

# Durabilité

Chemin Ella-Maillart 10, Genève (GE)





Durabilité

# Rapport de durabilité

**La durabilité est au cœur de l'engagement envers l'avenir de l'immobilier, et elle n'a jamais été aussi cruciale. L'environnement réglementaire est en constante évolution et se renforce, marquant une étape significative vers un futur plus durable.**

actifs collectifs liés à la durabilité entrera en vigueur le 31 décembre 2023. Le but est «de garantir la qualité de la gestion et du positionnement des placements collectifs se référant à la durabilité, de même que la transparence au sein de l'industrie suisse de l'Asset Management.»

## 31.12.2023

L'autorégulation de l'Asset Management Association Switzerland (AMAS) sur la transparence et la publication pour les actifs collectifs liés à la durabilité entrera en vigueur le 31 décembre 2023

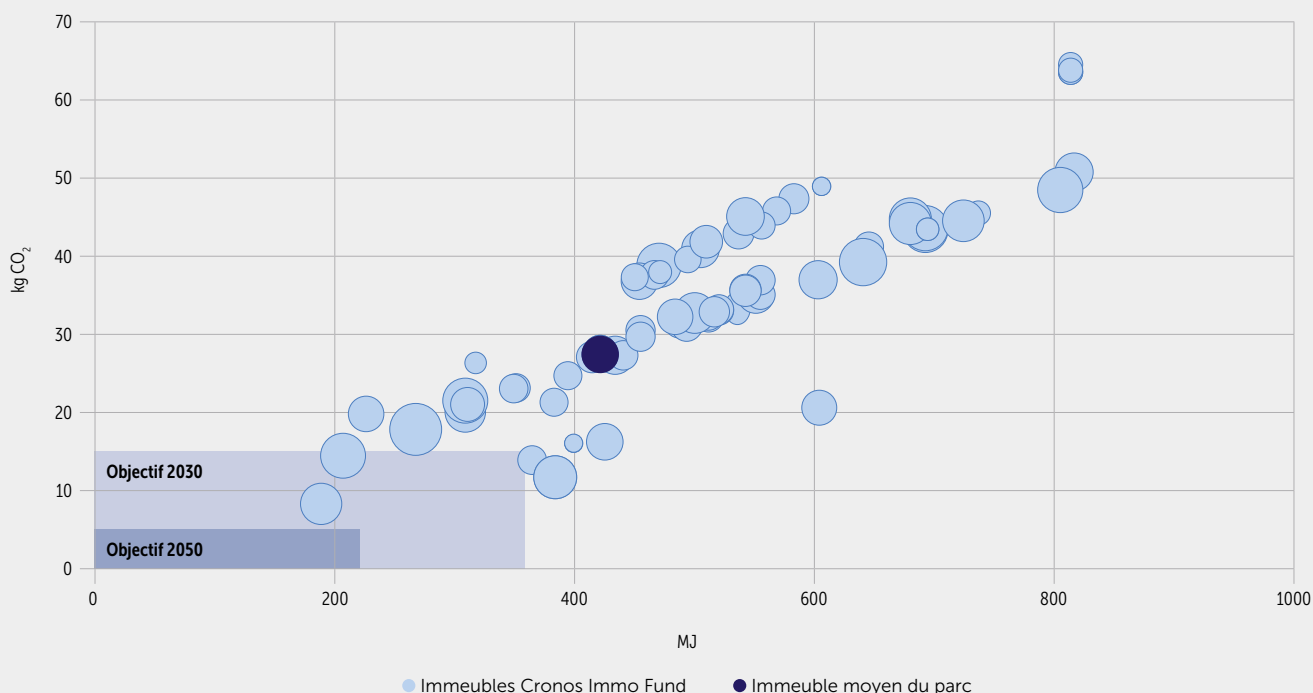
Des initiatives telles que la loi sur le climat et l'innovation, avec son objectif ambitieux de neutralité carbone d'ici 2050 et l'interdiction des chauffages fossiles, nous rappellent l'urgence de notre action. Le projet de révision du MoPEC (Modèle de prescriptions énergétiques des cantons) en 2025 priorise l'abandon des agents énergétiques fossiles et l'amélioration de l'efficacité énergétique des bâtiments notés «F» selon leur Certificat énergétique cantonal des bâtiments (CECB). En Suisse romande, la consultation pour la nouvelle loi vaudoise sur l'énergie inclut le remplacement de toutes les chaudières fossiles d'ici 2040 et l'exploitation maximale du potentiel solaire.

