

StoneEdge SICAV

Rapport de gestion de risque de durabilité 2024

Société d'investissement à capital variable (SICAV) de droit suisse relevant du type « fonds immobiliers » destinée exclusivement à des investisseurs qualifiés au sens de l'art. 10 al. 3 et 3ter LPCC et l'art. 5 LSFIN.

31
12
2024



Rapport de gestion du risque de durabilité

Le fonds ne se définit pas comme un placement collectif durable, n'est pas géré de manière durable et n'est pas considéré comme une fortune collective se référant à la durabilité au sens de l'autorégulation de l'AMAS relative à la transparence et à la publication d'informations par les fortunes collectives se référant à la durabilité.

Chiffres clés

21.15 kgCO₂e/m²/an

Intensité émissions CO₂
31/12/2024

33%

Part des bâtiments fossiles
<100m du CAD
(Voir page 24)

21%

Part des locataires ayant
répondu au sondage

117.46 kWh/m²/an

Intensité énergétique
31/12/2024

82.15%

Part d'énergies
fossiles

94%

Taux de couverture
31/12/2024

9min

Temps de trajet moyen
aux services essentiels
(Voir page 27)

Stratégie/Perspectives

En 2024, StoneEdge SICAV a poursuivi l'analyse détaillée de l'impact environnemental de son portefeuille, dans le but de renforcer ses outils de priorisation et d'aide à la décision pour les rénovations à venir.

Analyse environnementale du parc immobilier

StoneEdge SICAV travaille avec deux partenaires pour évaluer la consommation énergétique et les émissions de CO₂ de son portefeuille, en combinant deux méthodologies complémentaires :

- Wüest Partner réalise une double analyse des consommations énergétiques et émissions de CO₂ du parc immobilier. D'une part, l'estimation théorique basée sur l'année de construction et de rénovation de chaque élément constitutif des bâtiments. D'autre part, le calcul des indices environnementaux des fonds immobiliers selon la circulaire de l'AMAS.
- Quanthome assure un suivi théorique continu des consommations énergétiques et des émissions de GES², basé sur des estimations actualisées. L'outil intègre en temps réel l'impact des acquisitions et cessions, offrant ainsi un suivi précis de l'empreinte carbone du portefeuille.

Cette approche combinée permet d'obtenir une vision complète et actualisée des performances énergétiques, facilitant la prise de décision pour la gestion du risque de durabilité du parc.

Réduction des émissions de CO2 et gestion des risques climatiques

StoneEdge SICAV a également conduit une analyse approfondie pour identifier des solutions de réduction des émissions de CO₂ du portefeuille, notamment en évaluant :

- Le potentiel de raccordement au chauffage à distance (CAD), important pour réduire la dépendance aux énergies fossiles.
- Le potentiel solaire des toitures, ouvrant la voie à des installations photovoltaïques et à la production d'énergie locale renouvelable.

En parallèle, une première cartographie des bâtiments situés dans des zones à risques climatiques (grêle, inondation, séisme) a été réalisée. Ces données serviront de base à une évaluation des mesures potentielles visant à réduire l'exposition et améliorer la résilience du parc.

² Gaz à effet de serre

Définition d'un plan d'initiatives de gestion du risque de durabilité

Un plan d'initiatives de gestion du risque de durabilité a été défini, visant à :

- Définir les priorités concrètes pour chaque pilier, en mettant l'accent sur la réduction des émissions de GES, l'amélioration du confort des locataires et le renforcement des bonnes pratiques de gouvernance.
- Guider l'intégration progressive des actions identifiées dans la stratégie globale.

Bien que certaines de ces initiatives soient encore en phase d'intégration, elles offriront à terme un cadre opérationnel clair, soutenant les objectifs durables à long terme de la SICAV.

