

2022

2023

Rapport  
annuel



# Sommaire

## Rapport annuel

Message de la Direction de fonds	4
Le Fonds en un coup d'œil	9
L'année en chiffres	11
Organes	13
<b>Rapport du Fonds</b>	<b>14</b>
Stratégie du Fonds	15
Perspectives	16
Commentaires de la Direction de fonds	17
Performance du Fonds	17
<i>Fortune brute et nette</i>	17
<i>Etats locatifs</i>	17
<i>Distribution par part</i>	18
<i>Rendements comparés avec obligations</i>	19
<i>Cours de bourse et valeur nette d'inventaire</i>	19
<i>Performance comparée au benchmark SXI</i>	20
Portefeuille immobilier	21
<i>Répartition par type d'immeuble et par canton</i>	21
<i>Répartition par états locatifs par type d'immeuble</i>	21
<i>Engagements hypothécaires</i>	22
<i>Acquisitions</i>	22
Projets de développement et optimisation du parc en 2023	23
Projets de développement, constructions et rénovations	24
<i>Constructions</i>	25
<i>Rénovations</i>	28
<b>Rapport financier</b>	<b>32</b>
Compte de fortune	33
Compte de résultat	35
Utilisation du résultat	36
Hypothèques et autres engagements garantis par des hypothèques	37
<b>Annexes</b>	<b>38</b>
Principes d'évaluation	39
Engagements contractuels et garanties	40
Domiciles officiels de paiement	40
Sociétés immobilières	40
Régies immobilières (délégation de tâches partielles)	40
Rémunération de la Direction de fonds	41
Rémunération de la Banque dépositaire	41
Inventaire des immeubles	41
Liste des immeubles	42
Rapport d'audit abrégé	48

## La Foncière Responsable

Préambule	54
Chiffres clés / La Foncière Responsable	57
<b>Stratégie de durabilité</b>	<b>58</b>
Organisation	59
Adhésions	60
Principes généraux de la gestion du parc	61
Gestion durable et active	62
<b>Données énergétiques</b>	<b>64</b>
Etats des lieux	65
Indices environnementaux de l'AMAS	66
Trajectoire de réduction du CO <sub>2</sub>	67
<b>Actions et réalisations</b>	<b>68</b>
Environnement (E)	69
Social (S)	70
Gouvernance (G)	70
Exemples de projets et retour d'expérience	72
<b>Annexes</b>	<b>78</b>
Rapport d'audit	79
Provenances et méthodologie des données présentées	82



**Christian Donzé,**  
Président  
du Conseil d'administration  
Investissements Foncières SA



**Michael Loose,**  
CEO  
Investissements Foncières SA

Dans un environnement exigeant, les résultats de l'exercice arrêté au 30 septembre 2023 démontrent la résilience du Fonds La Foncière. Ils sont en lien avec les projections de la Direction de fonds. La baisse du résultat net provient notamment d'une accélération de gros travaux de construction partiellement activés qui ont pu être réalisés durant cette année. Les fondamentaux du Fonds restent ainsi très solides.

Les hausses suivantes illustrent la solidité du Fonds :

- états locatifs, +1,09 % à MCHF 85.98,
- valeur vénale des immeubles, +6,57 % à MCHF 1'905.89,
- fortune brute, +6,40 % à MCHF 1'928.16 comparé à l'exercice précédent.

Le cours de bourse qui se situe à CHF 127.50 au 30 septembre 2023 et l'agio à 23,43 % sont en phase de stabilisation.

Les investissements dans les deux projets majeurs de développement et les travaux de modernisation ont généré une augmentation de la dette.

Grâce aux taux fixes de la majeure partie des engagements hypothécaires et le niveau d'endettement raisonnablement bas, l'impact de ces augmentations reste modéré.

Le résultat de l'exercice permet de verser aux porteurs de parts un dividende de MCHF 34.29, soit CHF 2.52 par part (+2,02 % par rapport à l'exercice précédent). Cette légère augmentation est le fruit d'une stratégie défensive et de la solidité des fondamentaux du Fonds La Foncière. A la suite de la commercialisation des deux projets de développement, une augmentation significative des états locatifs est projetée dès le prochain exercice.

Dans la continuité des efforts pour affirmer la position en tant que fonds de référence, un Comité de durabilité a été créé pour la planification stratégique et la supervision de l'implémentation des mesures ESG. A l'écoute des attentes des investisseurs, locataires et autres parties prenantes, cette réflexion prospective se nourrit de l'analyse systématique des tendances du marché tout en assurant la continuité du Fonds. Ces engagements sont illustrés dans le rapport de durabilité « La Foncière Responsable », que vous trouverez en deuxième partie de ce document.

Comme le secteur immobilier devra à l'avenir assumer notamment une plus grande responsabilité vis-à-vis de l'environnement et de la société, la Direction de fonds a pris des mesures importantes au cours de l'année sous revue afin de se préparer aux défis à venir. Ainsi, l'optimisation de son organisation et les investissements dans la digitalisation ont été fortement accélérés et font partie du processus de modernisation en cours.

Soucieuse d'attirer de nouveaux talents, l'équipe de gestion se renouvelle et se dynamise par la création d'un nouvel environnement de travail et l'émergence d'une culture d'entreprise basée sur le travail d'équipe, l'augmentation de l'efficacité et la responsabilisation.

Durant cet exercice, M. Daniel Wenger, président de la Direction générale de la Banque Cantonale de Fribourg, a été élu au Conseil d'administration et nommé Vice-président. Il apporte ainsi ses nombreuses compétences au sein du Conseil, notamment dans le domaine de la gestion des risques.

Depuis le 4 novembre 2022, la présidence du Conseil d'administration est assurée par M. Christian Donzé, Directeur général de la Banque Cantonale du Valais. Il a occupé la vice-présidence jusqu'au décès d'Albert Michel, regretté membre du conseil pendant 28 ans.

Vous trouverez dans ce rapport toutes les informations importantes de l'exercice écoulé.

Alors que le Fonds La Foncière s'apprête à célébrer son 70<sup>e</sup> anniversaire l'année prochaine, nous remercions nos investisseurs de leur confiance et de leur fidélité, année après année.



**Christian Donzé,**  
Président  
du Conseil d'administration  
Investissements Foncières SA



**Michael Loose,**  
CEO  
Investissements Foncières SA



Fortune brute (MCHF)

Revenus locatifs (MCHF)

**1'928.16**

**85.98**

Dividende par part (CHF)

Rendement de placement (%)

**2.52**

**4,67**

Taux de vacance (%)

Coefficient d'endettement (%)

**0,78**

**18,66**

Nombre de logements

Surfaces commerciales (m<sup>2</sup>)

**4'269**

**71'044**

Taux d'intérêt moyen sur la dette (%)

Nombre d'immeubles

**1,55**

**135**



# L'année en chiffres

30.09.2023 30.09.2022 Variations

## La Foncière 278 226 / ISIN CH0002782263

Nombre de parts en circulation	13'608'177	13'608'177	0,00 %
Valeur d'inventaire par part (CHF)	103.30	101.10	2,18 %
Prix de rachat par part (CHF)	96.10	94.05	2,18 %
Cours en bourse en fin d'exercice (CHF)	127.50	126.50	0,79 %
Agio / disagio *	23,43 %	25,12 %	- 6,73 %

## Rendement et performance en %

Rendement sur distribution *	1,94 %	1,79 %	8,38 %
Coefficient de distribution *	109,57 %	93,15 %	17,63 %
Rendement des fonds propres (ROE) *	4,60 %	9,12 %	- 49,56 %
Rendement du capital investi (ROIC) *	3,64 %	6,97 %	- 47,78 %
Rendement de placement *	4,67 %	9,26 %	- 49,57 %
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT) *	58,20 %	60,14 %	- 3,23 %
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TERREF (GAV)) *	0,66 %	0,69 %	- 4,35 %
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TERREF (MV)) *	0,72 %	0,62 %	16,13 %
Distribution du dividende par part (CHF)	2.52	2.47	2,02 %
Capitalisation boursière (en MCHF)	1'735.04	1'721.40	0,79 %
Performance **	2,72 %	- 17,78 %	115,30 %

## Compte de fortune (en MCHF)

Prix de revient des immeubles	946.66	861.93	9,83 %
Valeur vénale des immeubles	1'905.89	1'788.44	6,57 %
Fortune totale du Fonds	1'928.16	1'812.14	6,40 %
Fortune nette du Fonds	1'405.46	1'375.80	2,16 %

## Financement hypothécaire

Dette portant intérêt (en MCHF)	355.63	279.63	27,18 %
Coefficient d'endettement *	18,66 %	15,64 %	19,31 %
Taux d'intérêt moyen sur la dette portant intérêt	1,55 %	1,22 %	27,05 %
Durée résiduelle moyenne sur la dette portant intérêt (en année)	3,82	3,81	0,26 %

## Compte de résultat (MCHF)

Loyers	85.98	85.05	1,09 %
Taux de perte sur loyers *	0,95 %	0,84 %	13,10 %
Résultat net	31.30	36.08	- 13,25 %
Résultat total	63.28	117.57	- 46,18 %

\* Indices calculés selon la directive de l'AMAS.

\*\* Performance sur 1 an. La performance historique n'offre pas de garantie pour le futur.  
La performance mentionnée comprend les dividendes réinvestis (Total return).



## La Foncière

Fonds suisse de placements immobiliers créé en 1954

## Direction de fonds

Investissements Fonciers SA  
Ch. de la Joliette 2, 1006 Lausanne

## Conseil d'administration

Albert Michel, Président (*jusqu'au 04.11.2022*)  
Président du Conseil d'administration de la Banque Cantonale de Fribourg, Fribourg

Christian Donzé, Président (*depuis le 04.11.2022 – Vice-président jusqu'au 04.11.2022*)  
Directeur général de la Banque Cantonale du Valais, Sion

Daniel Wenger, Vice-président (*depuis le 17.05.2023*)  
Président de la Direction générale de la Banque Cantonale de Fribourg, Fribourg

Blaise Goetschin  
Président de la Direction générale de la Banque Cantonale de Genève, Genève

Jean-Philippe Rochat  
Avocat, Kellerhals Carrard, Lausanne

Michael Bloch  
Membre de divers conseils d'administration, Thalwil

## Direction

Michael Loose, CEO  
Thomas Vonaesch, COO  
Jean-Marie Pilloud, CFO

## Banque dépositaire

Banque Cantonale de Genève  
Quai de l'Île 17  
1211 Genève 2

## Société d'audit

PricewaterhouseCoopers SA  
Av. C.-F. Ramuz 45, CP 1172  
1001 Lausanne

## Experts permanents

Bénédicte Montant, architecte-urbaniste SIA AGA, Genève  
Louis Ganty, expert immobilier diplômé, Corsier  
Centre d'information et de Formation Immobilière SA (IAZI/CIFI), Zurich, représenté par: Philippe Sormani, Dr. ès Sciences naturelles et physicien EPFZ, Zurich et Roxane Montagner, Master of Arts Management & Economics UZH, Genève

## Rapport du Fonds

- Stratégie du Fonds
- Perspectives
- Commentaires de la Direction de fonds

## Stratégie du Fonds

Composée d'actifs localisés principalement dans les centres urbains de Suisse romande, avec une forte dominante d'immeubles résidentiels destinés aux classes moyennes, La Foncière allie régularité des performances en poursuivant une stratégie d'investissement équilibrée.

### Durabilité

La stratégie du Fonds vise à atteindre les objectifs de développement durable 2030/2050 de la Confédération. Dès 2009, La Foncière a commencé à mesurer l'efficacité énergétique de son parc immobilier pour l'optimiser de manière significative. La Direction de fonds tient compte des aspects de durabilité dans ses activités, que ce soit dans la construction/rénovation, les acquisitions, la gestion du portefeuille et les relations avec les tiers. Le Comité de durabilité a pour responsabilités premières l'identification et le suivi de la mise en œuvre des actions. La révision du portefeuille vise à augmenter la durabilité du parc immobilier et à poursuivre la notion d'optimisation à long terme à travers une planification systématique des acquisitions, investissements, rénovations et ventes.

### Régularité, équilibre, stabilité

Avec des investissements continus pour optimiser le parc immobilier et grâce à une gestion active du portefeuille, le Fonds cible une stratégie défensive (Core/Core+) et une croissance privilégiant la qualité à la quantité. Ainsi, La Foncière s'adresse aux investisseurs en quête de régularité et de stabilité pour leurs avoirs au sein d'un portefeuille équilibré.

La gestion du portefeuille répond au double impératif de recherche de revenus stables et de croissance de la valeur du portefeuille sur le long terme. Le faible niveau du taux de vacance est lié à l'excellente situation géographique des immeubles et à l'attractivité des loyers qui s'ajustent au marché et aux caractéristiques des appartements.

Bénéficiant d'un taux d'endettement faible, en dessous de la moyenne des fonds immobiliers, le Fonds La Foncière adopte une politique de risque modéré qui s'applique également au financement externe de la dette. La Direction de fonds est ainsi en position de soutenir une politique de valorisation durable du parc sur le long terme, de réagir avec une certaine flexibilité aux opportunités d'investissement et de réduire la vulnérabilité aux risques en cas de hausse des taux d'intérêt.

### Résilience et ancrage local

Grâce à une stratégie cohérente et ciblée et à une politique de loyers mesurés, le Fonds vise à optimiser le profil risque-rendement pour les investisseurs. Les derniers aléas du marché, conséquences de contextes géopolitiques et macro-économiques fluctuants, ont permis d'attester de la résilience du Fonds La Foncière. Elle tire son origine de l'excellente situation géographique des immeubles et du fort ancrage romand, piliers de l'identité du Fonds depuis bientôt 70 ans.

## Perspectives

La croissance du parc se fait dans le respect de la stratégie ciblée du Fonds, de l'exigence d'une distribution attractive et régulière aux porteurs de parts et des considérations ESG.

La stratégie du Fonds intègre pleinement les critères ESG ; ces engagements sont impératifs pour toutes les parties prenantes. Pour s'en donner les moyens, la politique du Fonds se doit de poursuivre ses stratégies d'investissements et de gestion défensives du portefeuille. Le Fonds La Foncière pourra ainsi continuer à traverser les périodes d'incertitudes, améliorer le profil de durabilité de son parc et, parallèlement, saisir des opportunités de marché.

Le Fonds privilégie les acquisitions d'immeubles résidentiels à loyers modérés situés dans les zones urbaines de Suisse romande. Il s'agit d'immeubles récents dont le profil de durabilité est déjà établi ou d'objets plus anciens, dont les perspectives d'évolution à cet égard sont jugées favorables. Les immeubles ne correspondant plus à ces critères ou ne présentant pas de potentiel de plus-value supplémentaire peuvent être cédés.

Le Fonds La Foncière poursuit la transition énergétique, la mise en valeur de son parc immobilier et le maintien de revenus stables. La modernisation systématique de son portefeuille et l'exploitation du potentiel de densification et d'extension d'immeubles existants en sont des exemples. Pour diminuer l'empreinte écologique du portefeuille, le Fonds met en œuvre chaque année les projets définis dans son plan de financement prévisionnel à long terme. Deux programmes spécifiques à la

consommation énergétique ont été développés lors d'une planification initiale. Le premier vise à remplacer les chaufferies à énergie fossile par du chauffage à énergies renouvelables ou du chauffage à distance (CAD) d'ici 2040, un engagement fort et concret. Un second programme se propose d'installer des panneaux photovoltaïques et des RCP (regroupement de consommation propre) dans les environnements qui s'y prêtent. Concernant l'énergie grise, il est procédé, depuis peu, à une analyse pour chaque nouveau projet de rénovation afin de déterminer le potentiel de recyclage et d'optimisation du choix des matériaux.

Durant le prochain exercice, deux projets majeurs (Genève, Côté Parc et Genève, rue de la Servette 89abc) entameront leur commercialisation et impacteront très favorablement les états locatifs.

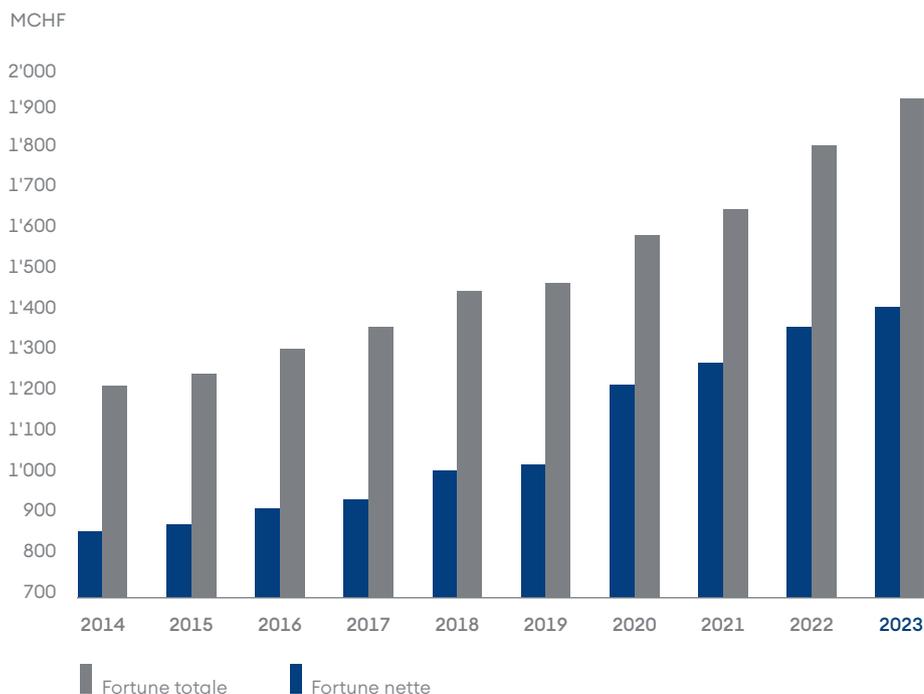
Nous renvoyons aux pages « Constructions » et « Rénovations » les lecteurs qui souhaitent passer en revue les projets planifiés, en cours et livrés durant l'exercice.

