

# REALSTONE HOLDING SA

H.E. António Guterres  
Secrétaire Général  
Nations Unies

Lausanne, le 16 mars 2021

## DÉCLARATION DE RENOUVELLEMENT DE L'ENGAGEMENT AU GLOBAL COMPACT

Monsieur le Secrétaire Général,

Par cette lettre, nous renouvelons notre soutien aux dix principes du Pacte Mondial des Nations Unies concernant les droits de l'homme, les droits du travail, la protection de l'environnement et la lutte contre la corruption.

La sensibilisation permanente du comité de direction, ainsi que de nos collaborateurs, autour des principes de la déclaration d'engagement au GLOBAL COMPACT, s'est inscrite comme une mission de fond et entièrement intégrée à notre politique interne. Les objectifs de développement durable ont été intégrés à notre charte immobilière.

Nous vous exprimons de plus notre volonté de faire progresser ces principes dans notre zone d'influence et nous engageons à les intégrer dans la stratégie de notre compagnie, sa culture commerciale, et ses modes opératoires.

Nous reconnaissons que notre participation active dans le partenariat mondial pour le développement est primordiale afin de faire avancer les objectifs des Nations Unies, en particulier les 17 objectifs de développement durable du pacte mondial des Nations Unies.

Nous convenons également que l'une des obligations qui conditionne notre participation au Pacte mondial des Nations Unies est la préparation annuelle et la publication d'une communication sur le progrès (COP), un exercice de responsabilité et de transparence qui rend compte publiquement de nos résultats et actions en faveur de la bonne application des dix principes du Pacte Mondial.

Notre rapport de durabilité annuel (disponible sur notre site internet) regroupe tous les éléments relatifs à cette communication.

Recevez, Monsieur le Secrétaire Général, nos salutations les plus respectueuses.



Esteban Garcia  
CEO



# REAL IMPACT

# REALSTONE



# Structure

---

<b>1</b>	<b>Mots du Conseil d'Administration</b>	4 - 5
<b>2</b>	<b>Chiffres clés / À propos de nous</b>	6 - 7
<b>3</b>	<b>Gouvernance et Parties prenantes</b> Parties prenantes et leur enjeux Realstone et le Pacte des Nations-Unies Objectifs de Développement Durable	8 - 14
<b>4</b>	<b>Responsabilité sociale</b> Engagement dans l'inclusion et la diversité Lutte contre le travail au noir Les actions concrètes chez Realstone	15 - 18
<b>5</b>	<b>Responsabilité environnementale</b> Revalorisation et recyclage dans nos bureaux Consommation de papier et digitalisation Plan de mobilité du personnel Bilan carbone Challenge énergétique Les écologements	19 - 26
<b>6</b>	<b>Responsabilité économique</b> L'économie circulaire Charte immobilière Écoconception et matériaux responsables Chantier vert Biodiversité Une communauté durable	27 - 30

---

# 1 Les mots du Conseil d'Administration



## Realstone un acteur responsable et ambitieux

Pandémie, réchauffement climatique et croissance démographique constituent aujourd'hui une conjonction d'événements nous démontrant que le monde s'est inscrit dans une période de changement ayant une incidence directe sur les entreprises et leur mode de fonctionnement.

C'est dans ce contexte que Realstone a déjà adopté de nouveaux principes et mécanismes de gouvernance qui se veulent à la fois plus sociaux et plus respectueux des valeurs environnementales. Ceux-ci s'articulent autour d'une philosophie forte, à savoir : la durabilité. Prendre conscience de sa propre responsabilité environnementale et agir en conséquence fait partie intégrante de notre culture d'entreprise.

*«Être responsable et agir concrètement pour la durabilité du monde dans lequel nous vivons, telle est notre ambition.»*

Consciente de l'impact du secteur de l'immobilier sur l'environnement, notre entreprise s'est toujours distinguée par son implication dans des projets innovants en faveur des économies d'énergie et de la réduction des émissions de CO<sub>2</sub> au sein de son parc immobilier mais aussi par l'importance qu'elle donne au «bien vivre ensemble». Realstone adhère pleinement au contrat mondial que représentent les Accords de Paris et le pacte mondial des Nations Unies, et souhaite non seulement contribuer à la réalisation de ses objectifs mais encore innover pour accélérer le changement.