Au vu de certaines évolutions (amendement par le Grand Conseil de Genève de la loi sur l'énergie, avec notamment le remplacement possible de l'indice de dépense de chaleur du bâtiment (IDC) par le CECB comme unité de mesure pour les objectifs à fixer, multiplication des labels, précisions quant aux calculs des indices AMAS), il nous semble primordial de ne pas se perdre dans des actions et des initiatives qui pourraient s'avérer inutiles et coûteuses, d'autant plus que les ressources à disposition ne sont pas illimitées.

Concernant le cadre réglementaire, l'autorégulation de l'Asset Management Association Switzerland (AMAS) sur la transparence et la publication pour les

La cellule dédiée aux critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) chez Cronos Finance SA compte actuellement trois membres ainsi qu'un représentant de la direction, démontrant de ce fait l'importance que nous accordons à cette dimension dans notre stratégie d'entreprise.

GRAPHIQUE PAR M<sup>2</sup> DE SRE



## Durabilité

# 2021

**Cronos Finance est signataire des Principes pour l'Investissement Responsable des Nations Unies (UN PRI) depuis 2021**

**Chemin Ella-Maillart 10, Genève (GE)**

L'ESG est un domaine en constante évolution nécessitant une formation continue. Cette année, nous avons renforcé nos compétences en la matière avec la participation de deux membres de la direction à un atelier axé sur les objectifs de développement durable (ODD). Cet investissement s'inscrit dans notre volonté d'améliorer constamment nos pratiques et de rester connectés aux enjeux liés à la durabilité.

Cronos Finance SA est signataire des Principes pour l'Investissement Responsable des Nations Unies (UN PRI) depuis 2021. Cette année, nous avons franchi une nouvelle étape en effectuant notre premier cycle de reporting. Bien que celui-ci ne soit pas obligatoire, il s'agit d'un pas essentiel vers une meilleure compréhension de notre impact qui orientera nos futures décisions en matière d'ESG.

De plus, Cronos Finance SA participe en tant que partenaire au projet de la valeur verte de l'immobilier, qui vise à répondre aux défis environnementaux et aux incertitudes législatives en élaborant un cadre méthodologique pour évaluer les investissements en rénovation énergétique. En Suisse, les bâtiments contribuent significativement à la consommation d'énergie et aux émissions de CO<sub>2</sub>, mais la cadence actuelle de rénovation énergétique est insuffisante pour atteindre les objectifs fixés par les politiques publiques. Le projet est composé d'un groupe de travail d'acteurs privés du secteur immobilier et d'E4S, un centre commun de l'École polytechnique

fédérale de Lausanne (EPFL), de l'Université de Lausanne (UNIL) et de l'International Institute for Management Development (IMD). Ce projet reflète la nécessité d'une approche multidisciplinaire pour évaluer les rénovations, prenant en compte les aspects financiers, énergétiques et réglementaires, dans un contexte d'incertitude future.

Dans le domaine de la gestion immobilière, nous avons renforcé notre partenariat avec Signa-Terre. En effet, nous avons commencé à utiliser son outil Immo-Data-Pro® qui nous permet de centraliser et d'optimiser la gestion de notre portefeuille au niveau des travaux nécessaires afin d'atteindre les objectifs 2050 fixés par la Confédération. Parallèlement, nous continuons de nous servir d'ImmoLabel® qui nous permet d'établir des rapports de surveillance énergétique. Cela offre à notre département de gestion et de travaux les outils nécessaires pour contrôler et anticiper les prochaines étapes et années. À ce propos nous sommes heureux d'annoncer l'engagement de Florian Défago, ingénieur civil, en tant que responsable des travaux de construction et de rénovation.

