

Rapport de développement durable

Édition : février 2023, exercice sous revue: 2022

Remarque :

Ina Invest publie et communique de manière numérique. Lisez notre **rapport de durabilité** en ligne.



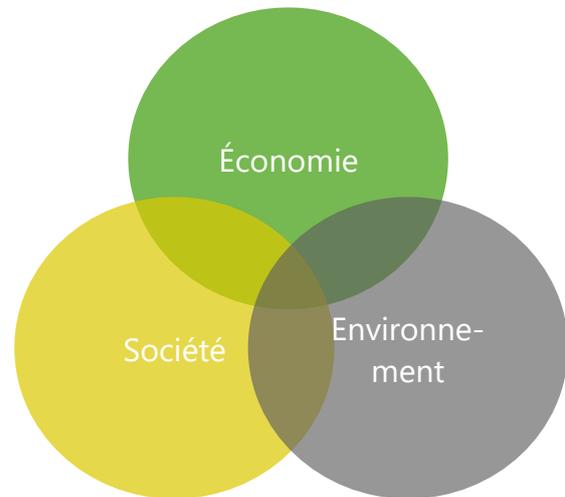
Contenu

Principes	3
Stratégie en matière de durabilité	5
Parties prenantes.....	5
Enjeux pertinents.....	6
Objectifs ESG.....	9
Organisation en matière de durabilité	10
Stratégie de labellisation.....	11
Chaîne d’approvisionnement durable	12
Analyse du portefeuille et de la stratégie de décarbonation.....	13
Économie	19
Gestion des risques	19
Performance économique	21
Coûts du cycle de vie.....	22
Innovations durables	22
Environnement.....	23
Énergie et CO ₂	23
Matériaux et énergie grise	25
Polluants	26
Eau	26
Déchets	26
Protection de l’environnement dans la réalisation	27
Biodiversité	27
Homme et société	28
Conformité et intégrité	28
Santé et sécurité au travail	28
Sécurité, bien-être et confort	29
Mixité socioculturelle et démographique	29
Index GRI.....	30
Contacts.....	39



«La durabilité est inscrite dans notre ADN. À tous les niveaux et dans toutes les phases d'un projet, tous nos actes ont pour objectif de ménager et de respecter les ressources naturelles tout en visant une croissance économique à long terme, ainsi qu'en encourageant la cohésion sociale.»

Marc Pointet, CEO Ina Invest



Principes

GRI 2-22, 2-23

La durabilité : une mission commune

Nous avons conscience de notre responsabilité envers l'environnement et la société et l'assumons. Nous exploitons l'effet de levier qui s'offre à nous lors de la conception des lieux d'habitation, de travail et de vie de demain afin d'encourager une cohabitation respectueuse de l'environnement et de remodeler l'utilisation commune des bâtiments.

La durabilité : un facteur de compétitivité

Aujourd'hui, les produits et les services durables ont le vent en poupe. La durabilité est aussi de plus en plus souvent un critère prépondérant au moment de décider d'un achat ou d'un investissement immobilier. Un portefeuille axé sur la durabilité répond aux besoins des générations actuelles et futures et permettra notamment la rentabilité sur le long terme.

La durabilité : un moteur du rapport coût/efficacité

L'immobilier ne doit pas uniquement produire du rendement à court terme. Nous sommes convaincus que des biens durables restent rentables tout au long de leur cycle de vie.

La durabilité : un moteur d'innovation

La durabilité exige de nouveaux matériaux, processus, solutions et méthodes. Nous relevons ce défi et voulons être les premiers à établir de nouvelles normes en matière de conception, réalisation et exploitation de biens immobiliers durables.

Nous formulons notre engagement en faveur de la durabilité à l'aide de principes clairs qui s'appliquent à toute la chaîne de création de valeur immobilière et définissent notre modèle d'affaires.

- Nous respectons les standards de durabilité les plus stricts de notre branche et encourageons les innovations durables.
- Nous contribuons activement à la réalisation des Objectifs de développement durable de l'ONU et luttons contre le changement climatique au niveau stratégique et opérationnel.



- Nous nous fixons des objectifs de durabilité ambitieux et les ancrons dans notre stratégie commerciale et dans l'évaluation de nos performances.
- Nous reconnaissons les droits de l'homme internationaux et exécutons les processus liés à l'obligation de diligence.
- Chacun de nos nouveaux projets vise systématiquement l'obtention d'un certificat de durabilité reconnu sur le plan national ou international. Le label suisse SNBS est privilégié.
- Nous portons une attention toute particulière à l'utilisation de matériaux de construction renouvelables et sains et encourageons les cycles de matériaux fermés.
- Nous évaluons à un stade précoce chaque projet d'après les aspects de l'environnement, de la société et de l'économie et nous nous basons sur les résultats pour prendre les décisions d'investissements.
- Grâce à des solutions numériques, nous misons sur une analyse transparente et une optimisation permanente des matériaux utilisés et de notre consommation dans la phase d'exploitation. Nous sensibilisons nos parties prenantes sur le thème de la durabilité et exigeons leur participation active.

GRI 2-28

Nous sommes cosignataires de l'**UN Global Compact** et appliquons les directives, normes et standards nationaux et internationaux suivants :

- Convention européenne des droits de l'homme (CEDH)
- Objectifs de développement durable ODD de l'ONU
- Conventions fondamentales de l'Organisation internationale du travail (OIT)
- Normes GRI (option essentielle)
- Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM)
- Normes SIA pertinentes en Suisse dans les domaines de l'énergie et des émissions de gaz à effet de serre

Les Objectifs de développement durable de l'ONU qui nous concernent :



ODD 11.3 : renforcer l'urbanisation inclusive et durable

ODD 11.6 : réduire l'impact environnemental négatif des villes



ODD 12.2 : parvenir à une gestion durable et à une utilisation rationnelle des ressources naturelles

ODD 12.4 : instaurer une gestion écologiquement rationnelle des produits chimiques et des déchets

ODD 12.5 : prévenir, réduire, recycler et réutiliser les déchets



ODD 13.3 : éduquer et sensibiliser au changement climatique



Stratégie en matière de durabilité

Parties prenantes

GRI 2-12, 2-29, 2-30

Le développement durable est une tâche partenariale. Nous échangeons régulièrement avec nos parties prenantes et intégrons leurs préoccupations et besoins à notre stratégie commerciale et à nos décisions quotidiennes. Nous considérons que cet échange est absolument déterminant pour continuer à nous améliorer et pour tenir compte des besoins actuels et futurs lors de l'élaboration de nouvelles solutions.

Dans le même temps, nous souhaitons sensibiliser nos parties prenantes aux enjeux sociaux et écologiques majeurs par nos actes et par nos décisions, de façon à influencer les leurs. Pour savoir qui sont nos parties prenantes à nos yeux et pour connaître leurs attentes ainsi que les modalités selon lesquelles nous échangeons avec elles, reportez-vous à notre analyse des parties prenantes et à notre Engagement Policy sur le site web d'[Ina Invest](#).

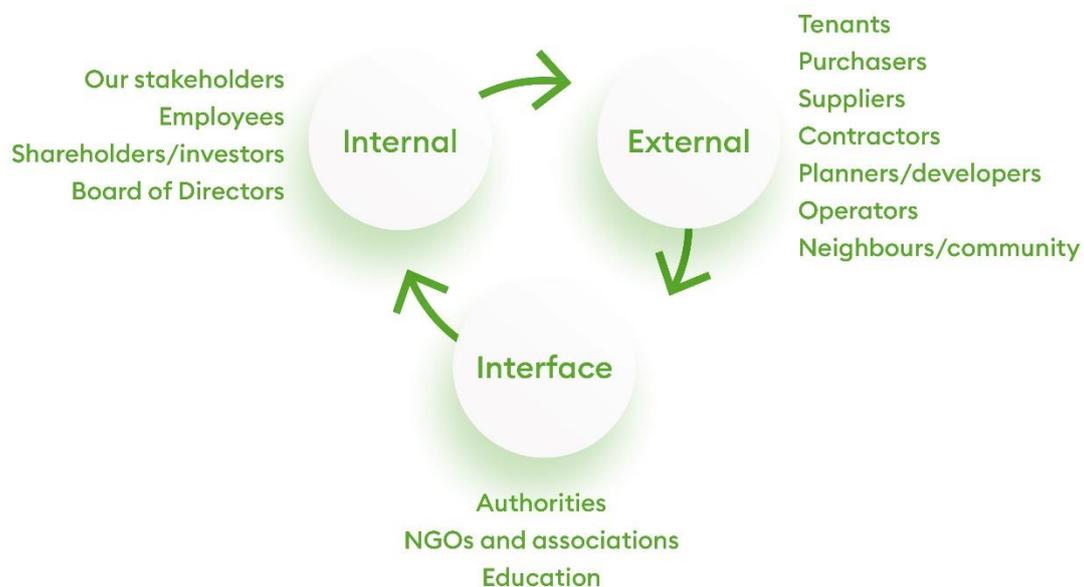


Figure 1 : Nos partenaires. *Il s'agit ici d'instances par exemple susceptibles d'exercer une influence sur la base de lois ou de règles.



Enjeux pertinents

GRI 2-12, 2-14, 3-1, 3-2

Pour définir les enjeux pertinents relatifs à notre stratégie et reporting, une analyse de matérialité a été effectuée fin 2020 avec douze parties prenantes internes et externes. Le département Développement durable d'Implenia Suisse SA, en tant que délégué externe, l'a réalisée virtuellement en suivant les recommandations de la GRI. Sur la base d'une liste antérieurement définie d'enjeux potentiellement pertinents (voir la liste en p. 8) et après une discussion préalable, les participants ont été invités à attribuer une note entre 1 (faible) à 10 (élevée) aux différents enjeux en se fondant sur les deux critères suivants :

- **Pertinence stratégique** : ampleur de l'impact négatif ou positif sur l'activité
- **Pertinence pour le reporting** : pertinence de l'enjeu pour les évaluations et décisions des parties prenantes

À la suite de cette analyse de matérialité, les enjeux jugés pertinents ont été identifiés et débattus avec le Directoire d'Ina Invest et assortis d'objectifs (voir la section [Objectifs ESG](#)). Le présent rapport intègre les thèmes classés peu pertinents du point de vue stratégique, mais jugés pertinents par les parties prenantes pour le reporting.