Déterminée à tout mettre en œuvre pour satisfaire au mieux les attentes et les besoins de ses locataires, notre entreprise s'est également fixé un objectif social. Habitée du même désir pour ses collaborateurs, elle a aussi souhaité mettre au cœur de sa stratégie RH le bien-être, l'équité et la diversité des salariés.

Construire l'avenir de manière responsable repose sur une démarche proactive et durable. Le changement n'est possible qu'en mettant en commun nos talents, nos connaissances et nos savoir-faire.

**Yann Wermeille**  
*Président*

**Yvan Schmidt**  
*Vice-Président*

**Esteban Garcia**  
*Administrateur*

## 2 Highlights et chiffres clés

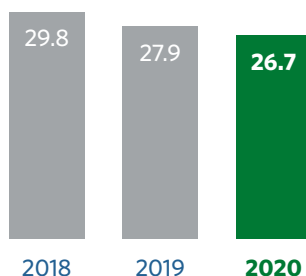
### UNGC

Signature mars 2020



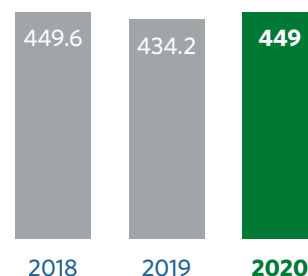
### Émissions

co<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>



### IDC (Consommation)

moyenne MJ/m<sup>2</sup>



# 9

nationalités  
différentes au sein  
de Realstone

# 20

tonnes d'émission  
de CO<sub>2</sub> en moins  
pendant la COVID

# 46%

de l'effectif est féminin

# 136

appartements  
écologiques  
réalisés en 2020

# 9

immeubles équipés  
de panneaux  
photovoltaïques

# 15

chantiers en cours,  
engagés dans  
notre charte de  
«Chantier Vert»

# 2

bornes de recharge  
pour véhicules  
électriques

# 14 941

tonnes de CO<sub>2</sub>: c'est le bilan carbone  
de notre parc immobilier en 2020

# 5.9%

d'émissions de  
CO<sub>2</sub> en moins par  
rapport à 2019

# 0

est notre objectif de  
bilan CO<sub>2</sub> pour 2030:  
**Neutralité Carbone**

## À propos de nous

**3.45**  
milliards  
CHF de  
fonds sous  
gestion

Un des fonds  
immobilier  
suisses les  
plus anciens:  
**Solvalor 61**

Plus de  
**300**  
immeubles  
en Suisse

**4**  
produits de  
placements  
immobiliers

Plus de  
**60 ans**  
de track  
record

Stratégie  
durable  
diversifiée,  
focalisée sur  
l'immobilier  
**résidentiel**



## 3 Gouvernance et parties prenantes

### 3.1 Les parties prenantes et leurs enjeux

Bien que le concept de durabilité soit en constante évolution, il s'inscrit de plus en plus dans les stratégies d'entreprise et encore plus chez Realstone de par son réel engagement pour la durabilité.

#### Une approche durable intégrée

Chez Realstone, nous effectuons de la RSE intégrée. Cela signifie que nos actions durables sont directement intégrées dans le tableau de bord de la gestion de l'entreprise. Si le concept de RSE y est inclus, une balance

se crée entre indicateurs sociaux et financiers. La performance en devient plus globale et « durable ». De plus, nos actions RSE sont directement liées aux compétences de notre entreprise.

Il est à nos yeux essentiel de répondre aux attentes de nos parties prenantes ou stakeholders. Realstone reconnaît l'importance de traiter ces enjeux stratégiques en se les appropriant au sein de sa gouvernance.

<i>Parties prenantes</i>	<i>Entité</i>	<i>Enjeux</i>	<i>Communication</i>
<b>Shareholders</b>	Les investisseurs	Un rendement à risques limité	directe et personnelle, publications et site internet, rapports annuels
<b>Les parties prenantes internes</b>	Les collaborateurs	Environnement stable, sécurisant, social et équitable dont les actions sont favorables à l'environnement ou à la société  Egalité des chances et des salaires	constante, ouverte, personnelle
<b>Les partenaires opérationnels</b>	Les mandataires et fournisseurs, les régies	Relation de partenariat sur une longue durée  Respect des conditions de travail	collaboration directe avec nos chefs de projet
	Les locataires	Satisfaction du logement  Sécurité et bien-être du foyer  Logement de qualité	sondages, communication directe avec les régies
<b>La communauté sociale</b>	Pouvoirs publics, médias, ONG, association, communauté environnante	Respect des lois et lutte contre la corruption  Respect de la politique environnementale  Respect de la politique sociale	dialogue constant avec les spécialistes et les entités responsables

