

PRISMA PREVIOUS
RESPONSIBLE
RESIDENTIAL REAL
ESTATE



Notre approche de la durabilité

2024



Sommaire

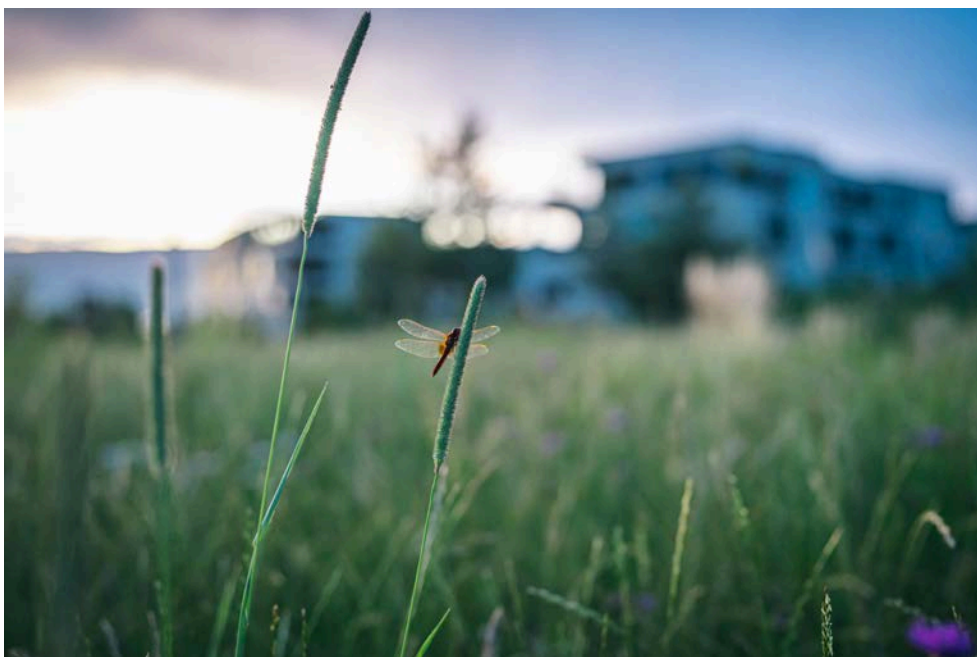
- 1** Message de la direction et du gérant
- 2** Portrait
- 3** Notre stratégie de durabilité
- 4** L'approche de GEFISWISS
- 5** Exemples d'initiatives et de mesures



Le mot de la direction

Lorsque le groupe de placements a été lancé, nos ambitions étaient déjà élevées : construire des quartiers d’habitations multigénérationnels, mais pas seulement. Dès le départ, le Conseil de Fondation a souhaité des immeubles à forte efficacité énergétique, et ce alors que la stratégie énergétique 2050 de la Confédération n’en était qu’à ses balbutiements. Aujourd’hui, les caisses de pension ont compris qu’elles devaient analyser en détail leur portefeuille immobilier et identifier les éventuelles “passoires énergétiques” détenues. Au vu de l’augmentation des coûts dans ce domaine et de la fin planifiée des subventions, leur rentabilité future devient de plus en plus sujette à caution. À bon entendre...

Robert Seiler, Directeur Adjoint
PRISMA Fondation





Le mot du gérant

PRISMA Previous Responsible Residential Real Estate (ci-après PRISMA Previous RRRE) incarne notre vision d'un immobilier durable au service des investisseurs. Dès sa création, notre objectif était de bâtir un portefeuille constitué d'immeubles de qualité, en intégrant la durabilité ainsi que la mixité sociale et intergénérationnelle de la phase de développement à son exploitation. De cette façon, nous évitons en particulier de devoir procéder à de coûteuses mises à niveau énergétiques des bâtiments et pérennisons ainsi la rentabilité des immeubles dans le temps.