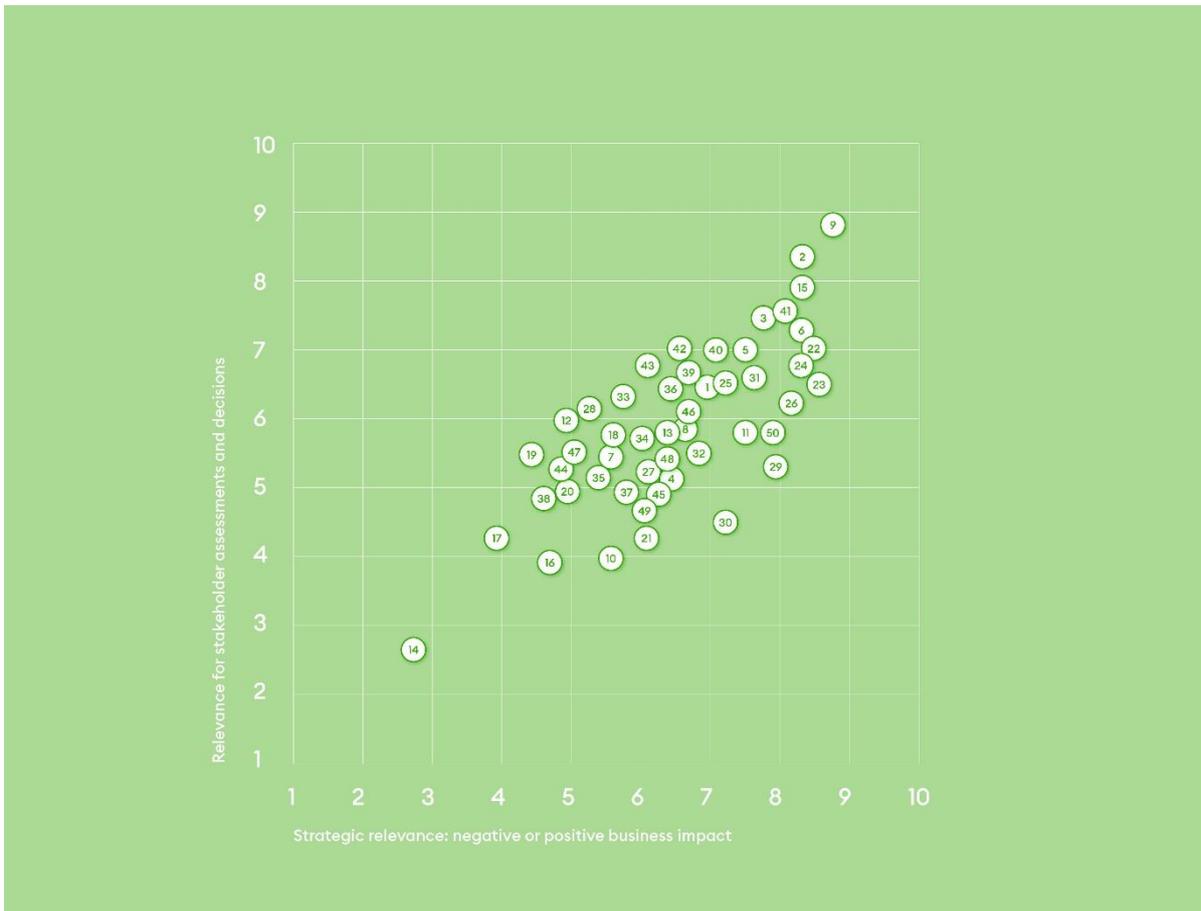


Figure 2 : Analyse de l'importance relative Ina Invest



Enjeux	N°	Sous-enjeux
Matériaux de construction	1	Disponibilité des matières premières : matières premières renouvelables, recyclées ou largement disponibles
	2	Impacts environnementaux : réduire les impacts environnementaux lors de la fabrication
	3	Polluants : réduire les polluants dans les éléments de construction
	4	Déconstruction : utiliser des matériaux facilement séparables
	5	Stratégie de labellisation : définir de bonne heure une stratégie de labellisation pour chaque projet
Énergie d'exploitation	6	Besoin de chaleur ou de froid : réduire la consommation d'énergie pour le chauffage ou le refroidissement par des mesures architecturales et techniques
	7	Besoins d'énergie pour la production d'eau chaude : diminuer la consommation d'énergie pour la production d'eau chaude
	8	Besoins d'électricité : diminuer la consommation électrique par des mesures architecturales et techniques
	9	Autonomie énergétique : utiliser au maximum les énergies renouvelables
Sol, paysage	10	Utilisation des rejets thermiques : optimiser l'utilisation de la chaleur industrielle et des rejets thermiques
	11	Superficie des terrains : réduire la consommation de sol
	12	Espaces extérieurs : veiller à une grande biodiversité
	13	Paysage : veiller à une bonne intégration de l'ouvrage dans le site construit et le paysage
Infrastructure	14	Pollution lumineuse : réduire la pollution lumineuse
	15	Mobilité : mettre en place une mobilité compatible avec l'environnement
	16	Déchets d'exploitation : mettre en place une infrastructure adéquate pour le tri des déchets
Aménagement du territoire	17	Eau : réduire la consommation d'eau potable et le volume d'eaux usées
	18	Zones à bâtir : éviter le mitage (coordination régionale des zones à bâtir et des zones artisanales)
	19	Zones protégées : préserver les zones et les ouvrages protégés
	20	Transports : éviter de provoquer une surcharge de trafic
Substance bâtie	21	Plan directeur : respecter les objectifs de la commune / ville
	22	Site : garantir une exploitation économique à long terme adaptée au site
	23	Milieu construit : obtenir une durabilité de la valeur et de la qualité en lien avec la durée de vie
	24	Structure du bâtiment, aménagements : accroître la flexibilité pour répondre aux différents besoins d'espace et d'utilisation
Frais d'investissement	25	Culture de l'innovation : intégration de l'innovation dans le développement, la réalisation et l'exploitation
	26	Coûts du cycle de vie : réaliser les investissements en fonction des coûts sur l'ensemble du cycle de vie
	27	Financement : opter pour un financement qui garantit sur le long terme les frais d'investissement, de rénovation et de déconstruction
Frais d'exploitation et d'entretien	28	Coûts externes : réduire à un minimum les coûts externes (coûts supportés par la collectivité)
	29	Exploitation et entretien : réduire les frais d'entretien par une planification précoce et des mesures continues
Vie en commun	30	Remise en état : réduire les frais de rénovation en veillant à une bonne accessibilité et à une qualité optimale
	31	Intégration, mixité : veiller à une bonne mixité intergénérationnelle et culturelle
	32	Contacts sociaux : créer des lieux de rencontre favorisant l'échange / la communication
	33	Solidarité : soutenir les personnes défavorisées
	34	Participation : favoriser l'acceptation et l'optimisation grâce à la participation
	35	Prise en compte des usagers : tenir compte autant que possible des utilisateurs lors d'une vente, d'une modernisation et d'une déconstruction
Aménagement	36	Environnement adapté aux enfants
	37	Identification au lieu, appartenance : favoriser l'orientation et l'identification au lieu (sentiment de sécurité et de tranquillité)
	38	Aménagements individuels : renforcer l'identification grâce aux possibilités d'aménagement individualisé
Exploitation, viabilisation	39	Espaces verts, « durabilité visuelle »
	40	Proximité d'approvisionnement, affectation mixte : réduire les distances, créer une affectation mixte attractive dans le quartier
	41	Mobilité douce et transports publics : garantir une accessibilité et un réseau satisfaisants
	42	Accessibilité et disponibilité pour tous : concevoir des bâtiments, des aménagements et un environnement adaptés aux handicapés
Bien-être et santé	43	Logement à prix abordable
	44	Sécurité : accroître le sentiment de sécurité, réduire les dangers potentiels
	45	Lumière : utiliser la lumière du jour de manière optimale, assurer un éclairage adéquat
	46	Qualité de l'air intérieur : réduire les concentrations d'allergènes et de polluants dans l'air intérieur
	47	Rayonnements : réduire les nuisances par rayonnement ionisant et non ionisant
	48	Protection solaire estivale : garantir un confort élevé grâce à une bonne protection solaire estivale
	49	Bruit, vibrations : réduire les nuisances dues aux bruits et aux vibrations
	50	Confort : grand confort d'utilisation



Les enjeux suivants sont pertinents pour notre travail :

GRI 2-12, 3-1, 3-2

Enjeux pertinents	Description	Notre contribution
Autonomie énergétique (9) (GRI : Energie)	Augmenter la part des énergies renouvelables dans le cadre de la stratégie climatique et énergétique suisse. Délester le réseau électrique grâce à l'auto-consommation.	Ina Invest souhaite contribuer à l'atteinte des objectifs de la stratégie et vise les bâtiments à énergie nette nulle ou positive.
Impacts environnementaux (2) (GRI : Matériaux, Eau et affluents, Emissions, Déchets)	Réduire et éviter les émissions polluantes dans la réalisation et l'exploitation dans les domaines air, eau, sol, bruit et vibrations.	Ina Invest exige de ses partenaires le développement et la mise en place d'un concept environnemental afin de réduire à un minimum les émissions au sein de la chaîne d'approvisionnement et sur les chantiers.
Mobilité (15, 41) (GRI : Emissions)	Réduire les impacts majeurs de la mobilité sur l'environnement sous la forme d'émissions de CO ₂ , de bruit ou d'utilisation de l'espace. Encourager la mobilité douce et les transports publics plutôt que les véhicules privés.	Dans le choix des projets, Ina Invest mise exclusivement sur des régions urbaines et une sélection d'agglomérations bien desservies par les transports publics.
Stratégie de labellisation (5) (GRI : Energie, Matériaux, Emissions, Eau et affluents, Biodiversité, Communautés locales)	Développer et réaliser des bâtiments d'après les consignes de labels reconnus.	Chaque projet est certifié conforme à un label énergétique et/ou de durabilité.
Polluants (3) (GRI : Matériaux)	Éviter dans les matériaux de construction mis en œuvre les polluants ayant un impact négatif sur l'environnement et la santé des utilisateurs.	Ina Invest mise sur des constructions, des systèmes et des matériaux générant une faible part d'énergie grise et de polluants.
Besoins de chaleur et de froid (6) (GRI : Energie, Emissions)	Réduire la consommation énergétique pour la production de chaleur et de froid par des mesures architecturales et techniques et grâce aux énergies renouvelables.	Ina Invest mise sur les énergies renouvelables et sur des constructions compactes et ambitionne, pour les constructions neuves, des bâtiments à énergie nette nulle ou positive.
Site (22) (GRI : Biodiversité, Emissions)	Éviter l'imperméabilisation des sols, le gaspillage de sol, l'appauvrissement de la biodiversité et les émissions liées à la mobilité.	Dans le choix des projets, Ina Invest mise exclusivement sur des régions urbaines et une sélection d'agglomérations ainsi que sur des constructions compactes et denses.
Milieu construit et coûts du cycle de vie (23, 26) (GRI : Performance économique)	Obtenir une durabilité de la valeur et de la qualité en lien avec la durée de vie par l'intégration des coûts du cycle de vie.	Ina Invest procède à une analyse des coûts du cycle de vie pour chacun de ses projets et intègre les conclusions à ses décisions d'investissement.
Structure du bâtiment (24) (GRI : Matériaux, Emissions)	Garantir une flexibilité élevée pour pouvoir répondre à l'évolution des besoins d'espace et d'utilisation sans travaux complexes.	Ina Invest mise sur la flexibilité d'utilisation et développe des bâtiments hybrides.
Intégration et mixité (GRI : Communautés locales)	Garantir une bonne mixité intergénérationnelle et socioculturelle des utilisateurs comme condition d'intégration sociale des minorités.	Ina Invest contribue à la mixité socioculturelle et démographique du site.

D'un point de vue interne à l'entreprise, les thèmes suivants ont également été considérés comme essentiels dans les domaines de la gestion d'entreprise et de la gouvernance :

- Performance économique
- Conformité et intégrité (GRI : Lutte contre la corruption, Entraves à la concurrence, Emploi, Formation et éducation, Diversité et égalité des chances, Lutte contre la discrimination,



Liberté syndicale et négociation collective, Travail des enfants, Travail forcé ou obligatoire, Influence politique).

- Sécurité, bien-être et confort (GRI : Santé et sécurité au travail, Santé et sécurité de la clientèle)

Objectifs ESG

GRI 103-2

Notre vision est de détenir le portefeuille immobilier le plus durable de Suisse et sans cesse le développer. Pour y parvenir, nos objectifs sont les suivants jusqu'en 2025, dans les domaines de l'environnement, de l'économie et de la société :

Stratégie de labellisation : chaque projet est certifié conforme à un label énergétique et/ou de durabilité. Le label suisse SNBS est privilégié. Nous ambitionnons le statut Green Star avec 5 étoiles du GRESB pour l'ensemble de notre portefeuille.

Environnement

Émissions de CO₂ d'exploitation : nous visons l'objectif « zéro émission nette » dans l'exploitation des constructions neuves d'ici 2030 et pour les biens immobiliers existants, nous devons l'atteindre d'ici 2050, selon notre [Analyse du portefeuille](#) et de la stratégie de décarbonation, et nous respectons ainsi les directives relatives au portefeuille immobilier suisse pour atteindre l'objectif de 1,5 degré du GIEC.

Énergie d'exploitation : nous misons dans la mesure du possible sur des constructions compactes et sur les énergies renouvelables pour la chaleur et le froid. Pour l'achat d'électricité, nous misons systématiquement sur les sources d'énergie renouvelables.

Émissions de construction : pour les émissions induites par les matériaux (émissions de construction), nous poursuivons pour les constructions neuves l'objectif « zéro émission nette » d'ici 2040 selon la [Analyse du portefeuille](#) et de la stratégie de décarbonation. Dans cette optique, nous misons sur des systèmes et des matériaux de construction qui génèrent une faible part d'énergie grise et de polluants.

Résilience climatique : au niveau des projets, nous misons sur des mesures d'accroissement de la résilience des bâtiments face aux risques climatiques de demain.

Économie circulaire : dans l'acquisition, la planification et le développement, nous misons entièrement sur la dissociabilité des matériaux, la flexibilité d'utilisation en fonctionnement et la longévité.

Mobilité : dans le choix des projets, nous misons exclusivement sur des régions urbaines et une sélection d'agglomérations bien desservies par les transports publics (catégorie A et B). Les utilisateurs doivent pouvoir miser entièrement sur la mobilité douce et les transports publics.

Économie

Coûts du cycle de vie : nous procédons à une analyse des coûts du cycle de vie pour chacun de nos projets au stade de la planification et du développement et en intégrons les conclusions sur les coûts d'entretien et de rénovation à nos décisions d'investissement.

Base de données des matériaux : nous consignons tous les matériaux mis en œuvre dans un modèle BIM de façon à pouvoir boucler les cycles des matériaux et déterminer leur valeur résiduelle à la fin de vie des bâtiments.



Milieu construit : lors de l'acquisition, la planification et le développement, nous appuyons aussi nos décisions sur les critères de la flexibilité d'utilisation, de la dissociabilité des matériaux et la durée de vie.