### 3 Gouvernance et parties prenantes

## 3.2 Realstone et le pacte mondial des Nations Unies

La notion de développement durable fait partie de l'ADN de Realstone Group. Depuis 10 ans, alors que le groupe est en plein croissance, la volonté d'intégration environnementale et sociale est présente avec une mise en œuvre continue mais encore «timide». Des mesures comme le smart metering (compteurs intelligents), le suivi énergétique de nos bâtiments, ou la signature d'une charte environnementale et d'une charte qualité, ponctuent notre activité tout en assurant la performance économique de nos fonds.

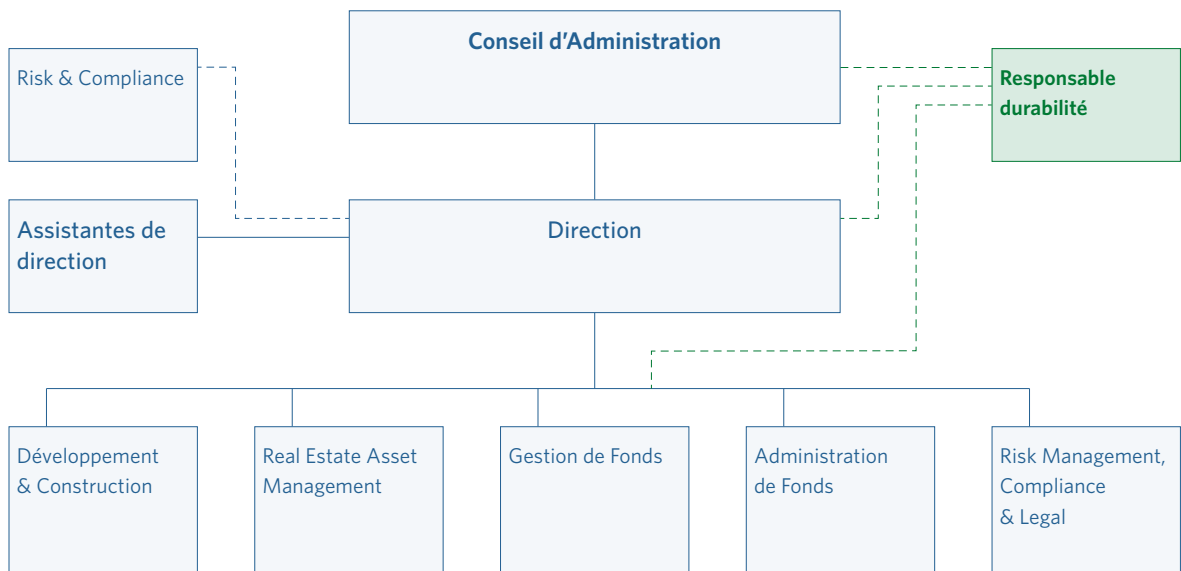
2020 marque la concrétisation accélérée et structurée de la durabilité au sein du groupe. Les piliers environnementaux et sociaux du développement durable font partie intégrante de nos objectifs et de nos performances.

Certaines entreprises parlent de durabilité, d'autres de critères ESG/RSE. Realstone concrétise son implication avec la création d'un poste «value contributing» à part entière. L'objectif est de développer la durabilité en tant que valeur ajoutée à notre parc immobilier tout en rassemblant et motivant l'ensemble des collaborateurs autour de cette thématique. En effet, notre valeur d'esprit d'équipe est véhiculée et portée directement par nos collaborateurs.

**Séance hebdomadaire entre le CEO et le responsable durabilité**

**Lien direct entre le responsable durabilité, la direction, et les responsables**

*Voilà de quelle façon nous avons intégré la durabilité au sein de notre organisation et ses interactions avec les différents départements :*



“Nous prôtons des décisions consensuelles et des actions concertées.”

Pour approfondir et renforcer officiellement notre engagement durable, nous avons signé le pacte mondial des Nations Unies et ses 17 objectifs de développement durable (ODD) en mars 2020.