Notre équipe de gestion bénéficie d'une longue expérience dans le développement de quartier durables, leur réalisation ainsi que leur gestion. Grâce à cela, le portefeuille de PRISMA Previous RRRE est idéalement positionné pour affronter les nouveaux enjeux du marché immobilier en conjuguant performance financière, impact positif et qualité de vie pour les habitants.

Guidés par les trois piliers du développement durables, nous proposons ainsi un véhicule d'investissement en adéquation avec notre vision de l'immobilier, en partenariat avec les générations futures.

Ce factsheet vous permettra de vous faire une idée des nombreuses mesures prises au niveau du parc immobilier de PRISMA Previous RRRE. Pour la construction, outre l'utilisation des labels usuels, nous mettons l'accent sur la qualité de réalisation à coût maîtrisé, l'efficacité énergétique et la production d'énergie locale ainsi que le choix des matériaux utilisés. Un soin particulier est apporté aux logements seniors et à des aménagements extérieurs préservant la biodiversité. En phase d'exploitation, la priorité est donnée à l'accompagnement et la sensibilisation des locataires au développement durable, au monitoring énergétique ainsi qu'à la mise en place de bonne pratique au niveau de l'usage des immeubles. Un accent est également placé sur les locataires seniors, avec notamment la mise en œuvre en phase test d'un pack d'accompagnement dédié, qui pourrait à terme être étendu à d'autres immeubles du parc.

Yann Patthey, Associé
GEFISWISS SA

Portrait

PRISMA Fondation

PRISMA Fondation est une fondation d'investissement à caractère non lucratif, destinée exclusivement aux professionnels de la prévoyance. PRISMA figure comme l'une des rares institutions en Suisse pilotée par des professionnels de la prévoyance pour des professionnels de la prévoyance.

PRISMA Previous Responsible Residential Real Estate

PRISMA Previous RRRE est un groupe de placements immobilier géré pour le compte de PRISMA Fondation, une fondation d'investissement à but non lucratif au sens des art. 53g et ss. LPP.

L'objectif du groupe de placements est de développer des quartiers durables avec une composante sociale et intergénérationnelle, intégrant systématiquement au moins 20% de logements adaptés aux seniors. Pour y parvenir, un descriptif spécifique a été développé en collaboration avec des acteurs médico-sociaux, descriptif allant au-delà de la norme SIA 500 qui sert de base dans la réalisation de ces logements. Depuis 2024, un pack d'accompagnement est également proposé aux locataires seniors, en phase de développement.

Comité de placement de PRISMA Previous RRRE

Pour s'assurer que ses objectifs sont atteints, PRISMA Fondation a mis en place un Comité de placement. Ce comité est chargé du respect des critères ESG dans la prise en compte des décisions d'investissement, de la performance et de la conformité aux réglementations (y compris en termes de durabilité).

Ce comité est composé de quatre hommes et deux femmes disposant des compétences nécessaires à l'évaluation et à la surveillance des projets qui lui sont présentés.

Investment manager - GEFISWISS SA

Pour la gestion du groupe de placements PRISMA Previous RRRE, PRISMA Fondation a choisi GEFISWISS SA en qualité d'Asset Manager en raison de son expertise et son approche dans la gestion de projets immobiliers d'envergure et durables.

GEFISWISS SA vise à intégrer des initiatives concrètes touchant les trois piliers du développement durable pour garantir des projets intégrés à leur région et appréciés par leurs habitants.

Stratégie de durabilité

Depuis le lancement du groupe de placements, la stratégie s'est axée sur le développement de projets immobiliers durables et non par l'acquisition de biens existants. De cette manière, il a été possible d'implémenter au fur et à mesure des réalisations des mesures de plus en plus abouties en matière de développement durable.