Chaîne d'approvisionnement durable : nous travaillons avec des partenaires qui s'engagent en faveur de la durabilité et qui intègrent cette exigence dans leurs attributions de commandes. Nous exigeons de nos partenaires qu'ils garantissent une chaîne d'approvisionnement durable.

Société

Confort : nous visons un grand confort d'utilisation pour chacun de nos projets en misant sur des standards élevés dans les domaines de l'éclairage naturel, de la qualité de l'air et du confort thermique.

Mixité : nous souhaitons que nos projets contribuent à la mixité socioculturelle et démographique des lieux et tenons compte des objectifs et stratégies correspondantes des communes locales dans le cadre de processus participatifs.

Sensibilisation : nous sensibilisons les utilisateurs de nos bâtiments aux thèmes de la durabilité et encourageons le dialogue.

Organisation en matière de durabilité

GRI 2-13, 2-14, 2-17, 3-1, 3-2

L'économie durable est une tâche transversale qui concerne toutes les activités de l'entreprise tout au long de la chaîne de création de valeur et qui exige l'engagement des travailleuses et des travailleurs et partenaires d'une entreprise.

Le Directoire d'Ina Invest est responsable des enjeux. En collaboration avec des investisseurs, des développeurs, des exploitants et des locataires, il définit la stratégie, les objectifs et les initiatives de durabilité et rapporte leur avancement chaque année au Conseil d'administration.

Dans le cadre d'un étroit partenariat, le Directoire et le Conseil d'administration d'Ina Invest bénéficient du soutien du département Développement durable d'Implenia. Ce dernier est au bénéfice de nombreuses années d'expérience dans le développement et la réalisation de projets durables et veille à ce qu'Implenia prenne en compte dans les règles de l'art les exigences en matière de durabilité d'Ina Invest dans le développement et la réalisation de ses projets. Ce partenariat garantit un transfert de savoir-faire continu sur les thèmes ESG pertinents tout au long des phases du projet, mais aussi entre Implenia et le Directoire et le Conseil d'administration d'Ina Invest, et réduit efficacement les interfaces.

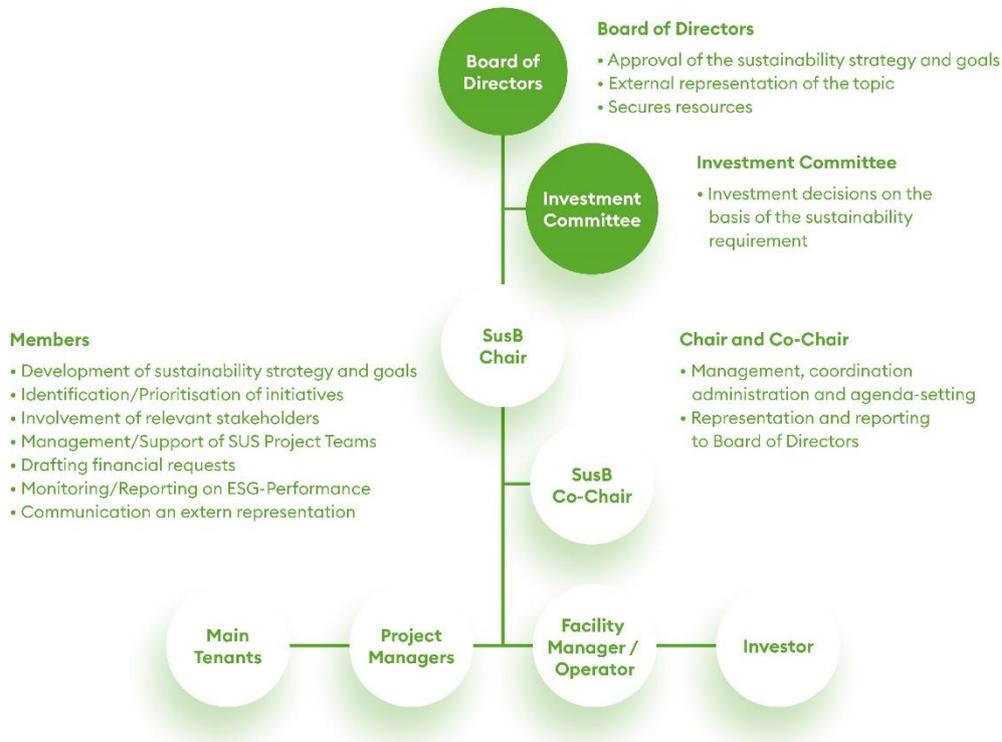


Figure 3 : Organisation de durabilité.

Stratégie de labellisation

Pour étayer la qualité durable de chaque projet et la rendre mesurable, chaque projet Ina Invest est certifié d'après un label de durabilité national ou international. Le standard suisse SNBS est généralement visé par défaut en raison de l'exhaustivité de ses exigences en matière de durabilité, de la méthodologie qu'il emploie et de sa flexibilité.

De l'acquisition à l'exploitation, tous nos projets sont soumis à un processus standardisé de contrôle et d'implémentation. Selon le contexte local, d'autres labels sont admis, avec la justification correspondante.

Notre objectif

Chaque projet est certifié conforme à un label énergétique et/ou de durabilité. Nous ambitionnons le statut Green Star avec 5 étoiles du GRESB pour l'ensemble de notre portefeuille.

Avant-projet et acquisition

Avant même l'achat d'un terrain ou d'un immeuble, chaque projet est évalué par rapport à différents critères relatifs à l'environnement, à la société et à l'économie. L'outil d'évaluation GeNaB® d'Implenia (pour les immeubles d'habitation) ou le Pre-Check SNBS (pour les immeubles de bureaux et d'affaires) nous sert de base. Seuls les projets présentant un degré élevé de durabilité sont concrétisés.

Développement

Au stade d'avant-projet, chaque projet est réexaminé afin de déterminer avec l'équipe de développement, vu les spécificités propres au projet, si le label SNSB est celui le plus approprié. Les thèmes de l'énergie grise et des émissions, de la dissociabilité, des énergies renouvelables et des matériaux sont étudiés de près.



Mise en œuvre

Le respect des critères de durabilité est également une préoccupation majeure au niveau de la construction. Un concept environnemental spécifique à chaque projet est défini et mis en œuvre pour empêcher ou limiter les émissions polluantes. Les procédures d'autorisation des matériaux garantissent l'utilisation de matériaux sans risque et respectueux de l'environnement. À cette fin, nous misons sur la formation du personnel chargé de la construction ainsi que sur la sélection ciblée des partenaires tout au long du processus d'acquisition.

Exploitation

Chaque projet est optimisé tant au niveau de la consommation d'énergie que de la gestion de l'eau et des déchets. Les utilisateurs profitent d'activités liées aux enjeux ESG (Environnement, Social et Gouvernance) dans le but de renforcer l'engagement communautaire, les échanges sociaux ainsi que la santé et le confort.

Déconstruction

Nous avons pour objectif d'inventorier tous les matériaux de construction utilisés dans une base de données pour connaître à tout moment les volumes de matériaux mis en œuvre et leur valeur de marché actuelle. Grâce à la mise à disposition transparente de ces données, nous souhaitons vendre les matériaux sur le marché des matières premières secondaires avant la phase de déconstruction proprement dite et ainsi boucler le cycle des matériaux.

Vous trouverez plus d'informations sur les consignes de développement durable applicables aux projets dans ce document disponible sur le site web d'[Ina Invest](#).

Chaîne d'approvisionnement durable

GRI 2-6

Ina Invest déploie exclusivement son activité en Suisse et achète la majeure partie de ses services externes auprès de prestataires locaux (grande agglomération zurichoise et genevoise). Lors de l'adjudication, les critères de la régionalité, de la qualité et de la durabilité sont constamment pris en compte. Les fournisseurs, entreprises et prestataires de services externes doivent ainsi garantir qu'ils respectent eux aussi des standards de durabilité stricts et assument leurs responsabilités envers leur personnel, la collectivité et notre environnement. Ina Invest achète essentiellement des produits et services des catégories suivantes :

Notre objectif :

Nous travaillons avec des partenaires qui s'engagent en faveur de la durabilité et qui tiennent compte de cette exigence dans leur procédure d'adjudication. Nous exigeons de nos partenaires qu'ils garantissent une chaîne d'approvisionnement durable.

Activité opérationnelle

- Développement et planification (dont architecte (d'intérieur), ingénieur, planificateur)
- Réalisation du projet (dont entreprise générale et totale, entrepreneur-construction, constructeur bois, technicien en génie civil et bâtiment, artisans, électriciens, installateurs sanitaires, horticulteur paysagiste)
- Services d'exploitation et de Facility Management (dont personnel de sécurité, entretien des bâtiments, nettoyage)



Fonctions de soutien

- Professional Services (p. ex. services de conseil)
- Marketing et Public Relations
- Services (restauration, électricité, gaz, etc.)
- Financial Consulting, Accounting et Audit
- Human Resources
- IT-Services et Telecom
- Logiciels et matériel informatiques

Dans les contrats passés avec les fournisseurs, prestataires de services et entreprises, nous stipulons que les standards énumérés ci-après doivent être respectés. Nous demandons entre autres les confirmations des certifications ISO, en vérifions la validité et examinons les rapports sur les certifications.

Performances minimales exigées de nos partenaires

- Respecter la législation sur le temps de travail et garantir des conditions de travail qui préservent la santé et la sécurité des salariés.
- Garantir que les collaboratrices et collaborateurs évoluent dans un environnement qui ne tolère aucune discrimination sur la base de la race, du sexe, de la religion, de l'origine, de l'invalidité, de l'âge, de l'orientation sexuelle, du handicap, etc.
- Respecter la législation en vigueur sur les salaires, la rémunération des heures supplémentaires et les indemnités.
- Respecter le droit de liberté syndicale et de négociation collective.
- Refuser le travail des enfants et le travail forcé, y compris dans la chaîne d'approvisionnement.
- Respecter les normes en vigueur de protection de l'environnement et du climat et les principes de protection de l'environnement définis au chapitre [Environnement](#).

Analyse du portefeuille et de la stratégie de décarbonation

GRI 2-4, 3-3

En 2021 et 2022, une analyse de l'ensemble du portefeuille de développement d'Ina Invest a été effectuée sur la base de la voie SIA vers l'efficacité énergétique (2040 : 2017). L'objectif de cette analyse était de faire le point sur les différents projets de développement et l'ensemble du portefeuille par rapport aux valeurs de référence *Énergie primaire non renouvelable* et *Émissions de gaz à effet de serre*. Elle visait aussi à définir les mesures à prendre pour la suite du développement du projet et les futurs projets en vue d'une décarbonisation progressive du portefeuille.

SIA 2040 couvre les trois domaines construction, exploitation et mobilité et tout le cycle de vie d'un immeuble : construction, utilisation, éventuels investissements de remplacement durant l'exploitation, fin de vie. Deux valeurs doivent être respectées pour satisfaire aux exigences de la voie SIA vers l'efficacité énergétique : la valeur cible (pour les trois sous-domaines) et la performance requise supplémentaire (uniquement pour la construction et l'exploitation). Des valeurs indicatives ont également été définies au sein des trois domaines afin d'identifier les éventuels déficits dans le domaine en question. La valeur cible, la performance requise supplémentaire et les valeurs indicatives ont été adaptées aux catégories de bâtiments habitation, administration, école, commerce spécialisé, magasin d'alimentation et restaurant.



Sur l'illustration 4 apparaissent tous les projets de développement d'Ina Invest avec les valeurs actuelles des projets dans les domaines construction et exploitation. Le portefeuille se compose de 21 bâtiments : 17 bâtiments résidentiels, 3 bâtiments de bureaux et 1 hôtel. Tous les bâtiments sauf un sont des constructions neuves. Le domaine mobilité fait l'objet d'un graphique séparé pour faciliter la comparaison avec les consignes de la SNBS (voir illustration 5). Le trait jaune matérialise la performance requise supplémentaire de SIA 2040 ; le trait blanc, l'exigence de la certification SNSB pour atteindre une note suffisante d'au moins 4 points. On voit que la majorité des projets n'atteint pas la performance requise supplémentaire stipulée par SIA 2040, mais que l'exigence minimale pour la certification SNBS est remplie, hormis pour deux projets. L'empreinte carbone de l'ensemble du portefeuille pour la construction et l'exploitation est de 14,3 kg CO₂-eq./m²-a : elle est donc de 15% supérieure à la performance requise supplémentaire de la voie SIA vers l'efficacité énergétique. En vue de réduire l'empreinte carbone, des recommandations d'optimisation ont été définies pour le développement consécutif des différents projets.