## Commentaires de la Direction de fonds

### Performance du Fonds

Les états locatifs ont progressé de 1,09 % à MCHF 85.98. Le Fonds est en mesure d'assurer une distribution de CHF 2.52 par part, en hausse de 2,02 %. Pour le prochain exercice, les perspectives sont excellentes en raison de la livraison de nouveaux immeubles dans le parc immobilier.

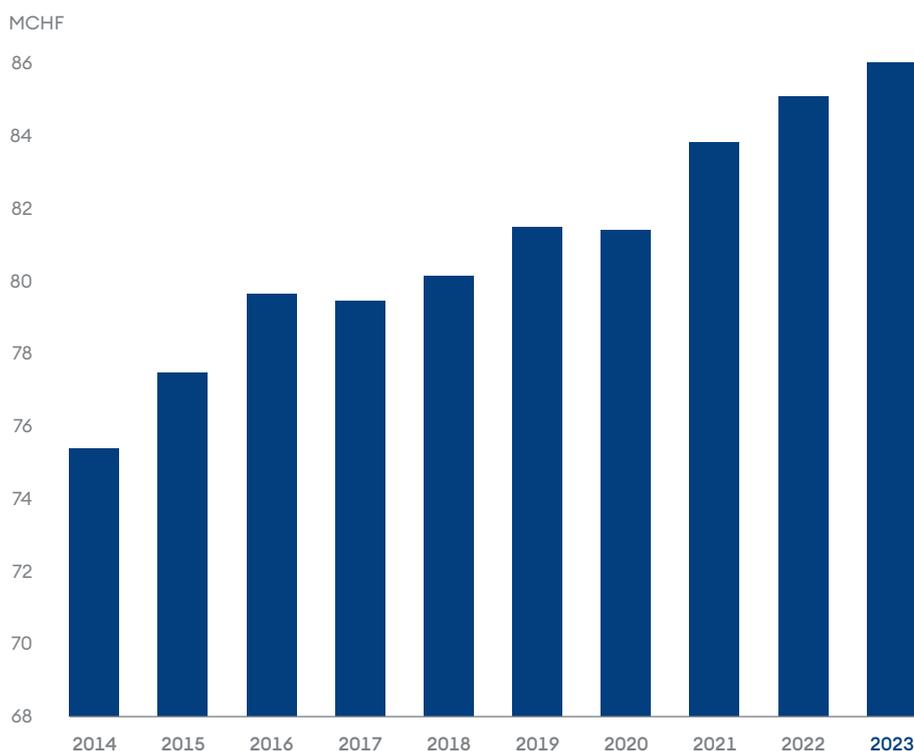
### Fortune brute et nette



La fortune brute du Fonds au 30 septembre 2023 s'élève à MCHF 1'928.16, soit une augmentation de 6,40%. La fortune nette est de MCHF 1'405.46 après une augmentation de 2,16 % par rapport à l'année précédente.

Les experts indépendants ont évalué l'ensemble du patrimoine immobilier à MCHF 1'905.89, une augmentation de la valeur vénale de MCHF 117.5, soit 6,57 % par rapport à l'exercice précédent. Cette progression s'explique principalement par les projets de construction en cours. Le taux d'actualisation varie entre 2,42 % et 4,39 %, le taux moyen pondéré étant de 3,14 %.

### Etats locatifs

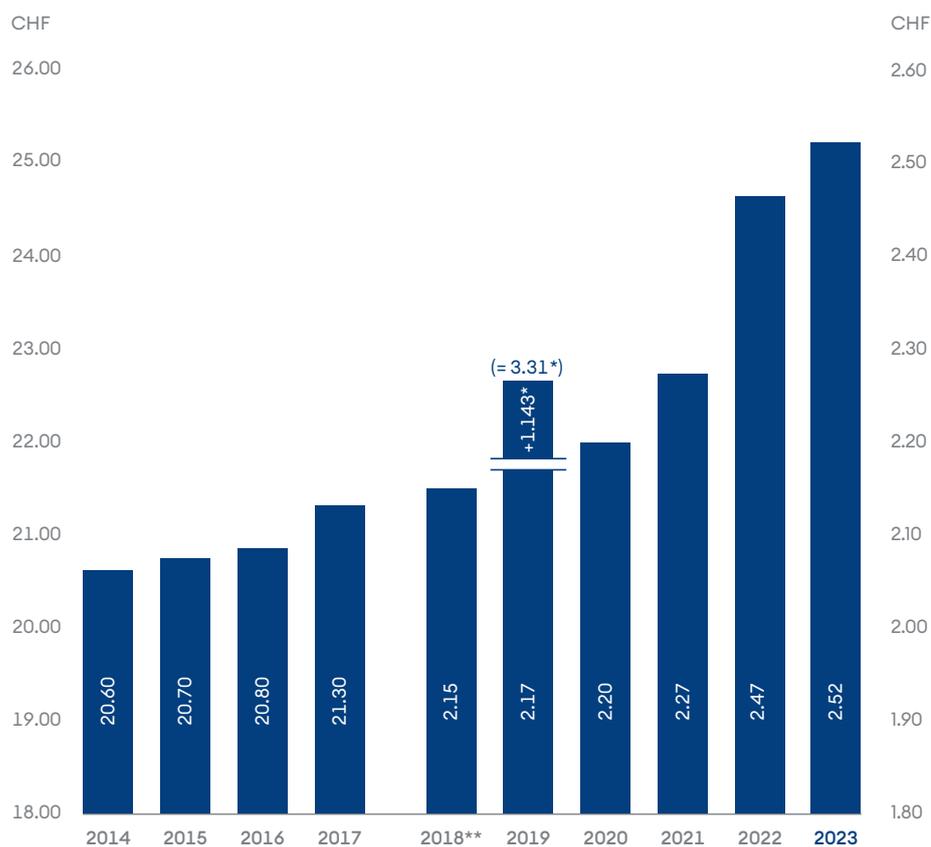


Le montant total des loyers s'élève à MCHF 85.98, en hausse de 1,09 % par rapport à l'exercice précédent.

Au 30 septembre 2023, le manque à gagner provenant des objets temporairement non loués s'est élevé à 0,78 % du revenu annuel. Sur les 34 objets résidentiels vacants, 18 concernent les logements du bâtiment sis à la route d'Oron 14b à Lausanne, dont les travaux de démolition vont débuter en octobre 2023.

Quant aux pertes de loyers consécutives à l'insolvabilité des locataires et des gratuités accordées, elles se limitent à 0,17 %. Aucun locataire ne représente plus de 5 % de l'état locatif.

## Distribution par part



\* Distribution ordinaire et extraordinaire.

\*\* Split des parts dans un rapport de 1:10, le 21.02.2018.

Une augmentation du revenu distribué aux porteurs de parts est réalisée pour la vingt-cinquième fois consécutive, bien que le résultat net de l'exercice soit en retrait suite à des travaux de rénovation plus importants.

La Foncière va distribuer un dividende de CHF 2.52 par part (+ 2,02 % par rapport à l'exercice précédent) à partir du 10 janvier 2024. La distribution annuelle ordinaire correspond à un rendement sur distribution de 1,94 % par rapport au cours de bourse au 30 septembre 2023. Le rendement sur la distribution à venir s'élève à 1,98 %.

Les perspectives pour l'exercice à venir sont très positives en raison de la livraison de bâtiments neufs.

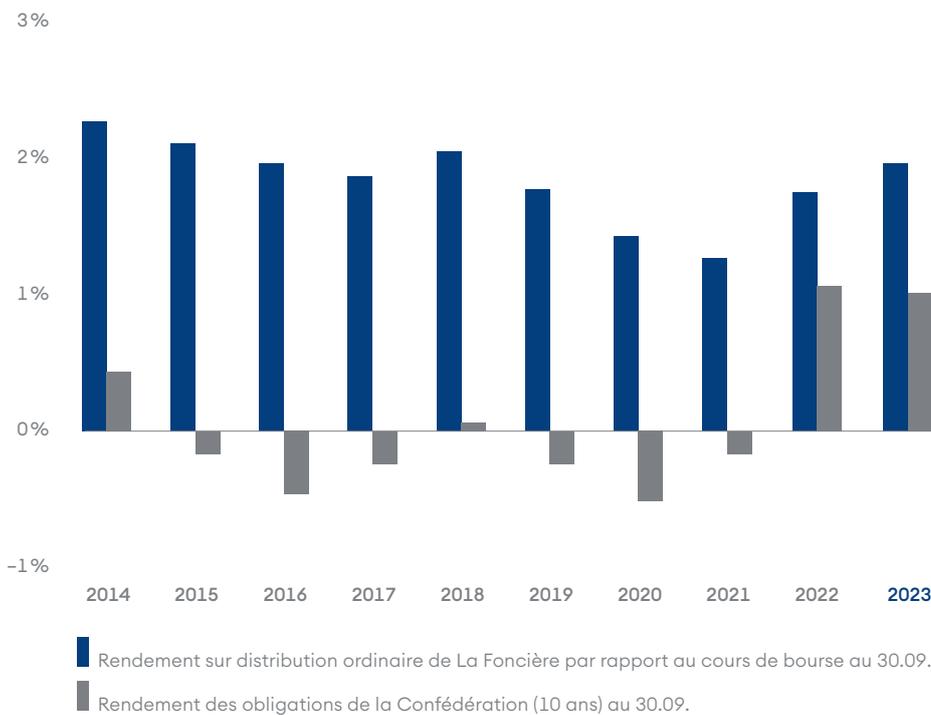
Distribution ordinaire (CHF)	Coupon n° 70	Coupon n° 71 *	Total
Distribution brute	2.020	0.500	2.520
A déduire: impôt anticipé 35 %	0.707	0.000	0.707
<b>Montant net versé</b>	<b>1.313</b>	<b>0.500</b>	<b>1.813</b>

\* Non imposable chez le porteur de part.

Les revenus de l'exercice permettront de payer les coupons n° 70 et n° 71 comme suit: le coupon n° 70 correspond aux revenus ordinaires provenant des sociétés immobilières détenues par le Fonds. Le coupon est imposable. Les porteurs de parts domiciliés en Suisse peuvent demander l'imputation ou le remboursement de l'impôt anticipé.

Pour les étrangers, il faut se référer aux accords de double imposition, le cas échéant. Le coupon n° 71 correspond aux revenus ordinaires des immeubles en propriété directe, déjà imposés auprès du Fonds. Il est franc d'impôt et le porteur de parts n'a pas à déclarer ce montant dans sa déclaration fiscale.

## Rendements comparés avec obligations



Dans un contexte de marché bousculé par la hausse des taux d'intérêts, La Foncière poursuit sa stratégie défensive et sa forte pondération dans l'immobilier résidentiel au cœur des zones urbaines. Le rendement sur distribution ordinaire se monte à 1,94%.

Au 30 septembre 2023, le rendement des obligations de la Confédération à 10 ans se situe à 1,087%.

## Cours de bourse et valeur nette d'inventaire



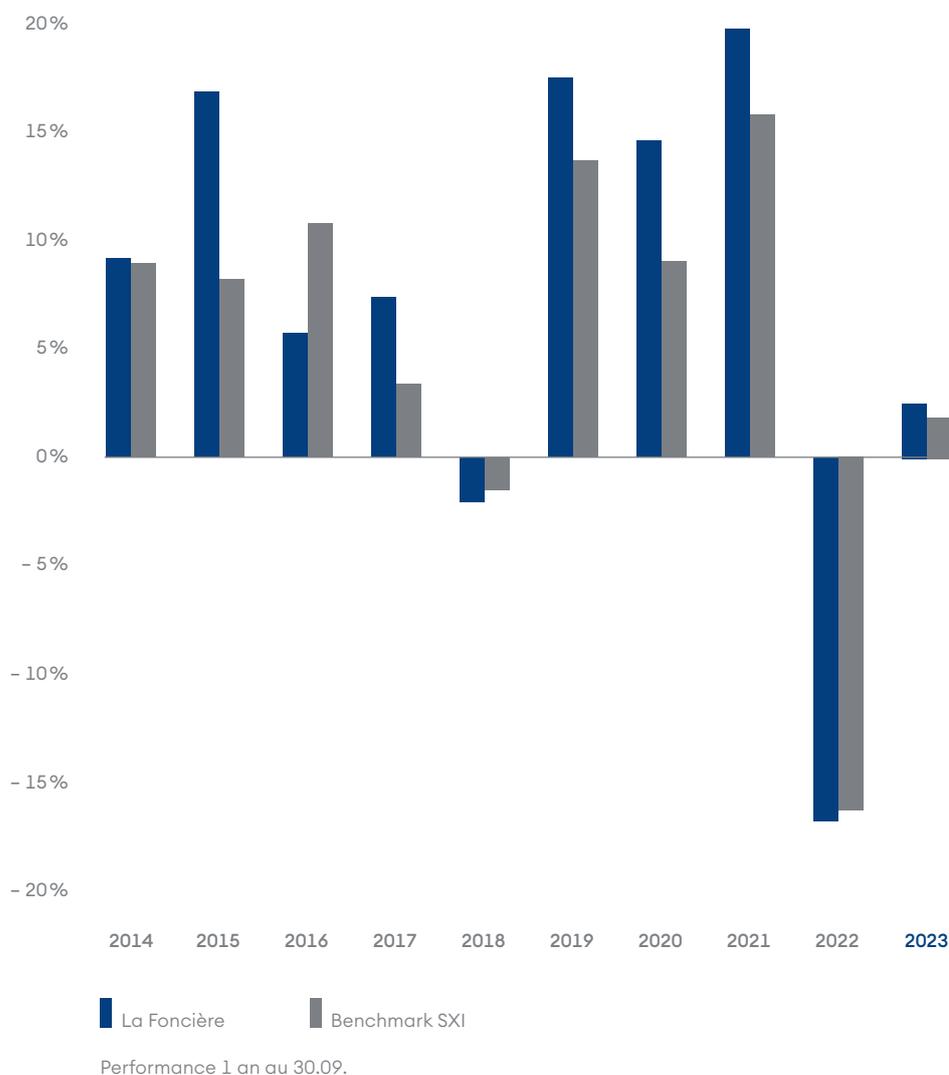
Le cours de bourse a fluctué en cours d'exercice entre CHF 111.10 et CHF 135.90 pour clôturer au 30 septembre 2023 à CHF 127.50. Une consolidation après la baisse marquée du cours de bourse, en ligne avec le marché des fonds immobiliers suisses côtés.

La valeur de marché du portefeuille immobilier a augmenté de 6,57%, soit un total de MCHF 117.5 sur l'exercice, pour atteindre MCHF 1'905.89. Lors de l'exercice sous revue, les activités du Fonds ont contribué à l'augmentation de 2,18% de la valeur nette d'inventaire par part, pour atteindre CHF 103.30 au 30 septembre 2023.

Le prix de rachat en fin d'exercice était de CHF 96.10. Le nombre de parts en circulation reste inchangé à 13'608'177. Au 30 septembre 2023, aucune demande de remboursement de parts n'était pendante.

Pour des raisons de comparaison interannuelle, le cours de bourse avant 2018 a été divisé par 10. Le split des parts (rapport de 1:10) a été effectif à partir du 21.02.2018.

## Performance comparée au benchmark SXI



Le cours de bourse de La Foncière s'est consolidé au cours de l'exercice 2022/2023, clôturant à CHF 127.50.

Quant à l'agio, il s'est lui aussi consolidé et reste un des plus élevés du marché à 23,43%.

Sur l'exercice écoulé, la performance 1 an de La Foncière se monte à 2,72% en tenant compte d'une distribution de CHF 2.52 par part.

La performance se situe au-dessus de l'indice de référence SXI Real Estate Funds TR, qui a terminé sur la même période à 1,95%.

Au 30.09.2023	La Foncière	Benchmark SXI Real Estate Funds TR
Performance 1 an	2,72%	1,95%
Performance 3 ans	0,87%	- 1,35%
Performance 5 ans	31,89%	20,57%
Performance 10 ans	72,64%	58,84%

Performances calculées selon la directive de l'AMAS.