Renforcement de la transparence

La transparence constitue un pilier central de la démarche entreprise par StoneEdge SICAV. En 2024, plusieurs initiatives ont été mises en œuvre pour améliorer les communications envers les parties prenantes :

- Mise en place d'une **factsheet qui sera publiée semestriellement** dès 2025 pour fournir des mises à jour régulières sur la performance financière.
- **Refonte du site internet**, avec l'ajout d'une section dédiée aux investisseurs contenant des informations claires et accessibles.
- Création d'un **rapport de gestion du risque de durabilité** intégré au rapport annuel, résumant les initiatives mises en place en 2024

Environnement

Indicateurs environnementaux AMAS

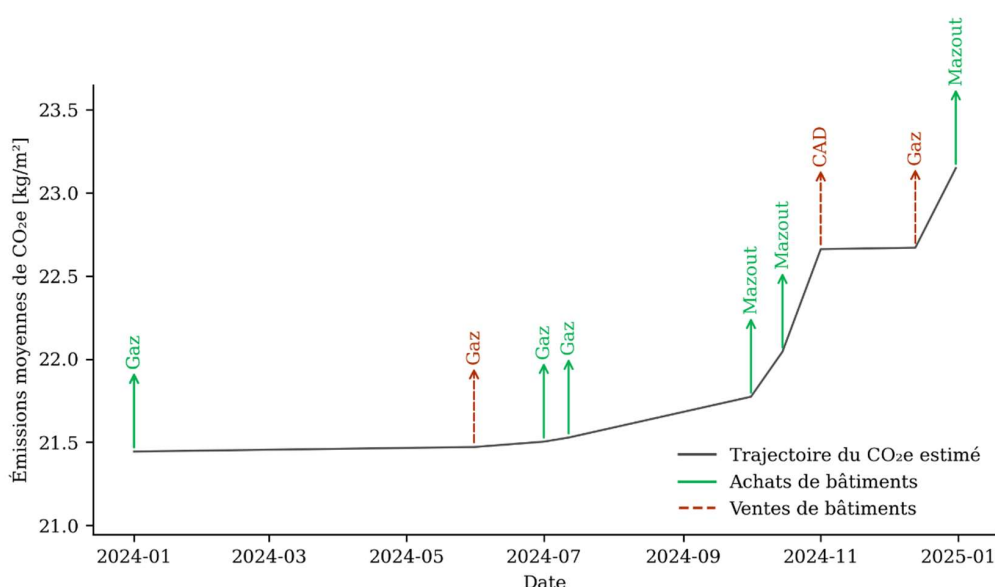
Le tableau ci-dessous reporte les données issues des consommations effectives calculées par Wüest Partner. L'intensité CO₂ réelle au 31.12.2024 est de 21.15 kg CO₂ par m² et l'intensité énergétique de 117.46 kWh/m².

	Unités	2024	2023	Δ
Surface de référence énergétique				
SRE totale	m ²	52'228	34'927	49.53%
SRE couverte	m ²	49'032	29'883	64.08%
Taux de couverture	%	94	86	9.30%
Énergie (Scope 1 & 2)				
Consommation d'énergie	MWh/a	5'759.46	4'094.70	40.66%
Intensité énergétique	kWh/ m ²	117.46	137.00	-14.26%
Mixte énergétique				
Fossile	%	82.15	74.20	10.71%
Non fossile	%	17.85	25.80	-30.81%
Mazout	%	38.97	35.20	10.71%
Gaz	%	41.33	36.80	12.31%
Chauffage à distance	%	15.30	20.50	-25.37%
Electricité	%	1.15	2.30	-50.00%
Pompes à chaleur	%	1.44	3.40	-57.65%
Bois	%	1.81	1.90	-4.74%
Émissions de CO₂ (Scope 1 & 2)				
Émissions de CO ₂	t CO ₂ e	1'037.02	664.90	55.97%
Intensité des émissions de CO ₂	kg CO ₂ e/m ²	21.15	22.30	-5.16%

Suivi théorique des indicateurs environnementaux

Grâce aux analyses réalisées avec les données de Quanthome, StoneEdge SICAV suit en continu l'évolution de l'intensité carbone et de la consommation énergétique théorique du portefeuille, en tenant compte des impacts liés aux ventes, achats et rénovations. Ces estimations théoriques, établies selon une approche conservatrice, aboutissent à des valeurs généralement plus élevées que celles mesurées par Wüest Partner.

