

# RAPPORT DE DURABILITÉ 2024/2025



AXA Investment Managers  
Suisse SA - Real Assets,  
société du Groupe BNP Paribas



**BNP PARIBAS**  
ASSET MANAGEMENT

L'asset manager  
d'un monde  
qui change



## Note importante:

Ce rapport est une reproduction du rapport de durabilité 2024/2025 d'AXA Investment Managers Suisse SA – Real Assets publié le 21 novembre 2025 (l'entreprise AXA Investment Managers Suisse SA, faisant partie du Groupe BNP Paribas, sera renommée vers le 1<sup>er</sup> mai 2026 en BNP PARIBAS ASSET MANAGEMENT Suisse SA). Le contenu a été repris tel quel et ne contient aucune information supplémentaire ni mise à jour récente. Seule la mise en page a été adaptée, y compris l'ajout du nouveau logo du groupe BNP Paribas.

Afin de faciliter la lecture, c'est principalement 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.

Dans le présent rapport, les émissions de gaz à effet de serre (GES) sont exprimées de manière uniforme en équivalents CO<sub>2</sub>e (éq. CO<sub>2</sub>) et englobent tous les GES régis par le protocole de Kyoto (CO<sub>2</sub>, CH<sub>4</sub>, N<sub>2</sub>O, HFKW, PFK, SF<sub>6</sub> et NF<sub>3</sub>), conformément au protocole GHG.

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



# AVANT-PROPOS

La durabilité influence fortement l'évolution des placements immobiliers et des marchés financiers. Chez AXA Investment Managers Suisse SA – Real Assets (ci-après AXA IM), société du Groupe BNP Paribas, nous voulons jouer un rôle actif dans cette transition et gérer les biens immobiliers à long terme selon les critères du développement durable, dans l'intérêt de nos investisseurs. Le présent document est le sixième rapport sur nos activités liées à la durabilité. Il donne un aperçu des avancées réalisées, des défis rencontrés, ainsi que des priorités fixées pour l'exercice 2024/2025. Il couvre l'ensemble des biens immobiliers que nous gérons: ceux d'AXA Fondation de placement, d'AXA Vie SA, d'AXA Assurances SA et d'AXA Real Estate Fund Switzerland.

Bien que le Groupe BNP Paribas ait racheté AXA IM, la durabilité reste une préoccupation majeure. Nous suivons de près les évolutions technologiques, réglementaires et politiques. Nous observons actuellement une certaine «lassitude» à l'égard des aspects ESG, et les débats politiques aux États-Unis et dans l'UE remettent en question les contraintes liées aux objectifs de durabilité et de neutralité carbone.

En outre, les immeubles chauffés aux énergies fossiles sont nombreux sur le marché des transactions, car une grande partie du parc immobilier n'a pas encore été rénovée. En dépit de ces défis, nous maintenons le cap de la durabilité. Ce faisant, nous estimons que l'achat de tels immeubles ne s'oppose pas à notre stratégie mais qu'il nous donne plutôt l'opportunité de contribuer à la décarbonation du parc immobilier grâce à des investissements ciblés et de générer ainsi une plus-value pour nos investisseurs.

En Suisse, l'Asset Management Association Switzerland (AMAS) a détaillé davantage son autorégulation en matière de transparence et de publication d'informations dans le cas des fortunes collectives gérées selon des critères durables: AXA IM et les autres membres s'engagent à indiquer clairement, à partir de mars 2026, si les fonds immobiliers axés sur la durabilité contribuent à la réalisation des objectifs climatiques ou sont compatibles avec ceux-ci.

Ces évolutions témoignent de notre responsabilité: nous continuons donc à miser sur des placements durables. Lors de leur sélection et de leur gestion, nous incluons systématiquement des considérations environnementales, sociales et de gouvernance (ESG) tout au long de la chaîne de valeur (acquisition de biens, exécution de projets de construction, de transformation et de rénovation, exploitation).



**Frederick Widl**  
Responsable Real Assets, Suisse

La protection du climat demeure capitale, notre objectif prioritaire étant la neutralité carbone d'ici à 2050. Il est essentiel de remplacer les systèmes de chauffage, mais le passage aux énergies renouvelables reste complexe: les exigences techniques, les infrastructures locales et les spécificités des bâtiments requièrent une planification prospective. Nous exploitons notre expertise et nos ressources de manière ciblée afin de décarboner notre portefeuille selon les objectifs de zéro émission nette fixés par la Confédération.

En parallèle, l'économie circulaire et la biodiversité restent primordiales. Engagés dans la «Charte pour une construction circulaire», nous participons à l'élaboration de nouvelles normes. Le livre blanc sur l'établissement d'un bilan des émissions du Scope 3, publié en septembre 2025, en est un exemple. Nous soutenons également un projet pilote de la Real Estate Investment Data Association (REIDA) visant le benchmarking des émissions liées à la construction, ainsi que la définition d'une trajectoire de réduction du CO<sub>2</sub> pour le secteur immobilier suisse. Par ailleurs, nous mettons en œuvre les principes de l'économie circulaire, notamment dans la reconversion des bâtiments «Normandie» à Genève et «Wallstrasse» à Bâle, où la préservation des ressources, le maintien de la valeur et les concepts d'utilisation durables sont étroitement liés. Dans le cadre du projet pilote «BioValues™», nous développons, avec d'autres partenaires, un outil qui permet d'appliquer à tout le portefeuille immobilier une méthode d'évaluation de la biodiversité à la fois simple, économique en ressources et scientifiquement fondée.

Le projet «Haus zum Falken» à Zurich constitue l'une des initiatives phares de l'exercice sous revue. Développé en collaboration avec Santiago Calatrava, il montre clairement qu'il est possible d'associer une architecture innovante, un approvisionnement en énergies renouvelables et des infrastructures de mobilité durable pour promouvoir un développement urbain axé sur les exigences du futur.





# 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.

- 6** À propos d'AXA Investment Managers Suisse SA - Real Assets
- 7** Faits et chiffres ESG
- 8** Notre vision du développement durable
- 10** Nos avancées dans le domaine ESG
  - 10**  Avancées en matière d'environnement
  - 22**  Avancées dans le domaine social
  - 26**  Avancées en matière de gouvernance
- 28** Rapport GRI
- 58** Code GRI

# À PROPOS D'AXA INVESTMENT MANAGERS SUISSE SA - REAL ASSETS

AXA Investment Managers Suisse SA - Real Assets (AXA IM, sera renommée vers le 1<sup>er</sup> mai 2026 en BNP PARIBAS ASSET MANAGEMENT Suisse SA) est l'un des principaux gestionnaires d'actifs immobiliers de Suisse. Cette société fait partie du Groupe AXA IM, qui déploie ses activités à l'échelle internationale et appartient au Groupe BNP Paribas depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2025. Avec plus de 879 milliards d'euros<sup>1</sup> sous gestion, toutes classes d'actifs confondues, le Groupe AXA IM est l'un des plus grands gestionnaires d'actifs d'Europe. Plus de 350 spécialistes en immobilier répartis sur douze sites dans le monde travaillent au sein de la division Real Assets. Grâce à notre approche à 360 degrés des placements immobiliers, nous associons diversification à l'échelle internationale et présence sur les marchés locaux.

AXA IM gère un portefeuille de 735 biens immobiliers d'une valeur de 20,1 milliards de francs suisses, dont plus de 450 immeubles résidentiels comprenant plus de 20600 loge-

ments<sup>2</sup>. Nous ciblons des biens de qualité dégageant des revenus locatifs stables dans des régions à l'économie florissante. Notre large couverture des marchés nous donne un accès direct à des opportunités d'investissement attrayantes.

Au cours de l'exercice écoulé, qui s'étend du 1<sup>er</sup> octobre 2024 au 30 septembre 2025, nous avons mené à bien quelque 190 projets de rénovation et de construction pour un volume d'investissement total de près de 270 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.

Le présent document est le sixième rapport sur nos activités liées à la durabilité. Il donne un aperçu des avancées réalisées, des défis rencontrés, ainsi que des priorités fixées pour l'exercice 2024/2025.



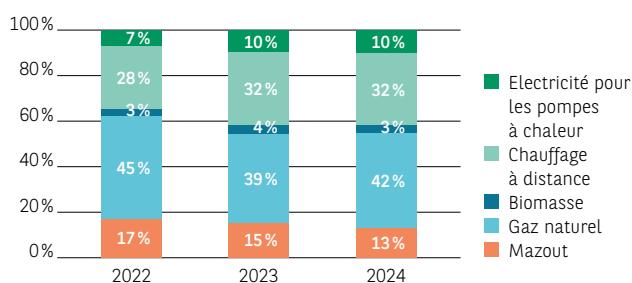
1 - Chiffres au 31 décembre 2024.

2 - Chiffres au 30 septembre 2025.

# FAITS ET CHIFFRES ESG

## Mix énergétique de la surface de référence énergétique (SRE) pour tous les véhicules de placement<sup>3</sup>

au 31 décembre 2024



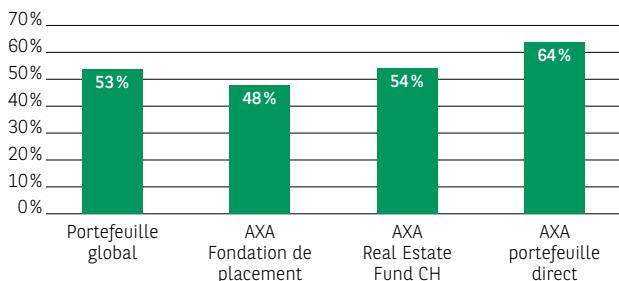
## Actifs certifiés

au 30 septembre 2025



**53 %** 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]



## Satisfaction des locataires

au 30 juin 2025



**7,7 sur 10** Ce chiffre est ainsi supérieur à celui du benchmark de l'ensemble des enquêtes<sup>5</sup> et à la moyenne des années 2019 à 2025.

3- Données relatives à l'ensemble du portefeuille géré. Le mix énergétique fait référence à la consommation d'énergie en 2024.

4- 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.

5- Combinaison des résultats de notre propre enquête et des résultats d'enquêtes comparables menées par des pairs. Le résultat correspond à la moyenne des trois véhicules de placement.

## Scores GRESB pour les véhicules de placement<sup>4</sup>

au 1<sup>er</sup> octobre 2025



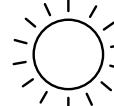
### AXA Fondation de placement:

Portefeuille de placement \*\*\*\* (89/100 points)  
Développement \*\*\* (90/100 points)

### AXA Real Estate Fund Switzerland:

Portefeuille de placement \*\*\*\* (89/100 points)  
Développement \*\* (88/100 points)

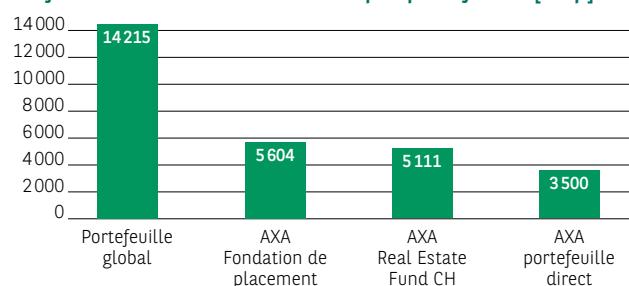
## Performance des installations photovoltaïques de nos biens immobiliers



au 30 septembre 2025

**14 215 kWp** c'est la puissance maximale des modules photovoltaïques installés sur les toits des immeubles que nous gérons, soit une augmentation de 10% par rapport à l'exercice précédent.

## Performance des installations PV par portefeuille [kWp]



## Immeubles du portefeuille dans lesquels des mesures favorisant la biodiversité ont été mises en œuvre



au 30 septembre 2025

**23**

# NOTRE VISION DU DÉVELOPPEMENT DURABLE

Au sein d'AXA IM, la durabilité constitue bien plus qu'un objectif stratégique: elle est profondément ancrée dans notre culture d'entreprise et nos activités. Nous gérons nos portefeuilles immobiliers systématiquement de manière durable et globale, en intégrant les aspects environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) dans toutes nos décisions.

## STRATÉGIE

Nous misons sur une stratégie de durabilité à long terme qui vise principalement l'objectif de zéro émission nette de CO<sub>2</sub>e. En étroite collaboration avec nos pairs, nous œuvrons en faveur de l'initiative «Net Zero Asset Managers» des Nations Unies, une initiative réunissant plus de 300 gestionnaires d'actifs qui ont pris l'engagement d'aligner leurs portefeuilles de placement sur l'objectif de neutralité carbone d'ici à 2050 au plus tard. Outre la protection du climat, l'économie circulaire et la biodiversité prennent de plus en plus d'importance. 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.

En tant que membres de diverses initiatives en faveur du développement durable, nous avons officiellement adhéré à l'objectif visé par l'Accord de Paris sur le climat de limiter le réchauffement à 1,5 degré et visons la neutralité carbone de notre portefeuille immobilier d'ici à 2050. Nous investissons avant tout dans des mesures à fort potentiel d'économies, notamment des rénovations énergétiques complètes, le remplacement des combustibles fossiles et le développement des énergies renouvelables. Chaque bien immobilier a fait l'objet d'une trajectoire de réduction des émissions de CO<sub>2</sub>e assortie de mesures et d'investissements concrets à mettre en œuvre d'ici à 2050. Un contrôle interne trimestriel permet de mesurer les avancées réalisées et de procéder à des ajustements rapidement. Ces stratégies sont ancrées dans tous les processus commerciaux et surveillées en permanence.

### ⇒ RÉSILIENCE:

Nous améliorons la résilience de nos immeubles face aux conséquences du changement climatique et du durcissement des réglementations en prenant des mesures préventives et en intégrant les risques climatiques physiques et de transition dans nos processus de décision.

Nous analysons les risques climatiques de manière globale, en tenant compte à la fois des risques physiques (p. ex. inondations, tempêtes ou vagues de chaleur) et des risques de transition liés à la décarbonation. Cette analyse prospective ainsi que l'étroite association de notre stratégie de durabilité et de nos activités quotidiennes nous permettent d'accroître la résilience de notre portefeuille et de garantir la stabilité à long terme de nos placements (voir le [rapport TCFD](#) du Groupe AXA IM pour des informations plus détaillées).

### ⇒ 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.

En signant la «Charte pour une construction circulaire»<sup>6</sup> et en participant aux groupes de travail correspondants, nous entendons établir de nouvelles normes et pratiques dans le secteur de la construction. Nous voulons réduire l'utilisation des ressources primaires non renouvelables et accroître la circularité des biens immobiliers. Nous intégrons ces efforts dans nos projets de construction afin que les bâtiments répondent à la fois aux exigences du monde actuel et aux besoins des générations futures.

## REPORTING

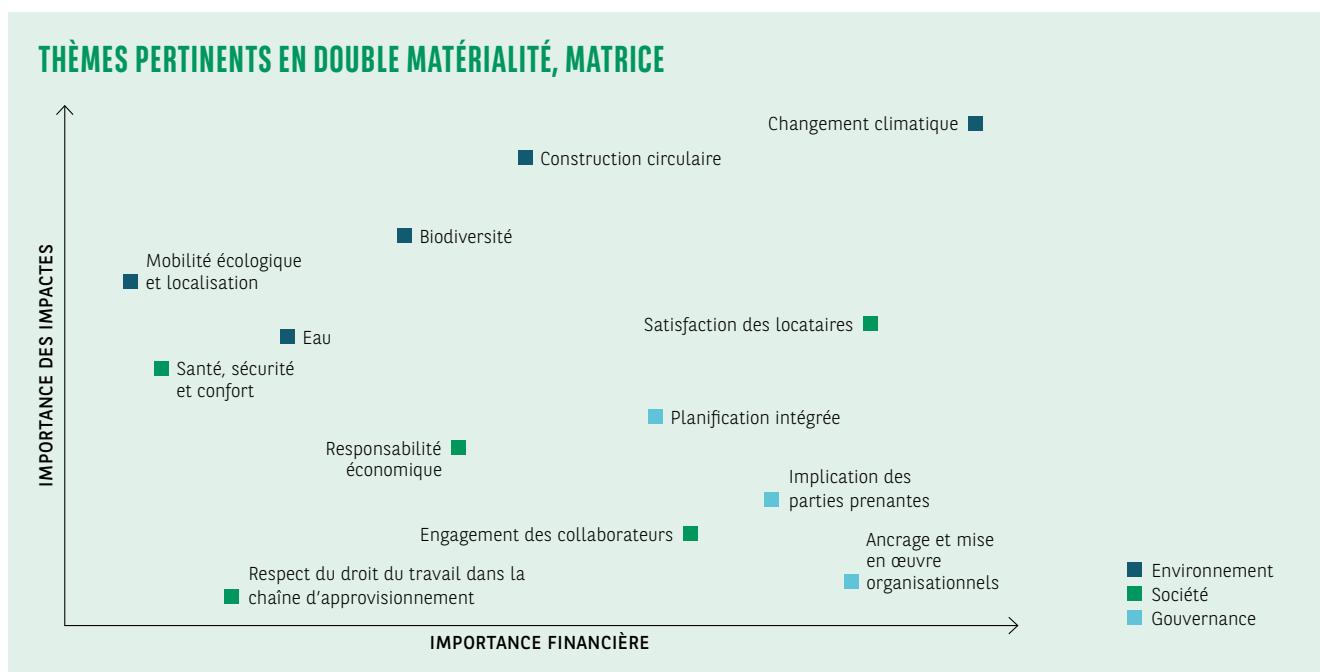
À nos yeux, la transparence et la comparabilité sont des éléments essentiels d'une stratégie de durabilité responsable. Nous estimons que le durcissement des exigences réglementaires en matière de développement durable n'implique pas seulement des obligations, mais qu'il offre aussi une opportunité de réaliser des avancées en collaboration avec le secteur. Alors que le Paquet Omnibus de l'UE prévoit d'allonger les délais et de simplifier les exigences applicables au reporting en matière de durabilité, allégeant ainsi quelque peu les contraintes régle-

mentaires, la nouvelle autorégulation (version 2.2) de l'Asset Management Association Switzerland (AMAS) requiert la publication annuelle d'indices environnementaux mesurables<sup>7</sup>. Une obligation de contrôle sera introduite au niveau des établissements et des produits dès avril 2026, tandis qu'elle n'entrera en vigueur au niveau des indices environnementaux que pour l'exercice qui suivra le 31 décembre 2028. Chez AXA IM, nous confions le contrôle de nos indices environnementaux à un organisme externe depuis 2022.

