus locatifs stables sur le long terme.

Chaîne d'approvisionnement

La chaîne d'approvisionnement en amont peut couvrir de nombreuses étapes, en particulier pour les matériaux de construction utilisés. Le nombre de fournisseurs directs varie en fonction du processus de construction et de la situation géographique du bien immobilier. La chaîne d'approvisionnement en aval comprend aussi bien les investisseurs dans nos produits de placements immobiliers que les administrateurs, les gérants, les locataires et les usagers des immeubles de notre portefeuille.



Source: AXA Investment Managers Suisse SA

Changements significatifs dans l'organisation et sa chaîne d'approvisionnement

Il n'y a pas eu de changement significatif dans l'organisation et sa chaîne d'approvisionnement depuis le dernier rapport.

Rapport GRI

2-7 Employés

Taille de l'organisation

AXA IM Suisse emploie 80 personnes (chiffre au 31 décembre 2023)

Informations concernant les employés et les autres travailleurs

79 collaborateurs sur 80 ont un contrat de travail à durée indéterminée et un collaborateur a un contrat de travail à durée déterminée. En outre, AXA IM Suisse emploie un stagiaire et forme deux apprentis.

Répartition par sexe

Femmes	Hommes	Autres	Non déclarés	Total
Nombre d'employés (effectif)				
34	46	0	0	80
Nombre d'employés permanents (effectif/ETP)				
34	45	0	0	79
Nombre d'employés à temps plein (effectif/ETP)				
21	42	0	0	63
Nombre d'employés à temps partiel (effectif/ETP)				
13	4	0	0	17

Répartition par région

Tous les employés travaillent en Suisse.

2-8 Travailleurs qui ne sont pas des employés

AXA IM Suisse n'emploie pas de travailleurs qui ne sont pas des employés.

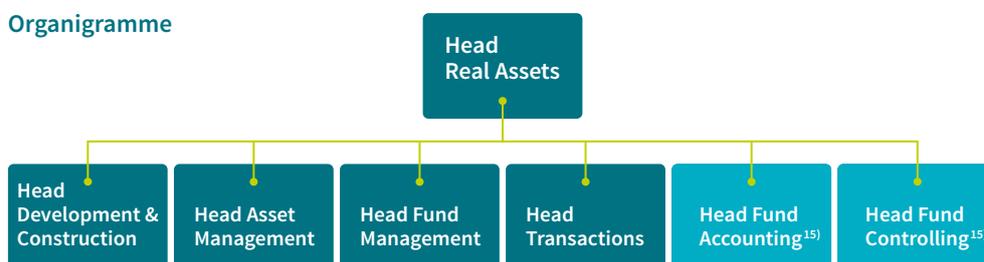
3. Gouvernance

2-9 Structure et composition de la gouvernance

Structure de gouvernance

La direction d'AXA IM Suisse comprend sept personnes.

Organigramme



Source: AXA Investment Managers Suisse SA – Real Assets

Comités de l'organe de gouvernance le plus élevé

Outre le comité de direction local, le service Durabilité est également impliqué dans la prise de décisions concernant les questions économiques, environnementales et sociales. La mise en œuvre de la stratégie est promue de manière ciblée par deux responsables Durabilité, qui soutiennent toutes les équipes dans la réalisation des objectifs prioritaires dans ce domaine. Le comité de direction et le service Durabilité supervisent également la gestion des impacts sur l'économie, l'environnement et les personnes.

Composition de l'organe de gouvernance le plus élevé et de ses comités

Au 30 septembre 2024, le Conseil d'administration était constitué de trois membres indépendants. Sa composition tient compte des exigences stratégiques, des objectifs et de la culture de l'entreprise ainsi que de la présence géographique. Le Conseil d'administration est diversifié de manière équilibrée en termes de genre, de nationalité, d'origine géographique et d'expérience commerciale. Tous les membres possèdent une grande expertise dans leurs domaines respectifs. De plus amples informations sur les principes d'AXA IM Suisse figurent sur le site web.¹⁶⁾

Nom	Fonction	Compétences
Caroline Portel	Présidente du CA d'AXA IM Suisse	Caroline Portel AXA IM Corporate (axa-im.com)
Dr. Sandro Abegglen	Vice-président du CA d'AXA IM Suisse	Associé du cabinet d'avocats Niederer Kraft Frey SA, Zurich
Isabelle Scemama	Membre du CA d'AXA IM Suisse	Isabelle Scemama AXA IM Corporate (axa-im.com)

¹⁵⁾ Elles ne sont pas membres de l'organe de décision suprême.

¹⁶⁾ [Politique de gouvernance d'entreprise et de vote](#)

Rapport GRI

2-10	Nomination et sélection des membres de l'organe de gouvernance le plus élevé
	Les modalités d'élection de la direction et du Conseil d'administration ainsi que les principes d'AXA IM Suisse sont exposés en détail sur le site web. ¹⁷⁾
2-11	Présidence de l'organe de gouvernance le plus élevé
	Le Conseil d'administration est entièrement indépendant de la direction opérationnelle et n'est pas impliqué dans ses activités.
2-12	Rôle de l'organe de gouvernance le plus élevé dans la supervision de la gestion des impacts
	Les principes d'AXA IM Suisse sont exposés en détail sur le site web, sous «Politique de gouvernance d'entreprise et de vote». ¹⁸⁾
2-13	Délégation de la responsabilité de la gestion des impacts
	Le Conseil d'administration est responsable de la stratégie de durabilité, tandis que le comité de pilotage Durabilité est chargé de la mise en œuvre de ladite stratégie. Ce dernier agit en qualité d'organe de décision ¹⁹⁾ . Il se réunit environ huit fois par an selon les besoins.
2-14	Rôle de l'organe de gouvernance le plus élevé dans le reporting de durabilité
	L'organe de direction suprême d'AXA IM Suisse approuve la publication du rapport de durabilité après l'avoir examiné en détail.
2-15	Conflits d'intérêts
	Les éventuels conflits d'intérêts sont abordés et résolus au sein du Conseil d'administration. ²⁰⁾
2-16	Communication des préoccupations majeures
	AXA IM Suisse dispose d'un service, l'AXA Investigation Office, auprès duquel il est possible de signaler des thématiques par téléphone, par voie électronique ou par écrit. Les préoccupations majeures potentiellement importantes sur le plan stratégique sont transmises au Conseil d'administration et inscrites à l'ordre du jour de ses séances ordinaires.
2-17	Connaissance partagée de l'organe de gouvernance le plus élevé
	Le service spécialisé Durabilité échange chaque semaine avec l'équipe mondiale Durabilité, laquelle informe à son tour la direction globale du Groupe AXA IM.
2-18	Évaluation de la performance de l'organe de gouvernance le plus élevé
	Les questions de durabilité ne sont pas prises en compte dans l'évaluation de la performance du Conseil d'administration.

¹⁷⁾ [AXA IM: about us](#)

¹⁸⁾ [Politique de gouvernance d'entreprise et de vote](#)

¹⁹⁾ [Board ESG oversight: Embedding sustainability in corporate strategy](#)

²⁰⁾ [Politique de gestion des conflits d'intérêts spécifiques aux engagements et aux votes](#)

2-19 Politiques de rémunération

La politique de rémunération d'AXA IM Suisse définit les principes de rémunération pour toutes les entités d'AXA IM Suisse. Elle prend en compte la stratégie commerciale, la politique des risques et les objectifs (y compris les objectifs de durabilité liés aux risques), la culture et les valeurs, ainsi que les intérêts à long terme des clients, des actionnaires et des employés. Des enveloppes de rémunération variable sont attribuées en fonction de la réalisation de ces objectifs, dans le respect de la politique de rémunération actuellement en vigueur²¹⁾.

2-20 Processus de détermination de la rémunération

Le processus de détermination de la rémunération est exposé en détail dans la publication de la politique de rémunération²²⁾ du Groupe AXA IM.

2-21 Ratio de rémunération totale annuelle

Ce point est soumis à des dispositions restrictives en matière de confidentialité et de protection des données personnelles.

4. Stratégie, politiques et pratiques

2-22 Déclaration sur la stratégie de développement durable

Voir page 3: [Avant-propos](#)

2-23 Engagements politiques

Le Groupe AXA IM estime qu'il est impossible d'assurer un monde dans lequel le réchauffement climatique se situe à +4 °C. C'est pourquoi, chez AXA IM Suisse, nous avons pour motivation intrinsèque de gérer nos immeubles de manière durable et de garantir ainsi leur valeur sur le long terme. Les mesures présentant un bon rapport coûts/efficacité dans le domaine de l'environnement sont dès lors immédiatement mises en place.

Nous partageons les valeurs du Groupe AXA IM:

- Le client avant tout – nous plaçons nos clients au centre de nos préoccupations.
- Intégrité – nous prenons nos responsabilités.
- Courage – nous permettons aux autres d'agir et recherchons des possibilités d'apprendre et de nous développer.
- ONE AXA – nous visons la réussite collective par la diversité et la collaboration.

Tous les collaborateurs sont tenus de respecter ces quatre principes dans leur comportement au travail.

Des informations détaillées sur toutes les initiatives et adhésions à travers le monde se trouvent dans l'AXA IM Stewardship Report²³⁾ (p. 100–107).

²¹⁾ [Publication de la politique de rémunération](#)

²²⁾ <https://www.axa-im.com/important-information/remuneration-policy>

²³⁾ [AXA IM Stewardship Report 2023](#)

Rapport GRI

2-24 Intégration des engagements politiques

Nous intégrons notre politique et nos directives de durabilité dans tous les processus de l'entreprise ainsi qu'à toutes les étapes de la chaîne d'approvisionnement, et nous contrôlons leur respect régulièrement.