La cession d'immeubles partiellement chauffés aux énergies renouvelables a entraîné une augmentation de l'intensité carbone moyenne du portefeuille. Parallèlement, l'acquisition de nouveaux actifs chauffés aux énergies fossiles a temporairement accentué cette tendance. Toutefois, ces acquisitions s'inscrivent dans une planification stratégique de création de valeur, intégrant, dans certains cas, des rénovations énergétiques et des changements de chaufferie. Cette approche illustre la volonté d'allier performance économique et responsabilité environnementale, en considérant la transition énergétique non pas comme une contrainte isolée, mais comme une opportunité intégrée à la gestion durable du portefeuille.



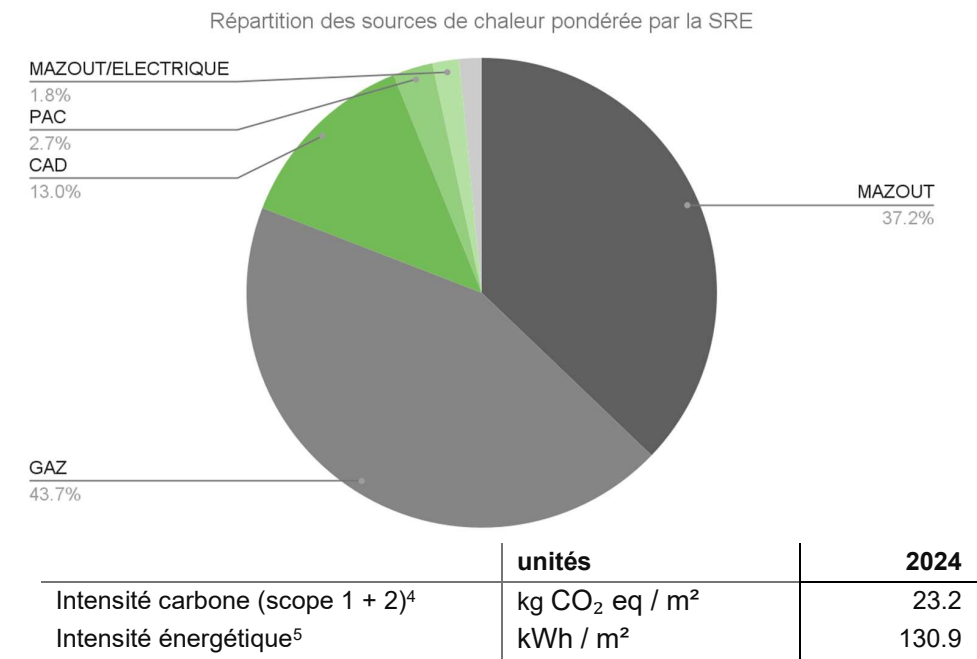
Source : Quanthome

En effet, un axe majeur de la stratégie de gestion du risque de la composante environnementale repose sur l'intégration des rénovations énergétiques aux projets de densification.

- **Une approche doublement efficace** : aligner l'amélioration de la performance environnementale en parallèle de la réalisation des réserves locatives.
- **Un levier économique** : mutualiser les interventions permet d'optimiser les coûts de chantier, générant des économies d'échelle et rendant ces projets plus efficaces et rentables.

Comme détaillé dans la section ‘projet en cours’, ces approches seront mises en œuvre lors de la réalisation des travaux des immeubles de Saule 55-55c à Bernex et d’Oiseaux 2-4 à Lausanne.

Selon les estimations théoriques réalisées par Quanthome sur le portefeuille au 31.12.2024 (taux de couverture de 100%), **17.5 % du portefeuille** de StoneEdge SICAV est chauffé aux **énergies renouvelables**³, soulignant l’ampleur du défi pour accélérer la transition énergétique du parc immobilier. De plus, selon ces estimations, l’intensité carbone de StoneEdge SICAV s’élève à 23.2 kg CO₂ / m² et l’intensité énergétique à 130.9 kWh/m² après les transactions de 2024.