Pour pouvoir non seulement satisfaire à ces exigences mais aussi participer activement à leur élaboration, nous prenons part à des débats spécifiques au secteur, nous nous impliquons dans des groupes de travail et nous promouvons la normalisation des méthodes et du reporting.

## Nos thèmes pertinents dans le domaine de la durabilité

Notre engagement en faveur du développement durable repose sur notre analyse des thèmes pertinents, élaborée en 2023 avec le concours de parties prenantes externes.



6 – Voir également: [«Charte pour une construction circulaire»](#).

7 – Indices de durabilité figurant dans l'autorégulation de l'AMAS, version 2.2, Information spécialisée «Indices des fonds immobiliers».

# NOS AVANCÉES DANS LE DOMAINE ESG

**Les sections suivantes portent sur les trois principes de durabilité: environnementaux (E), sociaux (S) et de gouvernance (G). Les sous-sections abordent les thèmes pertinents et présentent les principales avancées que nous avons réalisées au cours de l'exercice sous revue.**

## AVANCÉES EN MATIÈRE D'ENVIRONNEMENT

Nous voulons assurer la valeur de nos immeubles à long terme grâce à des approches durables et à l'amélioration constante de notre performance environnementale. Nous misons donc sur l'économie circulaire, des procédés de construction économes en ressources, des technologies efficaces sur le plan énergétique et des mesures favorisant la biodiversité. Nous réduisons ainsi les émissions de CO<sub>2</sub>e liées à la construction et à l'exploitation et minimisons les effets négatifs sur le climat et les écosystèmes. Nous confions à une société d'audit externe le contrôle régulier de nos indices environnementaux afin de garantir transparence, crédibilité et comparabilité.

## CHANGEMENT CLIMATIQUE



Nous voulons décarboner entièrement notre portefeuille immobilier d'ici à 2050. Pour ce faire, nous nous alignons sur l'objectif de 1,5 °C de l'Accord de Paris sur le climat. Au moyen de programmes ciblés, d'investissements et d'innovations, nous améliorons en continu l'efficacité énergétique et l'intensité des émissions de CO<sub>2</sub>e de nos immeubles.

### Trajectoire de réduction des émissions d'éq. CO<sub>2</sub>e et évolution du portefeuille

Notre pouvons piloter notre trajectoire de décarbonation grâce à notre modèle de trajectoire de réduction des émissions d'éq. CO<sub>2</sub>e, car il permet une planification et un suivi précis de nos objectifs climatiques. Comme nous l'avons remanié au cours de l'exercice sous revue, il est plus facile de représenter, d'exporter et de comparer les plans de rénovation et les différents scénarios de trajectoire. Nous pouvons ainsi réagir plus rapidement, en cours d'année, aux modifications des plans d'investissement et des conditions cadre qui accroissent le risque de non-conformité (p.ex. retards dans les projets de rénovation ou dans les raccordements au chauffage à distance). Lors de l'achat d'immeubles chauffés aux combustibles fossiles, il faut aligner leur conversion aux énergies renouvelables sur les objectifs de réduction (voir le graphique «Modèle de trajectoire de réduction des émissions de CO<sub>2</sub>e avec analyse de sensibilité»). Outre la décarbonation de notre portefeuille, nous entendons promouvoir la réalisation des objectifs climatiques nationaux. À cette fin, nous développons, au sein d'un groupe de travail sectoriel, une trajectoire cible pour l'ensemble du parc immobilier suisse, qui est conforme aux exigences de la loi sur le climat et l'innovation<sup>8</sup>.

Les quatre portefeuilles ont participé au benchmark CO<sub>2</sub> de la REIDA<sup>9</sup>. Les résultats témoignent des efforts déployés pour optimiser la couverture des données pour tous nos véhicules de placement, avec des taux compris entre 84 et 93% de la SRE. Le taux de couverture est de 89% de la SRE pour l'ensemble des biens immobiliers gérés. En outre, nous avons pu relever à 88% de la SRE le taux de couverture de l'exercice précédent, qui s'établissait à 76%<sup>10</sup>. Grâce à ces progrès, nous améliorons encore la base de données utilisée pour la présentation des indices et donnons un aperçu plus détaillé de la performance énergétique des immeubles. Il est ainsi plus facile d'identifier les inefficacités énergétiques et de mettre en œuvre de manière stratégique des mesures d'optimisation ainsi que le remplacement des systèmes de chauffage.

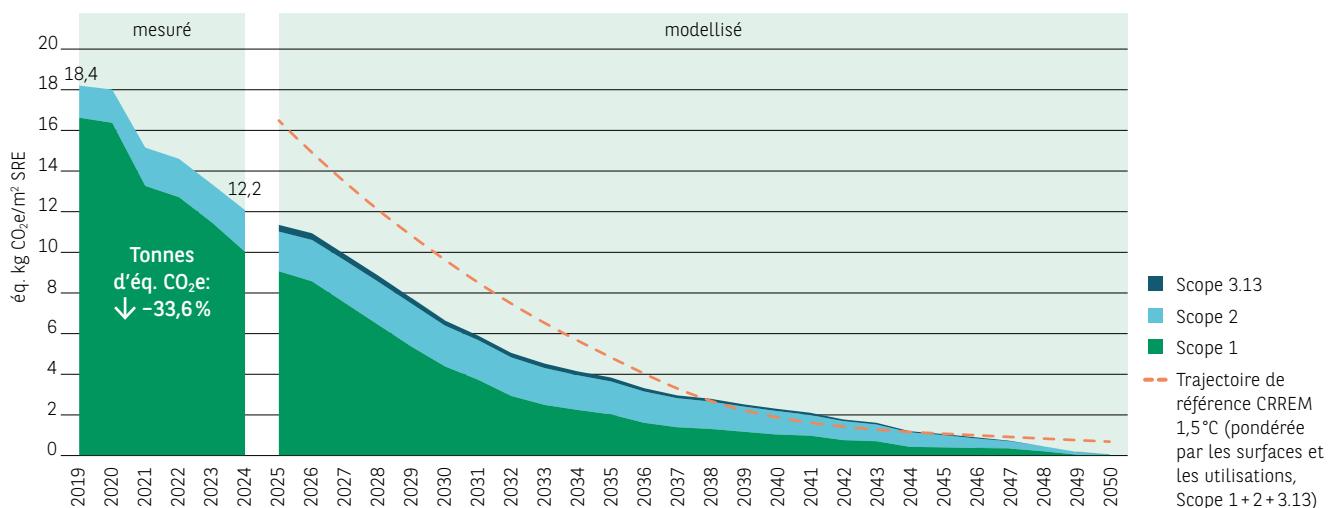
8 - [Loi fédérale sur les objectifs en matière de protection du climat, d'innovation et de renforcement de la sécurité énergétique](#).

9 - REIDA, 2025. [Rapport et benchmark CO<sub>2</sub> 2024 de la REIDA](#).

10 - La hausse du taux de couverture pour 2023 a induit une mise à jour des indices environnementaux relativement aux chiffres publiés dans le rapport de durabilité 2023/2024 d'AXA IM. Ces indices et la description de la méthodologie figurent à la page 38.

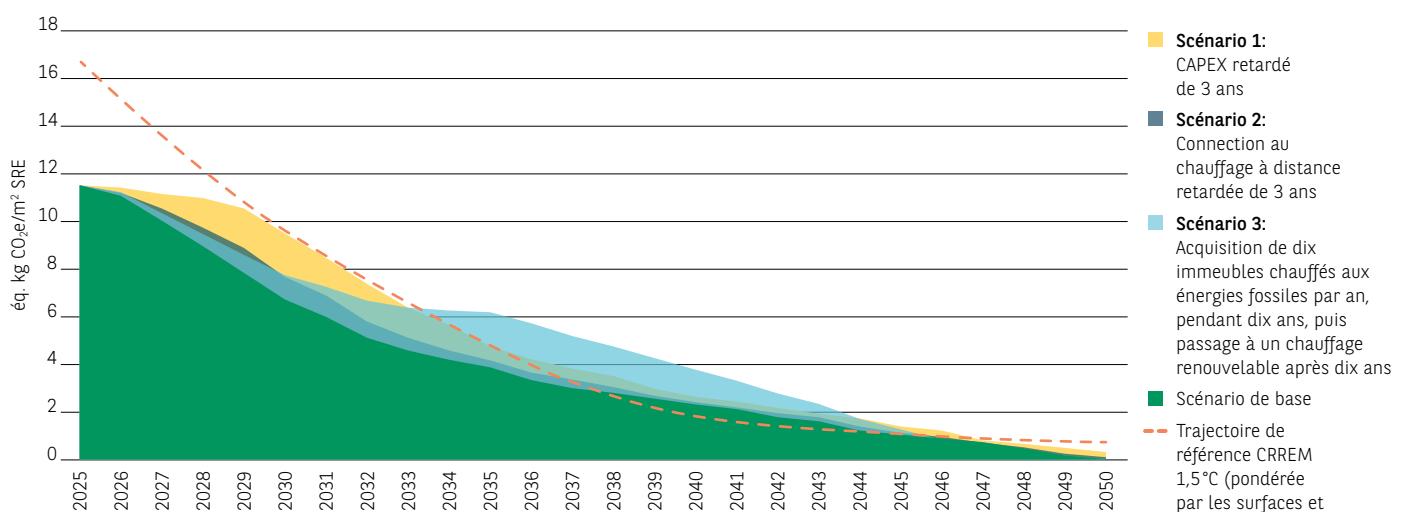
L'utilisation du logo des ODD, y compris le cercle de couleurs, et des symboles dans le chapitre «Nos réalisations en matière d'ESG» ne signifie pas que les Nations Unies approuvent AXA Investment Managers, ses produits ou services, ou ses activités futures, et ne constitue ni explicitement ni implicitement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

## Modèle de trajectoire de réduction des émissions d'éq. CO<sub>2</sub>e de l'immobilier géré par AXA IM au 1<sup>er</sup> septembre 2025



Le modèle de trajectoire de réduction des émissions d'éq. CO<sub>2</sub>e du portefeuille immobilier géré par AXA IM au 30 septembre 2025 se base sur une simulation interne et sert exclusivement à établir des prévisions. Il n'y a aucune garantie que les valeurs calculées et l'objectif de zéro émission nette soient atteints au cours de la période prévue. Les entrées et les sorties de portefeuille ainsi que les gains d'efficacité attribuables au progrès technologique n'ont pas été pris en compte. Vous trouverez de plus amples informations sur les paramètres utilisés et sur les calculs dans le rapport GRI à la page 38.<sup>11</sup>

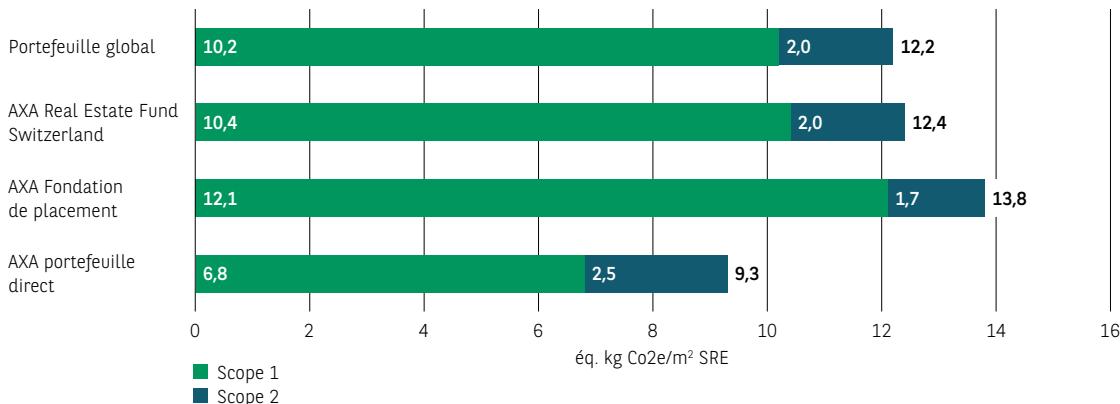
## Modèle de trajectoire de réduction des émissions de CO<sub>2</sub>e avec analyse de sensibilité



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 des raccordements au chauffage à distance augmentent considérablement le risque de non-conformité.

11 - Le graphique n'est pas mis à jour annuellement pour les années précédentes. Pour 2023, il utilise les indices environnementaux de la REIDA, qui ont été calculés sur la base du taux de couverture de l'année précédente (13,5 kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> SRE). Les données actualisées pour 2023 en fonction de l'augmentation du taux de couverture figurent dans le tableau des indices environnementaux à la page 38.

### Intensité en CO<sub>2</sub>e par portefeuille immobilier au 31 décembre 2024



En 2024, nous avons encore réduit les émissions de CO<sub>2</sub>e du portefeuille immobilier géré par AXA IM. Celles des Scopes 1 et 2, qui s'élevaient à 12,6 kg éq. CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> SRE en 2023, sont passées à 12,2 kg éq. CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> SRE<sup>12</sup>, soit une baisse de 33,6% de la trajectoire de réduction des émissions de CO<sub>2</sub>e par rapport à 2019, l'année de référence. Pour l'année à venir, la trajectoire actualisée prévoit une poursuite de la baisse des émissions à 11,2 kg éq. CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> SRE.

La réduction des émissions de CO<sub>2</sub>e s'explique par l'amélioration de l'efficacité énergétique et le recours accru aux énergies renouvelables: en 2024, la consommation énergétique moyenne de notre portefeuille s'est établie à 92,3 kWh/m<sup>2</sup> SRE, en baisse par rapport à 2023 (93,1 kWh/m<sup>2</sup> SRE), ce qui témoigne d'une meilleure performance énergétique. En outre, la part des énergies renouvelables dans la consommation totale est passée de 31,6 à 32,3%.

Outre la décarbonation de notre portefeuille, nous entendons promouvoir la réalisation des objectifs climatiques nationaux. Au sein d'un groupe de travail sectoriel, nous développons donc une trajectoire cible pour tout le parc immobilier suisse, qui est conforme à la loi sur le climat et l'innovation.

### Émissions du Scope 3

L'enregistrement des émissions du Scope 3, en particulier de celles issues de projets de construction et de rénovation, reste un défi pour le secteur immobilier. Ces émissions concernent tout le cycle de vie d'un bâtiment, de sa construction à sa démolition en passant par la phase d'exploitation, et elles ne sont pas encore intégrées dans bien des modélisations et bilans annuels. Afin d'établir une base contraignante pour le relevé des émissions liées à la construction et l'établissement de leur bilan, nous participons à un groupe de travail sectoriel, lequel a publié en septembre 2025, dans un [livre blanc](#)<sup>13</sup>, des normes pour l'établissement d'un bilan des émissions du Scope 3. Et nous nous servons de cette base pour continuer à élaborer notre propre bilan de ces émissions au niveau du portefeuille.