**Realstone s’engage à pleinement promouvoir les valeurs fondamentales liées au respect des droits de l’Homme ainsi que les bonnes pratiques en matière de conditions de travail, de respect de l’environnement et de lutte contre la corruption.**

Par cette engagement, nous souhaitons contribuer activement aux ODD et influencer le marché immobilier en matière de durabilité et de responsabilité climatique. Faisant partie de la communauté, nous avons conscience des défis à relever pour l’être humain et l’environnement et assumons la responsabilité des conséquences de nos activités.

**Chez Realstone, notre démarche globale de durabilité s’intitule «Real impact».**

Il était évident et primordial d’engager et d’impliquer nos collaborateurs à notre démarche et à notre vision de la durabilité. Leurs contributions ont permis de préciser notre démarche en confirmant des thématiques de réflexion liées au développement durable comme positionner le locataire au cœur de notre stratégie, intégrer le concept d’économie circulaire (ex: recyclage du béton) ou développer des méthodes chiffrées permettant d’identifier les bénéfices de rendement de la transition énergétique.

L’objectif de cet état des lieux est bien évidemment d’établir une base solide pour planifier une démarche ambitieuse et proactive de durabilité, associé à des résultats concrets pour notre société et une valeur ajoutée pour notre parc immobilier.

En adhérant au pacte mondial des Nations Unies, nous structurons nos efforts autour des trois piliers du développement durable ainsi que 9 ODD que nous avons sélectionnés pour leur pertinence en regard de notre activité immobilière.

COMMUNICATION  
SUR LE PROGRÈS



Ceci est notre **Communication sur le Progrès** sur la mise en oeuvre des Dix principes du **Global Compact des Nations Unies** et soutenant les objectifs des Nations Unies.

Nous apprécierions vos commentaires sur son contenu.

## 3 Gouvernance et parties prenantes

### 3.3 Objectifs de Développement Durable

Comme dans le sport, l'effort et le temps de préparation investis au départ représentent 99% des chances de succès lors de la mise en pratique. Nous avons ainsi pris le temps d'analyser notre activité, de regrouper les informations et d'interviewer nos collaborateurs afin d'établir un état des lieux pour mieux intégrer la durabilité.

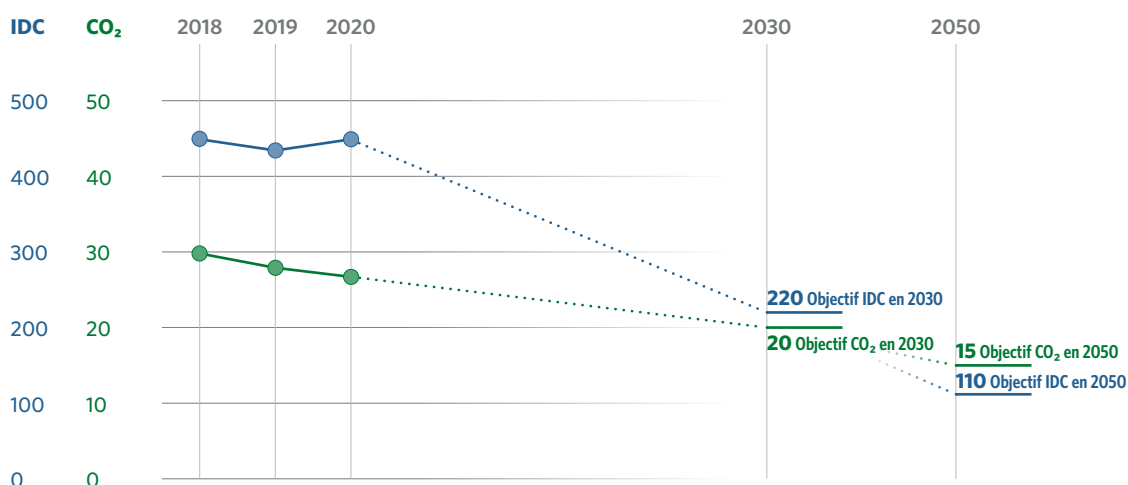
Dés lors, nous avons listé plusieurs actions et mesures réalisées ces 10 dernières années afin d'établir un premier constat (smart metering déjà installé dans nos bâtiments neufs, l'existence des fiches «immolabel» pour chacun des immeubles du parc, ...) Ainsi, nous avons pu réaliser le bilan carbone de notre parc immobilier et connaître nos émissions de CO<sub>2</sub> par m<sup>2</sup> de surface de référence énergétique ainsi que l'indice de chaleur (IDC) de nos bâtiments pour ensuite les comparer aux objectifs selon la méthodologie de calcul SIA. Voici quelques chiffres sur nos émissions de CO<sub>2</sub> et l'IDC pour l'année 2019 et 2020 :