Données estimées au 31/12/2024

Route de Suisse 38, Versoix

Reconstruit après un incendie, cet immeuble s’aligne sur la stratégie de transition énergétique de StoneEdge SICAV tout en respectant les contraintes patrimoniales. Notamment grâce à la mise en place d’une pompe à chaleur et l’utilisation de techniques de construction et de matériaux anciens préservant l’authenticité architecturale.



³ Moyens de chauffages (source StoneEdge Asset Management) pondérés par la SRE (source Wuëst Partner selon norme AMAS, ou à défaut selon norme CECB, à défaut RegBL)

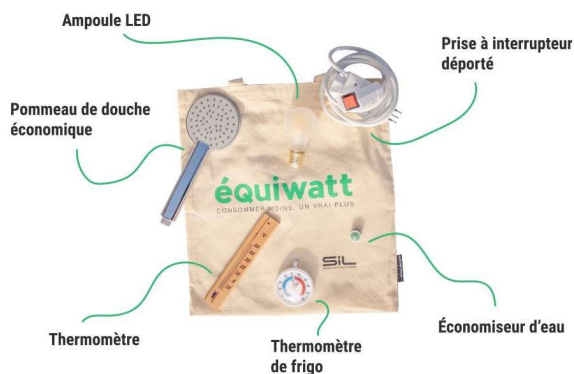
⁴ Donnée estimée par Quanthome en utilisant les facteurs d’émissions de REIDA

⁵ Donnée estimée par Quanthome

Éco-logements

StoneEdge SICAV participe à l'initiative Éco-Logement, un programme mené en collaboration avec les Services Industriels de Lausanne et de Genève, visant à réduire la consommation énergétique des locataires grâce à des conseils personnalisés et la mise à disposition d'équipements efficaces.

En 2024, trois immeubles du portefeuille ont été intégrés au programme à Genève et cinq à Lausanne. Cette initiative permet d'améliorer l'efficacité énergétique, de réduire les émissions de GES et d'optimiser la consommation d'eau, d'électricité et de chauffage. Dans ce cadre, des conseillers se rendent sur place pour sensibiliser les locataires aux bonnes pratiques et les accompagner dans la maîtrise de leurs consommations.



Potentiel d'économies annuelles estimé

	Unités	Genève ⁶	Lausanne ⁷
Économies d'électricité	kWh/an	1'587	4'050
Économies d'eau	m³/an	380	1'210
Économies de CO2	t/an	2.1	10.33

Données au 31/12/2024

⁶ Selon les calculs des SIG sans estimation de la chaleur économisée

⁷ Selon les calculs des SIL avec estimation de la chaleur économisée

Potentiel solaire

Une analyse du potentiel théorique de production d'énergie solaire, s'appuyant sur les données de l'Office fédéral de l'énergie, a été réalisée par StoneEdge SICAV en partenariat avec Quanthome afin d'identifier les bâtiments les plus adaptés à l'installation de panneaux photovoltaïques.

Résultats de l'analyse :

- **43% des immeubles** présentent un fort potentiel solaire, permettant à ces bâtiments de devenir presque autonomes en matière de consommation électrique.⁸
- Une couverture complète de ce potentiel permettrait de répondre aux besoins énergétiques des locataires tout en générant un surplus d'électricité redistribuable sur le marché suisse. Cela contribuerait non seulement à réduire la consommation de ressources fossiles, mais également à soutenir la demande croissante en énergie verte à l'échelle nationale. De plus, l'énergie produite localement pourrait offrir aux locataires des conditions tarifaires plus avantageuses que l'électricité achetée sur le réseau.
- À titre d'exemple, une couverture solaire totale de ces bâtiments pourrait produire l'équivalent de **la consommation énergétique annuelle d'environ 550 ménages**.⁹

Chemin des Esserts 5-7, 1213 Petit-Lancy

En 2024, StoneEdge SICAV a mandaté un bureau spécialisé pour lancer un projet pilote sur cet immeuble au Petit-Lancy, sélectionné pour sa grande toiture plate. Ce site servira de référence pour optimiser le déploiement solaire sur le portefeuille et accélérer la transition énergétique.