2-25 Processus de remédiation des impacts négatifs

Notre approche en matière de remédiation des impacts négatifs est décrite en détail dans nos politiques relatives aux conflits d'intérêts²⁴⁾ et à nos engagements²⁵⁾, disponibles sur notre site web à la rubrique Nos politiques et rapports²⁶⁾.

2-26 Mécanismes permettant de demander conseil et de soulever des préoccupations

Les parties prenantes internes et externes peuvent faire part de leurs préoccupations à notre AXA Investigation Office par l'intermédiaire de différents canaux (e-mail, hotline, courrier). Des points de contact sont à la disposition des collaborateurs à différents niveaux, le supérieur direct étant le premier interlocuteur.

2-27 Conformité aux législations et aux réglementations

Aucune infraction n'a été constatée au cours de la période sous revue.

2-28 Adhésion à des associations

AXA IM Suisse est membre des associations et groupes d'intérêts suivants:

- Association Immobilier Suisse (AIS)
- Asset Management Association Switzerland (AMAS)
- Real Estate Investment Data Association (REIDA)
- Communauté d'intérêts des maîtres d'ouvrage professionnels privés (IPB)
- Communautés d'intérêts locales (p. ex. Vereinigung Bahnhofstrasse Zürich, Vereinigung Löwenstrasse Zürich)
- Société suisse pour un marché immobilier durable (SGNI)

De par notre appartenance au Groupe AXA IM, nous sommes également membre des organisations suivantes:

- Urban Land Institute (ULI)
- Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB)
- Association européenne pour les investisseurs dans des véhicules immobiliers non cotés (INREV)

Des informations détaillées sur toutes les initiatives et adhésions à travers le monde se trouvent dans l'AXA IM Stewardship Report²⁷⁾ (p. 100–107).

²⁴⁾ [Politique de gestion des conflits d'intérêts spécifiques aux engagements et aux votes](#)

²⁵⁾ [AXA Investment Managers – Politique d'engagement](#)

²⁶⁾ [Nos politiques et rapports | AXA IM](#)

²⁷⁾ [AXA IM Stewardship Report 2023](#)

5. Engagement des parties prenantes

2-29 Approche de l'engagement des parties prenantes

Parmi les principales parties prenantes d'AXA IM Suisse figurent les investisseurs institutionnels, les locataires, les sociétés de gérance, les partenaires commerciaux, les communes et les autorités, les architectes, les planificateurs et le secteur du bâtiment, le voisinage, les associations et les groupes d'intérêts locaux, les médias et le grand public ainsi que les décideurs politiques. Ces parties prenantes jouent un rôle essentiel pour le succès d'AXA IM Suisse en leur qualité de partenaires commerciaux ou sont directement concernées par ses activités. Les principaux groupes de parties prenantes ont été impliqués dans l'étude des grands thèmes relatifs au développement durable via une enquête en ligne. En outre, nous avons mené des entretiens individuels avec des investisseurs institutionnels sélectionnés afin de vérifier la pertinence des thèmes identifiés en concertation avec ces groupes ainsi que la nécessité de les adapter le cas échéant (voir également GRI 3-1).

Rapport GRI

GRI 3: Thèmes pertinents

3-1 Processus pour déterminer les thèmes pertinents

En 2023, nous avons réalisé une double analyse des thèmes pertinents, laquelle incluait une enquête auprès de nos parties prenantes externes. Notre approche a été la suivante:

- Organisation d'un atelier de travail interne sur la pertinence financière avec le comité de direction local, selon une perspective outside-in: nous avons étudié l'impact des principaux thèmes ESG identifiés sur le succès commercial d'AXA IM Suisse. Nous avons vérifié la hiérarchisation de ces thèmes en fonction de leur pertinence et de leur exhaustivité.
- Implication des parties prenantes concernées au moyen d'une enquête en ligne visant à vérifier et à compléter la perspective inside-out et la pertinence matérielle. Les participants ont été interrogés sur les impacts de nos activités sur l'environnement et la société par rapport aux thèmes identifiés comme pertinents et sur la manière dont ceux-ci devraient être pondérés.
- Entretiens individuels avec des représentants d'investisseurs institutionnels afin de vérifier l'exhaustivité de la pertinence financière et de s'accorder sur sa hiérarchisation.
- Combinaison des résultats de l'atelier et des entretiens sur la pertinence financière avec les résultats de l'enquête en ligne sur la pertinence matérielle.
- Adaptation de la hiérarchisation des thèmes et de leur pondération dans la matrice de double pertinence.

3-2 Liste des thèmes pertinents

Voir la [page 9](#)

3-3 Gestion des thèmes pertinents

L'approche de gestion de chaque thème pertinent est expliquée à la section «Avancées» (GRI 3-3d à 3-3f). Afin d'optimiser la lisibilité de cette section, les exigences des normes GRI 3-3a et GRI 3-3b relatives aux impacts réels et potentiels, négatifs et positifs, sur l'économie, l'environnement et les personnes, ainsi que les exigences de la norme GRI 3-3c relatives aux politiques et aux engagements sont présentées sous les thèmes pertinents correspondants.

Changement climatique

3-3a+b Impacts sur l'économie, l'environnement et les personnes

Les biens immobiliers sont d'importants émetteurs de CO₂ tant pendant leur construction que pendant leur phase d'exploitation, aggravant ainsi le changement climatique. En outre, la construction d'immeubles impacte toujours les ressources du sol, ce qui peut augmenter l'imperméabilité des surfaces et contribuer à leur réchauffement. Ce phénomène accroît certains risques tels que les inondations et les vagues de chaleur, lesquels peuvent à leur tour avoir des retombées négatives sur les bâtiments eux-mêmes. Néanmoins, le secteur de la construction est également susceptible d'œuvrer en faveur de la protection du climat et de l'efficacité énergétique en promouvant des pratiques durables qui permettent de réduire la consommation d'énergie et les émissions.

3-3c Nos politiques et engagements

Les politiques et engagements d'AXA IM Suisse en matière de changement climatique se focalisent sur la réduction des émissions de CO₂ dans le secteur immobilier et sur l'adaptation des immeubles aux risques climatiques.

- **Modèle de trajectoire de réduction des émissions de CO₂:** pour chaque véhicule de placement géré, nous avons élaboré un modèle de trajectoire de réduction des émissions de CO₂ spécifique aux immeubles concernés. Il se base sur un plan d'action CO₂ qui tient compte des mesures d'optimisation définies individuellement et des coûts afférents. Ces mesures font partie de la stratégie immobilière et sont intégrées dans la stratégie de maintenance. Nous opérons actuellement des clarifications internes afin de pouvoir dresser, au niveau du portefeuille, un bilan des émissions du champ d'application 3 issues des activités de construction et de les intégrer dans la trajectoire de réduction de l'empreinte carbone de manière à garantir leur conformité avec l'objectif «zéro net» dans les trois champs d'application.
- **Gestion de l'énergie:** nous procédons à des relevés systématiques de la consommation d'énergie de tous les immeubles existants. Nous surveillons des indicateurs tels que la production d'électricité solaire, la consommation d'énergie (en kWh/m² SRE) et les émissions de CO₂ (en kg/m² SRE) et les comparons à des indices de référence. Avec le CECB, nous déterminons l'efficacité énergétique globale puis définissons sur cette base des mesures d'amélioration concrètes afin d'optimiser l'efficacité thermodynamique et l'empreinte carbone.
- **Systèmes de chauffage:** lors de rénovations totales, nous visons au minimum la classe d'efficacité énergétique globale B du CECB (et la classe C pour les rénovations partielles) en mettant l'accent sur les sources renouvelables. Nous procédons très tôt à une analyse des chauffages au mazout et au gaz et planifions leur remplacement par des systèmes à base d'énergies renouvelables. Ce faisant, nous privilégions le raccordement aux réseaux de chauffage à distance existants ou l'utilisation de pompes à chaleur. Nous recourons au biogaz uniquement si une autre solution n'est pas réalisable sur le plan technique ou économique.
- **Risques climatiques et résilience:** les bâtiments sont exposés à la fois à des risques de transition liés au processus de décarbonation et à des risques physiques tels que les inondations, les tempêtes ou les vagues de chaleur. Pour évaluer ces risques, nous analysons annuellement la performance ESG de chaque véhicule de placement puis nous élaborons les mesures d'amélioration requises. À l'aide de la trajectoire de réduction des émissions de CO₂, nous déterminons la résistance de notre portefeuille aux fluctuations des prix de l'énergie et aux changements de réglementation afin de prendre des décisions de placement éclairées. La gestion des risques est assurée par les responsables Durabilité et le comité de direction local.

Rapport GRI

GRI 302 Énergie

302-1 Consommation énergétique au sein de l'organisation

Voir le tableau «Indices environnementaux 2023» au point GRI 302-4.

302-3 Intensité énergétique

Voir le tableau «Indices environnementaux 2023» au point GRI 302-4.