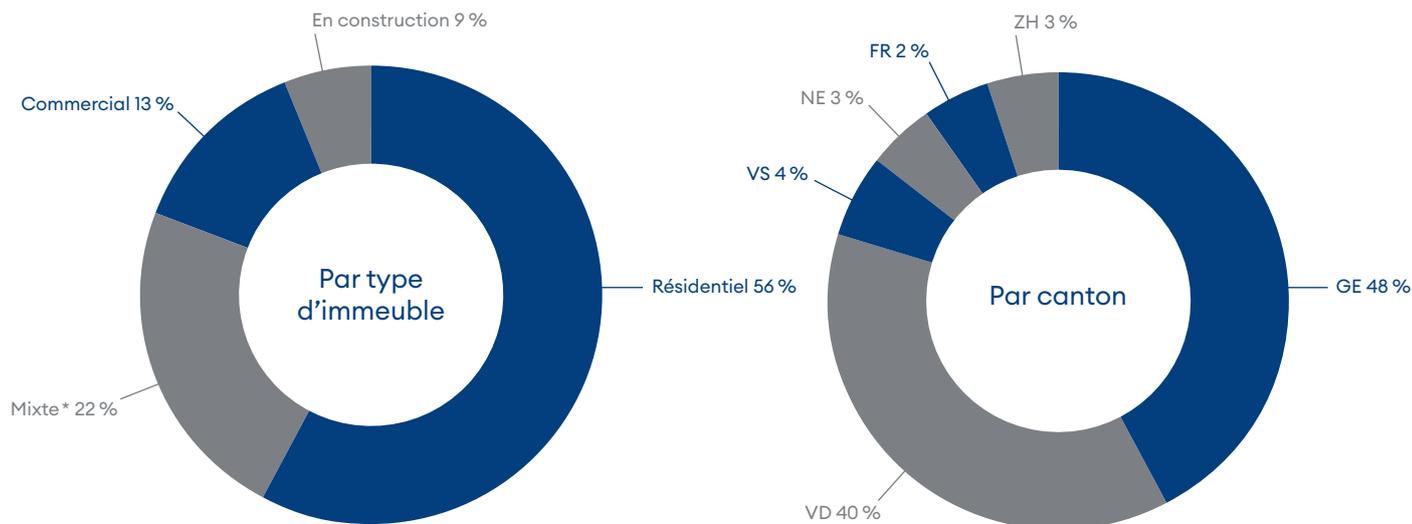
Les performances mentionnées comprennent les dividendes réinvestis (Total return).

La performance historique ne représente pas un indicateur de performance actuelle ou future.

## Portefeuille immobilier

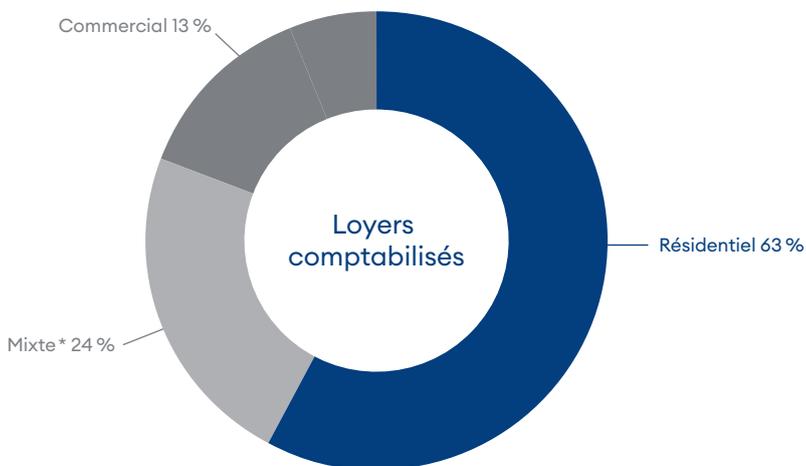
La situation des immeubles est un des atouts majeurs pour rester attractif sur le marché. Avec les deux projets de développement, la proportion d'immeubles augmente légèrement dans le canton de Genève.

### Répartition par type d'immeuble et par canton



\* Immeubles mixtes dont les revenus des baux commerciaux dépassent 20%, mais sont inférieurs à 60%.

### Répartition par états locatifs par type d'immeuble

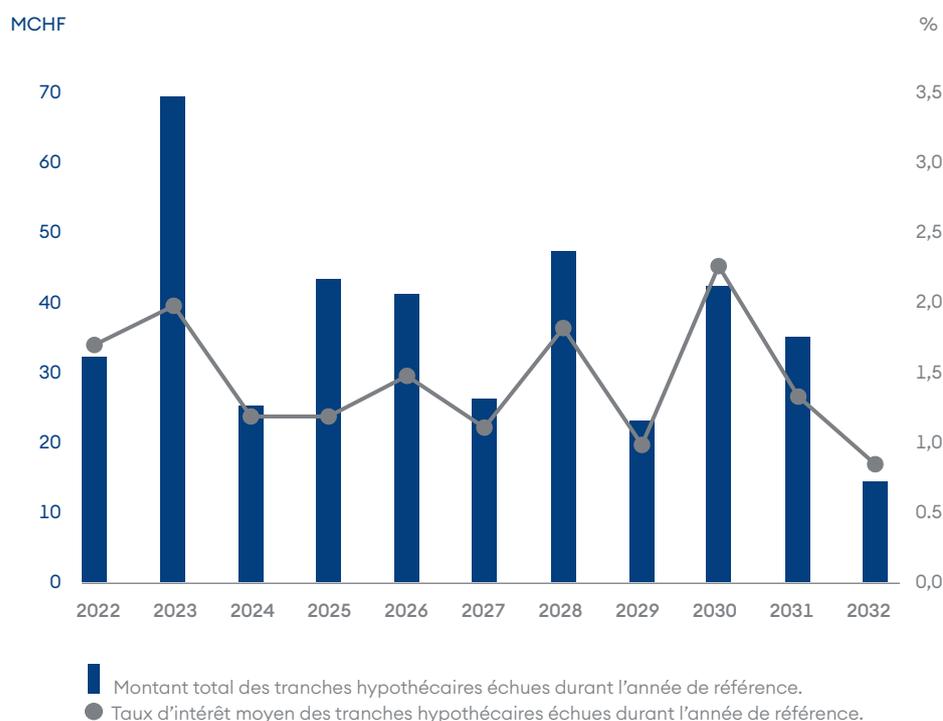


Les caractéristiques du parc sont solidement établies : forte pondération dans l'immobilier résidentiel, de très bonnes macro-situations et concentration des immeubles dans les deux grands centres urbains de Suisse romande : Lausanne et Genève.

Au 30 septembre 2023, le parc consistait en un total de 135 immeubles proposant 4'269 logements et 71'044 m<sup>2</sup> de surfaces commerciales.

\* Immeubles mixtes dont les revenus des baux commerciaux dépassent 20% mais sont inférieurs à 60%.

## Engagements hypothécaires



% Les engagements hypothécaires sont échelonnés dans le temps avec des taux d'intérêts fixes, hormis deux tranches de MCHF 17 conclues au taux SARON.

Les taux moyens par échéances annuelles varient entre 0,8500 % et 2,2666 %. Le taux moyen total sur la dette portant intérêt est de 1,55 %.

## Acquisitions

### Liste des achats et ventes de l'exercice 2022/2023

#### Immeubles, terrains, droits de superficie

Achat	Aucun
Vente	Aucune

#### Papiers-valeurs

Achat	Aucun
Vente	Aucune

Transactions effectuées entre les fonds qui sont gérés par la même direction ou par des directions liées	Néant
--	-------

Transactions effectuées entre personnes proches	Néant
---	-------

## Projets de développement et optimisation du parc en 2023

Mai	<b>Lausanne</b> <b>Rue de la Pontaise 25</b> <ul style="list-style-type: none"><li>✓ Ouverture de chantier</li><li>→ Travaux de surélévation</li><li>→ Rénovation des façades</li><li>→ Création de 2 appartements</li></ul>	<b>Lausanne</b> <b>Av. de Montchoisi 18 bis</b> <ul style="list-style-type: none"><li>✓ Chantier et commercialisation terminés</li><li>→ Travaux de surélévation</li><li>→ Rénovation des façades</li><li>→ Création de 4 appartements</li></ul>
Juillet	<b>Lausanne</b> <b>Av. de Béthusy 80, 82 – 84</b> <ul style="list-style-type: none"><li>✓ Ouverture de chantier 80: 07.2023 / 82 – 84: 02.2023</li><li>→ Travaux de surélévation</li><li>→ Rénovation des façades</li><li>→ Création de 6 appartements</li></ul>	<b>Genève</b> <b>Côté Parc *</b> <ul style="list-style-type: none"><li>✓ Début de la commercialisation (immeuble Dahlias)</li><li>→ Projet de développement</li><li>→ Création de 216 logements</li></ul>
Août	<b>Lausanne</b> <b>Rte d'Oron 14b *</b> <ul style="list-style-type: none"><li>✓ Ouverture de chantier</li><li>→ Déconstruction, reconstruction &amp; surélévation</li><li>→ Création de 35 appartements (19 dans la précédente construction)</li></ul>	
Septembre		<b>Lausanne</b> <b>Av. d'Ouchy 21 a – g</b> <ul style="list-style-type: none"><li>✓ Chantier et commercialisation terminés</li><li>→ Projet de développement</li><li>→ Création de 12 logements</li></ul>
Octobre	<b>Prilly</b> <b>Ch. du Vieux-Collège 6 – 8</b> <ul style="list-style-type: none"><li>✓ Ouverture de chantier</li><li>→ Travaux de surélévation</li><li>→ Rénovation des façades</li><li>→ Création de 4 appartements</li></ul>	<b>Genève</b> <b>Rue de la Servette 89abc *</b> <ul style="list-style-type: none"><li>✓ Début de la commercialisation</li><li>→ Projet de développement</li><li>→ Création de 62 logements</li></ul>
Décembre	<b>Genève</b> <b>Rue de Lausanne 63 – 65</b> <ul style="list-style-type: none"><li>✓ Ouverture de chantier</li><li>→ Rénovation de l'enveloppe</li></ul>	<b>Montreux</b> <b>Av. Nestlé 21</b> <ul style="list-style-type: none"><li>✓ Chantier terminé</li><li>→ Rénovation de l'enveloppe</li><li>→ Rénovation des communs et entrée</li></ul>

\* Immeubles en construction.

## Projets de développement, constructions et rénovations

Le Fonds se concentre sur la réalisation de projets de construction de haute qualité, tant sur le plan de l'emplacement que de l'architecture. La priorité est de développer, dans une démarche durable, des projets offrant un potentiel de création de valeur attractif.

En Suisse romande, La Foncière compte actuellement trois projets en cours de construction ainsi que des projets de rénovation en cours, dont sept avec des travaux importants.

Dans la partie durabilité de ce rapport annuel, vous trouverez également des informations détaillées concernant nos engagements en matière de critères ESG (environnementaux, sociaux et de gouvernance).



### ↑ Genève, Côté Parc

Le projet Côté Parc présente de nombreux points forts et des avancées notables à souligner.

Tout d'abord, un aspect remarquable est que les pensionnaires de l'EMS ont pu rester présents pendant toute la durée du chantier, avec l'EMS en exploitation continue. Cela démontre une gestion efficace des travaux pour minimiser les nuisances vis-à-vis des résidents. Le projet comprend une surélévation et des nouvelles constructions dans un parc de 5 hectares, offrant un espace accessible à tous. De plus, un projet de crèche publique avec 57 places pour enfants a été développé, augmentant ainsi la capacité d'accueil par rapport à l'installation précédente.

Un projet d'art en collaboration avec la HEAD (Haute Ecole d'Art et de Design de Genève) est en cours d'élaboration ajoutant une dimension culturelle au projet. Dans l'ensemble, ce développement démontre une planification minutieuse, une mise en œuvre efficace et un engagement envers la qualité de vie des résidents, la durabilité et l'art, faisant de lui un projet très prometteur pour le quartier.

Volume d'investissement (CHF)	127'000'000
Total logements	216
Surfaces commerciales m <sup>2</sup>	4'600
Label	HPE, Minergie en évaluation
Sources énergétiques	Géothermie Panneaux photovoltaïques
Ouverture du chantier	05.2021
Chantier terminé	11.2023 (immeuble Dahlias), puis 1 <sup>er</sup> trimestre 2024

### → Genève, Servette 89abc

Ce projet, situé aux portes de Genève, se distingue par sa forte présence urbaine, tant par sa taille imposante que par son emplacement stratégique. Il incarne un équilibre exemplaire entre l'architecture moderne et le tissu urbain existant de Genève. Ses façades, élégamment conçues et dont le visuel évolue en se déplaçant dans la rue de la Servette, s'intègrent harmonieusement.

Il illustre de manière exemplaire l'importance de la collaboration entre La Foncière et les autorités pour créer des espaces urbains dynamiques et attrayants qui profitent au grand public tout en préservant l'identité culturelle de la ville.

Volume d'investissement (CHF)	32'000'000
Total logements	62
Surfaces commerciales m <sup>2</sup>	980
Label	Minergie
Sources énergétiques	Chauffage à distance (CAD) Panneaux photovoltaïques
Ouverture du chantier	03.2021
Chantier terminé	02.2024

### → Lausanne, route d'Oron 14b

Pour la rénovation de cet immeuble, plusieurs options stratégiques ont été évaluées. La meilleure solution s'est révélée être un nouveau développement complet, impliquant démolition et reconstruction, et dégageant des bénéfices élevés en matière de durabilité et d'augmentation des surfaces locatives. La démolition de l'immeuble a commencé début octobre 2023. La fin des travaux est prévue pour juin 2025. Les précédents locataires qui ont reçu une aide à la relocation seront privilégiés dans l'accès aux nouveaux appartements, dorénavant au nombre de 35, contre 19 dans la précédente construction.

Volume d'investissement (CHF)	14'960'000
Total logements	35
Label	Minergie-P
Sources énergétiques	Géothermie Panneaux photovoltaïques
Ouverture du chantier	08.2023
Chantier terminé	06.2025



## Rénovations

Un engagement particulier est porté sur l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments et du confort pour les locataires, répondant ainsi aux besoins évolutifs du marché immobilier.

→ Genève, rue de Lausanne 63 – 65

Nature des travaux	Rénovation complète de l'enveloppe de l'immeuble.
Volume d'investissement (CHF)	4'230'000
Sources énergétiques	Panneaux photovoltaïques + solaires thermiques
Ouverture du chantier	12.2023
Chantier terminé	12.2024

↓ Montreux, av. Nestlé 21

Nature des travaux	Rénovation de l'enveloppe, des communs et de l'entrée.
Volume d'investissement (CHF)	3'820'000
Sources énergétiques	Pompe à chaleur (PAC)
Ouverture du chantier	08.2022
Chantier terminé	12.2023



→ Lausanne, av. de Béthusy 82 – 84

Nature des travaux	Surélévation et création de 4 logements avec terrasse. Rénovation de la façade sans isolation (immeuble protégé). Aménagement du nouvel espace conteneur.
Volume d'investissement (CHF)	2'700'000
Sources énergétiques	Panneaux photovoltaïques + solaires thermiques
Ouverture du chantier	02.2023
Chantier terminé	04.2024

↓ Lausanne, av. de Béthusy 80

Nature des travaux	Surélévation et création de 2 logements avec terrasse. Rénovation de la façade sans isolation (immeuble protégé). Aménagement des extérieurs et création d'une zone pour vélos.
Volume d'investissement (CHF)	2'475'000
Sources énergétiques	Panneaux photovoltaïques + solaires thermiques
Ouverture du chantier	07.2023
Chantier terminé	08.2024



→ Lausanne, rue de la Pontaise 25



Nature des travaux	Surélévation et création de 2 logements avec terrasse. Rénovation complète de l'enveloppe et des communs.
Volume d'investissement (CHF)	3'530'000
Sources énergétiques	Chauffage à distance (CAD) Panneaux photovoltaïques
Ouverture du chantier	05.2023
Chantier terminé	10.2024

→ Prilly, ch. du Vieux Collège 6-8

Nature des travaux	Surélévation et création de 4 logements avec terrasse. Rénovation complète de l'enveloppe et des communs.
Volume d'investissement (CHF)	4'940'000
Sources énergétiques	Mazout – arrivée CAD 2030 (planifié)
Ouverture du chantier	10.2023
Chantier terminé	12.2024

→ Lausanne, av. de Montchoisi 18 bis



Nature des travaux	Surélévation et création de 4 appartements (tous loués). Rénovation complète de l'enveloppe, y compris les fenêtres.
Volume d'investissement (CHF)	2'300'000
Sources énergétiques	Mazout – arrivée 2031 CAD (planifié)
Ouverture du chantier	06.2022
Chantier terminé	05.2023

## Rapport financier

- Compte de fortune
- Compte de résultat
- Utilisation du résultat
- Hypothèques et autres engagements garantis par des hypothèques