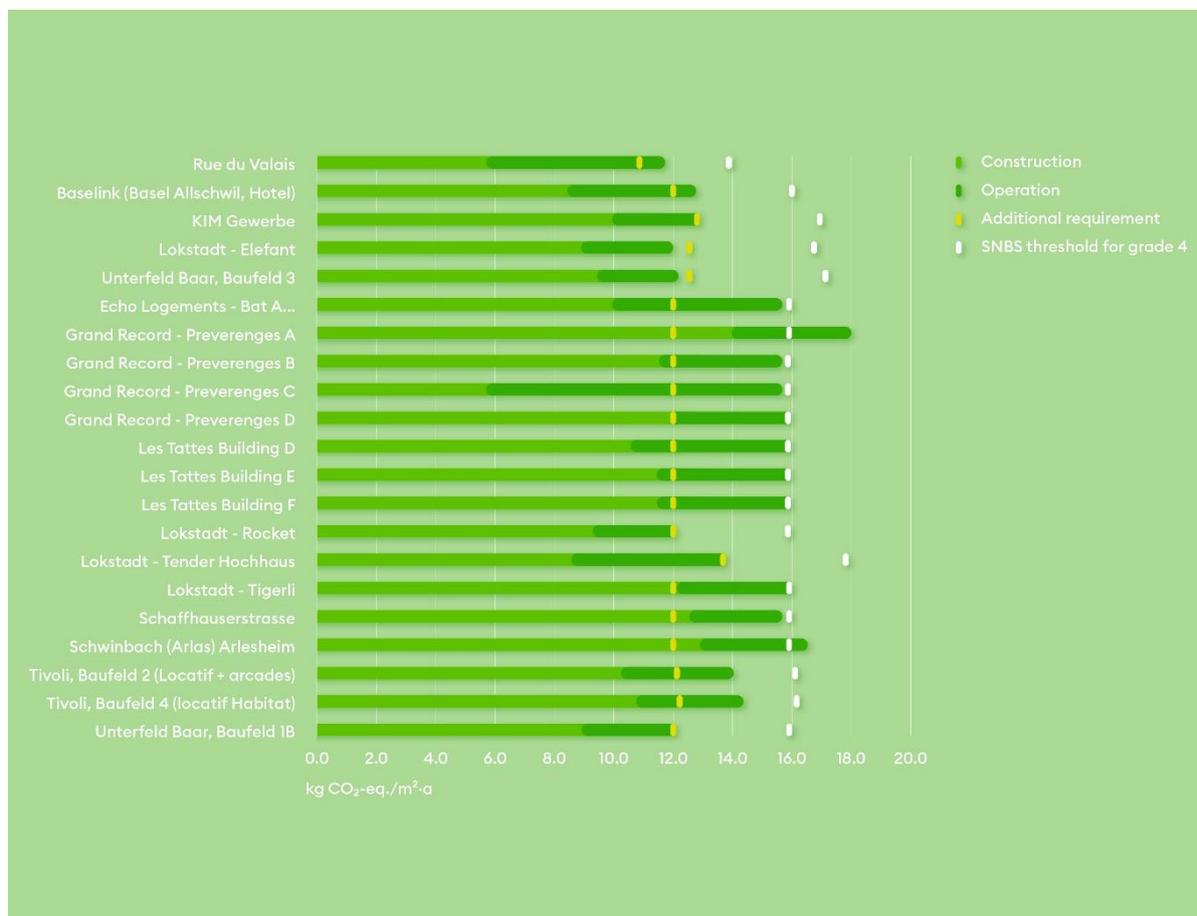


Figure 4 : Valeurs du projet pour la construction et l'exploitation (y c. seuil SNBS)

Les émissions dans le domaine de la mobilité dépendent largement du choix du site. Le site joue donc un rôle déterminant pour pouvoir atteindre la valeur indicative d'un projet. 11 projets sur 20 atteignent la valeur indicative SIA pour le domaine mobilité. 8 de ces 11 projets se situent dans un noyau urbain. Les 3 autres sont dans des agglomérations, mais atteignent la valeur indicative. Sur les 9 projets qui ne



respectent pas la valeur indicative de SIA 2040, 8 sont localisés dans des communes d'agglomération. Pour atteindre une note suffisante d'au moins 4 points pour la certification SNBS, l'écart par rapport à la valeur indicative SIA doit être de 20% au maximum. 14 des 20 projets répondent à cette exigence.



Figure 5 : Valeurs du projet et indicatives pour la mobilité (y c. seuil SNBS)

Un coup d'œil jeté aux valeurs moyennes du portefeuille pour les domaines construction et exploitation révèle qu'Ina Invest est très bien placée par rapport aux benchmarks de Suisse et d'Europe. Dans le domaine de l'exploitation, les émissions de gaz à effet de serre moyennes se situent autour de 3,8 kg CO₂-eq./m².a. Par exemple, Ina Invest fait nettement mieux que la voie de décarbonisation pour les immeubles d'habitation suisses déduite du CRREM. Dans le domaine de la construction, le portefeuille se situe en moyenne autour de 10,5 kg CO₂-eq./m².a.

À longue échéance, Ina Invest ambitionne une décarbonisation complète de son portefeuille (énergie nette nulle) et souhaite jouer un rôle de leader dans la réalisation de l'objectif de 1,5 degré de l'Accord de Paris sur le climat. Au deuxième semestre 2022, une voie de décarbonisation sera définie avec les différentes exigences en matérialisation et exploitation.



Figure 6 : Portefeuille de développement : émissions de gaz à effet de serre pendant l'exploitation (B6).



Figure 7 : Analyse du portefeuille de développement : émissions de gaz à effet de serre pendant la construction (A, B4, C).



À longue échéance, Ina Invest ambitionne une décarbonisation complète de son portefeuille (zéro émission nette) et souhaite jouer un rôle de leader dans la réalisation de l'objectif de 1,5 degré de l'Accord de Paris sur le climat. Fin 2022, en collaboration avec des experts de la durabilité, des développeurs, des gestionnaires d'actifs ainsi que le Directoire et le Conseil d'administration d'Ina Invest, une **Analyse du portefeuille** et de la stratégie de décarbonation ambitieuse a été définie. Elle différencie les constructions neuves et celles existantes ainsi que les émissions d'exploitation et de construction. Pour les nouvelles constructions, l'objectif zéro émission nette est visé d'ici 2030 dans le domaine des émissions de construction, et d'ici 2050 pour les biens immobiliers existants du portefeuille. Les émissions de construction issues des matériaux doivent être progressivement réduites à zéro d'ici 2040 pour les projets de constructions neuves. Selon la courbe de décarbonation représentée dans la figure 8, les projets se voient attribuer un « budget carbone » au début de la phase 2 SIA, qu'il convient de respecter pour la suite du développement, l'exécution et l'exploitation. Ce processus est accompagné par un monitoring, grâce auquel il est possible de déceler à un stade précoce et d'activer les mesures d'optimisation. Dans le domaine des émissions de construction notamment, Ina Invest est consciente des futurs défis relatifs à la conception, au choix des matériaux et des systèmes, surtout compte tenu de considérations économiques. Dans la perspective de l'aggravation de la crise climatique, Ina Invest aimerait se montrer à la hauteur de ces défis et contribuer de manière proactive à un portefeuille immobilier entièrement décarbonisé grâce à l'intégration d'approches innovantes.

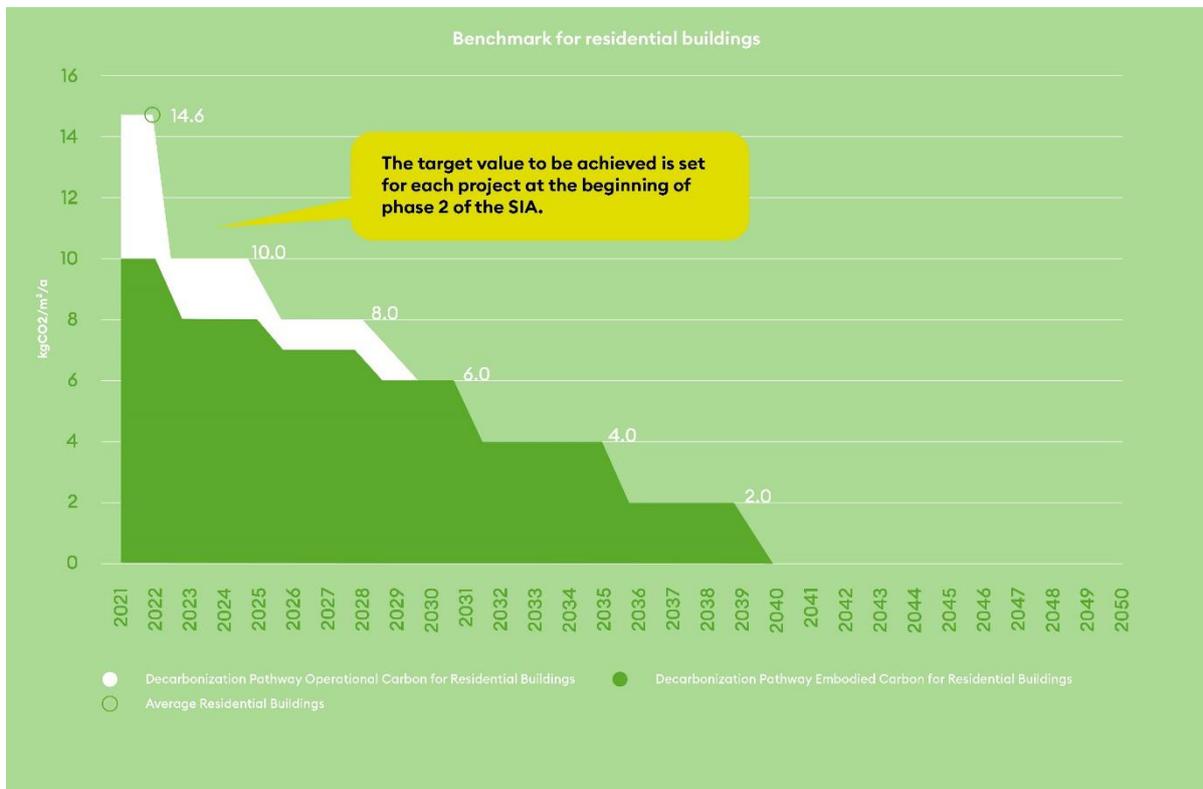


Figure 8 : Valeurs-limites courbe de décarbonation pour immobilier résidentiel (constructions neuves).

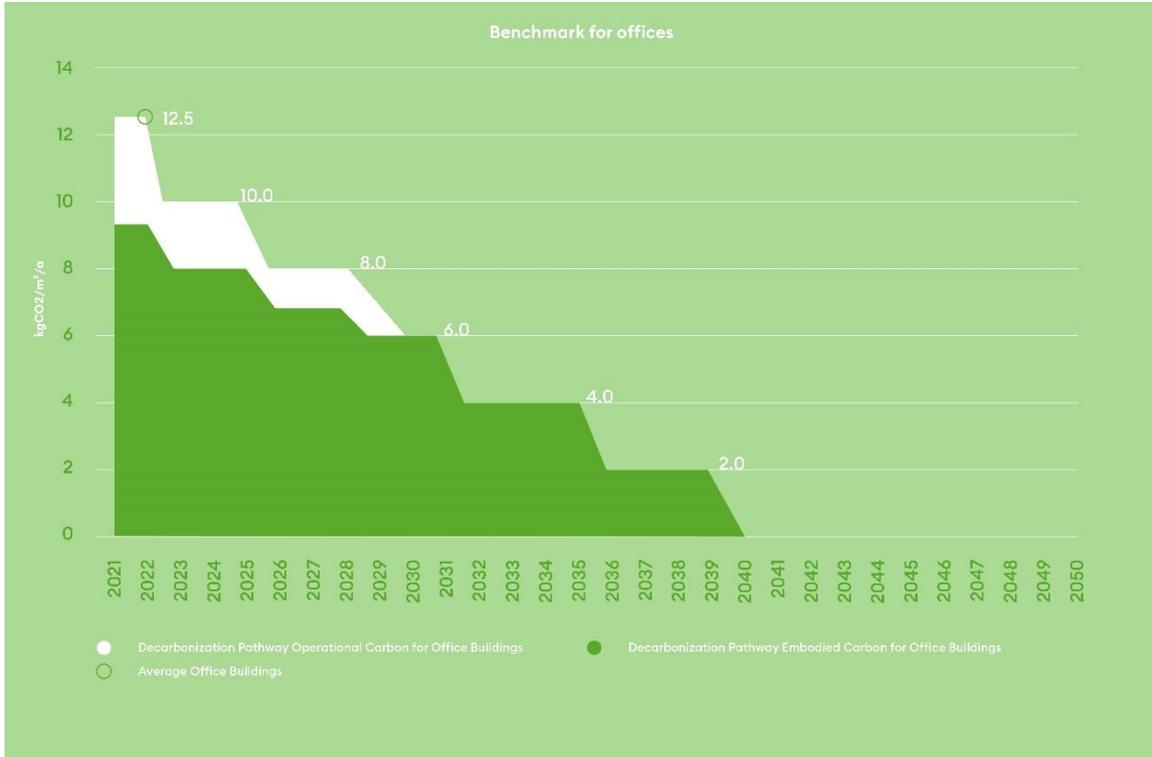


Figure 9 : Courbe de décarbonation pour immeubles à usage de bureaux (constructions neuves).