La stratégie vise à mettre en œuvre des actions concrètes dans les trois sphères du développement durable

● Sphère sociale

- Promouvoir une réelle mixité en créant au minimum 20% de logements adaptables aux besoins des seniors ou personnes à mobilité réduite. Inclure, si possible, des logements PPE pour améliorer la mixité sociale et la rentabilité des projets ;
- Mettre en place un pack d'accompagnement pour les locataires seniors et en assurer le suivi et l'amélioration continue ;
- Créer des immeubles répondant aux besoins actuels et futurs de leurs utilisateurs (typologies, services, accessibilité, mixité intergénérationnelle et sociale, espaces communs, etc.) ;
- Développer un descriptif pour les logements seniors, allant au-delà de la norme SIA 500 ainsi qu'une méthodologie d'implémentation.

● Sphère environnementale

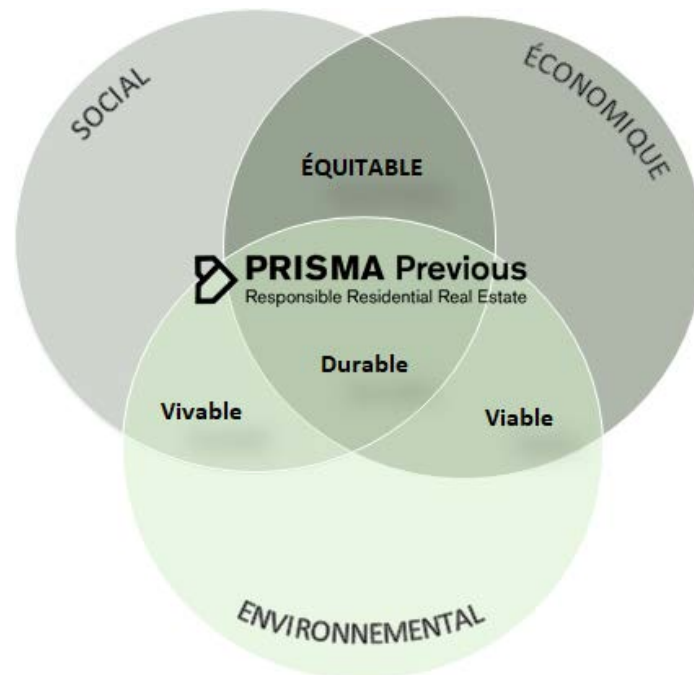
- Constituer un portefeuille exclusivement composé de biens neufs ou ayant fait l'objet des rénovations lourdes et dont les émissions de CO₂ sont inférieures à 5kg/CO₂/m² pour la majorité des immeubles ;
- Porter une attention particulière à la biodiversité, en plus de l'utilisation des labels, et réduire l'impact écologique des réalisations par des mesures concrètes lors des développements de projets.