#### Émission en kg de CO<sub>2</sub> par m<sup>2</sup>

CO <sub>2</sub>	2018	2019	2020	
Solvalor 61	30.8	29.48	27.6	C
RDF	13.69	13.25	12.8	B
RSP	29.67	27.51	26.45	C

#### Indice de chaleur en MJ par m<sup>2</sup>

IDC	2018	2019	2020	
Solvalor 61	458	449	446	D
RDF	249	237	237	B
RSP	456	424	462	D



## Environnement

Améliorer  
notre impact  
environnemental  
et valoriser notre  
capital naturel



**Énergie propre et d'un coût abordable** Nous sommes convaincus que les énergies renouvelables doivent s'intégrer dans toutes nos nouvelles constructions. Dans un premier temps, améliorer l'empreinte énergétique de nos immeubles par des mesures concrètes, couplées à des rénovations vers la transition énergétique.



**Consommation et production responsables** En sélectionnant nos mandataires et des produits responsables, nous souhaitons réduire la consommation de ressources naturelles, réduire la production de déchets non triés sur nos chantiers et intégrer le concept d'économie circulaire.



**Mesures relatives à la lutte pour le changement climatique** Le défi climatique actuel nécessite notre engagement, notre contribution et nos efforts de sensibilisation pour réduire nos émissions de CO<sub>2</sub>.



**Vie terrestre** Le capital naturel est une ressource précieuse qu'il est important de sauvegarder et d'entretenir. Inclure et protéger la biodiversité dans nos projets immobiliers avec notamment des surfaces végétalisées semblent une évidence.



**Bien être et bonne santé** Offrir un environnement de travail serein à nos collaborateurs est essentiel. Investir dans des rénovations de qualité dans un concept d'ecoquartier pour une plus grande satisfaction de nos locataires.



**Villes et communautés durables** Nous souhaitons que nos immeubles réduisent l'impact environnemental négatif des villes par habitant, renforcent l'urbanisation inclusive et la mixité sociale avec un accès à des espaces verts et des espaces publics sûrs.



**Promouvoir une croissance économique soutenue, partagée et durable, le plein emploi productif et un travail décent pour tous** Nous visons à intégrer les coûts externes à notre modèle économique pour avoir une vision précise et réaliste des coûts de cycle de vie de nos immeubles et offrir des conditions de travail adaptées.



**Infrastructure résiliente et durable** Nous planifions de développer de nouvelles infrastructures de qualité, durables et résilientes et de rénover l'existant avec une vision à long terme.



**Partenariats pour atteindre les ODD** C'est en équipe et en rassemblant diverses compétences que nous atteindrons nos objectifs de développement durable. Nous consolidons et encourageons nos partenaires actuels. Nous développons de nouveaux partenariats pour soutenir nos efforts autour des valeurs communes de la durabilité.

## Sociale

Participer au bien  
être de nos locataires  
et à la fierté de nos  
collaborateurs

## Gouvernance

Contribuer  
économiquement  
à notre société



# L'exemple concret d'Horgen Oberdorf

3

BONNE SANTÉ  
ET BIEN-ÊTRE



## Permettre à tous de vivre dans un environnement sain et promouvoir le bien-être de tous à tout âge

*Pièces inondées de lumière avec de grandes fenêtres à hauteur de la pièce. Vue sur le lac, les montagnes et la forêt de chaque appartement. Matériaux naturels et régionaux dans l'aménagement sans composés organiques volatiles nuisibles aux personnes.*

- Taille des fenêtres de 1.80 à 2.30 m, et longueur de 2.95m à 4.40 m avec vue dégagée.
- Bois, pierre, carrelage (salle de bain) et plâtre sculpté