### Augmentation de l'efficacité et optimisation de l'exploitation

Depuis 2018, le programme d'efficacité énergétique «energo@ADVANCED»<sup>14</sup> nous a permis d'abaisser de 11,3% la consommation de chauffage et de 7,1% la consommation d'électricité dans le cas de 325 bâtiments. Des ingénieurs

12 – Calcul selon la [méthodologie REIDA](#) (version 1.2.2 du 01.04.2025) et les facteurs d'émission Intep. Les indices environnementaux et la description de la méthodologie figurent à la page 38.

13 – «Charte pour une construction circulaire», Ernst & Young AG, 15.09.2025. [«Scope 3 – Immobilier – Bilan et reporting»](#).

14 – Voir également: [energo@ADVANCED](#).



**Valeria Bianco**

Team Lead Asset Management  
& Sustainability

**« La décarbonation du portefeuille et le développement de solutions de chauffage à base d'énergies renouvelables restent complexes, d'autant plus que la majorité des biens immobiliers disponibles sur le marché des transactions sont encore chauffés au mazout et au gaz. Grâce à un processus de contrôle éprouvé, à une planification rigoureuse des mesures requises et à une équipe expérimentée, nous sommes à même de relever ce défi et de décarboner progressivement ces biens immobiliers. »**

certifiés collaborent avec les sociétés de gérance et de garde-monnaie pour optimiser l'efficacité énergétique de nos biens immobiliers. Tout en poursuivant ce programme dans certains immeubles, nous avons également imposé des contraintes plus strictes aux gérants et attendons de leur part des améliorations plus proactives dans l'exploitation des biens où la consommation d'énergie est particulièrement élevée. En outre, nous évaluons en permanence l'efficacité énergétique de tous les bâtiments au moyen du Certificat énergétique cantonal des bâtiments (CECB) et définissons des mesures ciblées d'optimisation énergétique.

Pour pouvoir garantir une augmentation à long terme de l'efficacité, nous déterminons la pertinence des mesures au moyen de l'intensité énergétique et de l'intensité carbone par mètre carré. Nous intégrons ces chiffres dans l'évaluation annuelle de nos indices environnementaux pour chaque immeuble. Comme ces données sont essentielles pour vérifier l'efficacité et calculer les indices environnementaux, nous ne cessons d'automatiser leur enregistrement dans le cas de notre portefeuille. Au cours de l'exercice sous revue, nous avons à nouveau considérablement amélioré la qualité et la couverture de ces données: 95% environ de nos immeubles en exploitation sont intégrés dans le système de gestion de l'énergie, contre 76% l'exercice précédent, et plus de 25% d'entre eux sont équipés de compteurs intelligents. Ces derniers permettent de surveiller en temps réel la consommation de chauffage, d'eau et d'électricité commune. Nous pouvons ainsi identifier les potentiels d'optimisation et prendre des mesures ciblées.

### **Remplacement des systèmes de chauffage à combustibles fossiles**

Depuis plus de dix ans, nous misons de manière systématique sur les énergies renouvelables pour nos installations de chauffage et promouvons le remplacement des systèmes à combustibles fossiles conventionnels. Au cours de l'exercice sous revue, nous avons remplacé 28 d'entre eux par des solutions durables, notamment en installant des pompes à chaleur dans huit immeubles, en raccordant onze autres au chauffage à distance et en mettant en place un chauffage à pellets dans neuf bâtiments. Ainsi, 32% de nos surfaces de référence énergétique sont désormais chauffées au moyen d'énergies renouvelables.

Notre cockpit pour le remplacement des systèmes de chauffage est un élément central de notre stratégie en la matière: il permet des évaluations trimestrielles et contribue à la gestion active de la transition. De cette façon, nous pouvons identifier les problèmes très tôt, notamment ceux liés aux retards de raccordement au chauffage à distance, et faire avancer de manière ciblée le remplacement des systèmes de chauffage afin d'accélérer la réduction des émissions d'éq. CO<sub>2</sub>e. En parallèle, nous intégrons rapidement dans la stratégie de décarbonation les immeubles nouvellement acquis qui sont chauffés aux combustibles fossiles. Nous avons défini des responsabilités et processus clairs pour une mise en œuvre efficace tout en impliquant l'ensemble de l'organisation.

### 872 PANNEAUX SOLAIRES SUR LES TOITS DE L'IMMEUBLE FELDMATT 1-13 À EBIKON

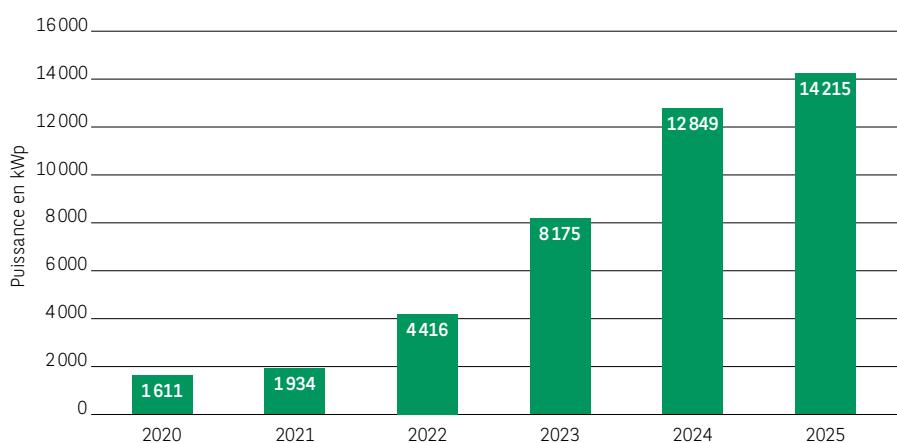


Une installation photovoltaïque d'une puissance de 370 kWp a été posée en 2024 sur les toits de l'immeuble Feldmatt 1-13 à Ebikon (dans le portefeuille d'AXA Real Estate Fund Switzerland). Les 872 modules produisent quelque 256 000 kWh d'électricité solaire par an, ce qui correspond à peu près aux besoins annuels en électricité d'environ 117 foyers de deux personnes en Suisse<sup>15</sup>. Grâce au regroupement de consommation propre, les locataires utilisent désormais une électricité solaire autoproduite, dont le prix est plus avantageux que celui de l'électricité du réseau.

Ce bien immobilier est représentatif des 24 immeubles qui ont été munis d'installations PV dans le cadre du déploiement opéré au cours de la période sous revue. Le projet contribue ainsi de manière significative à l'augmentation de la part des énergies renouvelables dans le portefeuille et soutient l'objectif national consistant à rendre l'approvisionnement énergétique plus durable et plus respectueux de l'environnement.

15 – SuisseEnergie, août 2021. Fiche d'information sur la consommation d'électricité d'un foyer type.

## Évolution de la puissance PV de nos biens immobiliers



### Développement des installations photovoltaïques

La promotion de l'approvisionnement en énergies renouvelables est un élément capital de notre stratégie de durabilité, et le développement des installations photovoltaïques (PV) joue ici un rôle central. Nous investissons de manière ciblée dans l'utilisation du potentiel inexploité des toits afin d'accroître à long terme la puissance de ces installations. Actuellement, le déploiement s'opère principalement en Suisse romande. Au cours de la période sous revue, nous avons mis en place 24 nouvelles installations PV d'une puissance totale de 2303 kWp.

Environ deux tiers des installations sont gérés selon le modèle du «regroupement de consommation propre» (RCP). De cette façon, les locataires bénéficient d'une énergie solaire bon marché. L'électricité excédentaire est réinjectée dans le réseau public. Comme la nouvelle loi suisse sur l'électricité simplifie l'utilisation du courant autoproduit et encourage le développement du photovoltaïque, elle donne un élan supplémentaire à notre action.

### Gestion active des risques pour nos véhicules de placement

Au cours de la période sous revue, nous avons professionnalisé davantage notre gestion des risques afin de protéger nos biens immobiliers à long terme contre les événements climatiques. Grâce à l'introduction de l'outil RDS de Swiss Re, nous pouvons collecter, pour des sites spécifiques, des données sur des risques naturels tels que les inondations, les tempêtes ou les vagues de chaleur, et les intégrer de façon systématique dans nos décisions d'investissement et de construction.

En outre, nous continuons à utiliser les outils du Groupe AXA IM pour évaluer régulièrement les risques naturels présentés par les biens immobiliers existants et définir des mesures préventives. Lorsque nous envisageons des acquisitions, nous examinons également ces risques de manière approfondie dans le cadre du processus de due diligence. Nous garantissons ainsi que les risques climatiques liés à tous les biens immobiliers intégrés dans notre portefeuille sont identifiés et gérés très tôt.

### TRANSFORMATION DE BUREAUX EN UN COMPLEXE RÉSIDENTIEL ANIMÉ: PROJET DURABLE DE RECONVERSION INTITULÉ «NORMANDIE» À GENÈVE



Le projet de reconversion du bâtiment «Normandie» situé au Chemin de Normandie 14 + 16 à Genève (dans le portefeuille d'AXA Assurances) associe des travaux de rénovation complète et la création d'un espace de vie animé. Érigé en 1978, cet immeuble de bureaux de dix étages a été reconvertis en un complexe résidentiel attrayant de 121 unités, qui sont déjà toutes louées. La norme Minergie a été appliquée à cette rénovation. Une pompe à chaleur air-eau efficace a remplacé le chauffage au mazout et l'isolation thermique a été considérablement améliorée afin de réduire fortement la consommation d'énergie et les émissions d'éq. CO<sub>2</sub>e. Un système de ventilation moderne garantit une qualité optimale de l'air et la mise en place d'une installation photovoltaïque sur le toit favorise l'autoproduction d'énergie renouvelable. Le parc environnant, avec ses arbres protégés, a été conservé et la cour intérieure fleurie qui s'y est ajoutée favorise la biodiversité tout en constituant un lieu de rencontre très animé pour les résidents. Le projet «Normandie» illustre la manière dont la rénovation et la reconversion peuvent être associées de manière optimale pour créer des quartiers résidentiels pérennes où il fait bon vivre.

## CONSTRUCTION CIRCULAIRE



AXA IM entend intégrer autant que possible des pratiques circulaires dans la conception, la construction et l'exploitation des immeubles afin de réduire la consommation de ressources, l'utilisation d'énergie, les émissions de CO<sub>2</sub>e et la production de déchets. Pour ce faire, nous misons sur des approches innovantes, des coopérations et des projets pilotes. Au cours de la période sous revue, nous avons remanié des guides internes et les avons réunis dans un cahier des charges général du projet Durabilité. Celui-ci regroupe des exigences ESG pertinentes et définit des directives et des responsabilités claires pour les projets de construction (voir également la section Planification intégrée, page 26).

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

En signant la «Charte pour une construction circulaire»<sup>16</sup> à l'été 2023, AXA IM a pris l'engagement d'appliquer de manière systématique les principes de l'économie circulaire dans tous ses projets de construction. Non seulement nous nous efforçons de réduire les émissions du Scope 3 en intégrant ces principes, mais nous participons également activement au développement de normes méthodologiques pour leur reporting. Citons à titre d'exemple le livre blanc sur l'établissement d'un bilan des émissions du Scope 3 dans le secteur immobilier, que nous avons déjà mentionné. À partir de ce travail, nous avons élaboré une base de données interne pour l'enregistrement structuré de données d'écobilan afin de pouvoir présenter à l'avenir des indices sur les émissions liées à la construction. Un autre groupe de travail développe des méthodes permettant d'intégrer ces données dans des modèles de trajectoire de réduction afin de pouvoir piloter la réalisation des objectifs en la matière avec encore plus de précision.

### Initiatives du secteur et projets pilotes

AXA IM s'engage dans des initiatives du secteur visant à mettre en œuvre des normes communes. Le projet pilote lancé par la REIDA pour la mesure standardisée des émissions liées à la

construction et pour leur analyse comparative, sur la base de la méthodologie définie dans le livre blanc, en est un exemple. Nous y participons activement en fournissant les données de l'écobilan de deux projets de construction afin de promouvoir le développement de normes sectorielles transparentes et comparables.

En parallèle, nous menons des projets pilotes de promotion de l'économie circulaire sur l'ensemble du territoire suisse. Il s'agit notamment de projets complexes de rénovation et de reconversion, dans le cadre desquels des bureaux sont transformés en logements haut de gamme, comme les projets «Normandie» à Genève (étude de cas page 16) et «Wallstrasse» à Bâle (étude de cas page 24). Ces projets mettent en évidence comment une activité de construction respectueuse des ressources, des concepts d'utilisation innovants et une économie circulaire bien pensée créent une valeur ajoutée pour les investisseurs, les locataires et l'environnement.

## BIODIVERSITÉ



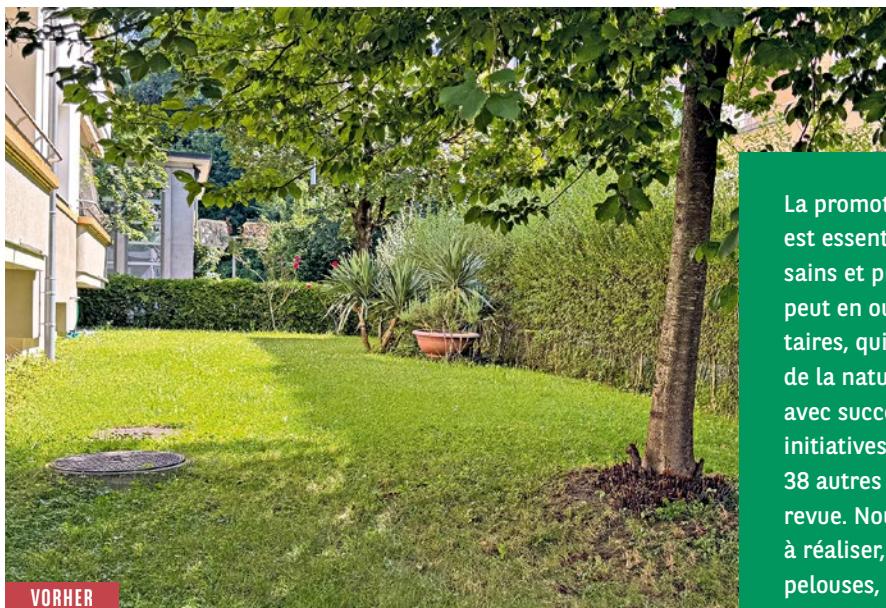
Nous voulons accroître la biodiversité des abords extérieurs de nos biens immobiliers et renforcer la capacité d'adaptation de ceux-ci au changement climatique tout en améliorant la qualité de vie de leurs usagers. En aménageant des espaces verts de manière naturelle à l'aide de plantes indigènes, nous contribuons activement à la promotion de la biodiversité.

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

S'agissant des nouvelles constructions et des rénovations totales, nous misons sur un aménagement naturel des abords extérieurs, qui reçoit la certification de la Fondation Nature & Économie. Nous limitons à 30% les surfaces imperméables afin de préserver la perméabilité naturelle à l'eau et d'exercer un impact positif sur le climat urbain. Les espaces verts extensifs sur les toits plats améliorent la qualité de l'air, récupèrent l'eau de pluie et offrent de précieux habitats aux insectes et aux oiseaux.

16 – Voir également: [«Charte pour une construction circulaire»](#).

### PROMOTION DE LA BIODIVERSITÉ DES ABORDS EXTÉRIEURS DES BÂTIMENTS EN MILIEU URBAIN – EXEMPLES DE SUCCÈS ET APPROCHES D’ÉVALUATION



La promotion de la biodiversité en milieu urbain est essentielle pour préserver des écosystèmes sains et protéger des espèces indigènes. Elle peut en outre améliorer le bien-être des locataires, qui profitent d'un environnement proche de la nature. Après avoir achevé un projet pilote avec succès, nous avons mis en œuvre des initiatives de promotion de la biodiversité pour 38 autres immeubles au cours de la période sous revue. Nous avons privilégié des mesures faciles à réaliser, telles que la réduction de la tonte des pelouses, la création de composteurs à feuilles mortes ou l'élimination des néophytes envahissantes. À titre d'exemple, nous pouvons citer l'immeuble de l'avenue de Montchoisi 20-22a à Lausanne (dans le portefeuille d'AXA Assurances SA), qui a bénéficié de diverses initiatives dans ce domaine, à savoir notamment la création d'une prairie composée d'une grande variété d'espèces de fleurs sauvages, la plantation de roses indigènes, ainsi que la mise en place d'un hôtel à insectes et d'une haie de bois mort. Ces mesures contribuent à promouvoir durablement la biodiversité sur les terrains de nos immeubles et à créer des niches écologiques.