302-4 Réduction de la consommation énergétique

	2022	2023
Surface totale SRE (en m ²)	3 198 854	3 279 227
Surface déterminante SRE (en m ²)	2 527 983	2 485 892
Taux de couverture (en % SRE)	79,0%	75,8%
Consommation d'énergie (en kWh)	245 225 627	224 982 440
Intensité énergétique (en kWh/m ² SRE)	97,0	90,5
Champ d'application 1	65,2	59,9
Champ d'application 2	31,8	30,6
Mix énergétique (en % kWh)		
Gaz	46%	46%
Mazout	19%	18%
Chauffage à distance	19%	20%
Biomasse	2%	3%
Pompe à chaleur	1%	2%
Électricité des parties communes	13%	12%
Émissions de gaz à effet de serre (en kg éq. CO ₂)	37 324 644	33 574 357
Intensité des GES (en kg éq. CO ₂ /m ² SRE)	14,8	13,5
Champ d'application 1	12,9	11,6
Champ d'application 2	1,9	1,9
Consommation d'eau (en m ³)	1 982 768	1 981 286
Intensité de la consommation d'eau (en m ³ /m ² SRE)	0,80	0,81
Taux de couverture (en % SRE)	77,9%	74,7%

Les indices environnementaux relevés au 31 décembre 2023 ont été calculés selon la méthode REIDA (bases méthodologiques 2023, version 1.2). La surface totale utilisée pour le calcul du taux de couverture est la surface de référence énergétique (SRE) de tous les immeubles présents dans le portefeuille depuis au moins douze mois. Les transactions, développements / nouvelles constructions / nouvelles constructions de remplacement et rénovations totales sont exclus du calcul, à l'exception des immeubles dont le transfert de propriété s'est effectué au 1^{er} janvier 2022 et dont les données de consommation étaient disponibles pour la totalité de la période de référence.

Les émissions de gaz à effet de serre ont été calculées selon le protocole GHG, en utilisant les facteurs d'émission selon la méthode REIDA, eux-mêmes déterminés sur la base de l'étude

«Treibhausemissionsfaktoren für den Gebäudesektor» (facteurs d'émission de GES pour le bâtiment) de l'Intep (26.02.2024). Le calcul repose sur l'approche «location-based». En d'autres termes, on a utilisé pour l'électricité et le chauffage à distance les facteurs d'émission de CO₂ du mix standard suisse présentés selon les règles de l'Intep, même s'il s'agit de sources d'énergie reconnues comme étant renouvelables (les véhicules gérés par AXA IM Suisse recourent à une électricité certifiée 100 % renouvelable pour les parties communes).

Les valeurs pour l'année civile 2022 ont été recalculées selon la méthode décrite plus haut pour l'ensemble du portefeuille géré par AXA IM au 31.12.2022. Grâce à la mise à jour de la méthodologie de calcul, elles sont comparables aux indicateurs environnementaux de 2023.

GRI 305 Émissions

305-1 Émissions directes de GES (champ d'application 1)

Voir le tableau «Indices environnementaux 2023» au point GRI 302-4.

305-2 Émissions indirectes de GES (champ d'application 2)

Voir le tableau «Indices environnementaux 2023» au point GRI 302-4.

305-3 Autres émissions indirectes de GES (champ d'application 3)

À ce jour, les émissions relevant du champ d'application 3 ne sont pas prises en compte.

305-4 Intensité des émissions de GES

Voir le tableau «Indices environnementaux 2023» au point GRI 302-4.

305-5 Réduction des émissions de GES

Voir le graphique [«Trajectoire de réduction des émissions de CO₂ du portefeuille immobilier géré par AXA IM Suisse»](#)

GRI 308 Évaluation environnementale des fournisseurs

308-1 Nouveaux fournisseurs analysés à l'aide de critères environnementaux

Nous misons de manière accrue sur l'intégration de nos efforts en matière de durabilité dans toute la chaîne de valeur et obligeons nos fournisseurs à respecter les exigences correspondantes au moyen de guides ayant valeur contractuelle.

308-2 Impacts environnementaux négatifs dans la chaîne d'approvisionnement et mesures prises

Au cours de l'exercice sous revue, nous n'avons constaté aucun impact environnemental négatif dans notre chaîne d'approvisionnement. Nos fournisseurs sont tenus de respecter les exigences légales et de se conformer aux directives d'AXA IM Suisse en matière de durabilité. Toutefois, nous n'avons pas encore mis en place de contrôles spécifiques des impacts environnementaux négatifs dans la chaîne d'approvisionnement.

Rapport GRI

Construction circulaire

3-3a+b Impacts sur l'économie, l'environnement et les personnes

Le secteur de la construction est énergivore et contribue fortement à la production de déchets en Suisse^{28), 29)}. L'extraction des matières premières pour la production de matériaux de construction affecte les écosystèmes locaux et peut entraîner une pénurie d'eau. Sur le plan économique, les coûts d'élimination et de traitement des déchets de construction sont considérables dans ce secteur.

Celui-ci peut néanmoins promouvoir l'économie circulaire en réutilisant et en recyclant les matériaux de construction de manière à réduire l'utilisation de ressources naturelles.

3-3c Nos politiques et engagements

Les politiques et les engagements d'AXA IM Suisse en matière de construction circulaire se focalisent sur l'utilisation de matériaux durables, de grande qualité et moins énergivores afin de réduire les coûts du cycle de vie des biens immobiliers et de respecter les exigences de durabilité dans tous les projets de construction.

- **Principes de la construction circulaire:** ces principes figurent dans nos descriptifs de travaux et nos documents d'appel d'offres. Ceux-ci comportent des directives concrètes visant à promouvoir la circularité dans tous les projets de construction.
- **Guide sur la construction circulaire:** ce guide est destiné à toutes les personnes impliquées dans un projet et contient des mesures visant à améliorer la circularité de nos immeubles. Depuis septembre 2023, il fait partie intégrante de tous les contrats conclus dans le cadre des grands projets de construction.
- **Exigences en matière de durabilité:** pour les nouvelles constructions et les rénovations, nous utilisons si possible des matériaux naturels et moins énergivores, comme le bois, afin de réduire l'intensité énergétique de nos activités de construction. La directive intitulée «Exigences de durabilité dans le cas de constructions nouvelles et de rénovations» précise qu'il faut privilégier les matières premières primaires disponibles en grande quantité et prévoir une part aussi élevée que possible de matières premières secondaires.
- **Démantèlement et recyclage:** lors du démantèlement de bâtiments, nous veillons à ce que les matériaux soient triés par catégorie. Cette opération est possible grâce à des liaisons mécaniques et à des méthodes permettant de détacher les composites des matériaux assemblés. Les possibilités de recyclage sont ainsi augmentées.
- **Prise en compte des émissions de CO₂:** désormais, les propositions d'investissement doivent préciser les émissions de CO₂ générées pendant la phase de construction ou de rénovation. Celles-ci ne doivent pas dépasser des seuils définis en fonction de l'utilisation prévue et de la mesure adoptée.

²⁸⁾ [Déchets – gestion, planification, prévention et mesure – Rapport du Conseil fédéral](#)

²⁹⁾ [Matières premières, déchets et économie circulaire: en bref](#)

Biodiversité

3-3a+b Impacts sur l'économie, l'environnement et les personnes

Le développement du parc immobilier peut causer la disparition d'espaces verts naturels et affecter l'équilibre écologique. Les nouveaux projets de construction bouleversent des habitats en les séparant, ce qui est susceptible d'entraver la reproduction naturelle des espèces. Néanmoins, avec des pratiques respectueuses de l'environnement et l'intégration d'espaces verts, ils peuvent promouvoir la biodiversité en créant des habitats pour les espèces animales et végétales locales.

3-3c Nos politiques et engagements

Les politiques et les engagements d'AXA IM Suisse en matière de biodiversité ont pour objectif d'accroître la durabilité écologique du développement de notre portefeuille immobilier tout en améliorant la qualité de vie des usagers des bâtiments.

- **Promotion de la biodiversité:** nos descriptifs de travaux et les cahiers des charges de nos projets énoncent des directives claires concernant la promotion de la biodiversité. Celles-ci comprennent diverses mesures comme la végétalisation des toits plats en vue d'obtenir un effet rafraîchissant et d'abaisser la température ambiante, ou encore la réduction de la pollution lumineuse nocturne sans pour autant compromettre la sécurité.
- **Limitation des surfaces imperméabilisées:** dans le cas des nouvelles constructions, la part des surfaces imperméabilisées est limitée à 30 % afin de limiter les problèmes en découlant et d'améliorer la qualité de vie des usagers des bâtiments.
- **Aménagements proches de l'état naturel:** s'agissant de l'aménagement des abords extérieurs, nous misons sur la certification «Nature & Habitat» et privilégions les agencements rappelant le plus possible la nature et intégrant des espèces végétales indigènes. Cette formule permet non seulement de promouvoir la biodiversité, mais aussi d'adapter nos immeubles au changement climatique.
- **Biodiversité dans le parc immobilier existant:** les mesures prévues pour les immeubles existants comprennent la mise en place de tas de compost, la réduction de la fréquence de tonte des pelouses et le remplacement des néophytes par des arbustes indigènes. Ces mesures peu coûteuses, qui induisent des améliorations tangibles, peuvent être rapidement déployées à grande échelle.

GRI 304 Biodiversité

304-1 Sites d'activités détenus, loués ou gérés, situés dans ou bordant des aires protégées et des zones riches en biodiversité à l'extérieur des aires protégées

Aucun de nos biens immobiliers ne se situe dans une réserve naturelle ou à proximité immédiate d'une telle aire. Néanmoins, cinq immeubles se trouvent dans des zones de protection des rives. Leurs surfaces extérieures sont aménagées conformément aux prescriptions réglementaires et sont accessibles au grand public.