Nous sommes également fiers d'annoncer une amélioration de la couverture de notre portefeuille en matière de consommation énergétique (76.9% contre 74.7% en 2022, ce dernier chiffre ayant été recalculé sur la base de la méthode préconisée en 2023. Le chiffre publié en 2022 était de 60.5%). Nous avons pour objectif de continuer à l'améliorer.



### ÉMISSIONS DE CO<sub>2</sub> (SELON SIA 2031)



En 2023, les émissions de CO<sub>2</sub> s'élèvent à 3'290 tonnes. Ramenées au m<sup>2</sup>, les émissions de CO<sub>2</sub> atteignent une moyenne de 25.92 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>. Lorsque nous segmentons les émissions par «scope», nous retrouvons les résultats suivants:

Émissions de CO <sub>2</sub>	Scope 1	Scopes 1+2	Scopes 1+2+3
Total en tonnes	3'056	3'290	3'608
kg par m <sup>2</sup> /SRE	24.29	25.92	28.61

### CONSOMMATION THERMIQUE (SELON SIA 2031)



En 2023 la consommation thermique du parc s'élève à 14.12 mios. de kWh. L'IDC moyen s'élève à 421 MJ/m<sup>2</sup>

### CONSOMMATION ÉLECTRIQUE (SELON SIA 2031)



La consommation électrique des communs d'immeuble du portefeuille s'élève à 1.05 mio de kWh pour 2023. Ramenée au m<sup>2</sup> de Surface de Référence Energétique (SRE), la consommation moyenne du parc s'élève à 7.23 kWh/m<sup>2</sup>.

### CONSOMMATION D'EAU (SELON SIA 2031)



La consommation d'eau nette totale (sans les consommations refacturées à des locataires) du portefeuille s'élève à 173'709 m<sup>3</sup> pour 2023. Ramenée au m<sup>2</sup> de Surface de Référence Energétique (SRE), la consommation moyenne du parc s'élève à 1.11 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

Finalement, si nous devons résumer notre philosophie ESG, nous dirions qu'adopter un investissement responsable ne signifie pas seulement acquérir des immeubles reflétant actuellement des scores ESG élevés et un bon rating. Se limiter à une telle approche, en acquérant uniquement de tels biens immobiliers et en cédant ceux ayant des scores médiocres, pourrait certes améliorer notre note ESG globale, mais cela ne servirait pas l'intérêt général. Comme l'a souligné le professeur d'économie de l'École polytechnique fédérale de Lausanne (EPFL), Philippe Thalman, lors du Think Tank organisé en 2021 à Lausanne par Cronos Finance SA: «Le **bon** immeuble a juste changé de mains, il n'est pas devenu meilleur. Il est surtout devenu plus cher! (...)

Et celui qui a été vendu, n'a pas forcément été vendu à un investisseur responsable». En revanche, acquérir un immeuble avec un moins bon score ESG et s'assurer d'entreprendre les travaux nécessaires pour l'améliorer servira au «bien commun» et, à notre sens, cela a beaucoup plus d'impact. C'est ce qui constitue notre véritable vision de l'ESG, axée sur une stratégie d'engagement plutôt que d'exclusion.

*Disclaimer: Cronos Immo Fund ne constitue pas un placement durable approuvé par l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers (FINMA) assorti d'une politique de placement durable contraignante ou d'une stratégie de placement tenant compte de critères ESG.*

<sup>1</sup> www.valeurverte.ch

<sup>2</sup> Scope 1: émissions directes générées au niveau de l'immeuble (chauffage produit dans le bâtiment)  
Scope 2: émissions en amont résultant de l'énergie amenée au bâtiment (chauffage à distance, électricité des parties communes)  
Scope 3: émissions en amont et en aval (électricité des locataires, construction, rénovation, etc.)

# 76.9%

**Amélioration du taux de couverture à 76.9% contre 74.7% en 2022 (ce dernier chiffre ayant été recalculé sur la base de la méthode préconisée en 2023. Le chiffre publié en 2022 était de 60.5%) et amélioration de nos émissions de CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> à 25.92 kg contre 31.27 kg en 2022 (scope 1+2)**