## **Mesures de promotion de la biodiversité au sein du portefeuille**

Nous promouvons la biodiversité de nos immeubles en portefeuille au moyen de mesures ciblées et évolutives. Au cours de l'exercice sous revue, le projet pilote lancé en 2023 a été étendu avec succès à 38 immeubles, dont les abords ont été aménagés de manière naturelle. Nous avons mis en œuvre des mesures favorisant la biodiversité dans 23 immeubles du portefeuille au total depuis 2023. Parmi elles figurent la plantation d'espèces indigènes, la réduction de l'entretien des pelouses, la mise en place de composteurs et l'élimination de néophytes envahissantes ainsi que des mesures de protection des petits animaux. Les expériences tirées de ce projet montrent que la mise en œuvre est simple et généralement rentable. Toutefois, des connaissances spécialisées sont nécessaires pour l'entretien de ces espaces à long terme.

## **Formations et sensibilisation à la biodiversité**

Nous investissons davantage dans la formation et la sensibilisation afin de garantir la pérennité des mesures favorisant la biodiversité. Ce faisant, nous nous concentrons sur tous les

partenaires qui sont impliqués dans la gestion des installations et des jardins et dont l'expertise et l'engagement sont essentiels au succès de ces initiatives. En leur offrant une formation continue ciblée, nous souhaitons garantir à long terme la qualité de la mise en œuvre de nos mesures et accroître la sensibilisation à la valeur ajoutée environnementale de celles-ci. À cet égard, nous privilégions des directives axées sur la pratique et des recommandations concrètes. En dehors des formations, nous informons les locataires et les usagers de nos immeubles à propos de nos mesures à portée écologique. Nous renforçons ainsi la sensibilisation à l'importance de la biodiversité.

## **Pouvoir mesurer la biodiversité**

Pour pouvoir documenter de manière systématique les avancées réalisées et mesurer les effets bénéfiques sur la biodiversité et les biens immobiliers, AXA IM participe en tant que partenaire pilote au développement du «BioValues™ Bestand», un outil permettant de mesurer la biodiversité des biens immobiliers existants. Nous créons ainsi une base de données dont le but est de rendre tangibles à long terme la qualité environnementale et l'évolution de la biodiversité.



**Dominik Arioli**

Head Development

**« En collaboration avec Santiago Calatrava, nous sommes heureux de créer un nouveau repère architectural dans le paysage citadin avec la construction du bâtiment <zum Falken> et de contribuer durablement au développement urbain. »**

## MOBILITÉ ÉCOLOGIQUE ET LOCALISATION



AXA IM mise sur un choix stratégique des sites, la mobilité électrique et la promotion de la mobilité douce afin de réduire le trafic individuel motorisé et les émissions qui y sont liées. Nous privilégions les emplacements bien situés par rapport au réseau de transports publics et aux infrastructures importantes de manière à faciliter une mobilité respectueuse du climat et à accroître l'attrait de nos biens immobiliers. Les nouveaux bâtiments sont dotés d'office d'infrastructures de recharge pour les véhicules électriques, et nous aménageons en conséquence les immeubles du portefeuille si nécessaire. Nous proposons aux utilisateurs de vélos classiques ou électriques des places de stationnement, des stations de recharge et des locaux de douches afin de promouvoir la mobilité durable et d'améliorer la santé et le bien-être des usagers.

Le projet de construction «Haus zum Falken» à Zurich témoigne de nos ambitions, à savoir créer des immeubles qui sont non seulement attrayants sur le plan architectural, mais qui contribuent aussi à promouvoir un développement urbain durable. En associant des infrastructures de mobilité innovantes, des technologies écoénergétiques et des surfaces utiles de grande valeur, nous instaurons de nouvelles normes en matière de responsabilité environnementale et de qualité de vie en milieu urbain (étude de cas page 21).

## EAU



Comme l'eau est une ressource limitée, nous avons pris l'engagement de réduire sans cesse sa consommation dans nos biens immobiliers et de détecter très tôt les inefficacités. Des compteurs intelligents enregistrent la consommation d'eau sur une base quotidienne dans bon nombre de nos immeubles commerciaux et à usage mixte et sur une base mensuelle dans les bâtiments résidentiels. Cette surveillance automatisée nous permet de repérer rapidement les fuites ainsi que les schémas de consommation inhabituels et de prendre les mesures appropriées. Dans le cas des nouvelles constructions et des rénovations, nous installons donc systématiquement des robinetteries et des appareils performants qui permettent d'économiser l'eau. En outre, nous sensibilisons nos locataires en vue d'une utilisation responsable de l'eau. Les données collectées sont comparées à des benchmarks spécifiques au portefeuille à intervalles réguliers afin d'évaluer et d'améliorer en permanence l'efficacité de nos mesures.

---

## PROMOTION D'UNE MOBILITÉ URBAINE DURABLE À ZURICH GRÂCE À 800 PLACES DE STATIONNEMENT POUR VÉLOS DANS LE NOUVEAU PROJET IMMOBILIER «HAUS ZUM FALKEN»



Le projet «Haus zum Falken» (dans le portefeuille d'AXA Fondation de placement) montre de manière impressionnante comment l'association d'une architecture innovante, d'infrastructures de mobilité durable et de technologies écoénergétiques permet de promouvoir un développement urbain tourné vers l'avenir. Conçu par Santiago Calatrava, le bâtiment se profile non seulement en repère architectural sur la Stadelhoferplatz, mais favorise également une mobilité urbaine durable. Doté d'une surface commerciale au rez-de-chaussée et de logements locatifs de grand standing dans les étages, il propose la ville de Zurich y propose une station de vélos souterraine qui s'étend sur trois niveaux et permet de mettre quelque 800 vélos à l'abri des intempéries. Cette station s'inscrit dans un concept global qui offre un accès souterrain à la galerie marchande de la gare et aux quais. Ce nouvel accès et le remaniement ciblé de la partie inférieure de la façade du bâtiment permettent de bien canaliser les flux de pendulaires et d'optimiser l'utilisation de l'espace dans la gare. Le projet soutient donc la stratégie municipale, laquelle vise à développer les infrastructures pour vélos et à améliorer la fluidité du trafic. En outre, il favorise un approvisionnement en énergies renouvelables avec la mise en place d'une pompe à chaleur géothermique et l'installation d'un système photovoltaïque sur le toit plat végétalisé. Le fait qu'une certification selon la norme LEED Gold soit prévue met en évidence le caractère durable de ce concept de construction.



## AVANCÉES DANS LE DOMAINE SOCIAL

Conformément à notre engagement social, tous nos projets et bâtiments 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 misons sur des conditions de travail équitables, une collaboration étroite avec nos partenaires et des directives claires afin de renforcer la culture de la responsabilité et du respect. De plus, nous soutenons les communautés locales et impliquons activement les parties prenantes afin de tenir compte très tôt de leurs besoins.

### SATISFACTION DES LOCATAIRES



Nous voulons maintenir un niveau de satisfaction élevé parmi les résidents de nos immeubles et favoriser la stabilité des baux sur le long terme, un atout pour nos locataires, qui jouissent d'un cadre de vie et de travail sûr et attrayant, tandis que les taux de vacance et de fluctuation restent à un niveau bas. En proposant des espaces de vie, de travail et d'habitation adaptés à leurs besoins, nous créons un environnement attractif qui consolide les interactions sociales et les relations entre voisins. L'aménagement soigné des abords extérieurs, les lieux de rencontre communs et les offres régulières d'informations et de participation à des événements favorisent un sentiment positif d'appartenance à la communauté.

#### Maintien de la satisfaction des locataires à un niveau élevé

Depuis 2021, nous menons des enquêtes annuelles qui nous permettent de déterminer systématiquement le degré de satisfaction des locataires de nos immeubles résidentiels; depuis 2024, ces enquêtes ont lieu tous les trois ans pour les locataires de biens commerciaux. Elles portent sur des thèmes tels que la qualité des espaces intérieurs, les nuisances sonores,

le confort, la luminosité ainsi que la satisfaction concernant les services de gérance et de gardiennage. Les résultats sont comparés à des benchmarks et, si nécessaire, intégrés dans des plans d'action spécifiques à chaque immeuble.

L'enquête menée en mai et juin 2025 auprès d'un tiers des locataires d'appartements a mis en évidence un degré de satisfaction moyen de 7,7 points sur 10, un score légèrement supérieur au benchmark de l'enquête globale (7,5/10) et à la moyenne à long terme (7,6/10 pour les années 2019–2025).<sup>17</sup> Ces résultats témoignent de la grande qualité de nos immeubles et du succès des mesures déployées en continu pour accroître la satisfaction des locataires. Parmi celles-ci figurent notamment l'aménagement naturel des abords extérieurs et la réalisation de rénovations sans qu'il soit nécessaire d'évacuer les logements.

### SANTÉ, SÉCURITÉ ET CONFORT



Nous accordons une grande importance à la création d'un cadre de vie et de travail sain et sûr pour les locataires et les usagers de nos biens immobiliers. Des experts inspectent annuellement tous les immeubles afin d'identifier les risques potentiels pour la santé et la sécurité. Sur la base de ces contrôles, nous établissons pour chaque bâtiment des rapports sur l'état des lieux dans lesquels nous consignons les mesures nécessaires qui seront ensuite rapidement mises en œuvre.

#### Immeubles aisément accessibles

Grâce à la mise en œuvre systématique de la norme SIA 500 et de normes internes en matière de rénovation, nous veillons à ce que nos immeubles soient adaptés aux personnes âgées et aisément accessibles. 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 permettant d'améliorer le bien-être des usagers.

17 – Combinaison des résultats de notre propre enquête et des résultats d'enquêtes comparables menées par des pairs.

Le résultat correspond à la moyenne des trois véhicules de placement.



**Judith Schomann**  
Senior Fund Manager

**« Nous nous efforçons de créer des surfaces d'habitation dont on a tant besoin. Dans la mesure où la zone de construction et la structure des bâtiments le permettent, nous transformons en logements les immeubles commerciaux et de bureaux vacants, procurant ainsi une valeur ajoutée durable à toutes les parties prenantes. »**

Nous apportons ainsi une contribution à l'inclusion de tous les groupes de population tout en accroissant le confort de nos immeubles et leur qualité d'utilisation.

## RESPONSABILITÉ ÉCONOMIQUE



AXA IM veut investir à long terme et en conscience des risques dans des bâtiments écoresponsables axés sur la circularité. De plus, nous prenons des mesures pour transformer les bâtiments qui ne satisfont pas à ces exigences. Notre objectif est de dégager des rendements durables tout en apportant une contribution positive à la société et à l'économie. Ce faisant, nous mettons l'accent sur la qualité de nos biens immobiliers et sur leur valeur ajoutée pour les usagers, le voisinage et l'environnement.

### Soutien de l'économie locale

Dans la mesure du possible, nous confions nos mandats à des sociétés situées en Suisse afin de promouvoir l'économie locale et régionale tout en garantissant des services de qualité à nos locataires. Plus de 95 % des contrats conclus dans le domaine immobilier (notamment pour la gérance, le facility management et les travaux de construction) ont été attribués à des entreprises suisses.

### Investissements durables et reconversion

En convertissant des locaux commerciaux et de bureaux vacants, nous apportons une contribution à une utilisation durable et à la revitalisation des bâtiments existants. Nous créons ainsi des logements dans des zones déjà viabilisées. Au cours de l'exercice sous revue, nous avons mené à bien plusieurs projets qui apportent une valeur ajoutée aux quartiers concernés et aux usagers. Il s'agit notamment de la reconversion des immeubles «Normandie» à Genève (étude de cas page 16) et «Wallstrasse» à Bâle (étude de cas page 24).

## RESPECT DU DROIT DU TRAVAIL DANS LA CHAÎNE D'APPROVISIONNEMENT

AXA IM estime que la protection du droit du travail et des droits de l'homme est un élément capital d'une gestion responsable de l'immobilier. Au cours de l'exercice sous revue, nous avons poursuivi nos processus de contrôle éprouvés et les avons renforcés par des mesures ciblées. Nous maintenons les systèmes de surveillance permettant de contrôler l'accès à nos chantiers, d'empêcher le travail au noir et d'accroître la sécurité.

### DAVANTAGE DE LOGEMENTS AU CŒUR DE BÂLE GRÂCE AU PROJET DE RECONVERSION DE LA WALLSTRASSE



Dans le cadre d'une rénovation totale, les locaux commerciaux situés à la Wallstrasse 22 / Bollwerk-Promenade 5 à Bâle (dans le portefeuille d'AXA Fondation de placement) ont été convertis en appartements. Initialement, les deux bâtiments avaient été conçus pour répondre aux besoins d'un seul locataire. À l'issue d'études de faisabilité approfondies et au vu de la pénurie actuelle de logements, il a été décidé de transformer les étages supérieurs en espaces d'habitation afin de tirer le meilleur parti possible de ces immeubles situés au cœur de Bâle. Ce sont au total 105 appartements de 1,5 à 3,5 pièces qui ont été créés. L'emplacement central, la terrasse de toit commune et la cour intérieure végétalisée contribuent grandement au bien-être et aux interactions des locataires. Pour que le bien soit conforme à la norme Minergie, nous avons fait poser des fenêtres modernes et remplacer l'ancienne façade par une enveloppe à haute efficacité énergétique, comprenant une installation photovoltaïque composée de modules PV intégrés. L'immeuble reste raccordé au réseau de chauffage urbain, et de nouveaux systèmes de ventilation modernes ont été mis en place pour assurer le bien-être des locataires.

Dans le cas des projets de construction complexes, nous effectuons des visites régulières des chantiers pour vérifier si les normes convenues par contrat sont mises en œuvre et 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 de la construction. Grâce à nos processus rigoureux, nous veillons à ce que tous les acteurs impliqués dans la construction, y compris les sous-traitants, bénéficient de conditions de travail équitables et à ce que les exigences légales soient respectées.

## ENGAGEMENT DES COLLABORATEURS

AXA IM promeut un environnement de travail favorisant la diversité, l'inclusion et la confiance, qui renforce le développement personnel et professionnel de ses collaborateurs. Les responsables soutiennent activement leurs équipes par un feed-back continu, un apprentissage par la pratique et des offres de perfectionnement ciblées.

### «We Care»

Parmi les événements phares de l'exercice sous revue, citons le lancement du programme mondial «We Care», qui permet de conseiller nos collaborateurs dans différentes situations de vie, tant sur le plan professionnel que privé: de la maternité ou paternité à la gestion des crises en passant par les soins et la santé. Nous pouvons ainsi réagir aux diverses situations que nos employés traversent. Nous voulons les aider à prendre soin d'eux-mêmes et de leurs proches. «We Care» vise à renforcer la culture de collaboration et de confiance. En outre, la stratégie comprend des mesures destinées à améliorer l'évolution de la carrière, les prestations sociales et le soutien, ainsi que la flexibilité du travail. Chez AXA IM, nous accordons 22 semaines de congé maternité entièrement rémunéré et huit semaines de congé paternité aux co-parents, quelle que soit leur ancienneté, et même en cas d'enfant mort-né. AXA IM octroie également des jours de congé spéciaux en cas

de fausse couche, de traitement de la fertilité ou de violences domestiques ou sexuelles (jusqu'à cinq jours de congé par an).

### Diversité et inclusion

AXA IM promeut un environnement de travail inclusif qui est axé sur la diversité et la confiance ainsi que le développement personnel et professionnel. Le personnel d'AXA IM – Real Assets se compose de 32 femmes et 43 hommes. Nous encourageons la diversité au niveau de la direction également: le Conseil d'administration comprend deux femmes et un homme, tandis que la plus haute instance décisionnelle de la division Real Assets réunit quatre femmes et six hommes. L'égalité salariale entre hommes et femmes est attestée par la certification «We Pay Fair» du Competence Center for Diversity, Disability and Inclusion de l'Université de Saint-Gall.

Dans le cadre de l'initiative «Inclusion Pick 'n' Mix Menu», l'équipe Diversity, Inclusion & Equity réunit chaque mois des informations sur des événements, articles et thèmes pertinents concernant la diversité et l'inclusion sur le lieu de travail. En outre, AXA IM a reçu le label EDGE de la fondation Economic Dividend for Gender Equality, qui témoigne de notre engagement en faveur de l'égalité des sexes.