⁸ Selon les calculs de Quanthome basés sur les données de l'Office fédéral de l'énergie

⁹ Basée sur une consommation moyenne de 3'500 kWh par ménage et par an, selon l'OFEN

Raccordement au Chauffage à distance

Une analyse a été menée pour identifier les bâtiments ayant la plus forte probabilité de raccordement au CAD. Cette étude s'est concentrée sur la proximité des immeubles du portefeuille par rapport à d'autres bâtiments déjà raccordés au réseau existant de CAD.¹⁰

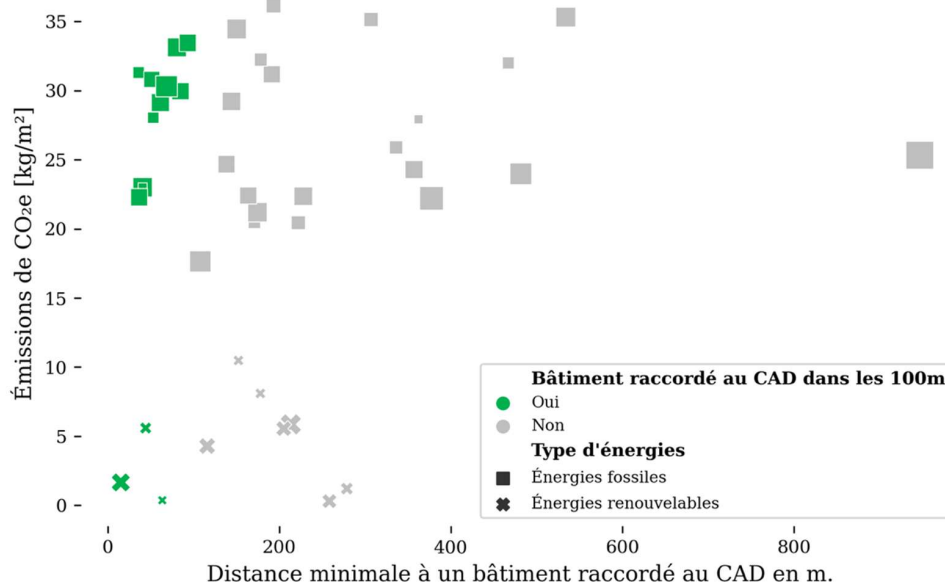
Résultats de l'analyse :

- **33%** des bâtiments actuellement chauffés aux énergies fossiles se situent à moins de 100 mètres d'un bâtiment relié au CAD.
- **79%** du parc immobilier se trouve dans un rayon de moins de 300 mètres.

Ces résultats confirment le fort potentiel du raccordement au chauffage à distance (CAD), facilité par l'implantation des biens dans des centres-villes où ces réseaux sont les plus développés. Les bâtiments identifiés feront l'objet d'une étude approfondie afin de déterminer ceux les plus adaptés pour un raccordement au CAD. Cette démarche vise à maximiser les opportunités de réduction des émissions de GES tout en optimisant les coûts de transition énergétique.

Pour les immeubles non éligibles au raccordement CAD, des alternatives sont étudiées, notamment les pompes à chaleur, le bois-énergie et les chaudières à pellets, avec une priorité donnée au remplacement des équipements les plus anciens.