● Sphère économique

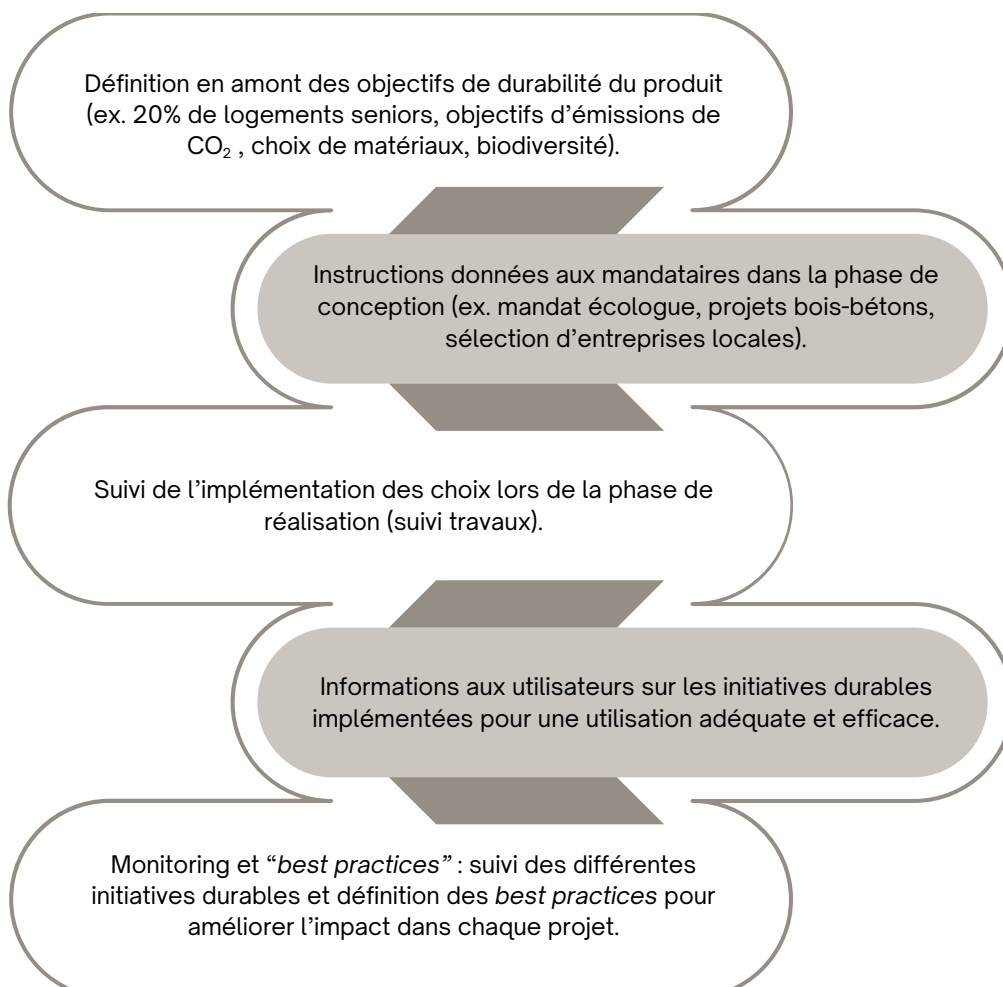
- Offrir un rendement raisonnable aux investisseurs en leur permettant d'acquérir les immeubles au prix de revient ;
- Prioriser la réalisation en lots séparés, sans entreprise générale ;
- Mettre en place des contrats de contracting énergétique ainsi que des regroupements dans le cadre de la consommation propre, lorsque cela est possible.

L'approche GEFISWISS

Les 3 piliers du développement durable



Mise en œuvre



Exemples d'initiatives et de mesures concrètes

Un catalogue d'initiatives et de mesures relatif à la durabilité a été créé par GEFISWISS et regroupées sous l'appellation Eclasia by GEFISWISS.

L'objectif est de s'appuyer sur les *best practices* et expériences réalisées pour permettre la réplication de ces initiatives dans les différents projets en fonction des besoins identifiés.