### Perfectionnement

Nous offrons à notre personnel des possibilités d'évolution professionnelle et lui proposons des programmes visant à promouvoir la santé physique et mentale. En 2024, nos collaboratrices et collaborateurs ont suivi en moyenne 45 heures de formation portant notamment sur des thématiques telles que les questions ESG, le climat, la compliance et la sensibilisation au phishing. Tous sont conviés à un entretien d'évaluation et de développement au moins une fois par an. Nous leur proposons une vaste gamme de formations en ligne donnant accès à plus de 15 000 cours de LinkedIn Learning et de la Climate Academy, laquelle initie de manière interactive les nouveaux collaborateurs à notre stratégie ESG.



## AVANCÉES EN MATIÈRE DE GOUVERNANCE

Pour concrétiser efficacement notre vision de la durabilité dans la pratique, nous misons sur une planification intégrée, une implication active de nos parties prenantes, un solide ancrage organisationnel et une mise en œuvre systématique dans tous les secteurs de l'entreprise.

### 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'investisseur et maître de l'ouvrage, AXA IM promeut activement différents aspects de la durabilité afin d'encourager la transparence dans le secteur de la construction et de mettre en place des processus de planification plus durables.

#### Cahier des charges du projet Durabilité

Au cours de l'exercice sous revue, nous avons élaboré le cahier des charges du projet Durabilité, un outil de pilotage central pour les projets de construction durables. Il réunit et met à jour toutes les directives en matière de durabilité qui ont été édictées ces dernières années et se base également sur les normes nationales et internationales. Ce document fait partie intégrante de nos contrats d'entreprise. En outre, il garantit la sécurité de la planification avant même le lancement du projet, il définit les responsabilités, les critères de mesure et les justificatifs pour chaque phase SIA et guide ainsi clairement toutes les parties prenantes. Ce cahier des charges constitue également une base pour les exigences minimales applicables aux appels d'offres, de sorte que la durabilité est intégrée dès le début dans le processus de planification. Il permet donc de réduire des frais supplémentaires ultérieurs et facilite la mise en œuvre d'objectifs ambitieux, notamment dans les domaines de la décarbonation, de l'économie circulaire et de l'abaissement des émissions liées à la construction.

Tous les projets de construction font toujours l'objet d'un examen dans le cadre de réunions trimestrielles, ce qui permet de déterminer les avancées opérées et le degré de

réalisation des objectifs. Des formations sont prévues en 2026 pour les services Asset Management et Construction afin d'améliorer la compréhension et l'acceptation des nouveaux processus.

### IMPLICATION DES PARTIES PRENANTES

Nous développons et gérons nos biens immobiliers en concertation avec toutes les parties prenantes concernées, qu'il s'agisse des locataires, des gérants, des partenaires commerciaux, des communes, des autorités, des architectes, des entreprises du bâtiment, du voisinage, des associations, du grand public ou encore des responsables politiques. Notre approche associe transparence de l'information, dialogue constructif et collaboration étroite afin de prendre en compte les besoins très tôt, de réduire les taux de vacance et de garantir l'attrait de nos immeubles.

#### Collaboration intersectorielle

Nous prenons part à des initiatives et à des groupes de travail afin de promouvoir des normes et de faire progresser des solutions sectorielles. Il s'agit notamment de la «Charte pour une construction circulaire» et des groupes de travail qui s'occupent de l'établissement d'un bilan des émissions du Scope 3 et d'une trajectoire pour le secteur immobilier suisse. Nous participons également au projet pilote de la REIDA visant à élaborer un benchmarking pour les émissions liées à la construction et nous sommes un partenaire pilote du projet «BioValues™» qui cherche à mesurer la biodiversité.

### ANCRAGE ET MISE EN ŒUVRE ORGANISATIONNELS

Au cours de l'exercice sous revue, nous avons poursuivi le développement systématique de notre stratégie de durabilité et optimisé nos processus de manière ciblée. Notre équipe ESG, qui a été renforcée, compte désormais 2,8 postes à temps plein afin d'accompagner encore plus efficacement la mise en œuvre de nos objectifs. Tous les collaborateurs des équipes Asset Management et Development & Construction ont suivi des formations concernant les exigences ESG applicables aux projets de construction dépassant un certain montant.



**Natasha Gamper-Merk**

Asset Manager

**« Il nous incombe de prendre des mesures économiquement judicieuses qui respectent non seulement les normes environnementales, mais garantissent également la création de valeur à long terme pour biens immobiliers. Grâce à notre approche stratégique de la durabilité, à une mise en œuvre opérationnelle systématique et à un pilotage prospectif basé sur des données, nous jouons un rôle actif dans la transformation qui vise à accroître l'attrait du marché et à garantir des rendements stables. »**

## Benchmarks et certifications

Nous continuons à participer activement au Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) international et avons amélioré la notation GRESB (au 01.10.2025) des deux fonds impliqués. AXA Real Estate Fund Switzerland et AXA Fondation de placement ont tous deux obtenu 89 points sur 100 (contre respectivement 88 et 86 points l'année précédente), ce qui leur permet d'obtenir 4 étoiles sur 5. En outre, 53% de nos immeubles ont (au 30.09.2025) un label Minergie, SNBS (norme pour la construction durable en Suisse), Leadership in Energy and Environmental Design (LEED), Building Research Establishment Environmental Assessment Method (BREEAM) ou encore la certification de la Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (société allemande pour la construction circulaire, DGNB) pour les immeubles en exploitation (GiB).

Au cours de l'exercice sous revue, nous avons également participé au projet pilote «SNBS Bestand & Betrieb» (bâtiments en exploitation). L'étude correspondante de deux biens immobiliers nous a permis de faire d'importants constats pour l'élaboration d'un label SNBS simplifié des bâtiments en exploitation.

# 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 (AXA IM) est une filiale d'AXA Investment Managers SA, dont le siège se trouve à La Défense, 92800 Puteaux, France. Depuis la conclusion légale de la transaction au 1<sup>er</sup> juillet 2025, AXA Investment Managers appartient au Groupe BNP Paribas via sa filiale d'assurance BNP Paribas Cardif.

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

##### Entités incluses dans les états financiers

Portefeuille d'AXA IM – Real Assets:

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

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

##### Période de reporting

Du 1<sup>er</sup> octobre 2024 au 30 septembre 2025

##### Exceptions:

###### Du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2024

- Indices environnementaux (énergie, CO<sub>2</sub>e, eau)
- Immeubles dans le programme d'efficacité énergétique energo©ADVANCED
- Heures de formation continue

###### Date d'effet au 31 décembre 2024

- Fortune de placement du Groupe AXA
- Nombre d'employés, y c. diversité
- Fluctuation

###### Date d'effet au 30 septembre 2025

- Puissance PV
- «actifs certifiés»
- Modèle de trajectoire de réduction des émissions d'éq. CO<sub>2</sub>e du portefeuille immobilier géré par AXA IM

##### Autres

- Scores GRESB: au 1<sup>er</sup> octobre 2025

---

**Cycle de reporting**

Annuel

**Date de publication**

21 novembre 2025

**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**

L'augmentation du taux de couverture pour 2023 a induit une mise à jour des indices environnementaux par rapport aux chiffres publiés dans le rapport de durabilité 2023/2024. Les indices environnementaux mis à jour et la description de la méthodologie figurent à la page 38.

---

**2-5 Assurance externe**

Aucune vérification 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**

AXA Investment Managers (monde) est l'un des plus grands gestionnaires d'actifs d'Europe. En Suisse, AXA IM – Real Assets gère les placements immobiliers d'AXA IM ainsi que la fortune d'institutions de prévoyance helvétiques, parmi lesquelles figurent une fondation de placement axée sur l'immobilier et un fonds immobilier. Depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2025, AXA IM est une société de BNP Paribas Cardif, la filiale d'assurance du Groupe BNP Paribas, dont le siège se trouve à Nanterre, France. L'entreprise, qui emploie quelque 8000 personnes dans plus de 30 pays, figure parmi les principaux fournisseurs d'assurances-crédit, d'assurances-vie et d'autres assurances de protection.

**Marchés desservis**

AXA IM investit les capitaux qui lui sont confiés dans des biens immobiliers sur l'ensemble du territoire suisse. Ce faisant, 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

La reprise d'AXA IM par BNP Paribas Cardif, la filiale d'assurance du Groupe BNP Paribas, au 1<sup>er</sup> juillet 2025 n'a eu aucun impact pertinent sur la structure organisationnelle ni sur la chaîne d'approvisionnement au cours de l'exercice sous revue.

## 2-7 Employés

### Taille de l'organisation

AXA Investment Managers Suisse SA – Real Assets emploie 77 personnes (chiffre au 31.12.2024).

### Informations concernant les employés et les autres travailleurs

74 collaborateurs sur 77 ont un contrat de travail à durée indéterminée, un collaborateur a un contrat de travail à durée déterminée et deux personnes ont un contrat de stagiaire à durée déterminée.

### Répartition par sexe

Femmes	Hommes	Divers	Non déclarés	Total
<b>Nombre d'employés (effectif hors stagiaires)</b>				
32	43	0	0	75
<b>Nombre d'employés permanents (effectif/ETP hors stagiaires)</b>				
32	42	0	0	74
<b>Nombre d'employés à temps plein (effectif/ETP hors stagiaires)</b>				
22	39	0	0	61
<b>Nombre d'employés à temps partiel (effectif/ETP hors stagiaires)</b>				
10	4	0	0	14
<b>Nombre de stagiaires</b>				
0	2	0	0	2

### Répartition par région

Tous les employés travaillent en Suisse.

## 2-8 Travailleurs qui ne sont pas des employés

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

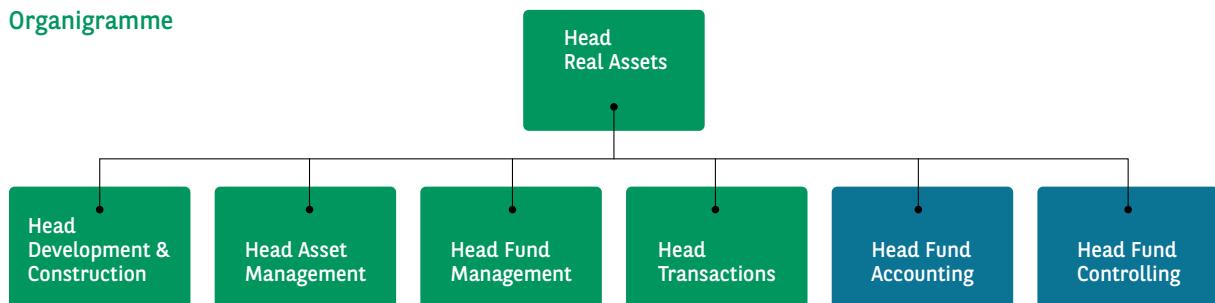
### 3. Gouvernance

#### 2-9 Structure et composition de la gouvernance

##### Structure de gouvernance

La direction d'AXA IM 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 trois 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 le management et ses 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 2025, le Conseil d'administration était constitué de trois membres indépendants. Les exigences stratégiques, les objectifs et la culture de l'entreprise ainsi que de la présence géographique ont été pris en compte lors de sa composition. 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. Des informations détaillées à ce sujet se trouvent dans la [Politique de gouvernance d'entreprise et de vote](#).

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

## 2-10 Nomination et sélection des membres de l'organe de gouvernance le plus élevé

---

Les membres de l'organe de gouvernance le plus élevé sont sélectionnés sur la base de critères clairement définis tels que l'indépendance, le profil de compétences, la diversité et les intérêts des parties prenantes, selon un processus de nomination structuré. Des informations détaillées à ce sujet se trouvent dans la [«Politique de gouvernance d'entreprise et de vote»](#).

## 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. Des informations détaillées à ce sujet se trouvent dans la [«Politique de gouvernance d'entreprise et de vote»](#).

## 2-12 Rôle de l'organe de gouvernance le plus élevé dans la supervision de la gestion des impacts

---

Il incombe au Conseil d'administration d'élaborer et de superviser la stratégie de l'entreprise, les objectifs ESG, les processus de gestion des risques et l'implication des parties prenantes, en effectuant des contrôles réguliers permettant de vérifier l'efficacité des actions mises en place. Des informations détaillées à ce sujet se trouvent dans la [«Politique de gouvernance d'entreprise et de vote»](#) et dans le [«Board ESG Oversight»](#).

## 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 est chargé de la mise en œuvre de celle-ci. Ce dernier agit en qualité d'organe de décision. Il se réunit environ huit fois par an selon les besoins. Des informations détaillées à ce sujet se trouvent dans la [«Politique de gouvernance d'entreprise et de vote»](#) et dans le [«Sustainability Journey»](#) du Groupe AXA IM.

## 2-14 Rôle de l'organe de gouvernance le plus élevé dans le reporting de durabilité

---

L'organe de direction suprême d'AXA IM approuve la publication du rapport de durabilité après l'avoir examiné en détail. Des informations détaillées à ce sujet se trouvent dans la [«Politique de gouvernance d'entreprise et de vote»](#).

## 2-15 Conflits d'intérêts

---

Tous les membres du Conseil d'administration et les cadres disposent de procédures et de directives clairement établies pour la communication, la prévention et la gestion active des conflits d'intérêts. Les éventuels conflits d'intérêts sont abordés au sein du Conseil d'administration, qui les consigne et les résout dans la mesure du possible ou prend les mesures appropriées pour y faire face. Des informations détaillées à ce sujet se trouvent dans la [«Politique de gouvernance d'entreprise et de vote»](#) et dans la [«Politique de gestion des conflits d'intérêts»](#).

---

**2-16 Communication des préoccupations majeures**

---

AXA IM dispose d'un service auprès duquel il est possible de signaler des thématiques par téléphone, par écrit ou par voie électronique à l'adresse [whistleblowing@axa-im.com](mailto:whistleblowing@axa-im.com). 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.

**2-19 Politiques de rémunération**

---

La politique de rémunération d'AXA IM définit les principes de rémunération pour toutes les entités de l'entreprise. Elle prend en compte la stratégie commerciale, la politique des risques et les objectifs (y compris les objectifs de durabilité liés aux risques) ainsi que la culture, les valeurs et 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 vigueur. Des informations détaillées à ce sujet se trouvent dans les [«Directives en termes de rémunération d'AXA IM»](#).

**2-20 Processus de détermination de la rémunération**

---

Le processus de rémunération d'AXA IM est axé sur la transparence et le contrôle des risques. L'enveloppe globale de rémunération variable est définie annuellement au niveau mondial et se fonde sur les résultats commerciaux, la rentabilité et l'évaluation des risques. Les bonus individuels sont octroyés selon des critères quantitatifs et qualitatifs tels que la réalisation des objectifs, la conscience des risques et la compliance. Des informations détaillées à ce sujet se trouvent dans les [«Directives en termes de rémunération d'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 a la certitude qu'il serait impossible d'assurer un monde dans lequel le réchauffement climatique se situerait à +4°C. C'est pourquoi, chez AXA IM, nous poursuivons avec conviction l'objectif de gérer nos immeubles de manière durable et de garantir ainsi leur valeur sur le long terme. Nous mettons en œuvre des mesures environnementales et efficientes en termes économiques de manière systématique et dans les plus brefs délais.

#### Nous partageons les valeurs du Groupe AXA IM:

- **Le client avant tout** – nous plaçons nos clientes et clients au centre de nos préoccupations.
- **Intégrité** – nous assumons la responsabilité de nos actes et de nos décisions.
- **Courage** – nous encourageons l'initiative personnelle, nous recherchons activement des possibilités d'apprendre et de nous développer, et nous aidons les autres à agir de même.

Nous attendons de tous les collaborateurs qu'ils appliquent ces principes dans leur travail quotidien.

---

### 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. En collaboration avec les responsables de secteur, nous établissons par exemple un rapport trimestriel sur les systèmes de chauffage afin de déterminer les progrès réalisés dans le domaine de la décarbonation et de la trajectoire de réduction des émissions de CO<sub>2</sub>e. En outre, pour toutes les décisions d'investissement, nous exigeons la communication d'indices ESG prédéfinis tels que les émissions d'exploitation et de construction, le CRREM Misalignment Year ou les ratings ESG, afin de promouvoir la transparence et la prise de décisions à caractère durable.

---

### 2-25 Processus de remédiation des impacts négatifs

---

Notre approche en matière de remédiation des impacts négatifs est décrite en détail dans nos politiques disponibles sur notre site web à la rubrique [«Politiques et rapports de durabilité»](#).

---

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

---

Les parties prenantes internes et externes peuvent faire part de leurs préoccupations par l'intermédiaire de différents canaux: hotline, courrier ou e-mail à l'adresse [whistleblowing@axa-im.com](mailto:whistleblowing@axa-im.com). 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 et à des groupes d'intérêts

---

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

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

**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 Report](#) (p. 113).

## 5. Implication des parties prenantes

---

### 2-29 Approche de l'engagement des parties prenantes

---

Parmi les principales parties prenantes d'AXA IM 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 groupes de parties prenantes jouent un rôle essentiel pour le succès d'AXA IM en leur qualité de partenaires commerciaux ou sont directement concernés par ses activités. Les principaux groupes de parties prenantes ont été impliqués dans l'étude des grands thèmes relatifs à la durabilité 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 le point GRI 3-1).