Figure 1 : Étapes de la décarbonation



Économie

On entend par économie durable une forme d'économie conforme à des principes sociaux et écologiques sur le court et le long terme. Nous ne pouvons ni ne devons agir aujourd'hui au détriment des générations futures. Les conséquences globales et à long terme de chaque décision doivent être examinées scrupuleusement. Il faut pour cela que la stratégie en matière de durabilité fasse partie intégrante de la stratégie commerciale et financière.



Gestion des risques

GRI 2-12, 3-1, 3-2, 201-2

En tant que société immobilière, Ina Invest est impactée positivement ou négativement de multiples manières par des facteurs écologiques, sociaux et économiques. La multiplication des phénomènes météorologiques extrêmes risque d'endommager davantage nos immeubles, tandis que l'évolution des besoins de la société en matière de logement et de travail peut entraîner des vacances.

C'est pour cette raison que nous intégrons les risques économiques, écologiques et sociaux à notre stratégie globale en matière de risques, qui est à la base de nos décisions d'investissement. Une fois par an, le Conseil d'administration procède à l'évaluation de la situation en termes de risques et définit les mesures à prendre.

Opportunités / risques	Description	Impacts possibles	Probabilité	Causalité	Laps de temps
Aspects économiques					
Écotaxes	Augmentation de la taxe sur le CO ₂ sur l'ensemble des carburants et levée de nouvelles écotaxes.	Incidations plus fortes en faveur des énergies renouvelables et des mesures d'efficacité. Besoin de collecter davantage de données de consommation.	Élevée	Directe	À court terme
Subventions	Promotion des énergies renouvelables et des rénovations de bâtiments.	Baisse des subventions en raison de l'abandon d'un modèle de promotion au profit d'un modèle d'imposition.	Moyenne	Directe	À moyen terme
Lois et directives gouvernementales	Nouvelles directives sur la divulgation des pratiques d'achat en toute transparence.	Nouvelles contraintes en matière de transparence de la chaîne d'approvisionnement, d'évaluation et d'audit des partenaires.	Élevée	Directe / indirecte	À court terme
Normes et labels	Valeurs limites plus strictes pour les normes environnementales et les labels ; renforcement des exigences pour les permis de construire	Demande accrue de savoir-faire spécialisé. Exigences techniques accrues pour les projets.	Élevée	Directe	À moyen terme
Approvisionnement	La raréfaction des matières premières entraîne	Volatilité des prix des matières premières primaires	Élevée	Indirecte	À long terme



Opportunités / risques	Description	Impacts possibles	Probabilité	Causalité	Laps de temps
	des difficultés de livraison et d'approvisionnement et une hausse des prix des matières premières.	avec des difficultés d'approvisionnement. Les matières premières secondaires deviennent économiquement plus intéressantes.			
Aspects écologiques					
Climat	Augmentation des émissions de GES et réchauffement mondial supérieur à l'objectif de 2 degrés.	Les objectifs nationaux de réduction des émissions de CO ₂ ne sont pas respectés, d'où le durcissement de la réglementation dans le domaine du bâtiment.	Moyenne	Directe	À long terme
Phénomènes météorologiques extrêmes	Augmentation des phénomènes météorologiques extrêmes accentués par le réchauffement de la Terre (p. ex. tempêtes, inondations, températures extrêmes).	Endommagements de l'infrastructure suite à ces phénomènes. Exigences accrues en ventilation, chauffage et climatisation.	Élevée	Directe	À moyen terme
Aspects sociaux					
Besoins de la clientèle	Hausse de la demande de produits et services sains et durables.	Exigences accrues dans le choix des matériaux de construction pour une meilleure protection de la santé. Attentes accrues des clients à l'égard des bâtiments et de leurs services.	Élevée	Indirecte	À court terme
Évolutions socio-culturelles	Évolution des besoins en matière de logement et d'environnement de travail.	Exigences accrues en matière de flexibilité d'utilisation des bâtiments. Vacances en raison de l'évolution des besoins.	Élevée	Directe	À court terme

Au niveau des projets, nous considérons que les changements climatiques anthropiques prévus pour les prochaines décennies représentent un risque particulièrement élevé. Pour cette raison, une nouvelle directive interne sur la gestion des risques dans l'immobilier en lien avec le climat a été promulguée en 2021. Cette directive distingue les risques climatiques physiques et transitoires et donne des consignes sur le développement de projet afin de rendre l'immobilier plus résistant face aux futurs risques climatiques.

La directive "Gestion des risques liés au climat" peut être consultée sous la rubrique [téléchargements](#) sur le site web d'Ina Invest.



Performance économique

GRI 3-3, 201-1

Depuis sa fondation en mars 2020, Ina Invest travaille activement sur son positionnement, sa marque et son ancrage sur le marché suisse. Quelques mois à peine après sa fondation, Ina Invest faisait état d'un bénéfice. L'entreprise repose donc sur une base financière solide.

Le tableau ci-après donne un aperçu de la création de valeur qu'Ina Invest a réalisée depuis sa fondation en 2020 conformément aux consignes de la GRI. L'entreprise applique le concept de la gestion liée à la valeur. Ina Invest s'oriente à la fois sur le profit et la valeur à long terme de l'entreprise.

Consolidated income statement

in CHF thousands	Note	01.01. - 31.12.2022	01.01. - 31.12.2021
Rental income from properties	2.8	11,304	2,772
Income from the sale of promotional properties	2.1	4,908	17,298
Other direct operating income	2.7	1,973	610
Operating income		18,185	20,680
Gains from change in fair value of investment properties	2.2	23,793	19,788
Losses from change in fair value of investment properties	2.2	(10,956)	(3,500)
Result from change in fair value of investment properties		12,837	16,288
Result from disposal of investment properties		727	-
Direct rental expenses	2.8	(1,908)	(385)
Direct expenses from the sale of promotional properties	2.1	(3,645)	(15,449)
Other direct operating expenses		(2,747)	(1,508)
Direct operating expenses		(8,300)	(17,342)
Personnel expenses	4.2	(3,145)	(1,452)
Other operating expenses	2.9	(4,163)	(3,805)
Other operating expenses		(7,308)	(5,257)
Operating result (EBIT)		16,141	14,369
Financial income	3.2	8,509	-
Financial expenses	3.2	(3,313)	(195)
Earnings before income taxes		21,337	14,174
Income taxes	4.1	(2,253)	(2,195)
Profit		19,084	11,979
- attributable to the shareholders of Ina Invest Holding Ltd		9,551	6,924
- attributable to minorities		9,533	5,055
Earnings per share (EPS) (in CHF)	3.6	0.98	0.78
Diluted earnings per share (in CHF)	3.6	0.98	0.78



Coûts du cycle de vie

Ina Invest souhaite construire pour l'avenir et adopte une perspective d'investissement sur le long terme. Prendre uniquement en compte les coûts de développement et de construction serait une erreur. Dès la phase de planification et de développement, le projet est soumis à une analyse des coûts du cycle de vie. Plusieurs scénarios sont simulés sur la base de plusieurs hypothèses : taux d'intérêt pratiqués sur le marché des capitaux, renchérissement, prix de l'énergie, durée de vie et coûts d'entretien des composants. Des prévisions d'évolutions sociales, économiques et environnementales importantes peuvent y être intégrées pour que les bâtiments soient le mieux adaptés aux défis futurs.

Notre objectif :

Nous procédons à une analyse des coûts du cycle de vie pour chacun de nos projets au stade de la planification et du développement et tenons compte dans nos décisions d'investissement des conclusions qui en découlent du point de vue des coûts d'entretien et de rénovation.

L'optimisation des coûts de l'ensemble du cycle de vie est au cœur de la décision d'investissement, dans le respect permanent de nos exigences élevées en matière de qualité et de durabilité.

Innovations durables

L'amélioration continue par les «Ina-vations» – tel est notre credo. De l'utilisation de nouveaux matériaux de construction durables à la mise en œuvre de procédés de construction compatibles avec les circuits fermés, en passant par le développement de nouveaux modèles contractuels, nous souhaitons promouvoir l'innovation au sein de notre portefeuille et dans l'ensemble de l'industrie de la construction. Dans une phase précoce de développement, nous créons le «mindset» et dégageons le temps nécessaire à l'examen de nouvelles solutions innovantes. À cet effet, nous nous associons à des universités et à des ingénieurs externes.

Notre objectif :

Nous saisissons tous les matériaux utilisés via un modèle BIM et créons ainsi les conditions nécessaires à la fermeture des cycles de matières et au relevé de la valeur résiduelle des matériaux en fin de vie des biens immobiliers.

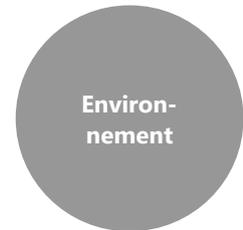
Nous considérons la numérisation comme un moteur d'innovation important dans l'industrie de la construction. Le «Building Information Modeling» (BIM) nous permet de regrouper virtuellement l'ensemble de la planification, de l'exécution et de la gestion d'un ouvrage. L'intégration d'indicateurs de performance des matériaux et environnementale lors de la planification et du développement permet également d'assurer une grande transparence sur le milieu construit et sur les émissions grises des composants et ainsi d'optimiser l'empreinte carbone d'un bâtiment. De nouvelles solutions numériques sont mises en place pour le suivi durant l'exploitation. Les données de consommation pour l'énergie, l'eau et les déchets doivent être collectées automatiquement durant l'exploitation pour identifier des potentiels d'optimisation.



Environnement

GRI 2-23

Nous croyons au principe de précaution dans le domaine de la protection de l'environnement. Les atteintes potentielles à l'environnement et à la santé humaine et les dommages susceptibles d'en résulter doivent être évités ou largement diminués par des mesures proactives, avant qu'ils ne se produisent.



Nos principes pour la protection de l'environnement

- Dans le cadre des processus que nous pouvons piloter/influencer et en tenant compte de la rentabilité, nous avons érigé en philosophie conduisant notre action l'utilisation de produits durables et la mise en œuvre durable.
- Nous suivons systématiquement une approche durable et nous nous engageons activement en faveur de normes de construction d'avenir.
- Nous intégrons la chaîne d'approvisionnement en amont et en aval au développement de produits et services durables.
- Nous mettons en œuvre tout ce qui est nécessaire afin de préserver et protéger l'environnement. La réduction des émissions polluantes et de la consommation de ressources ainsi que l'augmentation de l'efficacité énergétique sont au premier plan.
- Nous assurons un suivi systématique de notre performance environnementale à travers un monitoring sur mesure, fixons des objectifs ambitieux et attachons une grande importance aux mesures d'efficacité.
- Nous souhaitons maîtriser toutes nos activités et tous nos processus de façon à éviter toute atteinte inutile à l'environnement dans la chaîne d'approvisionnement, la réalisation et le développement de produits, et ce jusqu'à la fin de leur cycle de vie.

Énergie et CO₂

GRI 302, 305

Le parc immobilier suisse est responsable d'environ 45% de la consommation énergétique et 30% des émissions de CO₂ en Suisse. Les décisions prises aujourd'hui sur l'objet construit et les modalités (comment et où ?) auront des répercussions à long terme du fait de la longue durée de vie d'un bâtiment. Notre responsabilité est d'autant plus grande.

Notre objectif est double. Nous voulons premièrement garantir une consommation énergétique relativement basse de nos immeubles grâce à des systèmes et matériaux de construction pauvres en CO₂, à une bonne isolation de l'enveloppe des bâtiments, à une construction compacte et à la production et utilisation d'énergies renouvelables (p. ex. courant vert).

Nos objectifs :

Nous visons l'objectif « zéro émission nette » dans l'exploitation des constructions neuves d'ici 2030 et pour les biens immobiliers existants, nous devons l'atteindre d'ici 2050, selon notre [Analyse du portefeuille](#) et de la stratégie de décarbonation, et nous respectons ainsi les directives relatives au portefeuille immobilier suisse pour atteindre l'objectif de 1,5 degré du GIEC.

Nous misons chaque fois que nous le pouvons sur des constructions compactes et sur les énergies renouvelables pour le chauffage et la production de froid. Pour nos achats d'électricité, nous misons ré-



Deuxièmement, notre but est de continuer à faire baisser cette consommation au fil des ans grâce à des optimisations dans le sens d'un bâtiment à énergie nette nulle.