304-2 Impacts significatifs des activités, produits et services sur la biodiversité

Voir le point 3-3 «Biodiversité»

Rapport GRI

Mobilité écologique et localisation

3-3a+b Impacts sur l'économie, l'environnement et les personnes

Le choix de la localisation d'un bâtiment joue un rôle déterminant en ce qui concerne les émissions générées par la mobilité des usagers. Bien que la mobilité électrique soit une formule écoresponsable, la fabrication des bornes de recharge affecte souvent l'environnement, puisqu'elle exige l'extraction de terres rares par exemple. Une bonne desserte par les transports en commun permet de réduire le trafic individuel motorisé et, partant, les émissions de CO₂ des usagers. L'aménagement d'infrastructures telles que les places de stationnement pour vélos et la proximité des transports publics encouragent la mobilité douce et contribuent à préserver la santé des usagers.

3-3c Nos politiques et engagements

Les politiques et les engagements d'AXA IM Suisse concernant le choix des sites et l'électromobilité visent à réduire les émissions de CO₂ des usagers et à promouvoir des solutions de mobilité durable.

- **Choix du site et desserte par les transports publics:** lors du choix de terrains à bâtir et d'immeubles existants, nous veillons à ce que le site soit bien desservi par les transports publics et qu'il jouisse d'une situation centrale, près des commerces de proximité et des écoles, afin de réduire les besoins des usagers en matière de transport individuel motorisé ainsi que leurs émissions de CO₂.
- **Promotion de l'électromobilité et de la mobilité douce:** nous ne cessons de développer l'infrastructure des stations de recharge des immeubles de notre portefeuille et promovons la mobilité douce en mettant à disposition des places de stationnement pour les vélos, des possibilités de recharge pour les vélos électriques ainsi que des douches dans les immeubles commerciaux. Dans le cadre de nos rénovations, nous proposons également des possibilités d'autopartage sur certains sites afin de faciliter la renonciation à un véhicule personnel.
- **Guide sur la mobilité électrique:** notre guide sur la mobilité électrique fait actuellement l'objet d'une révision, dont le but est de promouvoir le développement des infrastructures et d'encourager l'utilisation des véhicules électriques.

Eau

3-3a+b Impacts sur l'économie, l'environnement et les personnes

Comme l'eau est une ressource précieuse et indispensable, il est primordial de la gérer avec soin. Une forte imperméabilisation des sols empêche l'eau de pluie de s'infiltrer suffisamment dans les couches souterraines, ce qui peut causer des ruissellements de surface et des inondations, mais aussi entraver la reconstitution des nappes phréatiques. En outre, l'évacuation des eaux dans les zones urbaines peut avoir un impact négatif sur la qualité de l'eau.

3-3c Nos politiques et engagements

Les politiques et les engagements d'AXA IM Suisse concernant la gestion de l'eau visent à réduire la consommation de cette dernière dans nos immeubles et à préserver sa qualité.

- **Gestion de l'eau:** nos descriptifs de travaux contiennent des prescriptions complètes visant à assurer une utilisation parcimonieuse de l'eau. S'agissant des nouvelles constructions et des rénovations, nous mettons en place des robinetteries et des appareils économes en eau, comme le stipule la directive «Exigences de durabilité dans le cas de constructions nouvelles et de rénovations». Pour surveiller la consommation d'eau, nous disposons de compteurs intelligents automatisés dans les immeubles commerciaux et à usage mixte et recevons un relevé mensuel de ces données dans le cas des immeubles d'habitation.
- **Sensibilisation des locataires:** pour promouvoir une utilisation responsable de l'eau, nous ajoutons depuis 2023 une clause «green-lease» à tous les baux commerciaux et d'habitation. Celle-ci encourage une utilisation économe de l'énergie, de l'eau et d'autres ressources. Par ailleurs, les locataires reçoivent des renseignements supplémentaires à cet égard par le biais d'une feuille d'information sur la durabilité qui est affichée dans le hall d'entrée de tous les immeubles d'AXA.

GRI 303 Eau et effluents

303-1 Interactions avec l'eau en tant que ressource partagée

La fabrication des matériaux de construction, le processus de construction lui-même et les usagers des bâtiments consomment de l'eau. Les fouilles sont sécurisées et drainées dans le respect des normes en vigueur de manière à éviter toute pollution de l'eau. La maintenance des canalisations et des conduites dans les bâtiments existants est assurée par les facility managers.

303-2 Gestion des impacts liés au rejet d'eau

Dans le cadre des projets de construction, nous suivons les directives des géologues, des ingénieurs civils et des autorités en matière d'eau et d'eaux usées. Notre descriptif des travaux contient des informations plus détaillées à ce sujet. En ce qui concerne l'utilisation de la chaleur des eaux souterraines par des pompes à chaleur, nous demandons des expertises géologiques pour nous assurer que le prélèvement et le rejet des eaux souterraines sont conformes aux principes de durabilité. Les conduites d'eau et les installations sont toujours sécurisées de manière correspondante.

303-5 Consommation d'eau

Voir le tableau «[Indices environnementaux 2023](#)» au point GRI 302-4.

Rapport GRI

Satisfaction des locataires

3-3a Impacts sur l'économie, l'environnement et les personnes

Proposer des logements ainsi que des espaces de travail et de vie adaptés aux besoins contribue à accroître la satisfaction des locataires et à réduire les taux de vacance. Aménager un environnement agréable et susciter un sentiment d'identité commun, c'est aussi renforcer un esprit de cohésion bénéfique. En outre, le fait de promouvoir activement les relations entre voisins et les activités sociales au sein de l'immeuble peut encore accroître l'attrait du site.

3-3c Nos politiques et engagements

Les politiques et les engagements d'AXA IM Suisse visent à maximiser la satisfaction des locataires et à renforcer les relations sociales au sein des immeubles. En proposant des logements ainsi que des espaces de travail et de vie adaptés aux besoins, nous contribuons activement à maintenir des taux de vacance faibles et à susciter un sentiment de cohésion bénéfique. Bien aménager les abords extérieurs et promouvoir activement les relations entre voisins ainsi que les activités sociales au sein des bâtiments ont un impact positif sur le cadre de vie et la satisfaction des locataires.

- **Contact direct avec les locataires:** nous nous employons à établir et à entretenir des contacts directs avec les usagers de notre parc immobilier afin de mieux comprendre leurs besoins et d'élaborer des solutions qui y répondent. Parmi celles-ci citons la réduction des coûts d'exploitation et des charges au moyen de diverses mesures telles qu'une amélioration des approvisionnements associée à une optimisation de l'exploitation, l'introduction de technologies d'avenir et la communication de conseils en matière d'économies d'énergie.
 - **Mise en œuvre de mesures spécifiques à chaque immeuble:** depuis 2021, nous menons des enquêtes auprès des locataires afin d'évaluer leur satisfaction de manière systématique. Un tiers des locataires de nos immeubles résidentiels et commerciaux y participent chaque année. Sur la base des résultats, nous avons élaboré un modèle statistique qui nous permet d'identifier les principaux facteurs de satisfaction. En collaboration avec les property managers, nous définissons des mesures spécifiques à chaque immeuble qui sont mises en œuvre dans un délai de douze mois.
-

Santé, sécurité et confort

3-3a Impacts sur l'économie, l'environnement et les personnes

Comme les gens passent une grande partie de leur temps dans des espaces clos, leur santé physique et mentale est étroitement liée à la qualité de l'environnement dans lequel ils évoluent. Le fait que les bâtiments soient bien conçus et confortables contribue fortement au bien-être et à la qualité de vie. Parmi les facteurs déterminants à cet égard, citons une bonne ventilation, une quantité adéquate de lumière naturelle et le confort acoustique. L'intégration d'espaces verts et d'éléments naturels dans l'agencement des immeubles peut avoir un réel bénéfice pour la santé et le bien-être. Enfin, l'accessibilité totale et sans obstacles des bâtiments, notamment pour les personnes âgées, favorise l'inclusion de tous les groupes de population.

3-3c Nos politiques et engagements

Les politiques et les engagements d'AXA IM Suisse en matière de santé et de bien-être visent à créer un environnement bénéfique pour la santé physique et mentale des locataires et des usagers.

- **Normes et lignes directrices:** nos immeubles sont conçus conformément à la norme SIA 500 «Construction sans obstacles» et aux listes de contrôle internes pour les rénovations. Nous garantissons qu'ils répondent aux exigences de construction permettant une accessibilité totale et sans obstacles, notamment pour les personnes âgées, et qu'ils favorisent ainsi l'inclusion de tous les groupes de population.
- **Contrôles en matière de santé et de sécurité:** nous organisons des visites annuelles de nos bâtiments par des experts, lesquels les inspectent de manière systématique pour identifier les risques pour la santé et la sécurité. Ils établissent pour chaque immeuble un rapport d'inspection sur l'état du bâtiment en précisant les mesures à prendre. Les adaptations nécessaires sont mises en œuvre dans les délais les plus brefs afin de préserver la sécurité et la santé des usagers.
- **Évaluation des risques en cas de dangers naturels:** nous nous servons d'instruments élaborés par le Groupe AXA IM pour évaluer de manière systématique les risques liés aux dangers naturels. Nous le faisons aussi bien dans le cas des immeubles existants que des acquisitions. S'agissant de ces dernières, nous procédons à l'évaluation dès le stade du processus d'achat.

GRI 401 Santé et sécurité des consommateurs

416-1 Évaluation des impacts des catégories de produits et de services sur la santé et la sécurité

Un bilan actuel des aspects liés à la santé et à la sécurité est dressé de manière systématique pour l'ensemble de notre portefeuille. Définies en fonction de leur priorité et de leur urgence, les mesures d'amélioration sont mises en œuvre dans les plus brefs délais.