### 2-30 Accords de négociation collective

---

Les collaborateurs d'AXA IM ne sont assujettis à aucune convention collective.

## GRI 3: THÈMES PERTINENTS

---

### 3-1 Processus pour déterminer les thèmes pertinents

---

Suite à la reprise d'AXA IM par BNP Paribas en juillet 2025, nous nous trouvons actuellement dans une phase de réorientation organisationnelle. Pour que la prochaine analyse des thèmes pertinents reflète pleinement les futurs processus, structures et attentes des parties prenantes, nous avons décidé de reporter sa mise à jour à l'exercice 2025/2026. Après l'achèvement de l'intégration dans le Groupe BNP Paribas, nous procéderons à nouveau à une analyse complète des thèmes pertinents en 2026; les résultats seront publiés dans le rapport de durabilité 2025/2026.

**La double analyse des thèmes pertinents réalisée pour la dernière fois en 2023 a été mise en œuvre en quatre étapes:**

- **Selon le point de vue financier (outside in):** organisation d'un atelier de travail interne avec le comité de direction local afin d'étudier l'influence des thèmes ESG identifiés sur le succès commercial
- **Selon le point de vue de l'impact (inside out):** réalisation d'une enquête en ligne auprès de parties prenantes externes (notamment clients, fournisseurs, ONG) afin de pondérer les impacts de nos activités sur l'environnement et la société
- **Validation:** entretiens individuels avec des investisseurs institutionnels afin de vérifier la plausibilité de la priorisation des thèmes du point de vue financier
- **Consolidation des données:** synthèse de tous les résultats dans une matrice de double pertinence et vérification finale de l'exhaustivité des thèmes et de leur pondération

### 3-2 Liste des thèmes pertinents

---

Voir [page 9](#)

### 3-3 Gestion des thèmes pertinents

---

Afin de faciliter la lisibilité, les informations concernant la gestion des thèmes pertinents ont été réparties entre différentes sections du présent rapport. Les contenus portant sur les mesures mises en œuvre (GRI 3-3d), sur le suivi de leur efficacité (GRI 3-3e) et sur l'implication de groupes d'intérêts (GRI 3-3f) se trouvent dans la section [«Nos avancées dans le domaine ESG»](#). En revanche, les informations relatives aux impacts réels et potentiels (GRI 3-3a et 3-3b) ainsi qu'aux politiques et engagements (GRI 3-3c) sont présentées dans le rapport GRI, 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 CO<sub>2</sub>e tant pendant leur construction que pendant leur phase d'exploitation, aggravant ainsi le changement climatique. Du fait de l'utilisation de combustibles fossiles, les systèmes de chauffage au mazout et au gaz en particulier ont une forte empreinte carbone, de sorte que l'exploitation de nombreux bâtiments existants produit beaucoup d'émissions. En outre, la construction d'immeubles impacte les ressources du sol, ce qui peut augmenter l'imperméabilité des surfaces et contribuer à leur réchauffement. Ce phénomène s'accompagne de 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'apporter une importante contribution à la protection du climat et à l'efficacité énergétique en promouvant des pratiques durables qui permettent de réduire la consommation d'énergie et les émissions. Les bâtiments sont donc menacés non seulement par des risques de transition liés au processus de décarbonation, mais aussi par des risques physiques tels que les épisodes météorologiques extrêmes.

### 3-3c Nos politiques et engagements

AXA IM a pris l'engagement ferme d'atteindre la neutralité carbone et se focalise sur la réduction des émissions de CO<sub>2</sub>e dans le secteur immobilier ainsi que sur l'adaptation des immeubles aux risques climatiques. Des analyses ESG annuelles et une trajectoire de réduction des émissions de CO<sub>2</sub>e permettent d'évaluer la résilience du portefeuille et de définir des mesures ciblées. Les indices pertinents sont surveillés et comparés à des benchmarks. Avec le CECB, nous pouvons déterminer la performance énergétique de nos biens immobiliers et nous introduisons en continu des mesures d'amélioration.

**Nous misons sur des directives et des outils clairs afin de garantir une planification, une mise en œuvre et un contrôle systématiques de notre stratégie environnementale:**

- **Mesure de la consommation d'énergie et des émissions de CO<sub>2</sub>e:** la consommation d'énergie et les émissions de CO<sub>2</sub>e sont mesurées trimestriellement pour l'ensemble des immeubles du portefeuille. Leur enregistrement et leur évaluation s'opèrent de plus en plus automatisée.
- **Modèle de trajectoire de réduction des émissions de CO<sub>2</sub>e:** modèle spécifique à chaque immeuble avec un plan d'action CO<sub>2</sub>e intégré et une mise à jour annuelle; le but est de décarboner l'ensemble du portefeuille dans tous les Scopes.
- **Exigences du CECB:** il faut atteindre la classe B du CECB en cas de rénovation totale et la classe C en cas de rénovation partielle. Le CECB sert de benchmark pour les évaluations de l'efficacité énergétique et les stratégies d'amélioration.
- **Remplacement des systèmes de chauffage:** analyse précoce des systèmes à combustibles fossiles et remplacement en priorité par des solutions basées sur les énergies renouvelables (chauffage à distance, pompes à chaleur, chaudières à pellets). Le biogaz n'est utilisé qu'en l'absence d'alternative.
- **Gestion des risques climatiques:** analyse ESG systématique de tous les véhicules de placement, évaluations annuelles des risques et intégration des évaluations des dangers naturels dans les transactions et la gestion des actifs.

## GRI 302 Énergie

### 302-1 Consommation énergétique au sein de l'organisation

Voir le tableau «Indices environnementaux 2024» au point GRI 302-4.

### 302-3 Intensité énergétique

Voir le tableau «Indices environnementaux 2024» au point GRI 302-4.

### 302-4 Réduction de la consommation énergétique

	2023 <sup>18</sup>	2024
Surface totale SRE (en m <sup>2</sup> )	3 222 367	3 291 774
Surface déterminante SRE (en m <sup>2</sup> )	2 845 020	2 942 172
Taux de couverture (en % SRE)	88,3 %	89,4 %
Consommation d'énergie (en kWh)	264 856 483	271 558 155
Intensité énergétique (en kWh/m <sup>2</sup> SRE)	93,1	92,3
Scope 1	55,1	53,5
Scope 2	38,0	38,8
Mix énergétique (en % kWh)		
Gaz	39 %	41 %
Mazout	17 %	14 %
Chauffage à distance	23 %	23 %
Biomasse	3 %	3 %
Pompe à chaleur	2 %	2 %
Chaleur tirée de l'environnement (pompes à chaleur)	5 %	5 %
Électricité des parties communes	11 %	11 %
Émissions de gaz à effet de serre (en kg CO <sub>2</sub> e)	35 951 740	35 927 857
Intensité des gaz à effet de serre (en kg CO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> SRE)	12,6	12,2
Scope 1	10,6	10,2
Scope 2	2,0	2,0
Consommation d'eau (en m <sup>3</sup> )	2 191 664	2 210 219
Intensité de la consommation d'eau (en m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> SRE)	0,78	0,78
Taux de couverture (en % SRE)	86,9 %	85,9 %

Nous appliquons les réglementations et définitions des chiffres marginaux 93 à 110 de l'information spécialisée «Indices des fonds immobiliers» et de la circulaire n° 06/2023 «Indices environnementaux pour les fonds immobiliers» de l'Asset Management Association Switzerland (AMAS). Les indices environnementaux relevés au 31 décembre 2024 ont été calculés selon la méthode REIDA (bases méthodologiques 2025, version 1.2.2). La surface déterminante 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.

18 - Les valeurs de l'année précédente pour l'année civile 2023 ont été calculées selon la même méthode que celle décrite ci-dessus, et les chiffres-clés ont été complétés depuis le dernier rapport à l'aide des nouvelles données de consommation disponibles.

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 (version du 01.04.2025), eux-mêmes déterminés sur la base de l'étude «Treibhausemissionsfaktoren für den Gebäudesektor» (facteurs d'émission de GES pour le bâtiment) de l'Intep (2024). Le calcul s'est fondé 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 GES du mix standard suisse présentés selon les règles de la REIDA, même s'il s'agit de sources d'énergie reconnues comme étant renouvelables au niveau des biens immobiliers (les véhicules gérés par AXA IM recourent majoritairement à une électricité certifiée renouvelable pour les parties communes et parfois au biogaz).

## GRI 305 Émissions

### 305-1 Émissions directes de GES (Scope 1)

Voir le tableau [«Indices environnementaux 2024»](#) au point GRI 302-4.

### 305-2 Émissions indirectes de GES (Scope 2)

Voir le tableau [«Indices environnementaux 2024»](#) au point GRI 302-4.

### 305-3 Autres émissions indirectes de GES (Scope 3)

Les émissions du Scope 3 n'ont pas été enregistrées de manière systématique jusqu'à présent.

### 305-4 Intensité des émissions de GES

Voir le tableau [«Indices environnementaux 2024»](#) au point GRI 302-4.

### 305-5 Réduction des émissions de GES

Voir le graphique [«Trajectoire de réduction des émissions de CO2e du portefeuille immobilier géré par AXA IM»](#).

## 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. Pour ce faire, nous 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 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.

## 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.<sup>19, 20</sup> L' extraction des matières premières pour la production de matériaux de construction peut affecter les écosystèmes locaux et entraîner une pénurie d'eau. De plus, le processus de construction lui-même génère beaucoup de déchets, dont les coûts d'élimination sont considérables. En parallèle, le secteur peut fortement contribuer à promouvoir l'économie circulaire: par la réutilisation et le recyclage, mais aussi par le recours à des matériaux qui ménagent les ressources, il est possible de réduire l'impact environnemental et de gérer durablement les ressources naturelles.

### 3-3c Nos politiques et engagements

---

Les politiques d'AXA IM en matière de construction circulaire poursuivent une approche claire: utiliser des matériaux résistants, respectueux des ressources et de grande qualité tout en minimisant les émissions de CO<sub>2</sub>e pendant la construction et la phase d'exploitation et en fermant les cycles de matériaux. Les exigences en matière de promotion de la circularité sont énoncées dans tous les descriptifs de travaux et documents d'appel d'offres, et elles sont contraignantes pour tous les projets de construction.

- **Cahier des charges du projet Durabilité:** la politique énonce des exigences contraignantes pour garantir l'utilisation efficace des ressources et la réutilisation des matériaux sur l'ensemble du cycle de vie de nos projets de construction.
  - **Construction circulaire:** depuis septembre 2023, le guide fait partie intégrante de tous les contrats dans le cas des grands projets de construction; il sert à aiguiller les architectes, les planificateurs et les partenaires dans leurs activités, et il contient des mesures visant à améliorer la circularité.
  - **Prise en compte des émissions de CO<sub>2</sub>e:** depuis 2024, les émissions de CO<sub>2</sub>e issues des phases de construction et de rénovation doivent impérativement figurer dans les demandes d'investissement et ne pas dépasser les seuils spécifiques imposés au projet concerné.
- 

19 - Conseil fédéral, 2023. [Déchets – gestion, planification, prévention et mesure – Rapport du Conseil fédéral](#).  
20 - Office fédéral de l'environnement (OFEV), 2025. [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 a un impact conséquent sur les écosystèmes et la biodiversité. Les nouveaux projets de construction peuvent affecter l'équilibre écologique et entraver la reproduction naturelle des espèces animales et végétales en imperméabilisant les sols et en fragmentant les habitats. En parallèle, les projets de construction et de rénovation offrent également des opportunités: avec un agencement de surfaces proches de la nature, des concepts de végétalisation et l'intégration ciblée d'espaces verts, ils peuvent créer des habitats précieux, promouvoir la biodiversité et améliorer les fonctions de compensation environnementale en milieu urbain.

### 3-3c Nos politiques et engagements

La stratégie d'AXA IM en matière de biodiversité se fonde sur des directives et processus contraignants dans le but d'accroître la viabilité environnementale du développement de notre portefeuille immobilier tout en améliorant la qualité de vie des usagers des bâtiments. Tous nos cahiers des charges des projets et descriptifs de travaux énoncent des mesures destinées à promouvoir la biodiversité.

- **Biodiversité dans le parc immobilier existant:** nous valorisons certains espaces extérieurs au moyen de mesures simples, évolutives et favorables à la biodiversité, par exemple par des plantations rappelant le plus possible la nature, la réduction des néophytes invasives et l'adaptation des concepts d'entretien.
- **Exigences posées aux projets de construction:** s'agissant des constructions et des rénovations, nous exigeons la certification des espaces extérieurs par la Fondation Nature & Économie et prévoyons des mesures telles que la végétalisation des toits, la réduction de l'éclairage nocturne et la limitation des surfaces imperméabilisées à 30% dans le cas des nouvelles constructions.
- **Formation et sensibilisation:** les entreprises de jardinage et les concierges sont formés de manière à assurer la qualité et la durabilité des mesures mises en place.
- **Mesure et reporting:** avec l'outil «BioValues™ Bestand», nous enregistrons et surveillons les indices de biodiversité afin de documenter les progrès réalisés en toute transparence.

## 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

Les activités d'AXA IM ont des impacts directs et indirects sur la biodiversité, principalement dans le cadre des projets de construction et de rénovation. Parmi les impacts directs figurent le compactage des sols, le mitage et la transformation des habitats. Les impacts indirects sont, quant à eux, attribuables aux activités de construction et aux sous-traitants, qui peuvent contribuer ponctuellement ou de manière diffuse à la pollution de l'environnement. En revanche, on ne relève pas d'impacts significatifs en lien avec la production industrielle, l'introduction d'espèces envahissantes, de parasites ou d'agents pathogènes, ni avec des perturbations extrêmes comme une modification du niveau de la nappe phréatique.

## Mobilité écologique et localisation

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

---

Le choix de la localisation d'un bâtiment a un impact important sur les émissions liées à la mobilité. Une bonne desserte par les transports en commun permet de réduire considérablement le trafic individuel motorisé et, partant, les émissions de CO<sub>2</sub>e des usagers. Des mesures complémentaires telles que l'aménagement de places de stationnement sécurisées pour les vélos et d'infrastructures pour la mobilité douce encouragent des modes de transport écoresponsables tout en améliorant la qualité de vie. Le développement de la mobilité électrique contribue lui aussi à la réduction des émissions, mais implique des atteintes à l'environnement du fait de l'extraction de minéraux de terres rares destinés aux systèmes de recharge. Par conséquent, la planification globale des implantations tient compte d'aspects environnementaux, sociaux et sanitaires afin de promouvoir des solutions de mobilité durable.

### 3-3c Nos politiques et engagements

---

La stratégie de mobilité et d'implantation d'AXA IM vise à réduire les émissions liées à l'utilisation de nos biens immobiliers et à promouvoir des modes de transport durables:

- **Choix du site et desserte par les transports publics:** lors de la planification ou de l'acquisition de nouveaux biens, 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 leur empreinte carbone.
- **Mobilité électrique:** nous ne cessons de développer les infrastructures de recharge pour les véhicules et vélos électriques. Nous installons d'emblée des stations de recharge dans les nouveaux bâtiments et nous en aménageons sur les places de stationnement des immeubles existants à la demande des locataires. Notre guide sur la mobilité électrique, qui règle le développement et l'exploitation de ces infrastructures, fait l'objet d'une révision, dont le but est d'améliorer encore les normes techniques et la convivialité des installations.
- **Mobilité douce:** nous encourageons les déplacements à vélo et à pied en proposant des places de stationnement pour vélos, des points de recharge pour les vélos électriques ainsi que des douches dans les immeubles commerciaux. Nous offrons également des solutions d'autopartage pour faciliter une mobilité durable.

## Eau

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

Comme l'eau est une ressource indispensable, sa protection et son utilisation durable revêtent une importance capitale pour les villes et le développement du parc immobilier. Une forte imperméabilisation des sols peut empêcher l'infiltration de l'eau de pluie et 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 affecter la qualité de l'eau. Une gestion écoresponsable de l'eau et un aménagement des espaces extérieurs proche de l'état naturel contribuent donc considérablement à l'adaptation des immeubles au changement climatique et à la promotion des cycles écologiques.