## Compte de fortune

	30.09.2023 CHF	30.09.2022 CHF
<b>Banque</b>		
Avoirs en banque à vue	5'547'238.20	9'863'657.82
<b>Immeubles</b>		
Immeubles d'habitation	1'071'765'000.00	1'040'127'000.00
Immeubles à usage commercial	244'664'000.00	239'783'000.00
Immeubles à usage mixte	410'881'000.00	402'421'000.00
Terrains à bâtir, bâtiments à démolir, immeubles en construction	178'579'000.00	106'107'000.00
Autres actifs	16'721'864.40	13'840'894.26
<b>Fortune totale du Fonds</b>	<b>1'928'158'102.60</b>	<b>1'812'142'552.08</b>
<b>Dont à déduire:</b>		
Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	59'000'000.00	42'000'000.00
Autres engagements à court terme	22'621'379.63	17'051'826.84
Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	296'625'000.00	237'625'000.00
Autres engagements à long terme	1'000'000.00	1'000'000.00
Fortune nette du Fonds avant estimation des impôts dûs en cas de liquidation	1'548'911'722.97	1'514'465'725.24
Estimation des impôts dûs en cas de liquidation	143'449'000.00	138'669'000.00
<b>Fortune nette du Fonds</b>	<b>1'405'462'722.97</b>	<b>1'375'796'725.24</b>
Nombre de parts en circulation	13'608'177	13'608'177
Valeur nette d'inventaire par part	103.30	101.10
<b>Parts en circulation</b>	Nombre	Nombre
Situation au 1 <sup>er</sup> octobre	13'608'177	13'608'177
Rachats forcés pendant l'exercice	0	0
Emises pendant l'exercice	0	0
Situation au 30 septembre	13'608'177	13'608'177

	30.09.2023 CHF	30.09.2022 CHF
<b>Informations sur le bilan et sur les parts présentées au rachat</b>		
Montant du compte d'amortissement des immeubles	105'147'393.80	101'115'708.80
Montant des provisions pour réparations futures	44'312'800.00	44'312'800.00
Montant du compte prévu pour être réinvesti	78'923'142.69	78'923'142.69
Nombre de parts présentées au rachat pour la fin de l'exercice suivant	0.00	0.00
<b>Variation de la fortune nette du Fonds</b>		
Fortune nette du Fonds au début de l'exercice	1'375'796'725.24	1'289'119'347.71
Distribution coupons n° 68 – 69 et n° 66 – 67	– 33'612'197.19	– 30'890'561.79
Solde des mouvements des parts	0.00	0.00
Résultat total	63'278'194.92	117'567'939.32
<b>Fortune nette du Fonds à la fin de l'exercice</b>	<b>1'405'462'722.97</b>	<b>1'375'796'725.24</b>

# Compte de résultat

	2022/2023*	2021/2022*
	CHF	CHF
Loyers	85'983'597.18	85'045'817.25
Autres revenus	78'446.59	58'119.68
<b>Total des revenus</b>	<b>86'062'043.77</b>	<b>85'103'936.93</b>
<b>Dont à déduire :</b>		
Intérêts hypothécaires	4'885'289.50	3'130'993.60
Entretien courant	8'713'466.92	8'284'829.38
Rénovations	10'146'553.46	7'064'605.85
<b>Administration des immeubles :</b>		
Conciergerie, eau, électricité et assurances	4'460'651.18	4'341'103.66
Impôts et taxes	8'176'024.15	9'529'608.97
Frais d'administration	5'680'469.60	5'676'627.10
Frais de relocation et autres charges	1'958'102.53	859'035.99
Frais d'estimation et d'audit	268'965.78	289'802.65
Amortissements des immobilisations corporelles	4'031'685.00	3'928'702.00
<b>Provisions pour réparations futures :</b>		
Attribution	10'146'553.46	7'064'605.85
Prélèvement	- 10'146'553.46	- 7'064'605.85
<b>Rémunérations réglementaires :</b>		
A la direction**	5'436'428.00	4'955'532.00
A la banque dépositaire	884'684.55	827'994.64
Frais de publications et d'impressions	122'173.45	130'985.55
<b>Total des charges</b>	<b>54'764'494.12</b>	<b>49'019'821.39</b>
<b>Résultat net</b>	<b>31'297'549.65</b>	<b>36'084'115.54</b>
Gains et pertes de capital réalisés	0.00	0.00
<b>Résultat réalisé</b>	<b>31'297'549.65</b>	<b>36'084'115.54</b>
Gains et pertes en capitaux non réalisés, y compris impôts de liquidation (variation)	31'980'645.27	81'483'823.78
<b>Résultat total de l'exercice</b>	<b>63'278'194.92</b>	<b>117'567'939.32</b>

\* Résultat de la période du 01.10. au 30.09.

\*\* 0,3% de la fortune totale - aucune rétrocession n'a été payée.

## Utilisation du résultat

	2022/2023*	2021/2022*
	CHF	CHF
Résultat de l'exercice	31'297'549.65	36'084'115.54
Report de l'année précédente	24'856'431.35	22'384'513.00
<b>Résultat disponible pour être réparti</b>	<b>56'153'981.00</b>	<b>58'468'628.54</b>
<b>Versement aux porteurs de parts</b>		
Coupons n° 68 – 69	0.00	33'612'197.19
Coupons n° 70 – 71	34'292'606.04	0.00
Report de revenu ordinaire à compte nouveau dans les sociétés immobilières	6'517'876.34	7'570'445.34
Report de revenu ordinaire à compte nouveau dans le Fonds	15'343'498.62**	17'285'986.01***
<b>Total</b>	<b>56'153'981.00</b>	<b>58'468'628.54</b>

\* Résultat de la période du 01.10. au 30.09.

\*\* Dont CHF 1'805'826.68 non soumis à l'impôt anticipé lors de la distribution.

\*\*\* Dont CHF 3'837'349.92 non soumis à l'impôt anticipé lors de la distribution.

## Hypothèques et autres engagements garantis par des hypothèques

Durée	Taux	Montant au 30.09.2022 CHF	Tirage CHF	Remboursé CHF	Montant au 30.09.2023 CHF
<b>Engagements de moins de un an</b>					
17.10.2012 – 17.10.2022	1,6980%	32'000'000.00	–	32'000'000.00	–
15.01.2013 – 16.01.2023	1,9350%	10'000'000.00	–	10'000'000.00	–
01.03.2023 – 03.10.2023	2,20654%	–	17'000'000.00*	–	17'000'000.00
03.09.2023 – 03.10.2023	2,20654%	–	17'000'000.00*	–	17'000'000.00
09.11.2015 – 09.11.2023	1,1000%	25'000'000.00**	–	–	25'000'000.00
		67'000'000.00	34'000'000.00	42'000'000.00	59'000'000.00

<b>Engagements de un à cinq ans</b>					
22.12.2015 – 22.12.2024	1,2000%	25'000'000.00	–	–	25'000'000.00
28.01.2016 – 28.01.2025	1,1000%	13'000'000.00	–	–	13'000'000.00
22.12.2016 – 22.12.2025	1,2870%	30'000'000.00	–	–	30'000'000.00
30.06.2022 – 30.06.2026	2,1766%	11'000'000.00	–	–	11'000'000.00
22.11.2018 – 23.11.2026	1,1600%	20'000'000.00	–	–	20'000'000.00
22.11.2018 – 23.11.2026	1,1600%	10'000'000.00	–	–	10'000'000.00
23.01.2017 – 23.01.2027	1,2570%	15'000'000.00	–	–	15'000'000.00
28.02.2022 – 26.02.2027	0,9691%	11'205'000.00	–	–	11'205'000.00
25.01.2022 – 25.01.2028	0,8891%	15'100'000.00	–	–	15'100'000.00
		150'305'000.00	–	–	150'305'000.00

<b>Engagements de plus de cinq ans</b>					
17.10.2022 – 17.10.2028	2,7616%	–	32'000'000.00	–	32'000'000.00
25.01.2022 – 25.01.2029	0,9616%	22'900'000.00	–	–	22'900'000.00
01.12.2022 – 01.12.2030	2,2666%	–	42'000'000.00	–	42'000'000.00
16.01.2023 – 16.01.2031	2,2856%	–	10'000'000.00	–	10'000'000.00
25.01.2021 – 27.01.2031	0,8500%	10'000'000.00	–	–	10'000'000.00
26.03.2021 – 26.03.2031	0,8700%	15'000'000.00	–	–	15'000'000.00
28.02.2022 – 27.02.2032	0,8500%	14'420'000.00	–	–	14'420'000.00
		62'320'000.00	84'000'000.00	–	146'320'000.00

<b>Total des engagements</b>					
		279'625'000.00	118'000'000.00	42'000'000.00	355'625'000.00

### Taux d'intérêt moyen sur la dette portant intérêt

	1,22%	1,55%
--	-------	-------

### Durée résiduelle moyenne sur la dette portant intérêt

	3,81 ans	3,82 ans
--	----------	----------

\* Hypothèque au taux SARON.

\*\* Au 30.09.2022, cette hypothèque était placée sous les engagements de un à cinq ans.

## Annexes

- Principes d'évaluation de la fortune du Fonds et de calcul de valeur nette d'inventaire
- Montant total des engagements de paiement contractuels et garanties
- Domiciles officiels de paiement
- Sociétés immobilières
- Régies immobilières (délégation de tâches partielles)
- Rémunération de la Direction de fonds
- Rémunération de la Banque dépositaire
- Inventaire des immeubles
- Liste des immeubles
- Rapport d'audit abrégé

## Principes d'évaluation de la fortune du Fonds et de calcul de valeur nette d'inventaire

Le Fonds établit ses comptes en conformité avec l'ordonnance de la FINMA sur les placements collectifs (OPC-FINMA).

### Consolidation des sociétés immobilières

Le Fonds détient différentes sociétés immobilières à hauteur de 100%. Ces sociétés sont intégrées globalement dans les comptes du Fonds et clôturent leurs comptes au 30 septembre.

### Evaluation des immeubles

Conformément aux dispositions légales et à l'application de la directive de l'Asset Management Association Switzerland (AMAS) du 2 avril 2008, le collège d'experts, indépendant et permanent, a procédé à l'estimation de tous les immeubles en appliquant la méthode Discounted Cash Flow (DCF). Cette évaluation est fondée sur une analyse individuelle de chaque immeuble, tenant compte de ses spécificités propres et celles de son environnement, pour projeter les revenus et les dépenses estimés sur une période de dix ans. L'actualisation de ces flux ainsi que de la valeur terminale permet d'obtenir la valeur vénale.

La valeur vénale de chaque immeuble représente le prix probablement réalisable en présence d'un flux d'affaires normal et dans l'hypothèse d'un comportement diligent d'achat et de vente. De cas en cas, notamment lors de l'achat et de la vente d'immeubles du Fonds, d'éventuelles opportunités se présentant sont exploitées au mieux dans l'intérêt du Fonds. Il peut dès lors en résulter des différences par rapport aux évaluations. Le taux d'actualisation varie entre 2,42 % et 4,39 %, le taux moyen pondéré étant de 3,14%. Le modèle de taux est basé sur l'utilisation d'une moyenne mobile sur trois ans, ce qui permet de supprimer les fluctuations transitoires du marché.

### Evaluation de l'impôt de liquidation

L'impôt de liquidation est estimé sur la base des taux d'imposition actuels et de la différence entre la valeur vénale d'un immeuble au 30 septembre et de son coût de revient.

### Evaluation des autres positions du compte de fortune

Les autres positions du compte de fortune sont évaluées à leur valeur nominale.

### Amortissement des immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont amorties de manière linéaire sur une durée de 100 ans.

## Montant total des engagements de paiement contractuels et garanties

Type d'engagement	Date	Montant (CHF)
Achats d'immeubles	30.09.2023	–
Mandats de construction et investissements dans les immeubles	30.09.2023	63'280'138.72
Garanties octroyées à des tiers	30.09.2023	6'333'020.00

## Domiciles officiels de paiement

Banque Cantonale de Genève, Genève	Zürcher Kantonalbank, Zurich
Banque Cantonale de Fribourg, Fribourg	Edmond de Rothschild (Suisse) SA, succursale di Lugano, Lugano
Banque Cantonale du Valais, Sion	Credit Suisse AG, Zurich
Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne	Banque Cramer & Cie SA, Genève
Banque Cantonale Neuchâteloise, Neuchâtel	Edmond de Rothschild (Suisse) SA, Genève

## Sociétés immobilières

LA FONCIÈRE FR SA, Lausanne	LA FONCIÈRE VD SA, Lausanne
LA FONCIÈRE GE SA, Lausanne	LA FONCIÈRE VS SA, Lausanne
LA FONCIÈRE LSNE SA, Lausanne	LA FONCIÈRE ZH SA, Zurich
LA FONCIÈRE NE SA, Lausanne	

Le capital-actions de toutes les sociétés immobilières appartient sans exception à 100 % au Fonds suisse de placements immobiliers La Foncière.

## Régies immobilières (délégation de tâches partielles)

La gérance immobilière partielle des immeubles est assurée par des mandataires qualifiés, à savoir :

Bobst Régie Immobilière SA, Yverdon-Les-Bains (jusqu'au 30.06.2023)	Optigestion Services Immobiliers SA, Peseux
Brolliet Immobilier SA, Carouge (jusqu'au 30.06.2023)	Pilet & Renaud SA, Genève
Cogestim SA, Lausanne	Privamob SA, Lausanne (jusqu'au 30.06.2023)
Comptoir Immobilier SA, succursale de Sion, Sion	Régie Braun SA, Lausanne
Gendre & Emonet, Gérance immobilière SA, Montreux (jusqu'au 30.06.2023)	Rytz & Cie SA, Nyon
Gruyère Immo SA, Bulle	Société Privée de Gérance SA, Genève
Intercity Bewirtschaftung AG, Zurich	Weck, Aeby & Cie SA, Fribourg
Naef Immobilier Genève SA, Genève	

Les modalités précises d'exécution des mandats sont fixées dans des contrats conclus entre Investissements Fonciers SA et lesdits mandataires.

## Rémunération de la Direction de fonds

		Taux maximum selon prospectus	Taux appliqué
Pour la commission de gestion	art. 19, al. 1	0,50%	0,30%
Pour la commission d'émission	art. 18, al. 1	4,00%	n.a.
Pour la commission de rachat	art. 18, al. 2	2,00%	n.a.
Pour l'achat ou la vente d'immeubles	art. 19, al. 6, let. a	2,00%	n.a.
Pour le travail occasionné lors de la construction, de la rénovation ou transformation	art. 19, al. 6, let. b	3,00%	3,00%
Pour la gestion des immeubles	art. 19, al. 6, let. c	6,00%	6,00%
En cas de dissolution du Fonds sur toute somme versée aux investisseurs	art. 19, al. 6, let. d	0,50%	n.a.

Aucune rémunération, telle que rétrocession ou rabais, n'a été versée durant l'exercice.

## Rémunération de la Banque dépositaire

		Taux maximum selon prospectus	Taux appliqué
Pour l'administration, la garde des titres, le trafic des paiements et les autres tâches	art. 19, al. 2	0,035%*	0,035%*
Pour le versement du dividende	art. 19, al. 3	1,00%	1,00%

\* Taux appliqué sur la fortune nette du Fonds à l'ouverture de l'exercice.

Aucune rémunération, telle que rétrocession ou rabais, n'a été versée durant l'exercice.

## Inventaire des immeubles

	Coût de revient* CHF	Valeur vénale CHF	Valeur d'assurance CHF
Immeubles d'habitation	478'682'596.41	1'071'765'000.00	924'463'437.00
Immeubles à usage commercial	121'170'691.30	244'664'000.00	142'433'415.00
Immeubles à usage mixte	193'673'698.76	410'881'000.00	356'869'368.00
Terrains à bâtir, bâtiments à démolir, immeubles en construction	153'129'825.59	178'579'000.00	0.00**
<b>Total</b>	<b>946'656'812.06</b>	<b>1'905'889'000.00</b>	<b>1'423'766'220.00</b>

\* Le coût de revient ne tient pas compte des amortissements.

\*\* Les immeubles en construction sont couverts par des polices d'assurance « travaux de construction » pour la valeur des travaux.