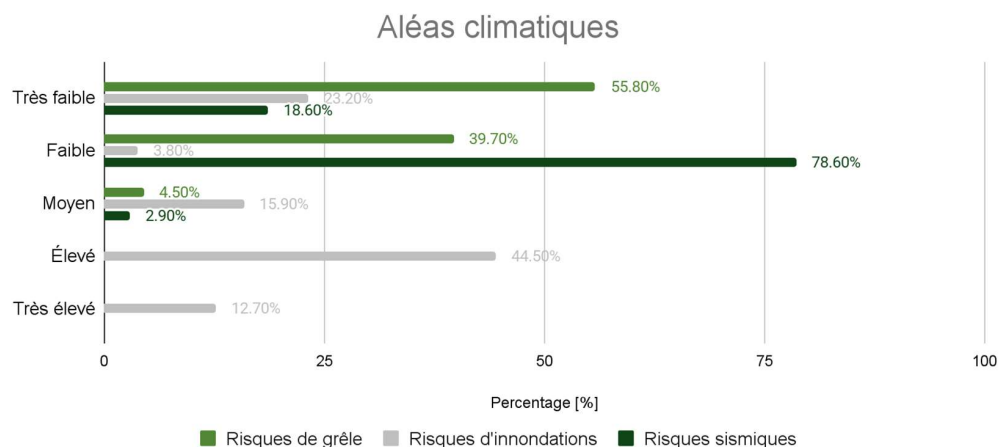
Risques physiques



¹⁰ Sources:

- distance au CAD: RegBL
- CO2: estimation de l'IDC par Quanthome, calcul du CO2 sur la base des données des chaudières fournies par StoneEdge Asset Management

Une analyse préliminaire des risques physiques auxquels le parc immobilier est exposé a été conduite. Cette étude a permis d'identifier les bâtiments potentiellement vulnérables aux dommages causés par la grêle, les inondations et les séismes¹¹.



Résultats de l'analyse :

- Les bâtiments du portefeuille présentent une faible exposition aux risques de grêle et sismiques.
- En revanche, plus de 50 % du parc immobilier est situé dans des zones à risque significatif d'inondation.

Ces résultats constituent une base solide pour approfondir la gestion des risques de StoneEdge SICAV.

Analyse ciblée des bâtiments à risque élevé

Une évaluation interne sera réalisée pour déterminer si les infrastructures des immeubles concernés permettent de réduire les impacts potentiels de ces catastrophes.

¹¹Selon les calculs de Quanthome basés sur les données de l'Office fédéral de météorologie et de climatologie et de l'Office fédéral de l'environnement

Social

La stratégie de gestion du risque de la composante sociale de StoneEdge SICAV en 2024 s'est articulée autour des axes suivants :

1. Une **étude de l'implantation du parc immobilier** visant à évaluer l'influence des facteurs externes sur la qualité de vie des résidents, en accord avec le principe de la « ville en 15 minutes », qui privilégie l'accessibilité des services essentiels à proximité.¹²
2. Un **questionnaire de satisfaction** des locataires, afin de mieux comprendre leurs attentes et d'améliorer leur confort.
3. Mise à disposition d'immeubles pour des **services sociaux**, offrant un accès centralisé aux infrastructures essentielles.

Ces démarches s'inscrivent dans une approche de proximité pour connaître les besoins réels des locataires.



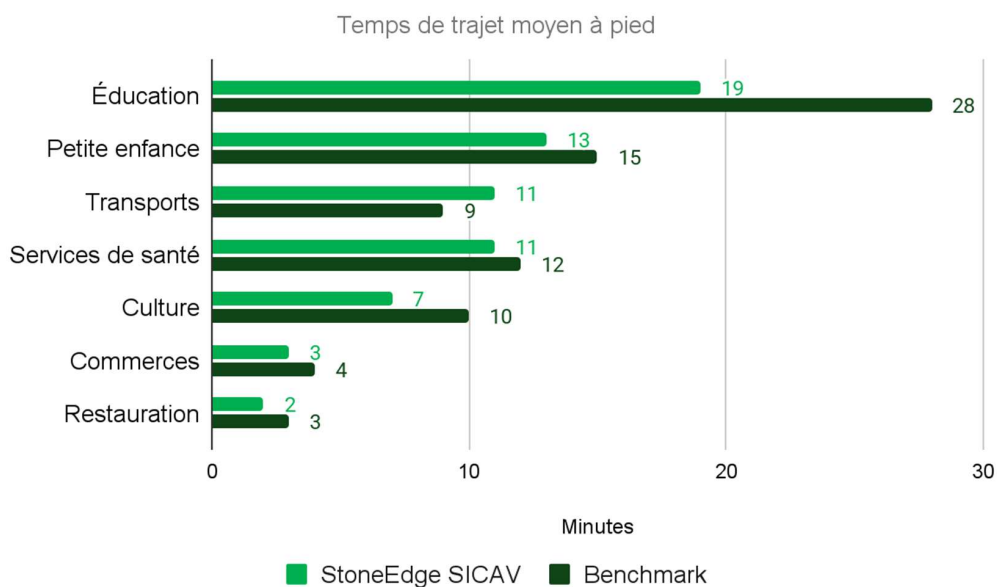
¹² Selon les calculs de Quanthome basés sur les données d'OpenStreetMap