### 3-3c Nos politiques et engagements

AXA IM s'efforce de réduire en permanence la consommation d'eau dans ses immeubles tout en préservant la qualité de celle-ci. Pour ce faire, nous édictons des directives contraignantes en matière de planification et de construction, et nous sensibilisons nos locataires.

- **Exigences en matière de durabilité pour les nouvelles constructions et les rénovations:** notre descriptif des travaux et le cahier des charges du projet Durabilité contiennent des prescriptions contraignantes concernant la gestion de l'eau. Ils prévoient notamment la mise en place systématique de robinetteries économies en eau et d'appareils efficaces, ainsi que des mesures de végétalisation visant à améliorer l'infiltration des eaux de pluie.
- **Guide pour les aménagements des locataires:** nous fournissons à nos locataires un guide qui contient des recommandations d'aménagement selon des principes de durabilité et qui encourage une utilisation économique des ressources, notamment de l'eau.
- **Sensibilisation des locataires:** pour promouvoir une utilisation responsable de l'eau, nous ajoutons une clause «green-lease» dans tous les baux. Une feuille d'information sur la durabilité fournit des renseignements supplémentaires.

## 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 incombe aux 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'effluents. 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 2024»](#) au point GRI 302-4.

## Satisfaction des locataires

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

---

La satisfaction des locataires est déterminant pour le succès à long terme de nos stratégies immobilières. Créer des espaces de vie, de travail et d'habitation adaptés aux besoins nous permet de proposer des sites attrayants, de réduire les taux de vacance et de fidéliser les locataires. En outre, le fait d'aménager un environnement agréable, d'éveiller un sentiment d'identité commun et de promouvoir les relations entre voisins ainsi que des activités sociales contribue à susciter un esprit de cohésion bénéfique et à accroître l'attrait d'un site à long terme.

### 3-3c Nos politiques et engagements

---

Les politiques et les engagements d'AXA IM en matière de satisfaction des locataires garantissent trois choses: le recensement systématique des besoins, la mise en œuvre ciblée des mesures et la vérification des avancées.

- **Enquêtes régulières:** depuis 2021, nous menons des enquêtes annuelles auprès des locataires d'appartements et tous les trois ans auprès des locataires commerciaux. Les résultats sont comparés à la moyenne du secteur et permettent de définir des améliorations. Sur la base de ces enquêtes, nous élaborons, avec nos gérants, des mesures spécifiques à chaque immeuble qui sont mises en œuvre dans un délai de douze mois.
  - **Une communication transparente:** dans le cadre des projets de rénovation, nous donnons très tôt des informations complètes sur le déroulement des travaux, leur calendrier et leur impact afin de garantir un niveau d'acceptation élevé.
  - **Optimisation des coûts d'exploitation et de la consommation de ressources:** un approvisionnement efficace en énergie, l'optimisation de l'exploitation, l'introduction de technologies d'avenir et des initiatives d'économie d'énergie nous permettent de réduire les coûts et d'aider nos locataires, par des conseils, à consommer moins d'énergie.
-

## Santé, sécurité et confort

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

La santé, la sécurité et le confort sont des aspects déterminants du développement d'un parc immobilier durable. Comme les gens passent une grande partie de leur temps dans des espaces clos, la qualité de l'environnement dans lequel ils évoluent a un impact direct sur leur santé physique et mentale. Des bâtiments bien conçus offrant une ventilation optimale, une quantité adéquate de lumière naturelle et un confort acoustique améliorent considérablement la qualité de vie. De plus, les espaces verts et les éléments d'agencement naturels sont bénéfiques pour la santé et le bien-être. Enfin, l'accessibilité sans obstacles des bâtiments, notamment pour les personnes âgées, favorise l'inclusion et crée un environnement convivial pour tous les groupes de population.

### 3-3c Nos politiques et engagements

Les politiques et les engagements d'AXA IM 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:** les projets de nouvelle construction, de construction de remplacement de bâtiments et de rénovation totale sont élaborés conformément aux directives de la norme SIA 500 «Construction sans obstacles» et aux listes de contrôle internes pour les rénovations afin de satisfaire aux exigences en matière d'accessibilité et d'aménagements pour les personnes âgées. Toutefois, certains bâtiments du portefeuille présentent des contraintes architecturales limitatives.
- **Contrôles en matière de santé et de sécurité:** les visites annuelles de nos bâtiments par des experts permettent d'identifier et d'évaluer les éventuels risques pour la santé et la sécurité. Leurs résultats sont consignés dans des rapports d'inspection et d'état des lieux décrivant les mesures qui sont ensuite mises en œuvre rapidement.
- **Évaluation des risques en cas de dangers naturels:** des outils spécifiques servent à évaluer de manière systématique les dangers naturels et les risques climatiques physiques pour tous les immeubles existants et les acquisitions envisagées. Les résultats sont intégrés dans les processus d'achat et de gestion des actifs.

## GRI 416 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 annuel des aspects liés à la santé et à la sécurité est dressé de manière systématique pour l'ensemble de notre portefeuille. L'évaluation se base sur des critères clairement définis (notamment la durée de vie et l'état des différents éléments de construction) ainsi que sur des facteurs pertinents pour la sécurité tels que la sécurisation des escaliers (largeur, mains courantes), les dispositifs de prévention des chutes sur les toits et dans les bâtiments, ainsi que la sécurité des voies de circulation. Ces analyses servent à élaborer des mesures selon leur priorité et leur urgence, qui sont mises en œuvre dans les plus brefs délais.

## Responsabilité économique

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

Les immeubles ont un impact non seulement sur leurs usagers, mais aussi sur leur environnement social et économique. Des bâtiments de grande qualité dont l'affectation est bien conçue influent fortement sur le bien-être des personnes et l'attrait du voisinage. Une planification architecturale soignée et des espaces d'activités dynamiques au rez-de-chaussée peuvent valoriser des quartiers urbains et résidentiels et y améliorer la qualité de vie. En outre, le recours à des fournisseurs et prestataires de services régionaux soutient l'économie locale et régionale tout en favorisant des chaînes de valeur courtes.

Toutefois, le secteur de la construction et de l'immobilier 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 potentiellement précaires, voire au travail forcé. Une gestion responsable des fournisseurs et des projets est donc essentielle pour garantir le respect des normes sociales et minimiser les risques très tôt.

### 3-3c Nos politiques et engagements

AXA IM poursuit une stratégie claire visant à ancrer la responsabilité économique dans tous les domaines d'activité. Pour ce faire, nous organisons des concours d'architecture pour promouvoir l'élaboration de concepts innovants et spécifiques à chaque site. Dans le cas des grands projets, nous privilégions une coordination étroite avec les communes et vérifions systématiquement les installations de chantier ainsi que les concepts de sécurité.

- **Investissements à long terme et processus de construction durables:** nous investissons à long terme selon une approche prudente des risques de manière à ce que nos immeubles remplissent des critères environnementaux, sociaux et économiques.
- **Promotion de l'économie circulaire:** des processus de construction durable et des mesures de préservation des ressources font partie intégrante de nos projets. À titre d'exemple, on peut citer la réutilisation d'éléments de construction et la recherche de solutions économes en énergie.
- **Renforcement de l'économie locale:** notre stratégie en matière d'approvisionnement met l'accent sur la collaboration avec des prestataires de services et des fournisseurs régionaux afin de soutenir l'économie locale.

## GRI 204 Pratiques d'achats

### 204-1 Part des dépenses auprès de fournisseurs locaux

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 majoritairement confiées à des entreprises basées en Suisse (plus de 95% du volume des mandats). Des bureaux d'architectes internationaux ne sont mandatés qu'à titre exceptionnel, lorsque les exigences spécifiques d'un projet le requièrent.

Nous ne disposons pas encore de données complètes sur la part des matériaux de construction qui sont fabriqués localement ou en Suisse. Pour pallier cette lacune, nous exigeons un écobilan pour tous les grands projets de construction. Sur la base de ces informations, nous constituons une base de données interne qui permettra de documenter systématiquement les flux de matériaux, d'identifier les potentiels de réutilisation et d'établir une analyse complète du cycle de vie des matériaux mis en œuvre. Ce processus est encore en phase de développement puisqu'il n'existe pas de directives sectorielles standardisées pour l'établissement d'un bilan des matériaux, mais des normes correspondantes sont en cours d'élaboration.

## 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 et de l'immobilier est particulièrement exposé aux atteintes aux droits de l'homme et aux violations du droit du travail. Il existe des risques à cet égard dès l'extraction des matières premières et tout au long de la chaîne de création de valeur, notamment lors la production, du transport et de l'exécution des travaux de construction, ainsi qu'au niveau des structures des sous-traitants. Parmi les dangers potentiels figurent des conditions de travail précaires, des pratiques d'exploitation de la main d'œuvre et le travail forcé. Ces défis exigent une vigilance constante, des directives claires pour la chaîne d'approvisionnement et des évaluations systématiques des risques afin de prévenir les violations des droits de l'homme et de garantir le respect des normes sociales.

### 3-3c Nos politiques et engagements

AXA IM s'engage à garantir le respect du droit du travail et des droits de l'homme tout au long de la chaîne de valeur. Tous les partenaires contractuels doivent satisfaire aux exigences de durabilité formulées dans le descriptif des travaux. Les entreprises totales sont tenues de veiller à ce que les sous-traitants se conforment aux conditions de travail locales ou aux normes prescrites par les conventions collectives de travail.

- **Concept de prévention du travail au noir:** tous les partenaires contractuels sont tenus de présenter un concept contraignant de prévention du travail au noir avant le début de chaque projet de construction.
- **Contrôle et surveillance:** s'agissant des projets de construction complexes, nous réalisons des visites régulières des chantiers afin de contrôler l'avancement des travaux, leur qualité et le respect du droit du travail. De plus, ces projets sont soumis à une gestion externe de la qualité spécifique, laquelle surveille la qualité des prestations fournies ainsi que le respect des normes sociales et de sécurité
- **Mesures de sécurité sur les chantiers:** dans le cas des chantiers situés en ville en particulier, des sas permettent de gérer les entrées, de renforcer la sécurité et d'empêcher tout accès non autorisé.

## GRI 407 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 employés 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 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.

## GRI 414 Évaluation sociale des fournisseurs

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

Nous utilisons un cahier des charges du projet Durabilité et divers guides qui y sont liés pour déployer nos efforts en faveur du développement durable 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. Toutefois, un contrôle systématique des éventuels impacts sociaux négatifs dans la chaîne d'approvisionnement n'a pas encore été effectué.

## Engagement des collaborateurs

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

En encourageant le développement et la formation de notre personnel de façon ciblée, nous améliorons ses compétences professionnelles tout en apportant notre contribution à la stabilité économique et à la compétitivité de notre entreprise. Une ambiance de travail inclusive et la valorisation de la diversité favorisent l'intégration sociale, l'égalité et une culture d'entreprise qui reconnaît la valeur de chacun. Des modèles de travail flexibles, des offres de promotion de la santé et un environnement de travail moderne permettent de motiver nos collaborateurs et d'accroître leur productivité tout en ayant un effet bénéfique sur leur bien-être. Indirectement, cela favorise également des méthodes de travail plus durables, notamment grâce à la réduction des temps de trajet et à une utilisation plus efficace des ressources.

### 3-3c Nos politiques et engagements

AXA IM s'efforce de créer un environnement de travail inclusif et solidaire qui promeut l'égalité des chances et le bien-être. Sous la direction des secteurs Human Resources, Communication et Transformation, tous les cadres et les employés sont tenus de mettre en œuvre ces valeurs. Des objectifs ESG individuels sont fixés annuellement dans les conventions d'objectifs de tous les collaborateurs.

- **Ancrage stratégique:** la stratégie ESG générale du Groupe AXA IM constitue le cadre applicable à toutes les initiatives des secteurs HR et Engagement.
- **Diversité et inclusion:** des directives promeuvent l'égalité, l'intégration des personnes handicapées et l'inclusion des personnes LGBTQ+.
- **Perfectionnement et développement:** une vaste offre de formations et de programmes de coaching et de mentorat encourage tous les collaborateurs à développer leurs compétences.
- **Réglementation générale du congé parental:** des directives uniformes concernant les congés de maternité, de paternité et les congés spéciaux favorisent le bien-être ainsi que la conciliation de la vie professionnelle et de la vie familiale.
- **Programme «We Care»:** des directives contraignantes concernant l'assistance, les soins, la santé et les situations de crise constituent des conditions cadres uniformes à l'échelle mondiale.

## 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 8,5% (au 30 septembre 2025) pour l'exercice sous revue. Ce chiffre correspond au nombre d'équivalents plein temps des employés sortants divisé par le nombre d'équivalents plein temps sur l'année civile.

	2022/2023	2023/2024	2024/2025
Taux de rotation du personnel (%)	8,6	8,8	8,5

## 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 (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. 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

En cas de crise (p. ex. évacuation d'un bâtiment), 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 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 les chantiers. AXA IM 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

	2023	2024
<b>Moyenne de tous les collaborateurs</b>	<b>47 h</b>	<b>45 h</b>
Pour les collaboratrices	29 h	28 h
Pour les collaborateurs	18 h	17 h
Pour les coll. avec fonction dirigeante	26 h	28 h
Pour les coll. sans fonction dirigeante	21 h	17 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 évaluation de leur performance et de leur développement (Mid Year et/ou End Year Review).

## GRI 405 Diversité et égalité des chances

### 405-1 Diversité des organes de gouvernance et des employés

Au 31 décembre 2024, le Conseil d'administration d'AXA IM se composait de deux femmes et d'un homme et l'organe de décision suprême d'AXA IM réunissait quatre femmes et six hommes. Au total, 32 femmes et 43 hommes constituaient notre personnel<sup>21</sup>.

Conseil d'administration	2022	2023	2024
Femmes	1	2	2
Hommes	2	1	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 d'AXA IM – Real Assets	2022	2023	2024
Femmes	3	3	4
Hommes	7	7	6
Moins de 30 ans	0%	0%	0%
30-50 ans	70%	70%	70%
Plus de 50 ans	30%	30%	30%

Collaborateurs d'AXA IM – Real Assets	2022	2023	2024
Femmes	33	34	32
Hommes	46	46	43
Moins de 30 ans	13%	14%	12%
30-50 ans	59%	60%	61%
Plus de 50 ans	28%	26%	27%

### 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 s'est vu décerner par le CCDI HSG (Centre de compétence de la Diversité et de l'Inclusion de l'Université de Saint-Gall) le certificat «We pay Fair», qui atteste de l'égalité des salaires. De plus amples informations sont disponibles sur notre site web, sous [«Diversité, égalité des chances et inclusion»](#).

## 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.

21 – hors stagiaires.

## Planification intégrée

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

La prise en compte systématique des aspects de durabilité à tous les niveaux de la planification peut avoir des effets très positifs sur la société et l'environnement, tandis le fait de les négliger est susceptible d'avoir un impact néfaste dans les deux cas. Exiger le respect de critères de durabilité clairement définis favorise la transparence des processus de planification et établit de nouvelles normes dans le secteur. Le dialogue avec les parties prenantes à un stade précoce permet d'intégrer leurs différents 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

AXA IM intègre des critères ESG à tous les niveaux de la planification des projets de rénovation, de construction et de remplacement de bâtiments. La planification et la mise en œuvre s'inscrivent dans une approche intégrée qui garantit l'implication d'experts internes en matière de durabilité. Cette façon de procéder permet de tenir compte très tôt des intérêts des parties prenantes et de prendre des décisions à caractère durable.

- **Descriptif standard des travaux:** 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.
- **Cahier des charges du projet Durabilité:** en 2025, nous avons introduit le cahier des charges du projet, lequel contient et met à jour l'ensemble des exigences. Il définit les rôles, les responsabilités, les critères de mesure et les justificatifs conformément aux phases de la norme SIA, procurant ainsi transparence et facilité de planification à tous les participants au projet.
- **Exigences en matière de mise au concours:** sur la base du cahier des charges du projet, nous élaborerons à l'avenir des prescriptions minimales contraignantes pour les appels d'offres afin d'ancrer d'emblée les aspects de durabilité dans les projets.

## Implication des parties prenantes

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

---

Les échanges avec les riverains, les autorités, les investisseurs et les partenaires régionaux permettent de mieux adapter les projets aux conditions locales, de faciliter leur acceptation et d'assurer de la stabilité. La collaboration avec des fournisseurs régionaux soutient l'économie locale, tandis que l'intégration précoce de thématiques telles que l'efficacité énergétique et l'économie circulaire réduit l'impact environnemental. Sur le plan social, l'implication des parties prenantes permet de prendre en compte leurs intérêts, de promouvoir l'interaction sociale et de créer des espaces agréables, ce qui accroît la satisfaction au sein de la communauté.