Consommation énergétique et émissions de CO₂ de notre portefeuille

Dès que notre portefeuille de développement passera en phase d'exploitation, nous ferons état de nos consommations énergétiques annuelles effectives par source d'énergie ainsi que des émissions de CO₂ correspondantes (champs d'application 1, 2 et 3) dans notre rapport de développement durable. Les valeurs prévues de notre portefeuille de développement ont été calculées sur la base de la norme SIA 2040 pour les domaines de la construction (énergie grise et émissions grises), de l'exploitation et de la mobilité pour l'ensemble du portefeuille. Les consommations effectives de fonctionnement seront présentées suivant les consignes de la GRI en valeurs absolues et en valeurs ajustées du chiffre d'affaires et des surfaces (intensité énergétique).

Nos objectifs :

Lors de la sélection des projets, nous misons exclusivement sur les régions urbaines et les agglomérations sélectionnées bien desservies par les transports publics (classe de qualité A et B). Les utilisateurs doivent ainsi pouvoir miser entièrement sur la mobilité douce et les transports publics.

Consommation énergétique de notre immeuble de bureaux et de notre flotte

La consommation énergétique relevant de notre activité commerciale directe est facile à calculer du fait du faible nombre de collaboratrices et collaborateurs et de la nature de notre activité. Elle est quasiment insignifiante par rapport aux émissions de notre portefeuille. Malgré tout, nous recueillons ces valeurs clés afin de nous améliorer également dans ce domaine.

Consommation d'énergie sur le lieu de travail	Unité	Consommations totales de l'immeuble			Collaborateur.rice.s sur site			Part Ina Invest		
		2020	2021 ¹	2022	2020	2021	2022	2020	2021	2022
Consommation électrique	kWh	501 896	303 792	309 408	200	670	677	2509	453	914
Chaleur à distance	kWh	15 433	NC	615 132	200	670	677	77	NC	1'817
Gaz	kWh	293 975	NC	-	200	670	677	1470	NC	-
Total	kWh	811 304	NC	924 540	200	670	677	4057	NC	2731

^{1 1} En raison du déménagement d'Ina Invest durant l'été 2021 et des mesures de télétravail mises en place face à la pandémie de Covid-19, les données sur la consommation électrique de 2021 ne sont qu'une extrapolation. Les consommations énergétiques pour la production de chaleur seront intégrées ultérieurement. De façon générale, les valeurs de 2021 ne sont pas pertinentes sur le plan statistique.



Déplacements professionnels	Unité	2020	2021	2022
Distance parcourue	km	10 000	10 000	11 000
Consommation de diesel	L/100km	4,1	4,1	4,1
Consommation totale de diesel	L	410	410	451
Émissions CO ₂ par kilomètre	gCO ₂ /km	109	109	109
Total émissions CO₂	Équivalents kg CO₂	1090	1090	1199

Matériaux et énergie grise

GRI 3-3, 301, 306

Le terme « énergie grise » fait référence à l'énergie primaire non renouvelable mobilisée pour fabriquer un produit, qu'il s'agisse d'un matériau de construction, d'un composant ou d'un bâtiment entier. En font partie toutes les étapes de l'exploitation des matières premières, la fabrication et la transformation ainsi que les outils et les transports nécessaires à cette fin. La consommation de cette énergie primaire engendre elle-même des émissions de CO₂. (émissions grises)

L'énergie grise joue un rôle clé dans les considérations sur la durabilité. Pour les bâtiments neufs, ses valeurs dépassent nettement celles de l'énergie d'exploitation mesurées sur toute la phase de vie. Par une conception et une mise en œuvre ciblées du bâtiment, il est possible de réduire de 30% l'énergie grise injectée dans un bâtiment. Dans de nombreux cas, il en résulte aussi une baisse des coûts de construction.

Ina Invest veille tout particulièrement à utiliser les leviers disponibles. Cela commence dès la planification stratégique, un bâtiment compact disposant d'une enveloppe extérieure de faible surface étant en général plus efficace en termes de matières consommées. La taille des fondations, des blindages de fouilles et des constructions en sous-sol a aussi une influence. Le choix de la méthode de construction (construction massive ou légère), l'agencement du système porteur ou l'étendue et le type de technique du bâtiment influencent eux aussi l'énergie grise.

Nous nous fixons donc comme objectif d'utiliser pour chaque projet des cubages, des constructions et des matériaux de construction qui génèrent une faible part d'énergie grise et d'émissions grises. Nous avons pour objectif la valeur cible pour le domaine de la construction définie par la voie SIA vers l'efficacité énergétique au niveau des projets. Nous attendons de nos partenaires d'exécution qu'ils donnent la priorité aux critères achat régional (trajets de livraison courts), part recyclable et matériaux renouvelables dans le choix des matériaux, et qu'ils puissent le justifier. Les valeurs prévues pour la part d'énergie grise dans nos projets figurent dans le chapitre [Analyse du portefeuille](#).

Nos objectifs :

Pour les émissions induites par les matériaux, nous visons le zéro net d'ici 2040 pour les nouvelles constructions, conformément à la stratégie de décarbonisation. Pour ce faire, nous misons sur des systèmes et des matériaux de construction présentant une faible part d'énergie grise, d'émissions grises et de polluants. Dans l'acquisition, la planification et le développement, nous misons entièrement sur la dissociabilité des matériaux, la flexibilité d'utilisation et la durée de vie.



Polluants

GRI 301

Pour pouvoir offrir aux utilisateurs de nos bâtiments un environnement privé et professionnel sain et entièrement respectueux de l'environnement, nous attachons une grande importance au choix des matériaux et des produits de construction. Nous n'employons ainsi que des produits à faible teneur en VOC et en formaldéhydes, conformément aux consignes de Minergie-ECO.

Pour que ce principe soit également pris en compte lors du développement et de la réalisation, le document «Vorgaben an das Gebäudekonzept und Materialisierung» (Concept de bâtiment et matérialisation ciblés) (voir le site web d'[Ina Invest](#)) est un document contractuel de référence pour mandater nos partenaires. Nos partenaires doivent garantir la mise en œuvre de mécanismes de contrôle lors de la commande et sur le chantier. Des mesures de la qualité de l'air effectuées lors de la réception du bâtiment permettront de vérifier la bonne exécution des travaux.

Eau

GRI 303, 306

La Suisse ne manque pas d'eau potable. Il est néanmoins important d'utiliser cette ressource avec parcimonie sur le long terme, y compris pour réduire la consommation énergétique nécessaire au traitement des eaux usées et au chauffage de l'eau chaude. Par la loi, tout bâtiment en Suisse doit être raccordé au réseau public de distribution d'eau, ce qui empêche dans une large mesure la pollution des sols et des eaux souterraines par les eaux usées.

Consommation d'eau de notre portefeuille

Pour réduire la consommation d'eau des utilisateurs, nous misons autant que possible sur deux leviers : l'utilisation d'eau de pluie pour alimenter les chasses d'eau et l'optimisation du débit des distributeurs d'eau grâce à des installations sanitaires efficaces et innovantes. Les locataires sont informés de leur consommation d'eau effective via une surveillance en temps réel dans une optique de sensibilisation.

Comme tous les projets de l'exercice sous revue sont encore en phase de développement ou de réalisation, nous ne publierons les données de consommation effectives des différents immeubles que dans notre rapport de développement durable pour la période 2023.

Déchets

GRI 306

Avec 716 kg de déchets par personne, la production de déchets municipaux de la Suisse est l'une des plus élevées au monde. Dans le même temps, la Suisse affiche de très bons scores en comparaison européenne dans le domaine de la valorisation des matériaux, puisqu'elle recycle un peu plus de 50% des déchets municipaux. Les 50% restants sont valorisés thermiquement dans des usines d'incinération des ordures ménagères.



Pour réduire le volume des déchets et augmenter le taux de recyclage dans nos immeubles, Ina Invest mettra à disposition un système de tri des déchets pour les ordures, le PET, le carton et les déchets verts. La collecte séparée du plastique sera mise en place si le site et les prestataires locaux le permettent. Les quantités de déchets seront mesurées et publiées dans ce rapport au moment de la mise en service du premier immeuble.

La moitié environ des déchets produits dans toute l'Europe est imputable à l'industrie de la construction. Ina Invest dispose ici d'un levier indirect supplémentaire. Nous exigeons de nos partenaires intervenant dans la phase de réalisation la mise en place d'un système de bennes multiples pour trier les déchets de chantier par type, dans le but d'atteindre des taux de recyclage d'au moins 85%.

Protection de l'environnement dans la réalisation

GRI 3-3

Ina Invest entend par protection de l'environnement la préservation et la protection de notre base d'existence naturelle. L'utilisation mesurée et efficace des ressources naturelles sont au premier plan pour limiter et réduire les impacts sur l'environnement.

Notre objectif :

Nous exigeons de nos partenaires le développement et la mise en place d'un concept environnemental permettant de réduire à un minimum les émissions au sein de la chaîne d'approvisionnement et sur les chantiers.

La majeure partie des émissions polluantes sous forme de pollution de l'air, de l'eau et des sols, de bruit, de vibrations et de déchets est normalement produite durant la phase de réalisation et de déconstruction. Il s'agit donc d'identifier les répercussions possibles sur l'environnement avant même le début des travaux et de les intégrer dans un concept environnemental avec les mesures de planification et de réalisation correspondantes. Une fois les travaux commencés, il faut intégrer ledit concept aux différents processus, appliquer les mesures de façon correcte et ciblée, vérifier leur efficacité et documenter le tout dans un rapport sur l'environnement. L'identification des répercussions sur l'environnement spécifiques au projet est de la responsabilité de l'entreprise partenaire mandatée et des chefs de projet en charge du projet. Nous demandons les concepts et les rapports sur l'environnement à l'entreprise partenaire respective avant le début des travaux, mais aussi pendant et après. Les incidents environnementaux sont consignés dans un rapport.

Biodiversité

GRI 304

La biodiversité avec ses divers habitats, espèces et gènes est peut-être le bien le plus précieux de la nature. C'est le pilier du fonctionnement des écosystèmes et du maintien des chaînes alimentaires. Dans une Suisse comptant 10 millions d'habitants, la protection de la biodiversité et la préservation des habitats naturels revêtent une importance déterminante.

Notre stratégie d'implantation mise donc exclusivement sur des régions urbaines et une sélection d'agglomérations. Aucun de nos projets actuels ne jouxte une zone protégée ni ne menace des espèces protégées. Ce critère sera aussi vérifié et pris en compte lors de l'acquisition de futurs projets. Nous misons également sur une construction compacte et sur la densification. Pour les travaux de restauration, d'aménagement extérieur, de végétalisation de toitures et de façades, nous misons sur les espèces



végétales locales et sur la diversité et créons ainsi de nouveaux habitats pour différentes espèces animales. Nos partenaires sont soumis aux mêmes exigences.

Homme et société

Ina Invest place l'être humain au cœur de tous ses projets, de la phase de conception à celle de l'achèvement. Il nous tient à cœur de prendre en compte les besoins socioculturels actuels et futurs, à chaque phase de projet.



Société

Conformité et intégrité

GRI 3-3, 206, 406

Dans son [Code of Conduct](#), Ina Invest a défini ses valeurs de base d'entreprise responsable et se veut respectueuse de l'environnement, transparente, excellente, partenariale et visionnaire. Ce code régit les règles de conduite sur le lieu de travail ainsi que l'attitude à l'égard des partenaires commerciaux, des autorités et de l'environnement. Le Code of Conduct fait partie intégrante des contrats de travail et des contrats de prestation externes. Il est toujours présenté pour signature et revêt un caractère obligatoire, pour les collaboratrices et collaborateurs comme pour les partenaires externes.

Une [directive supplémentaire sur l'intégrité](#) explicite les principes du Code of Conduct au sujet de la corruption et du trafic d'influence. Elle inclut des obligations professionnelles qui visent à prévenir et à lutter activement contre les pratiques de corruption et les tentatives de trafic d'influence. Ina Invest attend de ses travailleuses et ses travailleurs et ses partenaires externes qu'ils respectent les lois et les directives à la lettre.

Les cas de non-conformité sont traités par un Compliance Officer en étroite collaboration avec le CEO et le Conseil d'administration d'Ina Invest. Aucun cas de non-conformité ne s'est produit chez Ina Invest depuis sa fondation. Pour plus d'informations sur le thème de la conformité, de l'intégrité et de l'éthique, vous pouvez consulter le [rapport sur la Corporate Governance](#).