Accessibilité et qualité de vie : intégration au modèle de la ville en 15 minutes

Avec un temps de trajet moyen de 9 minutes (moyenne non pondérée), le portefeuille de StoneEdge SICAV s'inscrit pleinement dans le concept de la ville en 15 minutes, où les résidents peuvent accéder aux services essentiels à pied ou à vélo. Ce modèle urbain, qui privilégie la proximité des infrastructures, vise à améliorer la qualité de vie, favoriser la mobilité douce et limiter l'empreinte carbone.

L'analyse des temps de trajet révèle des résultats contrastés. StoneEdge SICAV affiche des performances supérieures au benchmark (composé des fonds immobiliers résidentiels majoritairement exposés à la Suisse romande) pour l'accès aux commerces, aux restaurants et aux équipements culturels. Les commerces et la restauration sont accessibles en moyenne en trois et deux minutes respectivement, contre quatre et trois minutes pour le benchmark. De même, les espaces culturels sont atteignables en sept minutes, soit un avantage de trois minutes par rapport aux autres fonds immobiliers suisses non cotés.

Toutefois, certains services nécessitent des trajets plus longs pour les résidents du portefeuille. L'accès aux établissements éducatifs, secondaires, prend en moyenne 19 minutes, contre 28 minutes pour le benchmark, ce qui constitue un avantage notable, mais reste relativement élevé dans une perspective de ville en 15 minutes. En revanche, l'accessibilité aux transports et aux services de santé se révèle légèrement inférieure, avec un temps de trajet de 11 minutes pour les transports (contre 9 minutes pour le benchmark) et un écart similaire pour les infrastructures médicales.



Dans l'ensemble, ces résultats traduisent une centralité du portefeuille, qui favorise une réduction de la dépendance à la voiture et une amélioration du confort des résidents.

Rue William-Haldimand 2, 1004 Lausanne

Maison natale de Charles-Ferdinand Ramuz se situe à moins de deux minutes de multiples commerces de vente, des lignes de métro et d'une large offre culturelle. Cet emplacement stratégique garantit une excellente accessibilité aux services et aux commodités, facilitant l'usage de la mobilité douce.



Enquête de satisfaction des locataires

Une enquête menée en décembre 2024 a permis d'obtenir un état des lieux précis et récent sur la perception des locataires au sujet de leurs logements. Avec la participation de 100 locataires sur 476 sondés¹³, voici les principaux enseignements:

État des bâtiments

- **85%** des locataires sont satisfaits de l'état général des bâtiments.
- **83%** se déclarent satisfaits de la qualité et de l'entretien des espaces communs.
- **79%** estiment que la sécurité des immeubles est adéquate.

Axes d'amélioration identifiés pour les bâtiments

- **38%** soutiennent l'installation de panneaux solaires thermiques.
- **29%** encouragent la pose de panneaux photovoltaïques.
- **26%** des locataires suggèrent d'améliorer l'accès aux personnes à mobilité réduite.
- **26%** souhaitent l'installation de bornes de recharge électrique.

Ces propositions guideront les projets d'amélioration futurs, en intégrant des solutions durables et adaptées aux besoins exprimés.

Régies immobilières

Les résultats de l'enquête de satisfaction confirment l'efficacité des services des régies immobilières :

- **97%** des locataires se disent satisfaits de la communication.
- **90%** approuvent les réponses apportées à leurs demandes par les régies immobilières.

- **85%** évaluent positivement la qualité du service de conciergerie.