# Liste des immeubles

	Lieu	Nature de l'objet	Année construction	Nombre de logements	Logements en m <sup>2</sup>
Fribourg	<b>Bulle</b>				
	Rue des Trois-Trèfles 2 - 4 - 6	I			
	Rue de Vevey 89 - 95	I	1965	84	5'081
	Rue du Vieux-Pont 76		1958	25	1'438
	<b>Fribourg</b>				
Ch. de Bethléem 10 - 12 - 14 - 16		1953	18	1'237	
Rue de Lausanne 91	III	1964	43	1'274	
Bd de Pérolles 67		1949	18	1'302	
Rue St-Paul 1 - 3 - 5		1933	33	2'461	
Genève	<b>Carouge</b>				
	Rue J.-Dalphin 46 bis		1953	18	949
	<b>Genève</b>				
	Rue Alfred-Vincent 25	I / III			
	Rue Charles-Cusin 2	I / III	1905	25	1'431
	Rue Henri-Frédéric-Amiel 1		1920	17	1'424
	Rue de l'Ancien-Port 2		1911	20	1'720
	Quai Ernest-Ansermet 6		1930	23	1'467
	Rue des Barques 2 - 4		1978	46	3'315
	Av. Chabrey 21 - 23 - 25 - 27		1985	59	5'343
	Rue de Contamines 9		1951	41	2'301
	Rue Pierre Fatio 8	III	1900	12	978
	Rue Franklin 2	III	1963	35	2'125
	Rue Franklin 4 - 6		1964	40	1'710
	Rue Franklin 6 (annexe)		1965	2	399
	Rte de Frontenex 57		1934	38	2'355
	Rue Jean-Antoine-Gautier 10 - 12	III	1971	55	2'423
	Rue Charles-Giron 9		1932	17	1'647
	Av. de la Grenade 9 - 11		1900	20	1'770
	Rue de Lausanne 63 - 65 / Ferrier 8 - 10	II	1960	33	2'795
	Rue de Lyon 75 - 77	II	2019	34	2'327
	Rue de Lyon 67 bis	I			
	Rue François-Ruchon 1 - 3	I	1962	86	5'243
	Rue Henri-Mussard 20		1950	32	1'702
	Rue de-Miléant 3 - 5		1934	68	3'841
	Ch. Moïse-Duboule 23 - 25		1956	33	1'839
	Rue du Môle 2 - 4	I / III			
	Rue des Pâquis 39 - 41	I / III	1963	83	5'474
	Rue des Mouettes 9		1959	24	1'439
	Rue des Pâquis 18	III	1953	24	1'155
	Av. Eugène-Pittard 1		1977	27	2'063
	Bd du Pont-d'Arve 61		1929	14	1'188
Rue Rothschild 15	II	1971	-	-	
Rue du Roveray 20	III	1970	11	538	
Bd St-Georges 72	II	1964	3	244	
Rue St-Ours 5	III	1975	33	2'216	
Rue de la Servette 89 abc	IV	2023	-	-	
Rue du Stand 40	III	1957	7	562	
Ch. Thury 12		1932	12	1'360	
Ch. Colladon 7 A&B /des Crêts 20	IV / V	2023	-	-	
Av. Trembley 12	IV / V	2023	-	-	
Rue de Vermont 8 - 8A	I	1967	58	4'352	
Rue Voltaire 16	II	1963	-	-	
Av. Théodore-Weber 3		1910	16	2'125	

Locaux commerciaux en m <sup>2</sup>	Nombre de garages et divers	Coût de revient CHF	Valeur vénale estimée CHF	Loyers comptabilisés CHF
728	22	7'707'087.85	15'589'000.00	1'065'230.50
-	13	1'338'024.90	4'600'000.00	290'115.00
-	7	1'522'361.05	3'775'000.00	229'224.00
2'471	-	10'403'410.35	12'984'000.00	818'601.00
-	10	1'068'584.20	3'968'000.00	240'960.00
-	8	2'149'442.05	8'373'000.00	487'877.00
20	-	1'015'187.10	4'924'000.00	253'044.00
362	-	3'289'065.05	8'863'000.00	472'673.00
49	-	5'872'921.05	10'849'000.00	479'026.00
23	-	2'276'432.50	9'203'000.00	442'061.00
19	4	6'848'152.65	9'431'000.00	410'648.00
611	43	14'131'373.47	26'842'000.00	1'315'914.00
41	79	30'812'855.50	35'952'000.00	1'631'165.00
10	39	8'384'600.85	17'385'000.00	793'203.14
395	6	2'519'818.55	11'145'000.00	481'349.00
606	-	3'496'636.42	14'849'000.00	761'767.00
226	-	3'214'280.30	9'901'000.00	522'665.50
147	52	1'521'897.05	3'917'000.00	220'727.60
29	-	1'973'511.70	12'197'000.00	597'305.00
1'289	1	10'117'615.02	19'908'000.00	1'069'008.00
16	2	2'696'883.05	8'669'000.00	383'905.00
66	-	3'205'049.75	9'970'000.00	487'446.00
6'997	44	26'538'640.49	53'266'000.00	2'755'100.50
4'802	22	54'190'525.05	69'495'000.00	2'578'438.00
492	91	14'536'267.63	38'963'000.00	1'782'937.50
-	6	2'022'413.45	10'682'000.00	487'454.00
30	-	11'041'299.60	20'454'000.00	978'395.00
88	6	2'669'971.59	9'697'000.00	512'410.50
2'681	-	18'506'891.17	40'559'000.00	2'009'086.00
233	-	2'085'986.53	7'969'000.00	418'338.50
601	-	1'802'068.50	8'417'000.00	440'611.00
442	22	7'473'080.55	13'729'000.00	688'812.95
120	-	2'502'073.85	6'980'000.00	351'974.00
2'740	-	3'356'520.75	20'815'000.00	952'872.00
290	-	2'147'760.55	4'543'000.00	240'390.50
3'922	2	10'810'145.95	22'565'000.00	1'143'140.00
1'533	24	13'006'664.10	26'353'000.00	1'254'018.50
-	-	31'865'977.63	36'615'000.00	0.00
1'129	1	1'778'245.75	11'243'000.00	533'204.00
14	2	2'046'861.80	6'747'000.00	310'106.50
-	-	121'263'847.96	141'964'000.00	0.00
456	52	21'079'694.85	28'146'000.00	1'379'865.00
1'314	-	1'789'866.15	6'674'000.00	364'030.00
-	-	10'585'099.35	12'966'000.00	519'809.00

	Lieu	Nature de l'objet	Année construction	Nombre de logements	Logements en m <sup>2</sup>	
	Av. Théodore-Weber 24		1900	21	1'255	
	Av. Wendt 48		1955	64	3'769	
	Rue de Zurich 34		1900	14	923	
	Rue de Zurich 36-38	III	1962	32	1'794	
	<b>Grand-Lancy</b>					
	Ch. des Semailles 49		1972	30	1'845	
	<b>Onex</b>					
	Av. du Gros-Chêne 28 / Bois-de-la-Chapelle 47		1978	40	2'597	
	Av. du Gros-Chêne 34, Bois-de-la-Chapelle 53		1978	40	2'598	
	Av. Bois-de-la-Chapelle 49 - 51		1978	32	2'237	
<b>Neuchâtel</b>	<b>Neuchâtel</b>					
	Rue du Concert 2 - 4	II	1902	8	715	
	Rue de l'Eglise 2 - 4 - 6		1931	40	3'094	
	Fbg du Lac 31		1961	29	2'060	
	Rue de l'Hôpital 3 - 5	III	1790	11	713	
	Rue Maladière 16 - 18 - 20		1958	60	3'209	
	Rue Pierre-à-Mazel 11	III	1961	46	2'662	
<b>Valais</b>	<b>Martigny</b>					
	Av. de la Gare 50	I / III				
	Av. de la Moya 2 - 2 bis	I / III	1964	45	3'322	
	Av. de la Moya 8 - 10 - 12 - 14		1968	107	6'567	
	Rue du Léman 31		1987	33	2'473	
	<b>Sion</b>					
	Rue des Amandiers 11 - 13 - 15		1957	35	1'998	
	Rue des Rochers 3 - 5		1955	16	1'025	
	Rue de St-Guérin 10 - 12		1954	26	1'429	
	Rue de St-Guérin 14 - 16 - 18	I				
<b>Vaud</b>	Ch. du Vieux-Canal 35 - 37	I	1965	67	4'974	
	<b>Lausanne</b>					
	Ch. des Aubépines 5		1952	23	1'309	
	Av. de Béthusy 80		1938	18	920	
	Av. de Béthusy 82 - 84		1939	26	1'641	
	Rue de Bourg 43 / Cheneau-de-Bourg 10	II	1969	3	151	
	Av. Cécil 5		1934	24	1'278	
	Rue Centrale 17 - 19	III	1932	22	1'810	
	Ch. de Chandieu 8 - 10		1934	20	1'385	
	Rue du Crêt 2 - 4 - 4 bis		1988	27	2'391	
	Av. d'Echallens 59		1956	65	3'602	
	Av. Floréal 8		1934	12	879	
	Av. de la Harpe 7 - 9	I				
	Rue Voltaire 9	I	1910	36	3'196	
	Ch. de la Joliette 2 - 4	III	1966	42	2'641	
	Rue de Langallerie 4		1949	18	1'169	
	Av. du Léman 64 - 66 - 68 - 70		1950	97	6'287	
	Av. Mon-Loisir 4		1935	18	1'129	
	Av. Mon-Repos 6 - 8 - 10	I / III				
Rue Etraz 7 - 9 - 11	I / III	1941	61	3'798		
Av. de Montchoisi 18 - 18 bis - 20		1937	45	2'598		
Av. de Montchoisi 47		1946	27	1'674		
Av. du Mont-d'Or 45		1948	16	786		
Rte d'Oron 14 B		1955	19	1'051		
Av. d'Ouchy 17 - 19 - 21a-g - 23 - 25 - 27 - 29						
Eglise-Anglaise 5	I	1902	77	6'678		

Locaux commerciaux en m <sup>2</sup>	Nombre de garages et divers	Coût de revient CHF	Valeur vénale estimée CHF	Loyers comptabilisés CHF
-	-	4'725'915.30	9'139'000.00	412'342.00
-	23	7'497'513.35	21'913'000.00	943'298.40
215	1	1'224'862.57	5'096'000.00	273'911.00
2'010	28	3'650'686.50	14'398'000.00	793'601.00
155	-	7'688'453.56	10'917'000.00	515'950.00
108	28	6'334'916.37	13'256'000.00	714'940.50
-	28	6'826'693.63	11'893'000.00	682'245.00
24	25	6'553'752.40	8'210'000.00	455'575.00
728	7	5'260'730.35	5'591'000.00	366'198.75
129	-	5'026'915.35	11'774'000.00	639'093.80
705	-	3'028'892.00	9'700'000.00	526'964.00
267	1	3'557'982.85	4'047'000.00	223'352.50
325	-	3'863'948.25	14'001'000.00	767'368.70
1'543	-	5'005'653.35	13'531'000.00	767'753.00
1'585	26	7'904'210.15	14'911'000.00	802'080.00
80	58	7'129'124.15	20'220'000.00	1'234'624.00
-	26	4'503'459.45	7'143'000.00	431'855.00
277	6	2'057'344.40	5'799'000.00	372'538.00
-	14	1'092'673.95	3'531'000.00	198'462.00
-	-	1'574'707.45	4'732'000.00	277'008.00
567	83	8'595'892.40	15'280'000.00	989'828.00
-	9	1'133'436.23	6'695'000.00	345'686.00
16	-	2'288'049.54	4'591'000.00	245'128.00
37	-	3'860'020.50	6'635'000.00	323'629.00
1'743	-	6'683'629.86	16'089'000.00	790'119.50
72	20	2'518'000.66	7'047'000.00	368'110.35
812	-	8'330'727.90	13'771'000.00	695'303.50
15	16	2'167'648.55	7'194'000.00	360'606.00
398	49	10'311'610.05	14'569'000.00	768'786.00
-	-	6'037'751.27	17'883'000.00	900'375.00
-	-	1'976'828.20	3'761'000.00	190'668.00
-	18	3'001'832.29	12'874'000.00	623'079.50
1'212	58	7'981'514.55	21'874'000.00	1'052'744.10
192	-	4'924'720.30	8'484'000.00	392'048.39
149	40	5'862'272.64	28'523'000.00	1'483'957.65
-	-	2'154'321.95	5'543'000.00	288'804.00
1'267	-	4'136'813.01	23'247'000.00	1'200'576.00
-	17	7'222'956.08	15'404'000.00	629'376.00
15	2	4'148'294.45	8'751'000.00	413'801.00
13	5	908'821.55	4'509'000.00	200'736.00
12	16	2'490'342.23	4'258'000.00	50'827.00
1'112	148	18'192'065.56	43'460'000.00	1'831'313.00

Lieu	Nature de l'objet	Année construction	Nombre de logements	Logements en m <sup>2</sup>
Ch. des Paleyres 14 - 16		1953	49	2'064
Pl. de la Palud 13	III	1948	8	433
Pl. de la Palud 14	III	1948	27	946
Ch. de Passerose 2		1935	17	835
Rue de la Pontaise 21 - 25		1946	45	3'278
Rue Pré-du-Marché 11 - 13	III	1908	20	1'072
Ch. de Pré-Fleuri 1 - 3		1955	57	2'829
Av. Recordon 16		1964	28	1'627
Av. du Servan 24		1930	10	1'064
Av. de Sévery 14		1947	17	965
Av. de Tivoli 8	III	1957	25	1'349
Av. de Tivoli 64 - 66 - 68 - 70		1965	96	5'277
Av. Victor-Ruffly 51 - 53 - 55		1985	40	3'608
Rue du Valentin 30 - 32 - 34	III	1974	99	6'967
Av. Alexandre-Vinet 7 - 9 - 11 - 13		1934	79	4'744
<b>Montreux</b>				
Av. Nestlé 21		1965	46	3'538
<b>Morges</b>				
Rue des Fossés 10	III	1955	19	1'209
<b>Nyon</b>				
La Levratte E3 N° 2		1991	17	1'018
La Levratte 4 - 6		1984	41	3'309
<b>Prilly</b>				
Rte des Flumeaux 1	III	1962	30	2'164
Rte de Neuchâtel 39		1967	20	1'104
Ch. du Vieux-Collège 6 - 8		1955	33	1'926
<b>Pully</b>				
Bd de la Forêt 33 - 35		1965	40	2'703
Ch. de Mallieu 7		1955	20	2'121
Ch. des Oisillons 15 - 17 - 19		1962	25	2'911
Ch. de Somais 26 - 28		1975	22	2'158
Av. du Tirage 11 - 13		1968	29	2'133
<b>Renens</b>				
Rue du Bugnon 31 - 33 - 35 - 37		1975	134	6'528
<b>La Tour-de-Peilz</b>				
Av. des Alpes 29		1963	48	2'544
Av. des Alpes 46 - 48		1910	33	2'154
Ch. de Béranges 16		1967	20	1'177
<b>Vevey</b>				
Av. Général-Guisan 22 - 24	III	1953	37	2'319
Av. Gustave-Coindet 7 - 9		1961	124	6'078
Rue d'Italie 58	III	1961	26	1'335
Rue de la Madeleine 22	I / III			
Rue Jean-Jacques Rousseau 6	I / III	1932	27	1'687
<b>Yverdon-les-Bains</b>				
Rue d'Orbe 46 - 48 - 53 bis		1959	58	3'107
Rue du Valentin 48		1961	24	1'635
<b>Zurich</b>				
Schützengasse 1	II	1965	-	-
<b>Total</b>			<b>4'269</b>	<b>274'161</b>

Zurich

Total

Locaux commerciaux en m <sup>2</sup>	Nombre de garages et divers	Coût de revient CHF	Valeur vénale estimée CHF	Loyers comptabilisés CHF
11	20	4'708'805.76	12'866'000.00	588'252.00
587	-	1'978'726.52	4'538'000.00	229'830.50
317	-	2'901'372.35	7'243'000.00	378'048.00
-	5	1'223'952.35	4'721'000.00	219'028.50
119	12	3'812'766.07	12'970'000.00	686'684.00
517	-	4'384'797.63	7'449'000.00	404'205.50
165	15	5'581'850.86	17'831'000.00	846'385.00
167	12	3'647'802.05	8'105'000.00	422'339.00
33	8	3'316'739.14	6'500'000.00	282'076.00
-	9	1'831'455.31	4'637'000.00	234'317.00
318	-	1'540'474.14	6'716'000.00	375'989.00
1'229	65	10'385'905.25	27'529'000.00	1'493'390.50
-	50	10'529'024.75	16'811'000.00	889'896.00
7'342	83	57'935'543.59	62'918'000.00	2'923'370.75
89	11	6'278'116.51	20'233'000.00	1'144'994.00
108	36	6'568'496.89	19'588'000.00	922'837.00
475	-	2'657'075.20	8'033'000.00	392'350.00
262	55	5'611'403.40	7'660'000.00	402'359.15
65	52	14'379'366.80	15'026'000.00	808'455.00
1'825	12	5'879'950.92	17'464'000.00	935'016.50
-	14	1'726'885.70	4'987'000.00	272'780.50
32	-	2'682'358.11	8'160'000.00	473'902.50
-	32	6'375'895.18	14'416'000.00	702'810.00
-	8	6'119'157.35	8'201'000.00	411'732.00
19	34	8'562'169.17	13'117'000.00	708'130.80
-	19	5'486'783.80	9'556'000.00	500'196.00
123	39	8'389'570.79	12'092'000.00	565'507.50
30	110	12'779'354.60	26'893'000.00	1'610'684.15
188	31	3'136'698.43	10'489'000.00	604'335.00
46	14	1'752'839.31	7'731'000.00	425'845.80
-	12	3'274'549.95	6'134'000.00	300'796.00
627	4	3'942'051.50	11'710'000.00	618'947.00
-	88	7'687'030.58	31'948'000.00	1'505'885.00
921	9	2'098'305.87	9'733'000.00	508'544.00
1'145	-	2'719'637.27	10'434'000.00	555'568.00
221	29	2'734'315.70	13'005'000.00	748'542.50
135	8	1'393'871.75	5'896'000.00	336'112.00
3'150	-	12'540'632.70	50'169'000.00	1'853'884.20
71'044	2'206	946'656'812.06	1'905'889'000.00	85'983'597.18

I Immeubles groupés.