Santé et sécurité au travail

GRI 403

Pour garantir sa responsabilité en matière de sécurité au travail, Ina Invest considère que les principes Health & Safety tiennent lieu de prérequis pour la santé et la sécurité au travail dans les entreprises partenaires externes, notamment pour les phases de réalisation et d'exploitation. Elle exige également la formation active et la sensibilisation à ces principes sur les chantiers par les entreprises partenaires ainsi que le reporting rapide des accidents et l'analyse de leurs causes. Chaque projet doit s'appuyer sur un concept de sécurité avec des procédures, des mesures et des responsabilités bien définies, à présenter sur demande. En matière de physiologie du travail, d'hygiène du travail et d'ergonomie, nous exigeons le strict respect de la législation nationale sur le travail et des dispositions d'assurance applicables. Les équipements et les procédures de travail doivent être agencés de façon à ne pas mettre en danger la santé des travailleuses et des travailleurs et à ne pas les surmener.

Principes Health & Safety

1. Je fais attention à moi et à mes collègues. En cas de doute, je dis STOP !



2. Je ne commence pas à travailler avant d'avoir évalué et éliminé tous les risques.
3. Je porte toujours les équipements de protection individuelle (EPI) prescrits.
4. Concernant la consommation d'alcool et de drogue, j'applique strictement la tolérance zéro.
5. Je prends l'épuisement et le stress au sérieux.
6. Je signale immédiatement tous les incidents et j'en informe mes collègues.

Sécurité, bien-être et confort

GRI 3-3, 416

Nous souhaitons offrir aux utilisateurs de nos immeubles un très haut niveau de confort et de bien-être. Nous réfléchissons par exemple au choix minutieux de matériaux de construction écologiques afin d'éviter les émissions cancérigènes (voir chapitre [Polluants](#)), ainsi qu'à la manière d'optimiser les projets par rapport à l'éclairage naturel, à la qualité de l'air et au confort thermique.

Notre objectif :

Nous visons un grand confort d'utilisation pour chacun de nos projets en misant sur des standards élevés dans les domaines de l'éclairage naturel, de la qualité de l'air et du confort thermique.

L'aspect du bien-être inclut également celui de la sécurité. Nous attachons une grande importance au fait que nos biens immobiliers soient développés, réalisés et exploités dans le respect des normes de sécurité les plus strictes. Nous suivons bien entendu les règles en vigueur sur la sécurité incendie, les installations, la sécurité dans les escaliers, les ascenseurs et le cambriolage.

Mixité socioculturelle et démographique

GRI 3-3, 413

Nous essayons de contribuer à la communauté locale par chacun de nos projets. Nous mettons l'accent sur une haute mixité socioculturelle et démographique, absolument déterminante pour l'intégration des minorités, mais aussi pour la diversification de nos risques d'investissement.

Nos objectifs :

Nous souhaitons contribuer à la mixité socioculturelle et démographique par nos projets et tenons compte des objectifs correspondants et stratégies en la matière des communes locales dans le cadre de processus participatifs.

Les grands projets qui définissent le lieu de vie et de travail de nombreuses personnes peuvent influencer la vie locale sociale et culturelle ainsi que la réalité démographique. Dans la définition du concept d'utilisation, nous faisons attention

Nous sensibilisons les utilisateurs de nos bâtiments aux thèmes de la durabilité et encourageons le dialogue.

aux conditions locales et tenons compte des objectifs et stratégies des communes et des institutions locales. Grâce à un mode de construction flexible, nous pouvons adapter en permanence nos bâtiments et leurs formes d'utilisation aux évolutions locales et aux besoins des résidents, même après achèvement.



Index GRI



CONTENT INDEX
ESSENTIALS SERVICE

2023

GRI 2-3

Le Directoire d'Ina Invest (Holding) SA est responsable du reporting sur le développement durable. Les informations publiées dans ce rapport concernent l'ensemble de l'entreprise.

Déclaration d'application	Ina Invest Holding SA a établi son rapport en conformité avec les normes GRI pour la période 01.01.2022 à 31.12.22.
GRI1 utilisé	GRI 1 : bases 2021

Les contenus ont été compilés avec le plus grand soin compte tenu des principes de contenu (exhaustivité, matérialité, implication, contexte) et de qualité (précision, équilibre, transparence, comparabilité, fiabilité, actualité) du reporting de la GRI. Les contenus ont été vérifiés par le Directoire d'Ina Invest et par le département Développement durable d'Implenia, mais n'ont pas été examinés par des personnes externes.

Pour le Content Index - Essentials Service, GRI Services a vérifié que l'index du contenu de la GRI est clairement présenté, d'une manière conforme aux normes, et que les références pour les informations 2-1 à 2-5, 3-1 et 3-2 sont alignées sur les sections appropriées dans le corps du rapport. Le service a été effectué sur la version allemande du rapport.

Vous pouvez adresser vos questions et remarques sur ce rapport à la personne suivante :
Nicolas Fries, chef de projet Développement durable, Implenia Suisse SA
nicolas.fries@implenia.com
D +41 58 474 16 06



Norme GRI	Disclosure	Référence	EXCLUSION	
			Demandes omises	Raison / Explication
Principes généraux 2021				
GRI 2: Eléments généraux d'information	2-1 Profil de l'organisation	<ul style="list-style-type: none"> Ina Invest Holding SA, Zurich, Suisse Portefeuille et actifs immobiliers Rapport de gestion Structure du Groupe et actionariat 		
	2-2 Entités à prendre en compte dans le rapport de durabilité de l'organisation	<ul style="list-style-type: none"> Annexe aux comptes annuels consolidés Rapport financier 		
	2-3 Période de reporting, cycle de reporting et point de contact pour les questions relatives au rapport	<ul style="list-style-type: none"> Janvier 2022 à décembre 2022 Le rapport de durabilité est actualisé chaque année. Index du contenu GRI, Contacts 		
	2-4 Rectification ou réécriture des informations	<ul style="list-style-type: none"> Le rapport de durabilité intègre désormais des chiffres clés sur la trajectoire de décarbonation. 		
	2-5 Vérification externe	<ul style="list-style-type: none"> Pas de vérification externe 		
	2-6 Activités, Chaîne d'approvisionnement et autres relations d'affaires	<ul style="list-style-type: none"> Portefeuille et actifs immobiliers Rapport de gestion Rendement Chaîne d'approvisionnement durable Aucun changement significatif n'est apparu au cours de la période couverte. 		
	2-7 Employé.e.s	<ul style="list-style-type: none"> Travailleur.euse.s Rapport sur la Corporate Governance Conseil d'administration 		
	2-8 Collaborateur.rice.s qui ne sont pas des employé.e.s		oui	Aucun.e collaborateur.rice non employé.e n'a travaillé pendant la période couverte.
	2-9 Structure de gouvernance	<ul style="list-style-type: none"> Rapport sur la Corporate Governance Conseil d'administration Directoire 		
	2-10 Procédure de nomination et de sélection de l'organe de contrôle suprême	<ul style="list-style-type: none"> Election et durée du mandat 		
	2-11 Présidence de l'organe de contrôle suprême	<ul style="list-style-type: none"> Rapport sur la corporate governance Conseil d'administration 		
	2-12 Rôle de l'organe de contrôle suprême dans la supervision de la gestion des impacts	<ul style="list-style-type: none"> Parties prenantes Enjeux pertinents Gestion des risques Organisation interne 		
	2-13 Délégation de la responsabilité de la gestion des impacts	<ul style="list-style-type: none"> Rapport sur la corporate governance Organisation en matière de durabilité 		
	2-14 Rôle de l'organe de contrôle suprême dans le rapport sur le développement durable	<ul style="list-style-type: none"> Enjeux pertinents Organisation en matière de durabilité 		
	2-15 Conflits d'intérêts	<ul style="list-style-type: none"> Règles statutaires 		
	2-16 Communication des préoccupations majeures		oui	Aucune question critique n'a été soulevée au cours de la période couverte.



	2-17 Connaissance partagée de l'organe de contrôle suprême	<ul style="list-style-type: none"> Organisation en matière de durabilité 		
	2-18 Évaluation de la performance de l'organe de contrôle suprême	<ul style="list-style-type: none"> Instruments d'information et de contrôle à l'égard de la direction générale 		
	2-19 Politique de rémunération	<ul style="list-style-type: none"> Rapport de rémunération 		
	2-20 Procédure de détermination de la rémunération	<ul style="list-style-type: none"> Rapport de rémunération Gouvernance de la rémunération 		
	2-21 Ratio de rémunération totale annuelle	<ul style="list-style-type: none"> Rémunération du CEO 		
	2-22 Déclaration d'application de la stratégie de développement durable	<ul style="list-style-type: none"> Citation et principes 		
	2-23 Déclaration d'engagement sur les principes et les pratiques	<ul style="list-style-type: none"> Mission, vision, valeurs Principes Environnement 		
	2-24 Intégration des engagements politiques	<ul style="list-style-type: none"> Politique d'intégrité 		
	2-25 Procédure d'élimination des effets négatifs	<ul style="list-style-type: none"> Politique d'intégrité 		
	2-26 Procédure de demande de conseils et de signalement des préoccupations	<ul style="list-style-type: none"> Rapport sur la corporate governance Politique d'intégrité 		
	2-27 Respect des lois et des règlements			Aucune infraction aux lois ni aux règlements n'a été signalée ou commise au cours de la période couverte.
	2-28 Adhésion à des associations et des groupes d'intérêt	<ul style="list-style-type: none"> Principes 		
	2-29 Approche de la participation des parties prenantes	<ul style="list-style-type: none"> Parties prenantes Participation des actionnaires 		
	2-30 Accords de négociation collective	<ul style="list-style-type: none"> Parties prenantes 		
Enjeux pertinents				
GRI 3: Enjeux pertinents 2021	3-1 Procédure de détermination des enjeux pertinents	<ul style="list-style-type: none"> Enjeux pertinents Gestion des risques 		
	3-2 Liste des enjeux pertinents	<ul style="list-style-type: none"> Enjeux pertinents Gestion des risques <p>Les thèmes suivants sont jugés pertinents :</p> <ul style="list-style-type: none"> Autonomie énergétique (GRI : Energie) Impacts environnementaux (GRI : Matériaux, Eau et affluents, Emissions, Déchets) Mobilité (GRI : Emissions) Stratégie de labellisation (GRI : Energie, Matériaux, Emissions, Eau et affluents, Biodiversité, Communautés locales) Polluants (GRI : Matériaux) Besoins de chaleur et de froid (GRI : Energie, Emissions) 		



		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Site (GRI : Biodiversité, Emissions) ▪ Milieu construit et coûts du cycle de vie (GRI : Performance économique) ▪ Structure du bâtiment (GRI : Matériaux, Emissions) ▪ Intégration et mixité (GRI : Communautés locales) ▪ Performance économique ▪ Conformité et intégrité (GRI : Lutte contre la corruption, Entraves à la concurrence, Emploi, Formation et éducation, Diversité et égalité des chances, Lutte contre la discrimination, Liberté syndicale et négociation collective, Travail des enfants, Travail forcé ou obligatoire, Influence politique). ▪ Sécurité, bien-être et confort (GRI : Santé et sécurité au travail, Santé et sécurité de la clientèle) 		
Performance économique				
GRI 3: Enjeux pertinents 2021	3-3 Approche managériale	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Performance économique ▪ Structure du capital 		
GRI 201: Performance économique 2016	201-1 Valeur économique directe générale et distribuée	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Performance économique 		
	201-2 Implications financières et autres risques et opportunités dus au changement climatique	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gestion des risques 		
	201-3 Engagements liés aux régimes de retraite basés sur les prestations et à d'autres plans de prévoyance	<ul style="list-style-type: none"> ▪ La prévoyance d'Ina Invest est gérée par la caisse de pension d'Implenia SA selon le modèle suisse des trois piliers. Les chiffres clés, y compris le taux de couverture (2021 : 135.1%) peuvent être consultés ici. 		
	201-4 Subsidés des pouvoirs publics			Aucune aide perçue durant la période sous revue.
Lutte contre la corruption				
GRI 3: Enjeux pertinents 2021	3-3 Approche managériale	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Compliance et intégrité 		
GRI 205: Lutte contre la corruption 2016	205-1 Établissements permanents évalués en termes de risque de corruption	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Tous les sites d'activité ont été pris en compte (100 %). 		
	205-2 Communication et formation relatives aux directives et procédures de lutte contre la corruption	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 100 % des organes de contrôle, organes dirigeants ont été informés et formés. 		
	205-3 Cas avérés de corruption et mesures prises	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aucun 		
Entraves à la concurrence				
GRI 3: Enjeux pertinents 2021	3-3 Approche managériale	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Rapport sur la Corporate Governance ▪ Compliance und Integrität 		