Rapport GRI

Responsabilité économique

3-3a Impacts sur l'économie, l'environnement et les personnes

Les immeubles ont un impact direct sur leurs usagers et sur le voisinage. Leur état et leur gestion influent fortement tant sur le bien-être que sur la qualité de vie des personnes évoluant à proximité. L'aménagement soigné des espaces d'activités au rez-de-chaussée et la planification architecturale permettent de rendre l'environnement plus attrayant et plus agréable. En outre, le recours à des fournisseurs et prestataires de services régionaux soutient l'économie locale et régionale.

Toutefois, le secteur de la construction revêt des risques en termes de droit du travail qui jalonnent toute la chaîne de valeur, de l'extraction des matières premières aux conditions de travail précaires, voire au travail forcé.

3-3c Nos politiques et engagements

Les politiques et les engagements d'AXA IM Suisse en matière de responsabilité économique visent à dégager des rendements durables, à améliorer la qualité de vie des usagers des bâtiments et à soutenir l'économie locale.

- **Rendements durables et investissements à long terme:** notre stratégie de placement se concentre sur les investissements à long terme selon une approche prudente des risques, le but étant de construire des bâtiments écoresponsables et de dégager des rendements durables.
- **Promotion de l'économie circulaire:** nous nous engageons à promouvoir une construction circulaire et à l'intégrer dans nos projets en mettant en œuvre des mesures de préservation des ressources et d'efficacité énergétique.
- **Promotion de l'économie locale:** la collaboration avec des fournisseurs et des prestataires de services régionaux fait partie intégrante de notre stratégie en matière d'approvisionnement, le but étant de soutenir l'économie locale et régionale.
- **Respect des exigences en matière de durabilité:** nos partenaires contractuels doivent respecter les normes de durabilité figurant dans le descriptif des travaux. Celles-ci portent sur des thèmes tels que l'efficacité énergétique et la préservation des ressources.
- **Renforcement du droit du travail et des droits de l'homme:** nous ne cessons d'accroître nos exigences envers les fournisseurs et les prestataires de services afin de garantir le respect du droit du travail et des droits de l'homme à toutes les étapes de la chaîne de création de valeur.

GRI 204 Pratiques d'achats

204-1 Part des dépenses auprès de fournisseurs locaux

De manière générale, les prestations de services dans le secteur immobilier (notamment la gérance d'immeubles, le facility management, les mandats de planification générale et de construction) sont confiées à des entreprises basées en Suisse (plus de 95 % du volume des mandats). À titre exceptionnel, il arrive que des bureaux d'architectes internationaux soient également mandatés. Actuellement, nous ne possédons pas encore de données complètes sur la part des produits (p. ex. matériaux de construction) qui sont fabriqués localement ou en Suisse. Nous nous efforcerons à l'avenir de dresser un inventaire détaillé des matériaux utilisés dans les grands projets de construction afin d'étudier les possibilités de réutilisation (re-use) et de documenter tous les matériaux mis en œuvre en procédant à une analyse de leur cycle de vie.

Respect du droit du travail dans la chaîne d'approvisionnement

3-3a Impacts sur l'économie, l'environnement et les personnes

Le secteur de la construction est particulièrement exposé aux atteintes aux droits de l'homme et aux violations du droit du travail. Il y a des risques à cet égard dès l'extraction des matières premières utilisées et tout au long de la chaîne de valeur. Des conditions de travail précaires, des pratiques d'exploitation de la main d'œuvre et le travail forcé sont des phénomènes récurrents qui exigent une vigilance constante.

3-3c Nos politiques et engagements

Les politiques et les engagements d'AXA IM Suisse concernant le droit du travail et les droits de l'homme visent à garantir des conditions de travail équitables et le respect des normes sociales tout au long de la chaîne de valeur.

- **Engagement des partenaires contractuels:** nos partenaires contractuels sont tenus de respecter les exigences de durabilité formulées dans le descriptif des travaux. L'entreprise totale doit veiller à ce que tous ceux qui participent à la construction, y compris les sous-traitants, se conforment aux conditions de travail locales ou aux normes prescrites par la convention collective de travail. Tous les partenaires contractuels sont tenus de nous soumettre pour approbation, avant le début des travaux, un plan destiné à lutter contre le travail non déclaré.
- **Contrôle et surveillance:** dans le cas des projets de construction complexes, nous réalisons des visites régulières des chantiers afin de contrôler l'avancement des travaux et le respect des exigences en matière de durabilité. De plus, les projets de construction complexes sont soumis à une gestion externe de la qualité spécifique au projet (GQP), laquelle est chargée de surveiller, outre la qualité des prestations fournies, le respect du droit du travail et des directives de sécurité.
- **Prévention des accès non autorisés et du travail non déclaré:** dans le cas des projets de construction situés en ville, des sas permettent de gérer les accès et d'empêcher toute personne non autorisée de pénétrer sur le chantier. Par ailleurs, nous contrôlons les activités sur les chantiers afin de garantir la qualité des prestations fournies.

GRI 407 Liberté syndicale et négociation collective

407-1 Opérations et fournisseurs pour lesquels le droit de liberté syndicale et de négociation collective peut être en péril

La Convention nationale du secteur principal de la construction en Suisse (CN) garantit aux travailleurs du secteur du bâtiment le droit à la liberté syndicale et à la négociation collective. Comme le risque de violation de ces droits est très faible en Suisse, AXA IM Suisse n'a pas besoin de prendre des mesures spécifiques à cet égard. Néanmoins, nous exigeons de nos partenaires contractuels qu'ils respectent sans réserve toutes les dispositions du droit du travail.

Rapport GRI

GRI 414 Évaluation sociale des fournisseurs

414-1 Nouveaux fournisseurs analysés à l'aide de critères sociaux

Nous utilisons divers guides pour mettre en œuvre nos efforts en faveur de la durabilité à toutes les étapes de la chaîne de valeur. Nos fournisseurs s'engagent contractuellement à respecter ces exigences. En outre, nous élaborons actuellement une analyse plus détaillée de nos fournisseurs en ce qui concerne les critères sociaux.

414-2 Impacts sociaux négatifs sur la chaîne d'approvisionnement et mesures prises

Aucun impact social négatif n'a été relevé dans notre chaîne d'approvisionnement au cours de l'exercice sous revue. Nos fournisseurs sont tenus de respecter toutes les exigences légales et de mettre en œuvre les prescriptions en matière de durabilité énoncées dans les guides d'AXA IM Suisse. Toutefois, un contrôle systématique des éventuels impacts sociaux négatifs dans la chaîne d'approvisionnement n'a pas encore été effectué.

Engagement des employés

3-3a Impacts sur l'économie, l'environnement et les personnes

En investissant dans le développement et la formation des collaborateurs d'AXA IM Suisse, nous améliorons leurs compétences professionnelles et élargissons leurs possibilités de carrière tout en apportant notre contribution au progrès social. Une ambiance de travail inclusive et la valorisation de la diversité favorisent une culture d'entreprise positive, l'intégration sociale et l'égalité. De plus, un environnement professionnel agréable, des modèles de travail flexibles et d'autres offres permettent de motiver nos collaborateurs et d'accroître leur productivité.

3-3c Nos politiques et engagements

Les politiques et les engagements d'AXA IM Suisse en matière d'implication des employés visent à créer un environnement de travail favorable et inclusif qui soutient le développement professionnel et personnel et accroît la satisfaction et la fidélisation des employés. Sous la direction des secteurs Human Resources, Communication et Transformation, tous les cadres et les collaborateurs sont incités à créer une culture d'entreprise dynamique et inclusive, qui encourage la diversité, l'inclusion, l'égalité des chances, le développement personnel, le bien-être et l'innovation.

- **Développement des équipes par les cadres:** les cadres encouragent le développement de leurs équipes par un feed-back continu et un apprentissage pratique sur le lieu de travail. AXA IM Suisse propose un large éventail de programmes de formation continue et de perfectionnement. Nous misons sur la confiance, la flexibilité et le travail d'équipe.
- **Initiatives globales:** sur le plan local, nos collaborateurs bénéficient d'un grand nombre d'initiatives globales proposées par le Groupe AXA IM. Celles-ci offrent de vastes possibilités de formation et de développement, notamment des cours sur la résistance, l'attention et la gestion du stress, ainsi que des projets de mentorat et de coaching pour accroître le bien-être.
- **Congé parental rémunéré:** la «Global Parent Policy» garantit un droit uniforme au congé parental rémunéré dans le monde entier.
- **Des partenaires solides:** nous collaborons avec l'organisation «Projet Diversity» dans le but de créer un environnement de travail plus inclusif pour les personnes en situation de handicap. En outre, nous entretenons des partenariats avec des personnalités qui défendent les droits des personnes LGBTQ+ afin d'accroître encore la diversité et l'inclusion.

GRI 401 Emploi

401-1 Recrutement de nouveaux employés et rotation du personnel

Le taux de rotation moyen, rapporté aux collaborateurs disposant d'un contrat fixe, s'élevait à 8,8 % en 2024³⁰⁾. Ce chiffre correspond au nombre d'équivalents plein temps des employés sortants divisé par le nombre d'équivalents plein temps sur l'année civile.

	2021/22	2022/2023	2023/2024
Taux de rotation du personnel (%)	8,8	8,6	8,8

³⁰⁾ Chiffres au 30.09.2024

Rapport GRI

GRI 403 Santé et sécurité au travail

403-1 Système de gestion de la santé et de la sécurité au travail

La politique interne de santé et de sécurité d'AXA IM Suisse (Health & Safety Policy), qui repose sur les normes du Groupe AXA IM, a été mise à jour pour la dernière fois le 27 juillet 2022. Elle est révisée annuellement par le Directoire d'AXA IM Suisse. Le système de gestion correspond à la norme ISO 45001 «Systèmes de management de la santé et de la sécurité au travail».