II Immeubles à usage commercial.

III Immeubles à usage mixte dont les revenus des baux commerciaux dépassent 20%, mais sont inférieurs à 60%.

IV Terrains à bâtir, bâtiments à démolir, immeubles en construction.

V Immeubles en droit de superficie.

# Rapport abrégé de la société d'audit selon la loi sur les placements collectifs

à l'attention du Conseil d'administration de la direction de fonds  
Investissements Fonciers SA, Lausanne

## Rapport abrégé sur l'audit des comptes annuels

### Opinion d'audit

Nous avons effectué l'audit des comptes annuels du fonds de placement La Foncière – comprenant le compte de fortune au 30 septembre 2023, le compte de résultat pour l'exercice clos à cette date, les indications relatives à l'utilisation du résultat et à la présentation des coûts ainsi que les informations supplémentaires selon l'art. 89, al. 1, let. b–h et l'art. 90 de la loi suisse sur les placements collectifs (LPCC).

Selon notre appréciation, les comptes annuels (pages 11, 13, 20, 22, 33 à 47) sont conformes à la loi suisse sur les placements collectifs, aux ordonnances y relatives ainsi qu'au contrat de fonds et au prospectus.

### Fondement de l'opinion d'audit

Nous avons effectué notre audit conformément à la loi suisse et aux Normes suisses d'audit des états financiers (NA-CH). Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces dispositions et de ces normes sont plus amplement décrites dans la section « Responsabilités de la société d'audit selon la loi sur les placements collectifs relatives à l'audit des comptes annuels » de notre rapport. Nous sommes indépendants du fonds de placement ainsi que de la direction de fonds, conformément aux dispositions légales suisses et aux exigences de la profession, et avons satisfait aux autres obligations éthiques professionnelles qui nous incombent dans le respect de ces exigences.

Nous estimons que les éléments probants recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

### Autres informations

La responsabilité des autres informations incombe au Conseil d'administration de la direction de fonds. Les autres informations comprennent toutes les informations présentées dans le rapport annuel, à l'exception des comptes annuels et de notre rapport correspondant.

Notre opinion sur les comptes annuels ne s'étend pas aux autres informations et nous n'exprimons aucune conclusion d'audit sous quelque forme que ce soit sur ces informations.

Dans le cadre de notre audit des états financiers, notre responsabilité consiste à lire les autres informations et, ce faisant, à apprécier si elles présentent des incohérences significatives par rapport aux comptes annuels ou aux connaissances que nous avons acquises au cours de notre audit ou si elles semblent par ailleurs comporter des anomalies significatives.

Si, sur la base des travaux que nous avons effectués, nous arrivons à la conclusion que les autres informations présentent une anomalie significative, nous sommes tenus de le déclarer. Nous n'avons aucune remarque à formuler à cet égard.

### Responsabilités du Conseil d'administration de la direction de fonds relatives aux comptes annuels

Le Conseil d'administration de la direction de fonds est responsable de l'établissement des comptes annuels conformément à la loi suisse sur les placements collectifs, aux ordonnances y relatives ainsi qu'au contrat de fonds et au prospectus. Il est en outre responsable des contrôles internes qu'il juge nécessaires pour permettre l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

PricewaterhouseCoopers SA, avenue C.-F. Ramuz 45, case postale, 1001 Lausanne  
Téléphone : +41 58 792 81 00, [www.pwc.ch](http://www.pwc.ch)

## Responsabilités de la société d'audit selon la loi sur les placements collectifs relatives à l'audit des comptes annuels

Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, et de délivrer un rapport contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, mais ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément à la loi suisse et aux NA-CH permettra de toujours détecter toute anomalie significative qui pourrait exister. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et elles sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce que, prises individuellement ou dans leur ensemble, elles puissent influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes annuels prennent en se fondant sur ceux-ci.

Dans le cadre d'un audit conforme à la loi suisse et aux NA-CH, nous exerçons notre jugement professionnel tout au long de l'audit et faisons preuve d'esprit critique. En outre:

- Nous identifions et évaluons les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, concevons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et réunissons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion d'audit. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant de fraudes est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, des omissions volontaires, de fausses déclarations ou le contournement de contrôles internes.
- Nous acquérons une compréhension du système de contrôle interne de la direction de fonds pertinent pour l'audit afin de concevoir des procédures d'audit appropriées aux circonstances, mais non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du système de contrôle interne du fonds de placement.
- Nous évaluons le caractère approprié des méthodes comptables appliquées et le caractère raisonnable des estimations comptables ainsi que des informations y afférentes.

Nous communiquons au Conseil d'administration de la direction de fonds, notamment l'étendue des travaux d'audit et le calendrier de réalisation prévus et nos constatations d'audit importantes, y compris toute déficience majeure dans le système de contrôle interne, relevée au cours de notre audit.

PricewaterhouseCoopers SA

Jean-Sébastien Lassonde  
Expert-réviseur agréé  
Auditeur responsable

Mathilde de La Pomélie  
Expert-réviseuse agréée

Lausanne, 15 décembre 2023



2022

2023

La Foncière  
Responsable



## Sommaire

### La Foncière Responsable

Préambule	54
Chiffres clés / La Foncière Responsable	57
<b>Stratégie de durabilité</b>	<b>58</b>
Organisation	59
Adhésions	60
Principes généraux de la gestion du parc	61
Gestion durable et active	62
<b>Données énergétiques</b>	<b>64</b>
Etats des lieux	65
Indices environnementaux de l'AMAS	66
Trajectoire de réduction du CO <sub>2</sub>	67
<b>Actions et réalisations</b>	<b>68</b>
Environnement (E)	69
Social (S)	70
Gouvernance (G)	70
Exemples de projets et retour d'expérience	72
<b>Annexes</b>	<b>78</b>
Rapport d'audit	79
Provenances et méthodologie des données présentées	82



**Michael Loose,**  
CEO  
Investissements Fonciers SA

Depuis 2009, une diminution cumulée de 40% des émissions de CO<sub>2</sub> par m<sup>2</sup> a été enregistrée. Au-delà d'une consommation énergétique décarbonée, l'objectif de la Direction de fonds Investissements Fonciers SA (IFSA) est plus ambitieux : développer la durabilité du portefeuille et ainsi le rendre résistant à l'épreuve du temps. La durabilité sert à créer de la valeur à long terme et donc à assurer une plus-value et une performance stable pour les investisseurs.

Au niveau structurel, un Comité de durabilité a été mis en place pour la planification stratégique et la surveillance de la mise en œuvre des mesures adéquates, qu'elles soient à vocation ESG (Environnemental, Social et de Gouvernance) pour le Fonds La Foncière ou RSE (Responsabilité sociale d'entreprise) pour la société de Direction de fonds IFSA. Ce Comité tripartite est constitué de Michael Loose, CEO, de Thomas Vonaesch, COO, et de Julia Cousse, Responsable ESG.

Les engagements en faveur de la durabilité se poursuivent par l'adhésion d'IFSA au Pacte mondial des Nations Unies et aux Principes pour l'Investissement Responsable (Principles for Responsible Investments, PRI). Ces adhésions soulignent l'engagement de la Direction de fonds envers une gouvernance de la durabilité basée sur des principes universels.

59% du parc de la Foncière est aujourd'hui évalué par l'index SSREI (Swiss Sustainable Real Estate Index), qui constitue un outil important quant aux mesures d'entretien et de rénovation. A ce sujet, un programme de renouvellement systématique des chaufferies à gaz ou au mazout par du chauffage décentralisé à énergie renouvelable ou par du CAD (chauffage à distance) a été mis en place pour l'ensemble du parc. L'objectif visé est de conclure ce programme de remplacement d'ici à 2040, dans la mesure de la disponibilité des ressources.

La société de direction IFSA continue d’approfondir ses relations avec la profession, notamment en organisant chaque année un débat, les Rencontres La Foncière, avec des experts et praticiens. En 2023, le thème « Transition écologique, la fin du béton ? » a réuni quelques 300 personnes entre Zurich et Genève pour réfléchir au bilan carbone de ce matériau, à l’optimisation des processus de planification et de construction, au choix de matériaux et au réemploi.

Avec le monde académique, IFSA est active en décernant deux Prix La Foncière récompensant les meilleurs étudiants de l’ECAL (Ecole Cantonale d’Art de Lausanne) et de l’IEI (Institut d’Études Immobilières). Elle collabore aussi ponctuellement avec des étudiants de la HEAD – Genève (Haute Ecole d’Art et de Design – Genève) qui intègrent des œuvres artistiques destinées à la mise en valeur des immeubles.

Le présent rapport « La Foncière Responsable » a pour vocation unique de présenter la stratégie ESG du parc immobilier La Foncière ainsi que ses objectifs et réalisations. Les solutions vers la durabilité ne peuvent être que collectives et collaboratives. Chez IFSA, notre résolution est grande pour y contribuer, à notre place, déjà lors de cette année écoulée, et pour les années à venir. Bonne lecture.



Michael Loose,  
CEO

Investissements Fonciers SA



Economies des consommations entre 2021 et 2022

---

Emissions de CO<sub>2</sub> (%)



**-10**

Consommations thermiques (%)

**-7**



Consommations électriques (%)



**-5**

Consommations d'eau (%)

**-6**



Suivi énergétique complet du portefeuille depuis

**14 ans**

---

Part du portefeuille couverte par une surveillance énergétique (%)\*

**100**

---

Part du portefeuille auditée par le SSREI \*\* (%)

**59**

---

\* ImmoLabel® et ImmoData Pro®.

\*\* Swiss Sustainable Real Estate Index.

## Stratégie de durabilité

- Organisation
- Adhésions
- Principes généraux de la gestion du parc
- Gestion durable et active

## Organisation

L'élaboration et la mise en œuvre de la stratégie de durabilité du fonds La Foncière exige professionnalisme et anticipation. Le Comité de durabilité est responsable de son exécution au quotidien.



La stratégie ESG est pilotée par le Comité de durabilité, dont la mission première est d'identifier des objectifs concrets et réalisables conformément à la stratégie du Conseil d'administration. Le Comité de durabilité, formé du CEO, du COO et de la Responsable ESG, met en place un mode de travail basé sur le dialogue permanent avec les diverses parties prenantes. Le Comité de durabilité se réunit une fois par mois.

La Responsable ESG est membre de ce comité et à ce titre, est partie intégrante des trois piliers de l'activité de la société de direction : acquisition, gestion, et construction & développement. La Responsable ESG favorise les échanges multidirectionnels entre les diverses parties prenantes : animation des séances avec les prestataires de service tiers, architectes et fournisseurs, d'entente avec le COO et le Responsable Construction et Développement ; collaboration avec les Asset Managers, en association avec les gestionnaires ; co-définition et application des critères ESG à prendre en compte, lors d'acquisitions et de transactions, en coopération avec le responsable de celles-ci.

La Responsable ESG coordonne également les échanges de bonnes pratiques avec divers acteurs du milieu.

## Adhésions

La stratégie de durabilité du fonds La Foncière s'inscrit pleinement dans les critères ESG et des références nationales et internationales.



Signataire en 2023 du Pacte mondial des Nations Unies (UNGC), la stratégie de durabilité du fonds, La Foncière se structure autour de 9 Objectifs de développement durable (ODD) parmi les 17 définis par l'ONU :

- 3 Bonne santé et bien-être
- 7 Énergie propre et d'un coût abordable
- 8 Travail décent et croissance économique
- 9 Industrie, innovation et infrastructure
- 11 Villes et communautés durables
- 12 Consommation et production responsables
- 13 Mesures relatives à la lutte contre les changements climatiques
- 15 Vie terrestre
- 17 Partenariats pour la réalisation des objectifs

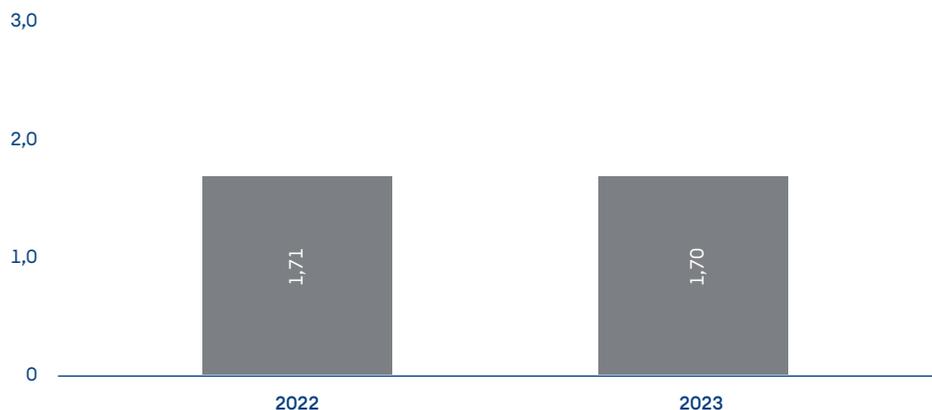
Pour évaluer le profil des immeubles du fonds selon les critères ESG et monitorer les progrès, il a été décidé de rejoindre en 2021 le Swiss Sustainable Real Estate Index (SSREI).

Le SSREI considère le scope entier de l'ESG, au-delà des mesures énergétiques. Cet index sert à identifier des améliorations différenciées selon les immeubles et à émettre des guidelines relatives pour les gestionnaires d'immeubles.

Parmi les évolutions suggérées, les axes suivants ont été identifiés :

- augmenter le nombre de places vélos,
- améliorer la gestion des déchets,
- optimiser les chaufferies via des contrats d'optimisation énergétiques (COE) ou équivalent pour l'entier du parc,
- améliorer la biodiversité dans les espaces verts du parc,
- viser la labélisation.

## Résultats SSREI \*



Pour cet exercice, 79 immeubles sur les 135 actifs ont été inclus dans l'analyse SSREI, soit une augmentation de 41 immeubles par rapport à l'année précédente.

La moyenne de tous les fonds évalués par le SSREI au 30 septembre 2023 est de 1,73 (1,93 au 30 septembre 2022).

\* Sur une échelle de 1 à 3 (3 étant la meilleure note).

# Principes généraux de la gestion du parc

La gestion à caractère durable du parc du fonds La Foncière se structure autour de quatre principes généraux.

## 1 / Planification à long terme : devenir résistant au temps

La planification à long terme et les investissements des travaux de rénovation et d'entretien s'inscrivent dans une tradition bien établie. Une programmation rigoureuse des investissements est menée sur le long terme afin de les lisser pour maintenir un revenu stable aux investisseurs.

**Portefeuille :** Une stratégie globale du parc portant sur les aspects tant environnementaux que sociaux, et fixant des critères à l'aide de directives établies à partir de bonnes pratiques.

**Immeuble :** des actions ciblées menées sur les immeubles en fonction de leur nature spécifique.

## 2 / Gestion du CO<sub>2</sub> : prendre en compte l'ensemble du cycle de vie

Une attention particulière est portée à l'énergie grise des constructions du parc de La Foncière à travers la prise en compte de l'ensemble du cycle de vie des bâtiments. Cette approche requiert une adaptation dans la planification des projets et le recours à de nouveaux prestataires de service tiers comme ceux impliqués dans le calcul de l'énergie grise ou le réemploi des matériaux.

## 3 / Labélisation

Pour les nouvelles constructions, les labels Minergie-P et/ou le « Standard Construction durable Suisse » (SNBS) sont visés. La certification précise des projets est décidée au cas par cas.

## 4 / Stratégie 360 et planification multicritère

Il s'agit de prendre en compte suffisamment tôt toutes les informations pertinentes tirées de l'environnement global des projets afin d'éviter surcoûts et retards. La planification qui en découle présuppose une bonne collaboration et une confiance entre tous les partenaires du projet, conséquence de l'approche multidirectionnelle pratiquée lors de la mise en place de la stratégie ESG.

Pour les aspects énergétiques des rénovations des immeubles du parc, on réalise une planification dite « multicritère » : technique, énergétique, économique et réglementaire. Ces rénovations, partielles ou totales, doivent être en cohérence avec les objectifs 2050 de la Confédération. Cette planification doit être agile par nature pour tenir compte de la volatilité des contextes économiques et réglementaires, et pour s'inspirer des innovations technologiques de plus en plus fréquentes dans le domaine ESG.

Pour les aspects sociaux des rénovations et des programmes d'entretiens des immeubles du parc, l'évaluation du SSREI constitue une première base. Lorsque des rénovations ou des améliorations sont prévues, les locataires sont impliqués de manière pro-active lors de la planification des travaux.

## → Des principes généraux au service d'une vision

L'ambition est ainsi de préserver et d'augmenter l'attractivité du portefeuille. Et cet impératif conduit, par conviction, à créer et à entretenir des espaces de vie de caractère, dans le respect des impératifs architecturaux, tout en évoluant vers des bâtiments moins énergivores et offrant un cadre de vie agréable aux locataires.