La proximité avec les régies contribue non seulement à renforcer la satisfaction des locataires, mais aussi à identifier rapidement les améliorations nécessaires, assurant ainsi une gestion optimale du portefeuille immobilier.

Confort du logement

- **66 %** des résidents se déclarent satisfaits du confort acoustique. Cette proportion met en lumière un point d'amélioration prioritaire, avec des bâtiments ciblés grâce à une analyse localisée des réponses.

Projets environnementaux et loyers

Environ un quart des locataires se dit favorable à une légère augmentation de loyer pour financer des améliorations environnementales, telles que la réduction des charges énergétiques. Cela souligne l'importance d'une approche équilibrée entre gestion des risques de durabilité et préservation de l'accessibilité des loyers.

Suggestions spécifiques

Les commentaires recueillis offrent des pistes concrètes pour améliorer la vie quotidienne dans les immeubles, notamment :

¹³ Echantillon de locataires dans des immeubles gérés par la Régie Romande

- Mise à jour des systèmes d'accès (codes d'entrée, interphone).
- Aménagement des espaces verts (clôtures, terrasse commune).
- Rafraîchissement des parties communes (boiseries, peintures)

Route de la Fontaine 5-11 et Route du Simplon 16, 1094 Paudex

Ce groupe d'immeubles, le plus gros actif de StoneEdge SICAV, se distingue dans les résultats du questionnaire de satisfaction des locataires. La qualité et l'entretien des espaces communs ainsi que du service de conciergerie sont largement appréciés. Le confort thermique est jugé optimal, et l'installation de panneaux solaires bénéficie d'un fort soutien, ouvrant la voie à une optimisation énergétique.



Immeubles d'utilité sociale

La mise à disposition des immeubles en location pour des services d'utilité sociale, garantit un accès centralisé aux infrastructures essentielles. Cette initiative s'inscrit dans une approche et gestion inclusive.

Grand-St-Jean 18, Lausanne

L'immeuble est majoritairement loué à un établissement cantonal offrant hébergement et accompagnement à des personnes réfugiées, avec l'objectif de renforcer leur autonomie.

Bois-de-Vaux 20, Lausanne

Trente chambres sont mises à disposition des services sociaux cantonaux, permettant d'accueillir des personnes en difficulté financière. Sa localisation centrale facilite l'accès aux services publics, encourage la réinsertion professionnelle et renforce l'inclusion de ses bénéficiaires dans la communauté.



Gouvernance

Renforcement de la transparence et du reporting

En 2024, la gouvernance de StoneEdge SICAV a évolué avec une approche résolument tournée vers la transparence et un reporting clair, notamment sur la gestion des risques de durabilité.

Les principales actions entreprises incluent :

Mise en place d'une factsheet semestrielle, regroupant les principaux indicateurs (KPIs) financiers, pour offrir aux parties prenantes une vue régulière et actualisée de la performance du portefeuille.

Refonte du site internet, facilitant l'accès aux données financières de manière claire et structurée.

Mise à jour et vérification de la cohérence des données du registre fédéral des bâtiments et des logements à l'aide des données de Quanthome, afin de garantir des informations à jour sur les immeubles du portefeuille, accessibles aux autorités et aux parties tierces.

Enfin, cette section dédiée à la gestion des risques de durabilité dans

le rapport annuel s'inscrit pleinement dans cette stratégie. Elle joue un rôle central en matière de reporting et de suivi des engagements de StoneEdge SICAV, offrant un cadre transparent.

Alignement sur les Objectifs de Développement Durable

Bien que StoneEdge SICAV ne soit pas signataire des Objectifs de Développement Durable (*Sustainable Development Goals*), ses actions visent un alignement étroit avec les meilleures pratiques, avec un focus particulier sur trois domaines :

Énergie propre et abordable : Optimisation des systèmes de chauffage et réduction des coûts énergétiques.

Industrie, innovation et infrastructure : Intégration d'outils technologiques et de son benchmark pour guider les décisions stratégiques.

Villes et communautés durables : Amélioration des bâtiments pour réduire les émissions de GES et promouvoir la mobilité douce grâce à des aménagements adaptés.