### 3-3c Nos politiques et engagements

---

AXA IM a pris l'engagement d'impliquer activement les parties prenantes dans les processus de durabilité afin d'accroître la transparence et l'acceptation. Son but est de promouvoir l'élaboration de normes au sein du secteur afin de permettre la réalisation de progrès communs en matière de protection du climat et d'augmenter la transparence pour les investisseurs.

- **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:** nous attachons une grande importance à la transparence totale dans la communication avec nos locataires dans le cadre des projets de rénovation. En outre, nous leur remettons chaque année des dossiers d'information sur la durabilité et leur distribuons des guides promouvant des aménagements locatifs durables.
  - **Dialogue avec les investisseurs:** les investisseurs institutionnels sont régulièrement impliqués dans les décisions stratégiques. Des entretiens et des enquêtes nous aident à comprendre leurs attentes dans le domaine ESG et à définir des mesures ciblées.
  - **Participation à des initiatives intersectorielles:** nous travaillons activement à l'élaboration de normes sectorielles. Nous pouvons citer à cet égard notre contribution à la «Charte pour une construction circulaire», au groupe de travail «Scope 3», à la définition d'une trajectoire de réduction des émissions pour le secteur, ainsi qu'à des projets pilotes tels que «BioValues™» et au benchmarking REIDA des émissions liées à la construction.
-

## Ancrage et mise en œuvre organisationnels

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

L'ancrage systématique de la durabilité sur le plan organisationnel est essentiel pour garantir une gouvernance pérenne. L'intégration des critères ESG dans tous les secteurs de l'entreprise nous permet d'améliorer la qualité de nos produits et services tout en renforçant la confiance des parties prenantes, de l'opinion publique et des autorités de régulation grâce à une transparence accrue et au respect de notre obligation de rendre compte. C'est au moyen de directives contraignantes et de formations ciblées que des aspects de la durabilité s'intègrent dans les pratiques de travail des collaborateurs et des partenaires, ce qui améliore non seulement les processus de notre entreprise, mais peut également avoir un effet positif dans la sphère privée des personnes concernées. En tant qu'investisseur et maître de l'ouvrage, nous utilisons cette intégration systématique de la durabilité pour catalyser les changements dans le secteur et promouvoir activement le développement durable.

### 3-3c Nos politiques et engagements

Les politiques d'AXA IM ancrent la durabilité et la qualité dans tous les processus de l'entreprise et garantissent la transparence ainsi que le respect de notre obligation de rendre compte. Notre stratégie de durabilité est basée sur la stratégie ESG globale du Groupe AXA IM. Elle est gérée par l'équipe Real Assets Global Sustainability et le comité de pilotage ESG. L'équipe ESG d'AXA IM (2,8 EPT) coordonne sa mise en œuvre tandis que les responsables Durabilité sur les sites concernés surveillent la réalisation de ses objectifs. Tous les collaborateurs sont tenus d'appliquer cette stratégie et reçoivent régulièrement des formations sur des thématiques relatives au développement durable.

- **Lignes directrices, normes et certifications:** nous misons sur des directives contraignantes telles que le descriptif standard des travaux, le cahier des charges du projet Durabilité et les guides spécifiques à des thèmes tels que la mobilité électrique, le photovoltaïque et l'économie circulaire, afin de poursuivre des objectifs de durabilité dans tous les projets de construction et de rénovation de manière systématique. Les nouvelles constructions et les rénovations sont certifiées selon des normes reconnues comme Minergie, SNBS, LEED et BREEAM, tandis que les immeubles existants sont évalués selon DGNB GiB.
- **Gestion des risques et due diligence:** nos directives internes garantissent que les risques et les opportunités sont identifiés très tôt et intégrés dans l'analyse de l'entreprise. Cela inclut notamment le contrôle systématique du respect du droit du travail et des droits de l'homme tout au long de la chaîne de valeur, ainsi que des vérifications KYC («Know your Customer») de due diligence approfondies dans le cas des locataires ayant des frais locatifs mensuels supérieurs à CHF 10 000. Nous n'acceptons pas les locataires qui opèrent dans des domaines controversés (armes, extraction houillère, déforestation, sables bitumineux, etc.) et nous nous engageons activement dans la lutte contre le blanchiment d'argent et la corruption. Nous classons tous les locataires commerciaux dans différentes catégories de risque en fonction de leur activité.
- **Surveillance et évaluation:** nous évaluons le degré de réalisation de nos objectifs de durabilité dans le cadre de séances trimestrielles. S'agissant de la décarbonation, nous mesurons les progrès au moyen de la trajectoire de réduction des émissions de CO<sub>2</sub>e. Le degré de réalisation des objectifs en la matière est pris en compte dans la rémunération du Senior Management.
- **Respect des exigences en matière de durabilité:** nos partenaires contractuels sont tenus de respecter les normes de durabilité consignées dans le cahier des charges du projet Durabilité et dans le descriptif des travaux.

## GRI 201 Performance économique

### 201-1 Valeur économique directe générée et distribuée

Les bénéfices des différents véhicules de placement sont publiés dans les rapports annuels 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 TCFD](#) du Groupe AXA IM.

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

AXA IM, 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 notre site web, sous [«Avantages offerts au personnel»](#).

---

## GRI 205 Lutte contre la corruption

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

Pour prévenir les risques de corruption, nous misons sur un cadre de compliance applicable à l'ensemble du Groupe, des directives contraignantes et un système d'alerte éprouvé. Il n'existe pas encore d'analyse standardisée de tous les sites d'exploitation en ce qui concerne les risques de corruption, mais nous poursuivons en continu l'élaboration d'évaluations basées sur les risques, de formations et de contrôles internes. Notre approche de la gestion des risques liés à la corruption est expliquée en détail sur notre site web, sous [«Lutte contre la fraude et la corruption»](#).

### 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 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 «loop». Les directives qui réglementent les cadeaux et les marques d'attention dans le cadre de la prévention de 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 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.

---

# CODE GRI

AXA Investment Managers Suisse SA – Real Assets a établi son rapport conformément aux normes GRI pour la période allant du 1<sup>er</sup> octobre 2024 au 30 septembre 2025. Dans le cadre du service Content Index – Essentials, GRI-Services a vérifié que l'index de contenu GRI était présenté conformément aux exigences de reporting des normes GRI et que les informations figurant dans cet index étaient clairement présentées et accessibles aux parties prenantes. Ces vérifications ont été effectuées pour la version allemande du rapport.



CONTENT INDEX  
ESSENTIALS SERVICE

2025

## INFORMATIONS GÉNÉRALES

Norme GRI	Élément d'information	Page
<b>GRI 1</b>	GRI 1: Fondation 2021	
<b>Norme sectorielle appliquée</b>	Aucune	
<b>L'organisation et ses pratiques de reporting</b>		
<b>GRI 2: Informations générales 2021</b>	2-1 Détails sur l'organisation	28
	2-2 Entités incluses dans le reporting de durabilité de l'organisation	28
	2-3 Période, fréquence et point de contact du reporting	28
	2-4 Reformulations d'informations	29
	2-5 Assurance externe	29
<b>Activités et travailleurs</b>		
	2-6 Activités, chaîne de valeur et autres relations d'affaires	29
	2-7 Employés	30
	2-8 Travailleurs qui ne sont pas des employés	30
<b>Gouvernance</b>		
	2-9 Structure et composition de la gouvernance	31
	2-10 Nomination et sélection des membres de l'organe de gouvernance le plus élevé	32
	2-11 Présidence de l'organe de gouvernance le plus élevé	32
	2-12 Rôle de l'organe de gouvernance le plus élevé dans la supervision de la gestion des impacts	32
	2-13 Délégation de la responsabilité de la gestion des impacts	32

Norme GRI	Élément d'information	Page
2-14	Rôle de l'organe de gouvernance le plus élevé dans le reporting de durabilité	32
2-15	Conflits d'intérêts	32
2-16	Communication des préoccupations majeures	33
2-17	Connaissance partagée de l'organe de gouvernance le plus élevé	33
2-18	Évaluation de la performance de l'organe de gouvernance le plus élevé	33
2-19	Politiques de rémunération	33
2-20	Processus de détermination de la rémunération	33
2-21	Ratio de rémunération totale annuelle	33
<b>Stratégie, politiques et pratiques</b>		
2-22	Déclaration sur la stratégie de développement durable	34
2-23	Engagements politiques	34
2-24	Intégration des engagements politiques	34
2-25	Processus de remédiation des impacts négatifs	34
2-26	Mécanismes permettant de demander conseil et de soulever des préoccupations	34
2-27	Conformité aux législations et aux réglementations	35
2-28	Adhésion à des associations	35
<b>Engagement des parties prenantes</b>		
2-29	Approche de l'engagement des parties prenantes	35
2-30	Négociations collectives	35

## THÈMES PERTINENTS

Norme GRI	Élément d'information	Page
<b>GRI 3: Thèmes pertinents 2021</b>	3-1 Processus pour déterminer les thèmes pertinents 3-2 Liste des thèmes pertinents	36 36
<b>Changement climatique</b>		
<b>GRI 3: Thèmes pertinents 2021</b>	3-3 Gestion des thèmes pertinents	10 + 36
<b>GRI 302: Énergie 2016</b>	302-1 Consommation énergétique au sein de l'organisation 302-3 Intensité énergétique 302-4 Réduction de la consommation énergétique	38 38 38
<b>GRI 305: Émissions 2016</b>	305-1 Émissions directes de GES (Scope 1) 305-2 Émissions indirectes de GES (Scope 2) 305-3 Autres émissions indirectes de GES (Scope 3) 305-4 Intensité des émissions de GES 305-5 Réduction des émissions de GES	39 39 39 39 39
<b>GRI 308: Évaluation environnementale des fournisseurs 2016</b>	308-1 Nouveaux fournisseurs analysés à l'aide de critères environnementaux 308-2 Impacts environnementaux négatifs dans la chaîne d'approvisionnement et mesures prises	39 39
<b>Construction circulaire</b>		
<b>GRI 3: Thèmes pertinents 2021</b>	3-3 Gestion des thèmes pertinents	17 + 40
<b>Biodiversité</b>		
<b>GRI 3: Thèmes pertinents 2021</b>	3-3 Gestion des thèmes pertinents	17 + 41
<b>GRI 304: Biodiversité 2016</b>	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 304-2 Impacts significatifs des activités, produits et services sur la biodiversité	41 41
<b>Mobilité écologique et localisation</b>		
<b>GRI 3: Thèmes pertinents 2021</b>	3-3 Gestion des thèmes pertinents	20 + 42

Norme GRI	Élément d'information	Page
<b>Eau</b>		
<b>GRI 3: Thèmes pertinents 2021</b>	3-3 Gestion des thèmes pertinents	20 + 43
<b>GRI 303: Eau et effluents 2018</b>	303-1 Interactions avec l'eau en tant que ressource partagée 303-2 Gestion des impacts liés au rejet d'eau 303-5 Consommation d'eau	43 43 43
<b>Satisfaction des locataires</b>		
<b>GRI 3: Thèmes pertinents 2021</b>	3-3 Gestion des thèmes pertinents	22 + 44
<b>Santé, sécurité et confort</b>		
<b>GRI 3: Thèmes pertinents 2021</b>	3-3 Gestion des thèmes pertinents	22 + 45
<b>GRI 416: Santé et sécurité des consommateurs 2016</b>	416-1 Évaluation des impacts des catégories de produits et de services sur la santé et la sécurité	45
<b>Responsabilité économique</b>		
<b>GRI 3: Thèmes pertinents 2021</b>	3-3 Gestion des thèmes pertinents	23 + 46
<b>GRI 204: Pratiques d'achat 2016</b>	204-1 Part des dépenses auprès de fournisseurs locaux	46
<b>Respect du droit du travail dans la chaîne d'approvisionnement</b>		
<b>GRI 3: Thèmes pertinents 2021</b>	3-3 Gestion des thèmes pertinents	23 + 47
<b>GRI 407: Liberté syndicale et négociation collective 2016</b>	407-1 Opérations et fournisseurs pour lesquels le droit de liberté syndicale et de négociation collective peut être en péril	47
<b>GRI 414: Évaluation sociale des fournisseurs 2016</b>	414-1 Nouveaux fournisseurs analysés à l'aide de critères sociaux 414-2 Impacts sociaux négatifs sur la chaîne d'approvisionnement et mesures prises	48 48

Norme GRI	Élément d'information	Page
<b>Engagement des collaborateurs</b>		
<b>GRI 3: : Thèmes pertinents 2021</b>	3-3 Gestion des thèmes pertinents	25 + 49
<b>GRI 401: Emploi 2016</b>	401-1 Recrutement de nouveaux employés et rotation du personnel	49
<b>GRI 403: Santé et sécurité au travail 2018</b>	403-1 Système de gestion de la santé et de la sécurité au travail	50
	403-2 Identification des dangers, évaluation des risques et investigation des événements indésirables	50
	403-5 Formation des travailleurs à la santé et à la sécurité au travail	50
	403-7 Prévention et réduction des impacts sur la santé et la sécurité au travail directement liés aux relations d'affaires	50
	403-8 Travailleurs couverts par un système de gestion de la santé et de la sécurité au travail	50
<b>GRI 404: Formation et éducation 2016</b>	404-1 Nombre moyen d'heures de formation par an par employé	51
	404-2 Programmes de mise à niveau des compétences des employés et programmes d'aide à la transition	51
	404-3 Pourcentage d'employés bénéficiant de revues de performance et d'évolution de carrière	51
<b>GRI 405: Diversité et égalité des chances 2016</b>	405-1 Diversité des organes de gouvernance et des employés	52
	405-2 Ratio du salaire de base et de la rémunération des femmes et des hommes	52
<b>GRI 406: Lutte contre la discrimination 2016</b>	406-1 Cas de discrimination et mesures correctives prises	52

Norme GRI	Élément d'information	Page
<b>Planification intégrée</b>		
<b>GRI 3: : Thèmes pertinents 2021</b>	3-3 Gestion des thèmes pertinents	26 + 53
<b>Implication des parties prenantes</b>		
<b>GRI 3: : Thèmes pertinents 2021</b>	3-3 Gestion des thèmes pertinents	26 + 54
<b>Ancrage et mise en œuvre organisationnels</b>		
<b>GRI 3: : Thèmes pertinents 2021</b>	3-3 Gestion des thèmes pertinents	26 + 55
<b>GRI 201: Performance économique 2016</b>	201-1 Valeur économique directe générée et distribuée	56
	201-2 Implications financières et autres risques et opportunités dus au changement climatique	56
	201-3 Obligations liées au régime à prestations déterminées et autres régimes de retraite	56
<b>GRI 205: Lutte contre la corruption 2016</b>	205-1 Activités évaluées en termes de risque lié à la corruption	57
	205-2 Communication et formation relatives aux politiques et procédures de lutte contre la corruption	57
	205-3 Cas avérés de corruption et mesures prises	57
<b>GRI 206: Comportement anticoncurrentiel 2016</b>	206-1 Actions en justice contre le comportement anticoncurrentiel et les pratiques antitrust	57

### **Informations importantes**

Réserve aux investisseurs professionnels selon le droit suisse. Les données présentées par AXA Investment Managers Suisse SA (société du Groupe BNP Paribas) 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. Il est interdit de proposer, de vendre ou de fournir des parts de fonds à une «US Person» au sens de la Regulation S de l'US Securities Act de 1933. 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 Suisse SA au moment de leur rédaction. Cette appréciation peut être modifiée à tout moment sans préavis. AXA Investment Managers Suisse SA ne vérifie pas et ne s'approprie pas les informations reprises de tierces parties. AXA Investment Managers Suisse SA décline toute responsabilité et toute garantie quant à l'exactitude et à l'exhaustivité des informations fournies.

**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 investisseurs 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 ce cas, nous renonçons à comparer le fonds à un indice, car il n'existe pas d'indice représentatif de la stratégie de placement du fonds.

Le présent document ainsi que d'autres documents relatifs aux fonds qui sont mentionnés dans le présent document peuvent également être obtenus gratuitement auprès d'AXA Investment Managers Suisse SA (société du Groupe BNP Paribas), Ernst-Nobs-Platz 7, 8004 Zurich (adresse postale: case postale 1078, CH-8021 Zurich), ainsi que sur le site [www.axa-im.ch](http://www.axa-im.ch).

AXA Investment Managers Suisse SA  
(Société du Groupe BNP Paribas)  
Ernst-Nobs-Platz 7, 8004 Zurich

[www.axa-im.ch](http://www.axa-im.ch)

11/2025



**BNP PARIBAS  
ASSET MANAGEMENT**

**L'asset manager  
d'un monde  
qui change**