Une gestion durable appliquée au quotidien d'un parc immobilier :  
voici ce qu'en pensent Thomas Vonaesch, COO et Julia Cousse, Responsable ESG.



### Quelles initiatives concrètes avez-vous prises dans le domaine ESG ?

**Julia Cousse** Le respect des critères ESG est une politique qui ne peut être engagée en vase clos. Cette politique doit concerner tous les acteurs de notre écosystème que nous intégrons dans notre démarche : prestataires de service tiers, régies, autorités et locataires. Et dans ce cadre, nous développons des outils de bonne gouvernance qui ont vocation à être continuellement réévalués et actualisés en fonction du cadre réglementaire et des innovations du marché.

**Thomas Vonaesch** Pour l'aspect énergétique, nous avons déjà mis en place un monitoring énergétique complet du parc grâce notamment à l'ImmoData®, et l'Immo-Label®. Ces outils nous fournissent les bases de notre stratégie d'entretien et de rénovation des immeubles, une stratégie visant à optimiser la consommation énergétique et à réduire les émissions de CO<sub>2</sub> pendant l'exploitation.

**J.C.** Concernant la consommation énergétique et les émissions de CO<sub>2</sub> lors des phases de construction et déconstruction, nous développons un Guide de la construction durable, propre à notre parc et couvrant l'ensemble du cycle de vie du bâtiment. Ce guide, inspiré des bonnes pratiques en Suisse et en Europe, couvre divers sujets d'importance comme le réemploi, le recyclage des déchets de construction, la récupération de l'eau, la biodiversité pour les espaces extérieurs, la mobilité douce/électrique ou encore la proximité avec le chantier.

**T.V.** Pour nous aider à sélectionner les entreprises souhaitant soumissionner dans le cadre de la construction, de la rénovation et de l'entretien du parc immobilier, un questionnaire ESG a été rédigé. Nous élaborons également un Guide pour les régies, en collaboration avec ces dernières. Il contiendra notamment des dispositions destinées à encourager la sobriété dans la consommation énergétique puis des directives pour la sensibilisation des locataires.

« Les acquisitions potentielles sont analysées via le prisme de notre stratégie ESG »

Thomas Vonaesch, COO

« L'ESG concerne tout l'écosystème avec qui nous interagissons au quotidien. Nos parties prenantes sont donc pleinement intégrées dans notre démarche »

Julia Cousse,  
Responsable ESG

## Quelles mesures prenez-vous pour minimiser l'énergie grise ?

**T.V.** Nous échangeons avec de multiples partenaires afin de trouver des solutions innovantes. Lors d'un de nos projets récents de démolition-reconstruction route d'Oron à Lausanne, nous avons pris plusieurs mesures en termes de recyclage et de choix de matériaux. Avant la phase de démolition, nous avons étudié en détail le potentiel de réemploi, de réutilisation et de recyclage des matériaux. Pour minimiser le CO<sub>2</sub> émis par le transport des matériaux, nous cherchons systématiquement des manières de stocker les matériaux sur place. Nous avons par ailleurs utilisé un outil d'évaluation du cycle de vie pour guider le choix de matériaux. Le bâtiment sera une construction hybride bois-béton, utilisant autant de bois que possible.

## Et pour l'acquisition de nouveaux immeubles ?

**T.V.** Lors de chaque acquisition, des travaux nécessaires de mise en conformité avec nos objectifs de durabilité sont identifiés. Ces travaux devront être exécutés dans les deux à trois ans suivant l'achat (à l'exception des mesures hors de notre contrôle, comme la disponibilité du CAD).

Notre Responsable Acquisitions et Transactions travaille étroitement avec la Responsable ESG sur l'établissement de critères intégrant la dimension ESG. Ce qui ne change pas et qui fait partie de notre ADN, c'est la situation géographique des immeubles dans les centres urbains de Suisse romande, à proximité des infrastructures comme les commerces, les voies de communication et la mobilité douce.

## Données énergétiques

- Etats des lieux
- Indices environnementaux de l'AMAS
- Trajectoire de réduction du CO<sub>2</sub>

## Etats des lieux

Depuis 2009, grâce à un monitoring des consommations énergétiques du parc La Foncière, une diminution cumulée de 40% \* des émissions de CO<sub>2</sub> a été enregistrée.

	2022	2021
Consommations électriques (kWh/m <sup>2</sup> )	5,4	5,7
Différence annuelle	- 5 %	

Les indices publiés sont basés sur les consommations réelles et n'ont donc pas de correction climatique, à la différence des consommations théoriques ou modélisées.

Consommations thermiques (kWh/m <sup>2</sup> )	120,2	129,8
Différence annuelle	- 7 %	

Consommations d'eau (m <sup>3</sup> / m <sup>2</sup> )	1,11	1,18
Différence annuelle	- 6 %	

\* Economies réalisées entre la période 2009 et 2022, sur la base des données fournies par Signa-Terre SA.

## Indices environnementaux de l'AMAS

Afin d'améliorer la comparaison des données énergétiques entre les fonds, l'AMAS a publié en septembre 2023 des recommandations de reporting.

### Taux de couverture et SRE pour 2021 et 2022



100%

Le taux de couverture indique la part des biens immobiliers dont les données sont collectées, analysées et évaluées par rapport à l'ensemble des immeubles du parc. Ce taux est basé sur la surface de référence énergétique.

428'971 m<sup>2</sup>

SRE Surface de référence énergétique

### Intensité énergétique \*



La consommation d'énergie thermique et électrique (parties communes seulement) divisée par la SRE, pour l'ensemble des immeubles du parc \*\*.

125,6 kWh/m<sup>2</sup>

2022

135,6 kWh/m<sup>2</sup>

2021

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

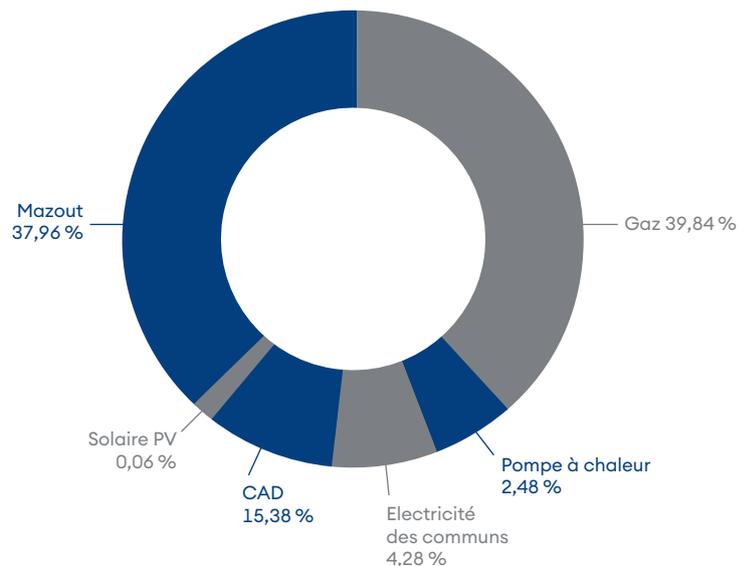


Total des émissions de CO<sub>2</sub> de l'entier du parc divisé par la SRE. Le périmètre pris en compte inclut les scopes 1 et 2 (émissions directes et indirectes liées au chauffage et à l'électricité des communs) \*\*\*.

29,50 [kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>] 2022

32,95 [kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>] 2021

### Mix énergétique \*\*\*\*



### Emissions de CO<sub>2</sub>



Scope 1: gaz, mazout.  
Scope 2: solaire PV, PAC, CAD, électricité des communs.

\* Le facteur KBOB 2022 est appliqué aux données récoltées en 2021 et 2022 pour rendre les données comparables.

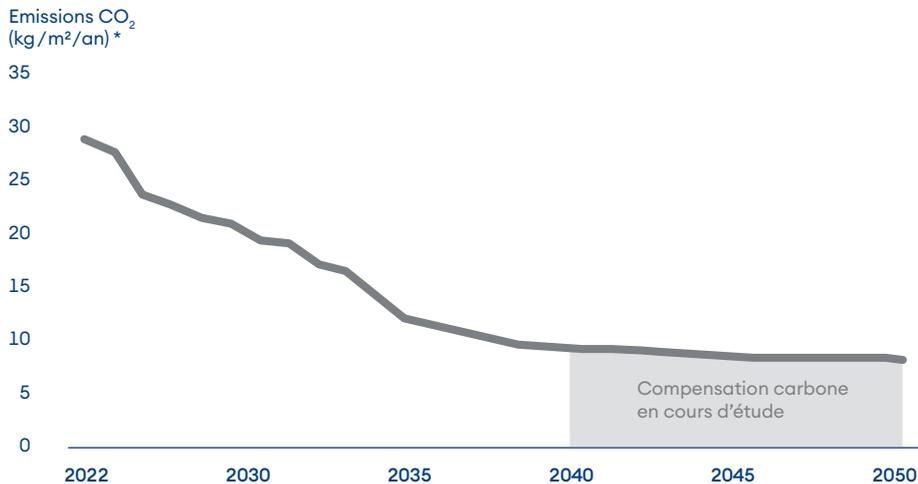
\*\* Consommation énergétique totale en 2021: 58'104'300 kWh, en 2022: 53'869'321 kWh.

\*\*\* Emissions de gaz à effet de serre totales en 2021: 14'115.99 ToCO<sub>2</sub>e, en 2022: 12'652.81 ToCO<sub>2</sub>e.

\*\*\*\* Part non-fossile: 21.3%.

## Trajectoire de réduction du CO<sub>2</sub>

La trajectoire de réduction du CO<sub>2</sub> est un outil fondamental dans la planification de la décarbonation du parc.



\* Cette feuille de route est dépendante des risques potentiels suivants :

- pénuries de main d'œuvre et de matériaux,
- retards dans les autorisations de construire,
- retards liés au déploiement planifiés du CAD.

### Politique de rénovations planifiée sur le long terme

Le fonds La Foncière est engagé dans une politique de décarbonation de ses immeubles. Les investissements nécessaires aux entretiens courants et aux rénovations sont inscrits dans une politique à long terme.

La feuille de route établie avec Signa-Terre prévoit les rénovations à entreprendre sur les immeubles du parc afin d'atteindre les objectifs 2030 et 2050 de la Confédération, tout en mettant en balance des critères techniques, énergétiques et financiers. Un budget de l'ordre de MCHF 15 est alloué chaque année pour ces travaux.

### Trajectoire de décarbonation : un outil pour atteindre les objectifs climatiques

Le niveau d'émissions de CO<sub>2</sub> et la planification des travaux nécessaires pour les réduire seront analysés à nouveau en 2024, afin de viser la trajectoire de décarbonation établie à 1,5 °C par l'Accord de Paris sur le climat.

Les émissions de CO<sub>2</sub> restantes, dites incompressibles, devront être compensées. Des recherches sont menées à ce sujet.

## Actions et réalisations

- Environnement (E)
- Social (S)
- Gouvernance (G)
- Exemples de projets et retour d'expérience des parties prenantes

## Actions et réalisations

La présente section décrit les mesures concrètes qui permettent de progresser, notamment en termes d'économie d'énergie et d'émissions de CO<sub>2</sub>, selon l'état des lieux et les objectifs exposés dans la section précédente.

### Environnement

---



#### Consommation énergétique

- Contrôle énergétique de l'entier du parc depuis 2009
- Optimisation des chaufferies du parc genevois via des contrats d'optimisation énergétique
- ImmoLabel\* et ImmoData Pro\* établis pour 100% du portefeuille
- CECB et CECB+ pour respectivement 29% et 21% du portefeuille
- Sensibilisation des locataires aux écogestes
- Possibilité d'un suivi de consommation énergétique personnalisé par le locataire dans les nouvelles constructions

#### Décarbonation de la consommation énergétique

- Production décentralisée d'énergie renouvelable
- Raccordement au chauffage à distance (CAD)\*\*

#### Biodiversité et gestion de l'eau

- Création d'espaces verts avec une attention particulière portée à la biodiversité et la perméabilité
- Mise en place de systèmes de récupération d'eau pour les espaces verts

#### Construction durable et énergie grise

- Mise en place d'une stratégie pour la gestion de l'énergie grise (calcul, réemploi, recyclage, réutilisation)
- Limitation des trajets en entreposant les matériaux à recycler/réutiliser sur place
- Utilisation de matériaux naturels comme le bois

#### Mobilité

- Locaux à vélos spacieux et limitation des places de parking dans les nouvelles constructions

---

\* Outils de surveillance énergétique de Signa-Terre SA.

\*\* Le taux de décarbonation dépend de la source énergétique du CAD.



### Mandataires et fournisseurs

- Près de 200 concierges principalement domiciliés dans les immeubles du parc La Foncière et engagés directement
- Gestion et entretien du parc immobilier par des acteurs locaux
- Partenariat avec Promaison \*
- Questionnaire ESG soumis aux fournisseurs lors des appels d'offres

### Locataires

- Assistance accrue aux locataires lors de rénovations
  - Création d'espaces de rencontres dans les nouvelles constructions et lors de rénovations
- 

## Gouvernance

---



- Communication et transparence renforcées (rapport annuel et semestriel, factsheet trimestrielle, newsletters, médias sociaux et vidéos)
  - Veille de marché sur les évolutions en matière d'ESG
  - Partenariat avec l'Office cantonal de l'énergie (OCEN) pour assainir le parc genevois
  - Adhésion au SSREI dans le but de cartographier les aspects sociaux, économiques et environnementaux du parc et d'intégrer cette cartographie dans la planification de l'entretien et rénovation du parc
  - Signataire du PRI \*\* et du Pacte mondial des Nations Unies \*\*\*
- 

\* Promaison est une entreprise récupérant les objets d'occasion pour les revendre une fois remis à neuf.

\*\* Principes pour l'investissement responsable [www.unpri.org](http://www.unpri.org).

\*\*\* [www.pactemondial.org](http://www.pactemondial.org).



Au premier plan, l'immeuble au chemin de la Joliette 2 à Lausanne, dorénavant doté de panneaux photovoltaïques.

# Exemples de projets et retour d'expérience des parties prenantes

## Côté Parc, Petit-Saconnex, Genève

Développement d'un nouveau quartier intergénérationnel, dans le prolongement de la Maison de retraite du Petit-Saconnex, situé dans un parc de 5 hectares. Le projet comprend 5 bâtiments offrant 216 nouveaux logements qualitatifs à tous les niveaux, 950 m<sup>2</sup> de surfaces commerciales, une crèche de 57 places et un appart-hôtel de 99 chambres. L'EMS est resté en exploitation tout au long des travaux, aujourd'hui en grande partie terminés.

*« En tant que gérance, nous nous réjouissons de favoriser les liens sociaux de ce quartier en expansion. Naef collabore avec la société Urbages-tion, spécialisée dans la gestion de quartiers complexes, afin de mettre en œuvre différentes initiatives visant à favoriser et à maintenir une qualité de vie optimale. »*

**Naef**

Frédéric Fancello,  
Directeur Département Gérance

### Espaces extérieurs

Le cadre actuel fournira de l'ombrage naturel sur les espaces de rencontre. Le revêtement du sol permet l'infiltration des eaux. L'entretien des aménagements extérieurs sera minimaliste : fauche raisonnée des espaces de prairies, aucune utilisation d'intrants pour l'entretien, implantation des espèces végétales ne nécessitant pas ou très peu d'arrosage, des essences indigènes et adaptées au climat pour garantir leur longévité. Un large espace de jeux sera disponible pour les locataires.

### Gestion de l'énergie grise

La terre sortie du chantier sera stockée sur le site afin de faciliter sa réutilisation et de minimiser les trajets. Un béton utilisant comme additif des granulats mixtes provenant de bâtiments démolis a été utilisé.

### Efficiences énergétique

Une sonde géothermique avec free-cooling (2-3 degrés en moins) a été installée pour chauffer et refroidir les bâtiments. Des panneaux solaires photovoltaïques ont été installés pour former un RCP (regroupement dans le cadre de la consommation propre).



Le projet de la Servette, situé aux portes de Genève, se distingue par sa forte présence urbaine. Il avait débuté comme une simple surélévation des bâtiments et un remplacement de l'enveloppe. Le projet a évolué en une quasi complète démolition et reconstruction offrant des espaces pour des commerces et des bureaux, ainsi que 62 logements.

*«L'un des points forts de ce projet est la possibilité pour les anciens locataires de revenir sur place. Un autre réside dans la réduction, à l'intérieur des appartements, des niveaux sonores de la rue de la Servette grâce à un système de façade novateur et de mécanisme d'ouverture des fenêtres. Cela améliorera considérablement la qualité de vie des résidents sur cet axe principal.»*

**Frei & Stefani SA**  
Raffaele Stefani, architecte

### **Démolition**

Sur les 3'058 m<sup>3</sup> de béton utilisé sur le projet, 2'178 m<sup>3</sup> contiennent du béton recyclé, soit 71 % de la structure.