403-2 Identification des dangers, évaluation des risques et investigation des événements indésirables

Les évaluations des risques sont réalisées par des groupes de travail compétents qui identifient les dangers liés au travail et estiment leur gravité. Ces évaluations sont contrôlées une fois par an ou en cas de changements importants.

403-5 Formation des travailleurs à la santé et à la sécurité au travail

Tous les collaborateurs sont informés par des alertes SMS. Par ailleurs, ils ont accès aux journées «AXA Healthy You», un programme de promotion de la santé et du bien-être du personnel.

403-7 Prévention et réduction des impacts sur la santé et la sécurité au travail directement liés aux relations d'affaires

AXA IM Suisse agit de manière préventive pour garantir la sécurité au travail et la protection de la santé des travailleurs tout au long de la chaîne d'approvisionnement. Les partenaires contractuels doivent tenir compte des recommandations des associations d'artisans et s'assurer que la protection de la santé et la sécurité au travail des personnes participant à la planification et à l'exécution des projets de construction sont garanties en permanence. Ils doivent en outre élaborer et appliquer des concepts contraignants de prévention des accidents sur les chantiers. La SUVA peut effectuer des contrôles sur ces derniers. AXA IM Suisse se réserve le droit inconditionnel d'inspecter les chantiers à tout moment.

403-8 Travailleurs couverts par un système de gestion de la santé et de la sécurité au travail

La totalité des collaborateurs sont couverts par notre politique de santé et de sécurité. Cette politique est contrôlée en interne. Jusqu'à présent, elle n'a pas été vérifiée ni certifiée par des organismes externes.

GRI 404 Formation et éducation

404-1 Nombre moyen d’heures de formation par an par employé

	2022	2023
Moyenne de tous les collaborateurs	77 h	47 h
Pour les collaboratrices	30 h	29 h
Pour les collaborateurs	47 h	18 h
Pour les collaborateurs avec fonction dirigeante	45 h	26 h
Pour les collaborateurs sans fonction dirigeante	32 h	21 h

404-2 Programmes de mise à niveau des compétences des employés et programmes d’aide à la transition

Nous proposons des programmes de formation et de perfectionnement adaptés aux différents styles d’apprentissage adoptés dans l’ensemble de l’organisation. L’offre comprend l’apprentissage virtuel, l’apprentissage entre pairs et la formation traditionnelle en présentiel. Dans le cadre de la gestion des performances, tous les collaborateurs discutent régulièrement de leur niveau et de leur plan de développement avec leur supérieur hiérarchique. Ils disposent en outre d’un accès illimité à une plate-forme didactique proposant des offres de prestataires tels que LinkedIn Learning.

Un programme de formation sur la compliance et la sensibilisation aux risques prévoit des sessions régulières pour les nouvelles recrues et les collaborateurs en poste, ainsi que des formations particulières pour certaines fonctions. Des examens obligatoires permettent de vérifier si la formation a été achevée avec succès. En cas de résiliation des rapports de travail, nous menons des entretiens de sortie et proposons un reclassement si cela est pertinent. Nous mettons à la disposition des collaborateurs proches de la retraite des formations de préparation. Il est possible de prendre une retraite anticipée ou partielle à partir d’un certain âge ou d’opter pour une retraite différée jusqu’à 70 ans au maximum.

404-3 Pourcentage d’employés bénéficiant de revues de performance et d’évolution de carrière

Au cours de la période sous revue, tous les collaborateurs ont reçu au moins une fois une évaluation de leur performance et de leur développement (Mid-Year- et/ou End-Year-Review).

Rapport GRI

GRI 405 Diversité et égalité des chances

405-1 Diversité des organes de gouvernance et des employés

Au 31 décembre 2023, le Conseil d'administration d'AXA IM Suisse se composait de deux femmes et d'un homme et l'organe de décision suprême d'AXA IM Suisse réunissait trois femmes et sept hommes. À la même date, 34 femmes et 46 hommes constituaient notre personnel.

Conseil d'administration	2021	2022	2023
Femmes	1	1	2
Hommes	2	2	1
Moins de 30 ans	0 %	0 %	0 %
30-50 ans	0 %	0 %	0 %
Plus de 50 ans	100 %	100 %	100 %

Organe de décision suprême	2021	2022	2023
Femmes	3	3	3
Hommes	7	7	7
Moins de 30 ans	0 %	0 %	0 %
30-50 ans	70 %	70 %	70 %
Plus de 50 ans	30 %	30 %	30 %

Équipe	2021	2022	2023
Femmes	n. d.	33	34
Hommes	n. d.	46	46
Moins de 30 ans	n. d.	13 %	14 %
30-50 ans	n. d.	59 %	60 %
Plus de 50 ans	n. d.	28 %	26 %

405-2 Ratio du salaire de base et de la rémunération des femmes et des hommes

Au cours de l'exercice sous revue, AXA IM Suisse s'est vu décerner par le CCDI HSG (Centre de compétence de la Diversité et de l'Inclusion) le certificat «We pay Fair», qui atteste de l'égalité des salaires. De plus amples informations sont disponibles sur notre site web, sous Diversité et inclusion³¹⁾.

GRI 406 Lutte contre la discrimination

406-1 Cas de discrimination et mesures correctives prises

Aucun cas de discrimination n'a été enregistré au cours de l'exercice sous revue.

³¹⁾ [Diversité et inclusion](#)

Planification intégrée

3-3a Impacts sur l'économie, l'environnement et les personnes

Le fait que le développement durable soit pris en compte à tous les niveaux de la planification ou non peut avoir un impact positif ou négatif important sur la société et l'environnement. Exiger le respect de certains critères de durabilité est susceptible d'influencer les pratiques de planification et de promouvoir des normes plus durables ainsi que la transparence. Le dialogue avec les différentes parties prenantes à un stade précoce permet d'intégrer leurs intérêts dans le processus de planification et d'aboutir ainsi à des solutions plus équilibrées et mieux adaptées aux besoins de la communauté.

3-3c Nos politiques et engagements

Les politiques et les engagements d'AXA IM Suisse visent à ancrer solidement les critères ESG à tous les niveaux de la planification de nos projets de rénovation, de construction et de remplacement de bâtiments.

- **Exigences de durabilité dans la planification de la construction:** dès l'étape de l'appel d'offres, nous intégrons dans la documentation des exigences en matière de durabilité. Le descriptif standard des travaux sert de document de référence pour la planification et l'exécution des projets de construction. Il contient des spécifications concrètes sur des thèmes tels que l'efficacité énergétique, la mobilité électrique, l'économie circulaire ou l'aménagement proche de l'état naturel des espaces extérieurs. Tous les projets de construction sont examinés sous l'angle de leurs objectifs de durabilité lors de séances trimestrielles visant à faire le point.
- **Approche intégrée et collaboration avec les partenaires:** la planification et l'exécution des projets de construction s'inscrivent dans une approche intégrée. En présence de questions spécifiques, les experts internes en matière de durabilité sont consultés afin d'élaborer une solution commune adaptée au projet. Cette façon de procéder encourage le dialogue et permet de prendre en compte très tôt les intérêts des parties prenantes.

Rapport GRI

Engagement des parties prenantes

3-3a Impacts sur l'économie, l'environnement et les personnes

La façon dont les parties prenantes participent aux processus peut avoir un impact positif ou négatif important sur la société et l'environnement. Le fait de les impliquer de manière systématique permet de mieux adapter les projets aux conditions locales, d'accroître la stabilité et la création de valeur et de soutenir l'économie locale grâce à la collaboration avec des fournisseurs régionaux. En outre, c'est un moyen d'augmenter l'acceptation des projets de construction et d'optimiser les processus de planification. Les échanges avec les parties prenantes contribuent à renforcer l'ancrage de mesures telles que l'efficacité énergétique et l'économie circulaire et, partant, à réduire l'impact environnemental. Par ailleurs, leur implication permet de promouvoir l'interaction sociale, de tenir compte des intérêts locaux et de créer des espaces agréables, ce qui accroît la satisfaction au sein de la communauté.

3-3c Nos politiques et engagements

Les politiques et les engagements d'AXA IM Suisse concernant l'implication des parties prenantes visent à sensibiliser ces dernières aux questions de durabilité tout au long du cycle de vie d'un immeuble et à intégrer leurs besoins dans notre stratégie en matière de développement durable.

- **Sensibilisation et transfert de connaissances:** nous estimons essentiel d'impliquer activement nos parties prenantes afin de les sensibiliser aux thèmes de la durabilité et de leur transmettre nos connaissances internes. Nous nous assurons ainsi que leurs besoins et leurs attentes sont intégrés dans notre stratégie de durabilité.
- **Communication avec les locataires:** parce que nous attachons une grande importance à la transparence totale dans la communication avec nos locataires dans le cadre des projets de rénovation, nous mettons à leur disposition des dossiers d'information contenant des données détaillées sur les travaux, leur déroulement et le calendrier des interventions. En outre, nous organisons sur place des événements pour les locataires afin d'encourager les échanges personnels.
- **Participation à des initiatives intersectorielles:** nous participons activement à des groupes de travail tels que la «Charte pour une construction circulaire», à la standardisation de la trajectoire de réduction des émissions de CO₂ et à l'élaboration d'une telle trajectoire pour le secteur immobilier suisse. Par ailleurs, nous nous engageons en faveur d'un enregistrement des émissions du champ d'application 3 afin d'obtenir une vue d'ensemble de notre bilan climatique.