GRI 206: Entraves à la concurrence 2016	206-1 Procédures juridiques relatives aux pratiques anti-concurrentielles, aux ententes et aux monopoles	<ul style="list-style-type: none"> Implicé dans aucune procédure judiciaire. 		
Matériaux				
GRI 3: Enjeux pertinents 2021	3-3 Approche managériale	<ul style="list-style-type: none"> Matériaux et énergie grise Polluants 		
GRI 301: Matériaux 2016	301-1 Matières utilisées par poids ou par volume		oui	Les données sont uniquement disponibles au niveau des projets individuels.
	301-2 Matières premières recyclées utilisées		oui	Les données sont uniquement disponibles au niveau des projets individuels.
	301-3 Produits et matériaux d'emballage valorisés		oui	Les données sont uniquement disponibles au niveau des projets individuels.
Energie				
GRI 3: Enjeux pertinents 2021	3-3 Approche managériale	<ul style="list-style-type: none"> Énergie et CO₂ 		
GRI 302: Energie 2016	302-1 Consommation énergétique au sein de l'organisation	<ul style="list-style-type: none"> Énergie et CO₂ 		
	302-2 Consommation énergétique en dehors de l'organisation	<ul style="list-style-type: none"> Analyse du portefeuille et de la stratégie de décarbonation 		
	302-3 Intensité énergétique	<ul style="list-style-type: none"> Énergie et CO₂ 		
	302-4 Réduction de la consommation énergétique	<ul style="list-style-type: none"> Énergie et CO₂ 		
	302-5 Réduction des besoins énergétiques des produits et des services	<ul style="list-style-type: none"> Énergie et CO₂ 		
Eau et affluents				
GRI 3: Enjeux pertinents 2021	3-3 Approche managériale	<ul style="list-style-type: none"> Eau 		
GRI 303: Eau et affluents 2018	303-1 Prélèvement d'eau par source	<ul style="list-style-type: none"> Aucune eau n'a été consommée durant l'exercice sous revue, car simple portefeuille de développement 		
	303-2 Sources d'eau fortement affectées par le prélèvement d'eau		oui	Le prélèvement d'eau en Suisse passe par les sociétés publiques de ravitaillement en eau.
	303-3 Recyclage et réutilisation des eaux usées	<ul style="list-style-type: none"> Conformément aux directives légales, les eaux usées de tous les immeubles seront à l'avenir acheminées par le réseau public d'évacuation des eaux usées 		
Biodiversité				
GRI 3: Enjeux pertinents 2021	3-3 Approche managériale	<ul style="list-style-type: none"> Biodiversité 		



GRI 304: Biodiversité 2016	304-1 Sites d'activité détenus, loués ou gérés, situés dans ou bordant des aires protégées et des zones riches en biodiversité	<ul style="list-style-type: none"> Pas de biens immobiliers dans des zones protégées ni à proximité. 		
	304-2 Impacts significatifs des activités, produits et services sur la biodiversité	<ul style="list-style-type: none"> Aucun bien immobilier ayant un impact significatif sur la biodiversité. 		
	304-3 Habitats protégés ou rendus à la nature	<ul style="list-style-type: none"> Pas d'habitats renaturés. 		
	304-4 Espèces sur la liste rouge de l'UICN et sur les listes nationales des espèces protégées dont le biotope se situe dans des zones affectées par les activités commerciales	<ul style="list-style-type: none"> Aucun habitat d'espèce menacée n'est touché. 		
Emissions				
GRI 3: Enjeux pertinents 2021	3-3 Approche managériale	<ul style="list-style-type: none"> Energie und CO₂ Analyse du portefeuille et de la stratégie de décarbonation 		
GRI 305: émissions 2016	305-1 Émissions directes de GES (champ d'application 1)	<ul style="list-style-type: none"> Énergie et CO₂ 		
	305-2 Émissions indirectes de GES (champ d'application 2)	<ul style="list-style-type: none"> Énergie et CO₂ 		
	305-3 Autres émissions indirectes de GES (champ d'application 3)	<ul style="list-style-type: none"> Analyse du portefeuille et de la stratégie de décarbonation 		
	305-4 Intensité des émissions de GES	<ul style="list-style-type: none"> Énergie et CO₂ Analyse du portefeuille et de la stratégie de décarbonation 		
	305-5 Réduction des émissions de GES	<ul style="list-style-type: none"> Analyse du portefeuille et de la stratégie de décarbonation 		
	305-6 Émissions de substances réduisant la couche d'ozone (SACO)	<ul style="list-style-type: none"> Pas de site de production propre. 		
	305-7 Émissions d'oxydes d'azote (NOx), d'oxydes de soufre (SOx) et autres émissions atmosphériques significatives	<ul style="list-style-type: none"> Pas de site de production propre. 		
Déchets				
GRI 3: Enjeux pertinents 2021	3-3 Approche managériale	<ul style="list-style-type: none"> Eau Déchets 		
GRI 306: Déchets 2020	306-1 Génération de déchets et impacts significatifs liés aux déchets	<ul style="list-style-type: none"> Eau Déchets 		
	306-2 Gestion des impacts significatifs liés aux déchets	<ul style="list-style-type: none"> Eau Déchets Pour éviter les déchets de construction, Ina Invest encourage l'utilisation de matériaux et de structures recyclables. 		
	306-3 Déchets générés		oui	N'est pas encore calculé, car il s'agit uniquement d'un portefeuille de développement.



	306-4 Déchets non destinés à l'élimination		oui	N'est pas encore calculé, car il s'agit uniquement d'un portefeuille de développement
	306-5 Déchets destinés à l'élimination		oui	N'est pas encore calculé, car il s'agit uniquement d'un portefeuille de développement
Emploi				
GRI 3: Enjeux pertinents 2021	3-3 Approche managériale	<ul style="list-style-type: none"> Ina Invest compte deux collaborateurs masculins (CEO et CFO) durant la période sous revue. 		
GRI 401: Emploi 2016	401-1 Recrutement de nouveaux.elles employé.e.s et rotation du personnel	<ul style="list-style-type: none"> Un nouveau collaborateur a été engagé au cours de la période sous revue. Le taux de fluctuation a été de 0. 		
	401-2 Avantages accordés aux salarié.e.s à temps plein et non aux employé.e.s temporaires ou à temps partiel		oui	Aucun.e travailleur.euse temporaire ou à temps partiel n'est employé.e.
	401-3 Congé parental	<ul style="list-style-type: none"> Comme prévu par la législation, le congé parental est de 14 semaines pour les femmes et de deux semaines pour les hommes. 		
Santé et sécurité au travail				
GRI 3: Enjeux pertinents 2021	3-3 Approche managériale	<ul style="list-style-type: none"> Sécurité au travail et protection de l'environnement 		
GRI 403: Santé et sécurité au travail 2018	403-1 Représentation des travailleur.euse.s dans des commissions formelles composées d'employeurs et de salarié.e.s et compétentes sur les questions de sécurité au travail et de protection de la santé	<ul style="list-style-type: none"> Aucun.e employé.e direct.e d'Ina Invest n'est représenté.e dans les comités d'employeurs et de collaborateur.rice.s. 		
	403-2 Types d'accidents du travail et taux d'accidents du travail, de maladies professionnelles, de journées perdues, d'absentéisme et nombre de décès liés au travail	<ul style="list-style-type: none"> Aucun accident du travail ni maladie professionnelle durant l'exercice sous revue. Le taux est de 0. 		
	403-3 Collaborateur.rice.s pour qui le taux d'incidence et le risque de maladies professionnelles sont élevés	<ul style="list-style-type: none"> Aucun.e employé.e d'Ina Invest n'est exposé à un risque accru dans l'exercice de ses fonctions. 		
	403-4 Questions de santé et de sécurité faisant l'objet de conventions formelles avec les syndicats	<ul style="list-style-type: none"> Les exigences en matière de sécurité au travail et de protection de la santé 		
Formation et éducation				
GRI 3: Enjeux pertinents 2021	3-3 Approche managériale		oui	Aucun élément d'information du fait de l'effectif.
GRI 404: Formation et éducation 2016	404-1 Nombre moyen d'heures de formation par an et par employé.e		oui	Aucun élément d'information du fait de l'effectif.



	404-2 Programmes de mise à niveau des compétences des employé.e.s et programmes d'aide à la transition		oui	Aucun élément d'information du fait de l'effectif.
	404-3 Pourcentage d'employé.e.s bénéficiant de revues de performance et d'évolution de carrière	<ul style="list-style-type: none"> Un entretien entre le Conseil d'administration et le Directoire a lieu une fois par an (100%). 		
Diversité et égalité des chances				
GRI 3: Enjeux pertinents 2021	3-3 Approche managériale			Aucun élément d'information du fait de l'effectif.
GRI 405: Diversité et égalité des chances 2016	405-1 Diversité au sein des organes de contrôle et parmi le personnel	<ul style="list-style-type: none"> Ina Invest compte deux collaborateurs masculins dans la période sous revue. 		
	405-2 Ratio du salaire de base et de la rémunération des femmes et des hommes	<ul style="list-style-type: none"> Les règles de rémunération sont égalitaires. 		
Lutte contre la discrimination				
GRI 3: Enjeux pertinents 2021	3-3 Approche managériale	<ul style="list-style-type: none"> Conformité et intégrité 		
GRI 406: Lutte contre la discrimination 2016	406-1 Cas de discrimination et mesures correctives prises	<ul style="list-style-type: none"> Aucun cas annoncé durant l'exercice sous revue. 		
Liberté syndicale et négociation collective				
GRI 3: Enjeux pertinents 2021	3-3 Approche managériale	<ul style="list-style-type: none"> Code of Conduct 		
GRI 407: Liberté syndicale et négociation collective 2016	407-1 Opérations et fournisseurs pour lesquels le droit de liberté syndicale et aux négociations collectives est ou peut être compromis	<ul style="list-style-type: none"> Aucun site d'exploitation ni fournisseur connu. 		
Travail des enfants				
GRI 3: Enjeux pertinents 2021	3-3 Approche managériale	<ul style="list-style-type: none"> Code of Conduct 		
GRI 408: Travail des enfants 2016	408-1 Établissements permanents et fournisseurs présentant un risque significatif d'incidents liés au travail des enfants	<ul style="list-style-type: none"> Aucun, tous les immeubles sont en Suisse. Les services sont obtenus auprès de partenaires d'Europe occidentale. 		
Travail forcé ou obligatoire				
GRI 3: Enjeux pertinents 2021	3-3 Approche managériale	<ul style="list-style-type: none"> Code of Conduct 		
GRI 409: Travail forcé ou obligatoire 2016	409-1 Établissements permanents et fournisseurs présentant un risque significatif d'incidents liés au travail forcé ou obligatoire	<ul style="list-style-type: none"> Aucun, tous les immeubles sont en Suisse. Les services sont obtenus auprès de partenaires d'Europe occidentale. 		
Communautés locales				
GRI 3: Enjeux pertinents 2021	3-3 Approche managériale	<ul style="list-style-type: none"> Mixité socioculturelle et démographique 		
GRI 413: Communautés locales 2016	413-1 Activités impliquant la communauté locale, évaluation des impacts et programmes d'encouragement	<ul style="list-style-type: none"> Mixité socioculturelle et démographique 		



	413-2 Activités commerciales ayant un impact négatif important, réel ou potentiel, sur les communautés locales	<ul style="list-style-type: none"> Actuellement aucun projet ayant des impacts négatifs substantiels n'a été identifié. 		
Influence politique				
GRI 3: Enjeux pertinents 2021	3-3 Approche managériale	<ul style="list-style-type: none"> Entreprise cotée en bourse, Ina Invest rapporte conformément à la législation et aux directives internes de Corporate Governance. 		
GRI 415: Influence politique 2016	415-1 Contributions des partis politiques	<ul style="list-style-type: none"> Aucun don de partis durant l'exercice sous revue. 		
Santé et sécurité de la clientèle				
GRI 3: Enjeux pertinents 2021	3-3 Approche managériale	<ul style="list-style-type: none"> Sécurité, bien-être et confort 		
GRI 416: Santé et sécurité de la clientèle 2016	416-1 Évaluation des impacts des catégories de produits et de services sur la santé et la sécurité	<ul style="list-style-type: none"> Sécurité, bien-être et confort 		
	416-2 Cas de non-conformité concernant les impacts des produits et des services sur la sécurité et la santé	<ul style="list-style-type: none"> Aucun incident n'a eu lieu au cours de la période sous revue. 		



Contacts

GRI 2-1

Ina Invest Holding AG
Thurgauerstrasse 101A
8152 Glattpark (Opfikon)
Schweiz

Contact pour les investisseurs et les analystes

Investor Relations
T +41 44 552 97 17
investors@ina-invest.com

Contact pour les médias

Corporate Communications
T +41 44 552 97 27
communications@ina-invest.com

Ce rapport est une traduction de la version originale allemande. Il est également disponible en anglais. En cas d'incohérence, la version allemande fait foi.