### **Reconstruction**

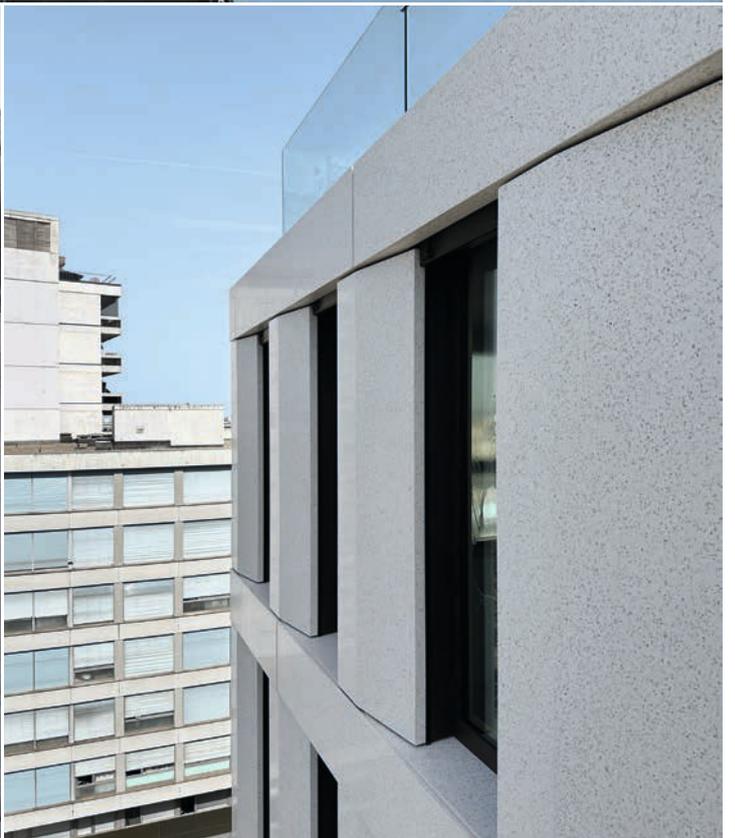
L'Acrytherm®, une alternative moins intensive en carbone et plus durable que le béton traditionnel, a été utilisé pour les revêtements de façade. 806 tonnes d'agrégats recyclés composent les bétons du projet, notamment pour les murs et les dalles des 9 étages du bâtiment. Globalement, le site s'est densifié, et répond ainsi aux prescriptions réglementaires.

### **Exploitation**

La surface du toit a été recouverte de panneaux photovoltaïques dont la production d'électricité alimentera directement l'immeuble. Les bâtiments répondent au label Minergie® et seront approvisionnés en chaleur par le chauffage à distance.

### **Confort des locataires**

Les locataires pourront suivre leur consommation d'énergie grâce à des compteurs individuels. Un système de façade innovant permet de réduire les nuisances sonores. L'accessibilité des personnes à mobilité réduite a été considérablement renforcée.



Très bien situé dans le quartier du CHUV et du Biopôle, cet immeuble devait être rénové dans le cadre des optimisations régulières du parc. Après analyse des divers critères économiques, écologiques et sociaux de plusieurs variantes, une stratégie nouvelle s'est imposée: un nouveau développement basé sur une démolition et une reconstruction, et répondant à des exigences élevées en matière de durabilité.

*« En vue des défis existants et à venir dans le secteur de la construction, tels que la pénurie de matériaux, favoriser l'économie circulaire est essentiel. En réutilisant des éléments, les grands propriétaires d'immeubles, comme La Foncière, peuvent jouer un rôle important dans une gestion plus responsable des ressources. »*

**ABA Partenaires SA**  
Léonard Défago, architecte

### Déconstruction

La Fondation Pro Travail a analysé les éléments qui pouvaient être réemployés et a procédé à leur démontage. Le béton du bâtiment existant sera retraité sur place, la charpente reconconditionnée dans le nouveau bâtiment, et un terrain limitrophe sera loué pour stocker la terre, évitant par conséquent des transports par camions. Pour mesurer le cycle de vie du futur bâtiment et des matériaux utilisés, les données ont été analysées par la société EcoTool.

### Construction

Une préférence a été donnée aux matériaux naturels, aux entreprises locales et aux chaînes d'approvisionnements courtes. La nouvelle construction sera en hybride bois-béton, utilisant autant de bois que possible.

### Exploitation

Le bâtiment sera chauffé grâce à de l'énergie géothermique produite sur le site et équipé d'une technique de refroidissement naturel dite de « géo-cooling ». Des panneaux solaires photovoltaïques seront installés sur le toit et un RCP sera constitué. Un bassin de récupération des eaux grises sera installé pour l'arrosage des espaces extérieurs et pour les chasses d'eau. L'eau chaude sera gérée via un système de préchauffage récupérant la chaleur des eaux usées pour chaque unité d'habitation.

### Mobilité

La proximité avec les transports publics permettra de limiter le nombre de places de stationnement. Le parking et les espaces communs seront adaptés à la superficie de la base de l'immeuble, limitant l'emprise au sol.



## Annexes

- Rapport d'audit
- Provenances et méthodologie des données présentées

# Rapport d'assurance limitée du professionnel en exercice indépendant

sur une sélection d'indicateurs publiés dans la chapitre La Foncière Responsable 2022-2023 à l'attention de la direction de fonds Investissements Fonciers SA, Lausanne

Nous avons été mandatés par la direction de fonds (Investissements Fonciers SA) afin de réaliser une mission d'assurance limitée sur une sélection d'indicateurs publiés dans la chapitre La Foncière Responsable 2022-2023 en pages 65 et 66 du rapport annuel (y compris les déclarations sur les gaz à effet de serre) pour l'exercice arrêté au 30 septembre 2023 (ci-après « le Rapport ») Nos procédures d'assurance limitée avaient pour objet les indicateurs suivants :

- Etats des lieux (page 65) ;
  - Consommations électriques 2022 ;
  - Consommations thermiques 2022 ;
  - Consommations d'eau 2022 ;
- Indices environnementaux de l'AMAS (page 66) :
  - Taux de couverture pour 2022 et Surface de référence énergétique (SRE) 2022 ;
  - Consommation énergétique 2022 et Intensité énergétique 2022 ;
  - Mix énergétique 2022 ;
  - Emissions de gaz à effet de serre 2022.

Les indicateurs publiés dans le Rapport (y compris les déclarations sur les gaz à effet de serre) ont été établis par Investissements Fonciers SA sur la base des prescriptions internes pour le reporting des indicateurs environnementaux qui font référence à la circulaire 04/2022 « Indices environnementaux pour les fonds immobiliers » et la circulaire 06/2023 « Bonne pratique relative aux indices environnementaux des fonds immobiliers » de l'Asset Management Association Switzerland. Ces critères de reporting sont disponibles dans la section « Provenance et méthodologie des données présentées » en page 82 du Rapport.

Investissements Fonciers SA utilise la société Signa-Terre SA pour les indicateurs environnementaux qui sont décrits en page 82 du rapport. Notre mission d'assurance ne s'étendait pas à ces services.

## Limites inhérentes importantes

L'exactitude et l'exhaustivité des données et des informations relatives à la sélection d'indicateurs publiés dans le Rapport (y compris les déclarations sur les gaz à effet de serre) sont intrinsèquement soumises aux limites inhérentes à leur nature, à la manière dont les données sont relevées, calculées et analysées et estimées. En outre, la quantification de la sélection d'indicateurs publiés dans le Rapport (y compris les déclarations sur les gaz à effet de serre) comporte une incertitude inhérente en raison de connaissances et méthodes scientifiques incomplètes utilisées pour déterminer les facteurs

PricewaterhouseCoopers SA, avenue C.-F. Ramuz 45, case postale, 1001 Lausanne  
Téléphone : +41 58 792 81 00, [www.pwc.ch](http://www.pwc.ch)

PricewaterhouseCoopers SA est membre d'un réseau mondial de sociétés juridiquement autonomes et indépendantes les unes des autres.

d'émission et les valeurs nécessaires pour combiner les émissions de divers gaz. Notre rapport d'audit doit donc être lu en relation avec les critères décrits par Investissements Foncières SA en page 82 du rapport.

### **Responsabilité de la direction de fonds**

La responsabilité de l'établissement et de la présentation de la sélection d'indicateurs publiés dans le Rapport (y compris les déclarations sur les gaz à effet de serre) conformément aux critères incombe à la direction de fonds. Cette responsabilité comprend l'organisation, la mise en place et le maintien de contrôles internes adéquats relatifs à l'établissement et à la présentation de la sélection d'indicateurs publiés dans le Rapport (y compris les déclarations sur les gaz à effet de serre) afin que celle-ci ne contiennent pas d'anomalies significatives résultant de fraudes ou d'erreurs. En outre, la direction de fonds est responsable du choix et de l'application des critères, des estimations et de la documentation appropriée.

### **Indépendance et gestion de la qualité**

En conformité avec les Règles du International Code of Ethics for Professional Accountants (incluant les standards internationaux de l'indépendance), qui sont publiés par le International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA Code), nous sommes indépendants de Investissements Foncières SA. Ces exigences définissent des principes fondamentaux d'éthique professionnelle, qui comprennent les concepts d'intégrité, d'objectivité, de compétence et de conscience professionnelle, de confidentialité et de professionnalisme.

PricewaterhouseCoopers SA applique la norme internationale de gestion de la qualité 1, qui exige de l'entreprise qu'elle conçoive, mette en œuvre et exploite un système de gestion de la qualité comprenant des politiques ou des procédures relatives au respect des règles de déontologie, des normes professionnelles et des exigences légales et réglementaires applicables.

### **Notre responsabilité**

Notre responsabilité consiste à exécuter une mission d'assurance et à exprimer une conclusion fournissant une assurance limitée sur la sélection d'indicateurs publiés dans le Rapport (y compris les déclarations sur les gaz à effet de serre), sur la base des procédures que nous avons mises en œuvre et des éléments probants que nous avons obtenus. Nous avons réalisé notre mission d'assurance limitée conformément à l'International Standard on Assurance Engagement ISAE 3000 (Revised), « Missions d'attestation autres que les audits ou examens d'informations financières historiques » et l'International Standard on Assurance Engagement 3410, « Missions d'assurance relatives aux bilans des gaz à effet de serre » (norme ISAE 3410), publiée par le Conseil des normes internationales d'audit et d'assurance. Ces normes requièrent que nous planifions et réalisons la mission de façon à avoir un niveau d'assurance limité que la sélection d'indicateurs publiés en pages 65 et 66 dans le Rapport (y compris les déclarations sur les gaz à effet de serre) n'ont pas été préparés, dans tous ses aspects significatifs, selon les critères décrits en page 82 du Rapport.

Les procédures mises en œuvre dans le cadre d'une mission d'assurance limitée sont de nature différente et d'étendue moindre que celles mises en œuvre dans une mission d'assurance raisonnable, et elles suivent un calendrier différent. En conséquence, le niveau d'assurance obtenu dans une mission d'assurance limitée est beaucoup moins élevé que celui qui aurait été obtenu dans une mission d'assurance raisonnable.

Nous avons pour l'essentiel réalisé les travaux suivants :

- Entretien avec les représentants de Investissements Foncières SA responsable pour la collecte des données et la préparation du Rapport ;
- Evaluation de la pertinence des critères décrits en page 82 du Rapport ;
- Inspection de la documentation appropriée en lien avec la préparation des indicateurs ;
- Inspection des contrôles effectués par Investissements Foncières SA concernant la plausibilité des données utilisées par Signa-Terre SA ;
- Réexécution des calculs pertinents ;

Nous estimons que les éléments probants recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre conclusion.

## Conclusion

Sur la base des procédures que nous avons mises en œuvre et des éléments probants que nous avons obtenus, nous n'avons rien relevé qui nous porte à croire que la sélection d'indicateurs publiés dans la chapitre La Foncière Responsable 2022-2023 en pages 65 et 66 du rapport annuel (y compris les déclarations sur les gaz à effet de serre) pour l'exercice arrêté au 30 septembre 2023, n'ont pas été préparés, dans tous ses aspects significatifs, conformément aux critères appropriés décrits en page 82 du Rapport.

## Utilisateurs visés et utilisation du rapport

Ce rapport est préparé pour et uniquement pour Investissement Fonciers SA et dans le seul objectif de lui reporter sur la sélection d'indicateurs publiés dans la chapitre La Foncière Responsable 2022-2023 en pages 65 et 66 du rapport annuel (y compris les déclarations sur les gaz à effet de serre) et pas d'autre but. En donnant notre conclusion, nous n'acceptons ni n'assumons toute responsabilité (légale ou autre) du fait de l'usage de notre rapport, y compris notre conclusion, conformément aux modalités de notre mission et pour toute autre raison pour laquelle notre rapport, y compris la conclusion, peut être utilisé, ou envers toute autre personne à qui notre rapport est montré ou entre les mains duquel il peut arriver, et aucune autre personne ne pourra se fier à notre conclusion.

Nous autorisons la divulgation de notre rapport, uniquement et en combinaison avec les critères appropriés, pour permettre à Investissements Fonciers SA de démontrer qu'elle a rempli ses devoirs en mandatant un rapport d'assurance indépendant sur la sélection d'indicateurs publiés dans la chapitre La Foncière Responsable 2022-2023 en pages 65 et 66 du rapport annuel (y compris les déclarations sur les gaz à effet de serre) sans assumer ou accepter aucune responsabilité ou obligation envers des tiers de notre part. Dans toute la mesure permise par la loi, nous n'acceptons ni n'assumons de responsabilité envers quiconque autre que Investissements Fonciers SA pour notre travail ou ce rapport.

PricewaterhouseCoopers SA

Jean-Sébastien Lassonde

Mathilde de la Pomélie

Genève, le 18 décembre 2023

*La maintenance et l'intégrité du site Internet de La Foncière, relèvent de la responsabilité de Investissements Fonciers SA; le travail effectué par les professionnels en exercice indépendants n'implique pas la prise en compte de la maintenance et de l'intégrité du site Internet de La Foncière et, par conséquent, les professionnels en exercice indépendants déclinent toute responsabilité pour les changements qui auraient pu survenir dans les informations ou les critères communiqués depuis elles ont été initialement présentées sur le site Internet.*

# Provenances et méthodologie des données présentées

- Les données de consommation de chaque immeuble ont été collectées par l'entreprise Signa-Terre SA à partir des décomptes de charges. Pour les indicateurs qui se réfèrent à une année de référence, les données se rapportent à la période de ce décompte (mai à avril). Par exemple, pour « 2022 », la période s'étend de mai 2021 à avril 2022. Signa-Terre SA n'ayant pas reçu tous les décomptes pour la période 2023, les données énergétiques de cette dernière se trouveront dans le prochain rapport.
- Le taux de couverture du portefeuille correspond à 100%. Il est à noter qu'il existe une subtilité concernant le parc de La Foncière. Deux immeubles sont considérés comme complets alors qu'ils n'ont pas de consommation électrique pour les raisons suivantes. Les immeubles Rothschild 15 et Tivoli 68 sont chacun entièrement occupés par un seul locataire (single tenant) qui paie l'intégralité des factures d'électricité. En conséquence, cette consommation est considérée comme faisant partie du Scope 3 (locataires).
- Les surfaces de référence énergétique (SRE) des immeubles ont été obtenues par les sources suivantes: vérifiées avec les certificats énergétiques (par expl. Minergie, CECB), estimées par l'entreprise Signa-Terre SA et par un bureau d'architectes mandaté. Lors du contrôle pour le présent rapport annuel, il a été constaté par le Responsable Risque et Conformité d'Investissements Fonciers SA que certaines optimisations de surfaces n'avaient pas été comptabilisées. Un processus a été mis en place afin d'avoir un ajustement continu à l'avenir. Certaines surfaces SRE dans le présent rapport sont donc inférieures à l'existant, péjorant légèrement les indices de durabilité.
- Les données concernant le mix énergétique ainsi que la consommation d'énergie et d'eau se basent sur les données réelles de consommation obtenues par l'entreprise Signa-Terre SA auprès des différents gestionnaires d'immeubles.
- La trajectoire de réduction du CO<sub>2</sub> se réfère à l'ensemble du portefeuille au 30 avril 2022. L'année de base pour la trajectoire est la période de chauffage 2021/2022. Les données futures se basent sur une feuille de route détaillée des travaux de rénovations à entreprendre pour atteindre les objectifs 2030 et 2050 de la Confédération.
- Les indices environnementaux de l'AMAS, selon la circulaire 04/2022 « Indices environnementaux pour les fonds immobiliers » et la circulaire 06/2023 « Bonne pratique relative aux indices environnementaux des fonds immobiliers » ont été calculés par l'entreprise Signa-Terre SA.
- Les données utilisées ont fait l'objet d'un contrôle de plausibilité par la Responsable ESG et le Responsable Risque et Conformité d'Investissements Fonciers SA. Lorsque nécessaire, ces derniers ont demandé des vérifications et ajustements auprès de Signa-Terre SA.
- Les données en page 65 et 66 du rapport annuel ont fait l'objet d'un audit de la part de la société d'audit PwC. Les écarts de +/- 15% (électricité et chauffage) sont systématiquement analysés. Ces données font l'objet d'un contrôle régulier et ne représente pas un indicateur de performance énergétique actuelle ou future.