Environnement



Espaces verts, faune & flore

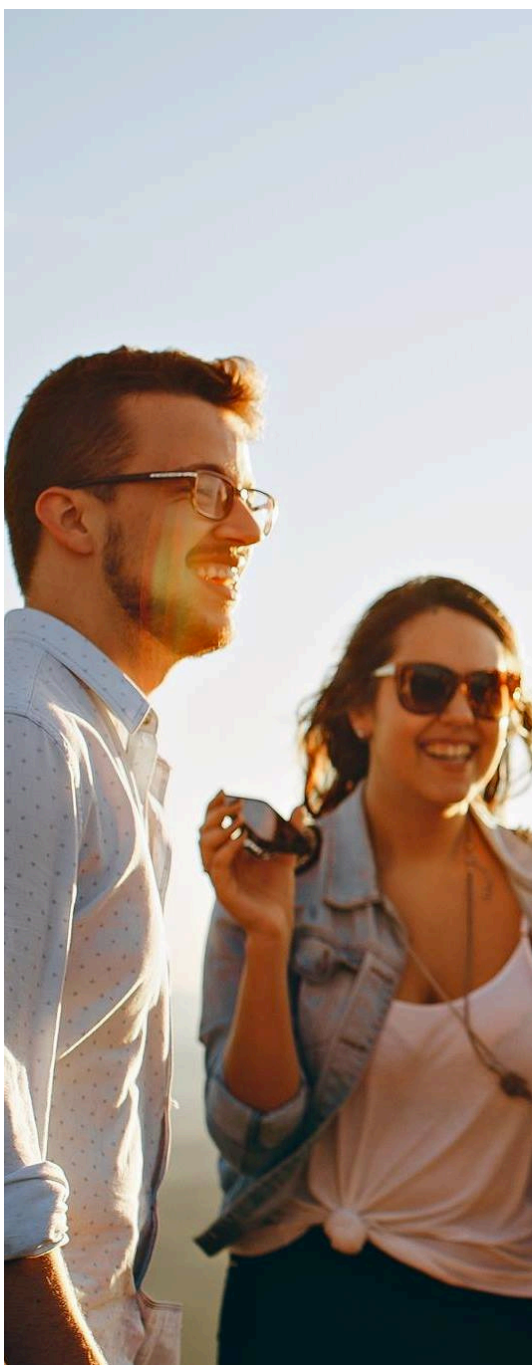
- Intégration d'un écologue dès le début du projet, notamment pour l'aménagement des espaces extérieurs
- Parcours didactique sur la biodiversité (faune et flore) ou d'autres thématiques en lien avec le développement durable
- Mesures de protection de la petite faune (haies végétales permettant le passage des petits animaux, abris, nichoirs, etc.)
- Jardins potagers partagés

Construction durable

- Application des normes de constructions durables (SNBS, Minergie©, SEED)
- Réalisation bois-béton
- Systèmes de domotique
- Gestion des eaux de pluie et perméabilité des sols
- Monitoring du parc immobilier selon la norme SIA 2031
- Processus de surveillance énergétique conforme au standard ISAE 3000 type 2
- Système énergétique neutre en CO₂

Exemples d'initiatives et de mesures concrètes

Social



Mixité sociale et intergénérationnelle

- Appartements locatifs et PPE (du studio au 5 pièces)
- Quartier conforme SIA 500 "Constructions sans obstacle" ainsi que la majorité des logements
- Logements seniors selon descriptif de construction propre
- Collaboration avec des acteurs médico-sociaux
- Pack d'accompagnement senior

ECLOSIA by GEFISWISS

- Intégration d'initiatives liées au développement durable
- Accompagnement des locataires (classeur habitant)
- Nudging
- Épicerie de proximité
- Gouvernance de quartier (association de quartier)

Exploitation - vie de quartier

- Des loyers qui se situent dans les prix du marché pour des objets équivalents
- Commerçants amenant une valeur ajoutée à la vie de quartier (garderie, restaurant, soins paramédicaux, etc.)
- Salle communautaire et zones de détente
- Promotion de l'art et de la culture

Exemples d'initiatives et de mesures concrètes

Économie & gouvernance



Finance

- Biens immobiliers acquis à prix coutant
- Contracting énergétique
- Regroupement dans le cadre de la consommation propre (RCP)

Gouvernance

- Entreprises locales lors de la construction
- Intégration de commerces de proximité
- Réalisation en lots séparés privilégiée
- Sélection des entreprises selon critères préétablis par le gérant (taille, emplacement, formatrice, sous-traitance, etc.)
- Lutte contre le travail illégal et protection des travailleurs (mesures diverses)
- Processus de soumission transparents et ouverts

CONTACT

 www.prisma-fondation.ch

 +41 848 106 106

 Rue du Sablon 2, 1110 Morges

 **PRISMA Previous**
Responsible Residential Real Estate

 Notre site