Ancrage et mise en œuvre organisationnels

3-3a Impacts sur l'économie, l'environnement et les personnes

L'ancrage et la mise en œuvre de la durabilité sur le plan organisationnel sont essentiels pour garantir une gouvernance durable. L'intégration des multiples aspects de la durabilité dans tous les secteurs de l'entreprise permet d'améliorer la qualité des produits et des services et de mieux satisfaire les parties prenantes. Cet ancrage se traduit également par une responsabilisation et une obligation de transparence accrues envers ces dernières, mais aussi envers l'opinion publique et les autorités de régulation, autant de facteurs qui renforcent la confiance. C'est au moyen de formations et de directives que les thèmes relatifs à la durabilité s'intègrent dans les pratiques de travail des collaborateurs et des partenaires contractuels, ce qui améliore non seulement les processus de l'entreprise, mais peut également avoir un effet positif dans la sphère privée des personnes concernées. En intégrant les critères ESG à tous les niveaux de la

planification de manière systématique, nous pouvons, en tant qu'investisseur et maître d'ouvrage, catalyser des changements durables dans le secteur de la construction et de l'immobilier et contribuer ainsi à promouvoir la durabilité.

3-3c Nos politiques et engagements

Les politiques et les engagements d'AXA IM Suisse visent à ancrer solidement les aspects de durabilité dans tous les processus de l'entreprise, à améliorer la qualité des services fournis et à garantir la transparence et la responsabilisation envers les parties prenantes, l'opinion publique et les autorités de régulation.

- **Ancrage dans l'organisation:** une équipe composée de 2,3 ETP fait progresser la mise en œuvre systématique de la stratégie de durabilité et aide les collègues de travail à atteindre leurs objectifs. Tous les collaborateurs, quelle que soit leur position, sont tenus de suivre la stratégie de durabilité que nous avons définie. Des formations internes sur ces thématiques sont régulièrement proposées à l'ensemble du personnel. Les responsables Durabilité sur les sites concernés doivent veiller à ce que notre stratégie ESG soit mise en œuvre.
 - **Stratégie de durabilité et intégration des aspects ESG:** notre stratégie de durabilité est basée sur la stratégie ESG globale du Groupe AXA IM. Celle-ci est définie par l'équipe Real Assets Global Sustainability et reçoit le soutien stratégique du comité de pilotage ESG de Real Assets. Les responsables Durabilité sur les sites concernés veillent à ce que cette stratégie soit mise en œuvre et surveillent la réalisation des objectifs ESG.
 - **Normes et lignes directrices:** des directives détaillées telles que le descriptif standard des travaux et les guides spécifiques à des thèmes tels que la mobilité électrique, le photovoltaïque et l'économie circulaire doivent garantir une réalisation uniforme et systématique des objectifs de durabilité dans tous les projets de construction et de rénovation.
 - **Certifications et labels de durabilité:** nous construisons et rénovons des immeubles selon des normes de durabilité reconnues. Les immeubles résidentiels sont certifiés selon Minergie ou SNBS, tandis que les immeubles commerciaux sont évalués selon LEED ou BREEAM. Les biens existants sont quant à eux certifiés selon BREEAM In-Use.
 - **Gestion des risques:** nos directives et processus internes garantissent que les risques et les opportunités sont identifiés très tôt et intégrés dans l'analyse de l'entreprise. Cela inclut également la vérification systématique du respect du droit du travail et des droits de l'homme tout au long de la chaîne de valeur.
 - **Vérifications de due diligence:** pour les locataires dont les frais locatifs mensuels sont supérieurs à CHF 10 000, nous procédons à des vérifications de due diligence approfondies, conformément à la loi sur le blanchiment d'argent, et établissons un dossier KYC («Know your Customer»). Nous n'acceptons pas les locataires dont les activités sont sujettes à polémique (armes controversées, extraction houillère, déforestation) ou concernent l'exploitation d'énergies contestables, comme les sables bitumineux. Par ailleurs, nous nous engageons activement dans la lutte contre le blanchiment d'argent et la corruption et classons les locataires dans différentes catégories de risques en fonction de leurs activités.
 - **Politique de rémunération:** la politique de rémunération du Senior Management intègre, entre autres éléments, la réalisation d'objectifs de décarbonation spécifiques.
 - **Surveillance et évaluation:** nous évaluons le degré de réalisation de nos objectifs de durabilité dans le cadre de séances trimestrielles visant à faire le point et en participant au classement GRESB annuel.
-

Rapport GRI

GRI 201 Performance économique

201-1 Valeur économique directe générée et distribuée

Les bénéfices du Groupe AXA IM figurent dans son rapport annuel³²⁾. Les résultats financiers des véhicules de placement sont également publiés dans les rapports annuels 2023 révisés:

- [AXA Fondation de placement](#)
- [AXA Vie SA](#)
- [AXA Assurances SA](#)
- [AXA Real Estate Fund Switzerland](#)

201-2 Implications financières et autres risques et opportunités dus au changement climatique

Les risques et les opportunités liés au changement climatique sont traités dans le rapport TCFD³³⁾ et expliqués à la page 9 de l'analyse des thèmes pertinents.

201-3 Obligations liées au régime à prestations déterminées et autres régimes de retraite

AXA IM Suisse, qui fait partie du Groupe AXA IM, propose des plans de prévoyance à ses collaborateurs en Suisse. De plus amples informations à ce sujet sont disponibles sur le site web, sous Avantages offerts au personnel³⁴⁾.

³²⁾ [Groupe AXA. Rapport annuel 2023](#)

³³⁾ [Article 29/ Rapport TCFD 2023](#)

³⁴⁾ [Avantages offerts au personnel](#)

GRI 205 Lutte contre la corruption

205-1 Activités évaluées en termes de risque lié à la corruption

Notre approche de la gestion des risques liés à la corruption est expliquée en détail sur notre site web³⁵⁾.

205-2 Communication et formation relatives aux politiques et procédures de lutte contre la corruption

En tant que membres du Groupe AXA IM, tous les collaborateurs d'AXA IM Suisse participent à des formations en ligne obligatoires sur des thématiques de compliance telles que la corruption, la lutte à son encontre, le phishing et la cybersécurité. En outre, ils reçoivent des informations régulières sur le code de conduite du Groupe AXA IM et sur des évolutions pertinentes via l'Intranet et la plateforme interne «Workplace». Les directives qui réglementent les cadeaux et les marques d'attention et qui visent à prévenir la corruption sont régulièrement mises à jour et communiquées à tous les collaborateurs par différents canaux.

205-3 Cas avérés de corruption et mesures prises

AXA IM Suisse n'a connaissance d'aucun cas de corruption au sein du Groupe.

GRI 206 Comportement anticoncurrentiel

206-1 Actions en justice contre le comportement anticoncurrentiel et les pratiques antitrust

Au cours de la période sous revue, aucune action en justice n'a été engagée en raison d'un comportement anticoncurrentiel ou de pratiques antitrust.

³⁵⁾ [Conformité et éthique](#)

Code GRI

AXA Investment Managers Suisse SA – Real Assets a établi son rapport conformément aux normes GRI pour la période allant du 1^{er} octobre 2023 au 30 septembre 2024. Dans le cadre du service Content Index – Essentials, GRI-Services été vérifié par les services GRI pour s’assurer que l’indice de contenu GRI a été présenté conformément aux exigences de reporting des normes GRI et que les informations dans l’indice sont clairement présentées et accessibles aux parties prenantes. Ces vérifications ont été effectuées pour la version allemande du rapport.



CONTENT INDEX
ESSENTIALS SERVICE

2024

Informations générales

Norme GRI	Élément d’information	Page
GRI 1	GRI 1: Fondation 2021	
Norme sectorielle appliquée	Aucune	
L’organisation et ses pratiques de reporting		
GRI 2: Informations générales 2021	2-1 Détails sur l’organisation	30
	2-2 Entités incluses dans le reporting de durabilité de l’organisation	30
	2-3 Période, fréquence et point de contact du reporting	30
	2-4 Reformulations d’informations	31
	2-5 Assurance externe	31
Activités et travailleurs		
	2-6 Activités, chaîne de valeur et autres relations d’affaires	31
	2-7 Employés	32
	2-8 Travailleurs qui ne sont pas des employés	32
Gouvernance		
	2-9 Structure et composition de la gouvernance	33
	2-10 Nomination et sélection des membres de l’organe de gouvernance le plus élevé	34
	2-11 Présidence de l’organe de gouvernance le plus élevé	34
	2-12 Rôle de l’organe de gouvernance le plus élevé dans la supervision de la gestion des impacts	34
	2-13 Délégation de la responsabilité de la gestion des impacts	34

Norme GRI	Élément d'information	Page
	2-14 Rôle de l'organe de gouvernance le plus élevé dans le reporting de durabilité	34
	2-15 Conflits d'intérêts	34
	2-16 Communication des préoccupations majeures	34
	2-17 Connaissance partagée de l'organe de gouvernance le plus élevé	34
	2-18 Évaluation de la performance de l'organe de gouvernance le plus élevé	34
	2-19 Politiques de rémunération	35
	2-20 Processus de détermination de la rémunération	35
	2-21 Ratio de rémunération totale annuelle	35
Stratégie, politiques et pratiques		
	2-22 Déclaration sur la stratégie de développement durable	35
	2-23 Engagements politiques	35
	2-24 Intégration des engagements politiques	36
	2-25 Processus de remédiation des impacts négatifs	36
	2-26 Mécanismes permettant de demander conseil et de soulever des préoccupations	36
	2-27 Conformité aux législations et aux réglementations	36
	2-28 Adhésion à des associations	36
Engagement des parties prenantes		
	2-29 Approche de l'engagement des parties prenantes	37

Code GRI

Thèmes pertinents

Norme GRI	Élément d'information	Page
GRI 3: Thèmes pertinents 2021	3-1 Processus pour déterminer les thèmes pertinents	38
	3-2 Liste des thèmes pertinents	9 + 38
Changement climatique		
GRI 3: Thèmes pertinents 2021	3-3 Gestion des thèmes pertinents	10 + 39
GRI 302: Énergie 2016	302-1 Consommation énergétique au sein de l'organisation	40
	302-3 Intensité énergétique	40
	302-4 Réduction de la consommation énergétique	40
GRI 305: Émissions 2016	305-1 Émissions directes de GES (champ d'application 1)	41
	305-2 Émissions indirectes de GES (champ d'application 2)	41
	305-3 Autres émissions indirectes de GES (champ d'application 3)	41
	305-4 Intensité des émissions de GES	41
	305-5 Réduction des émissions de GES	41
GRI 308: Évaluation environnementale des fournisseurs 2016	308-1 Nouveaux fournisseurs analysés à l'aide de critères environnementaux	41
	308-2 Impacts environnementaux négatifs dans la chaîne d'approvisionnement et mesures prises	41
Construction circulaire		
GRI 3: Thèmes pertinents 2021	3-3 Gestion des thèmes pertinents	15 + 42
Biodiversité		
GRI 3: Thèmes pertinents 2021	3-3 Gestion des thèmes pertinents	16 + 43
GRI 304: Biodiversité 2016	304-1 Sites d'activités détenus, loués ou gérés, situés dans ou bordant des aires protégées et des zones riches en biodiversité à l'extérieur des aires protégées	43
	304-2 Impacts significatifs des activités, produits et services sur la biodiversité	43
Mobilité écologique et localisation		
GRI 3: Thèmes pertinents 2021	3-3 Gestion des thèmes pertinents	18 + 44

Norme GRI	Élément d'information	Page
Eau		
GRI 3: Thèmes pertinents 2021	3-3 Gestion des thèmes pertinents	18+45
GRI 303: Eau et effluents 2018	303-1 Interactions avec l'eau en tant que ressource partagée	45
	303-2 Gestion des impacts liés au rejet d'eau	45
	303-5 Consommation d'eau	45
Satisfaction des locataires		
GRI 3: Thèmes pertinents 2021	3-3 Gestion des thèmes pertinents	20+46
Santé, sécurité et confort		
GRI 3: Thèmes pertinents 2021	3-3 Gestion des thèmes pertinents	22+47
GRI 416: Santé et sécurité des consommateurs 2016	416-1 Évaluation des impacts des catégories de produits et de services sur la santé et la sécurité	47
Responsabilité économique		
GRI 3: Thèmes pertinents 2021	3-3 Gestion des thèmes pertinents	22+48
GRI 204: Pratiques d'achats 2016	204-1 Part des dépenses auprès de fournisseurs locaux	48
Respect du droit du travail dans la chaîne d'approvisionnement		
GRI 3: Thèmes pertinents 2021	3-3 Gestion des thèmes pertinents	24+49
GRI 407: Liberté syndicale et négociation collective 2016	407-1 Opérations et fournisseurs pour lesquels le droit de liberté syndicale et de négociation collective peut être en péril	49
GRI 414: Évaluation sociale des fournisseurs 2016	414-1 Nouveaux fournisseurs analysés à l'aide de critères sociaux	50
	414-2 Impacts sociaux négatifs sur la chaîne d'approvisionnement et mesures prises	50

Code GRI

Norme GRI	Élément d'information	Page
Engagement des employés		
GRI 3: Thèmes pertinents 2021	3-3 Gestion des thèmes pertinents	24 + 51
GRI 401: Emploi 2016	401-1 Recrutement de nouveaux employés et rotation du personnel	51
GRI 403: Santé et sécurité au travail 2018	403-1 Système de gestion de la santé et de la sécurité au travail	52
	403-2 Identification des dangers, évaluation des risques et investigation des événements indésirables	52
	403-5 Formation des travailleurs à la santé et à la sécurité au travail	52
	403-7 Prévention et réduction des impacts sur la santé et la sécurité au travail directement liés aux relations d'affaires	52
	403-8 Travailleurs couverts par un système de gestion de la santé et de la sécurité au travail	52
GRI 404: Formation et éducation 2016	404-1 Nombre moyen d'heures de formation par an par employé	53
	404-2 Programmes de mise à niveau des compétences des employés et programmes d'aide à la transition	53
	404-3 Pourcentage d'employés bénéficiant de revues de performance et d'évolution de carrière	53
GRI 405: Diversité et égalité des chances 2016	405-1 Diversité des organes de gouvernance et des employés	54
	405-2 Ratio du salaire de base et de la rémunération des femmes et des hommes	54
GRI 406: Lutte contre la discrimination 2016	406-1 Cas de discrimination et mesures correctives prises	54

Norme GRI	Élément d'information	Page
Planification intégrée		
GRI 3: Thèmes pertinents 2021	3-3 Gestion des thèmes pertinents	26+55
Engagement des parties prenantes		
GRI 3: Thèmes pertinents 2021	3-3 Gestion des thèmes pertinents	26+56
Ancrage et mise en œuvre organisationnels		
GRI 3: Thèmes pertinents 2021	3-3 Gestion des thèmes pertinents	28+56
GRI 201: Performance économique 2016	201-1 Valeur économique directe générée et distribuée	58
	201-2 Implications financières et autres risques et opportunités dus au changement climatique	58
	201-3 Obligations liées au régime à prestations déterminées et autres régimes de retraite	58
GRI 205: Lutte contre la corruption 2016	205-1 Activités évaluées en termes de risque lié à la corruption	59
	205-2 Communication et formation relatives aux politiques et procédures de lutte contre la corruption	59
	205-3 Cas avérés de corruption et mesures prises	59
GRI 206: Comportement anticoncurrentiel 2016	206-1 Actions en justice contre le comportement anticoncurrentiel et les pratiques antitrust	59

Informations importantes

Réservé aux investisseurs professionnels selon le droit suisse. Les données présentées par AXA Investment Managers sont fournies à des fins publicitaires et ne constituent ni un conseil juridique, fiscal ou financier ni une offre ou une incitation à acquérir ou à vendre des instruments de placement. Toute reproduction, partielle ou totale, de ces informations est interdite. Ce document ne s'adresse pas aux personnes citoyennes d'un État ou qui résident ou ont leur siège dans un État dans lequel l'autorisation ou la distribution d'un tel produit financier est interdite ou restreinte. Il appartient aux personnes intéressées de se renseigner sur d'éventuelles restrictions liées à la nationalité ou/et au domicile ou au siège social en ce qui concerne le produit financier présenté. Le présent document ne contient pas suffisamment d'informations pour permettre de prendre une décision d'investissement. L'achat de parts de fonds doit exclusivement reposer sur les prospectus de vente ou les documents de vente déterminants valables à ce moment-là et sur les informations qu'ils contiennent. Les opinions exprimées dans le présent document reflètent l'appréciation d'AXA Investment Managers au moment de leur rédaction. Cette appréciation peut être modifiée à tout moment sans préavis. AXA Investment Managers ne vérifie pas et ne s'approprie pas les informations reprises de tierces parties. AXA Investment Managers décline toute responsabilité et toute garantie quant à l'exactitude et à l'exhaustivité des informations fournies.

Les produits financiers ne sont pas des placements sans risque. **Les performances ou les rendements passés ne sont pas des garanties et ne constituent pas un indicateur des performances ou des rendements futurs des placements.** La valeur et les rendements d'un placement étant sujets à des variations, ils ne peuvent être garantis. Les investis-

seurs peuvent éventuellement subir une perte totale. Les variations des taux de change peuvent aussi avoir une influence sur la valeur des placements. Les performances présentées ne tiennent pas compte des commissions et des frais éventuellement prélevés lors de l'émission ou du rachat de parts. La mention de récompenses ou de notations a uniquement valeur d'information et ne doit pas être interprétée comme une publicité pour une société d'AXA Investment Managers, ses produits ou ses services. Les informations relatives aux critères utilisés lors de l'attribution de ces récompenses ou notations sont à consulter sur les sites web de leurs éditeurs. Le présent document peut faire référence à des indices ou à des indicateurs. Un indice ou un indicateur mentionné dans le prospectus du fonds est le critère de référence de ce fonds; il est généralement appelé «référence», sauf mention contraire. Un indice ou un indicateur non mentionné dans le prospectus du fonds n'est que partiellement représentatif de la stratégie de placement et ne doit être utilisé qu'à titre de comparaison. La performance peut être indiquée ou mentionnée sans qu'il soit fait référence à un indice. Dans un tel cas, nous nous abstenons de comparer le fonds à un indice, étant donné qu'il n'existe pas d'indice représentatif de la stratégie de placement de ce fonds.

Le présent document ainsi que d'autres documents relatifs aux fonds et groupes de placement qui sont mentionnés dans le présent document peuvent également être obtenus gratuitement auprès d'AXA Investment Managers, Ernst-Nobs-Platz 7, 8004 Zurich (adresse postale: case postale 1078, CH-8021 Zurich) ou auprès d'AXA Fondation de placement, Ernst-Nobs-Platz 7, 8004 Zurich (adresse postale: case postale 1078, CH-8021 Zurich), ainsi que sur le site www.axa-im.ch.