7

ÉNERGIE PROPRE  
ET D'UN CÔTÉ  
ABORDABLE



## Garantir l'accès de tous à des services énergétiques fiables, durables et modernes, à un coût abordable

*Installation photovoltaïque sur chaque toit (élément intégré à la construction dans le design) avec compteur intelligent pour chaque appartement. Concept de mobilité avec parking pour voitures électriques, «velobox», station de réparation de vélo, proximité avec la gare Horgen Oberdorf*

- 95% de consommation propre (hors pompe à chaleur)
- 20% du parking réservé aux voitures électriques (avec potentiel d'extension)
- 240 appartements à moins de 100m de la gare

11

VILLES ET  
COMMUNAUTÉS  
DURABLES



## Faire en sorte que les villes et les établissements humains soient ouverts à tous, sûrs, résilients et durables

*Mélange d'appartements polyvalents avec lofts, studios, maisonnettes, etc. pour différents types de locataires. Aucun effet d'îlot de chaleur grâce aux toits verts et aux matériaux écologiques. Espaces verts pour la faune et la flore endémique*

- Mixité sociale selon les demandes spécifiques de la région de Zürich
- Tous les toits plats sont végétalisés avec une flore locale
- Deux criques naturelles sont restaurées

13

MESURES RELATIVES  
À LA LUTTE CONTRE  
LES CHANGEMENTS  
CLIMATIQUES



## Prendre d'urgence des mesures pour lutter contre les changements climatiques et leurs répercussions

*Chauffage/refroidissement sans CO<sub>2</sub> en utilisant la chaleur résiduelle du serveur du bâtiment voisin et des sondes géothermiques. Construction préfabriquée en bois et réutilisation de la structure ultérieurement (plus de 100 ans d'utilisation possible)*

- Sondes géothermiques pour refroidissement naturel pendant les chaudes journées d'été
- Structure reconstructible, réutilisable, recyclable et neutre en carbone
- Construction émettant 10% de moins qu'une construction traditionnelle

## 4 Responsabilité sociale

### 4.1 Engagement dans l'inclusion et la diversité

#### Nous plaçons nos employés au cœur de notre stratégie

Considérant que la créativité vient principalement de nos collaborateurs, notre groupe favorise la diversité des profils et des parcours professionnels.

Nos pratiques internes sont revues régulièrement, afin de créer le meilleur environnement de travail possible. Nous encourageons fortement l'échange d'idées pour en faire ressortir le meilleur, innover et favoriser les prises de conscience.

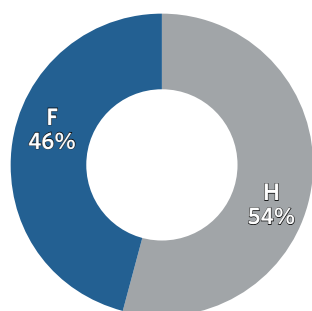
Nous avons également mis en place une formation Management et Leadership afin que nos managers maîtrisent l'ensemble des outils et leviers leur permettant de prendre les décisions les plus objectives et efficaces possibles.

Nous encourageons et facilitons l'accès à la formation. Nous prenons toutes mesures adéquates permettant le maintien et le développement des connaissances mais aussi des compétences métiers, ce qui participe à l'amélioration de la performance globale de l'entreprise et à l'épanouissement de son personnel.

Notre politique salariale s'appuie sur une structure équitable et transparente.

Il est évident que la parité homme-femme est respectée au sein de la direction.

Une enquête de satisfaction sera effectuée dans le courant de cette année par l'institut de conseil indépendant "Great Place to Work".



#### Collaborateurs en 2020

Femmes	28	46%
Hommes	33	54%

# 4.2

an, moyenne d'ancienneté

# 17.5

jours de formation

# 100%

des collaborateurs on reçu une évaluation biannuelle



## 4 Responsabilité sociale

### 4.2 Lutte contre le travail au noir

La réglementation suisse en vigueur est précise et stricte sur les conditions de travail. Jusqu'à présent, nous nous sommes reposés sur cette dernière afin que les normes et conditions de travail soient respectées par nos mandataires et maîtres d'ouvrage sur nos divers chantiers.

Cependant, en interne, nous n'avons pas de processus systématique ou de données quantitatives pour prouver le bon respect de la réglementation.

Pour pallier à ce manque, nous souhaitons être plus actifs et responsables des bonnes pratiques en matière de lutte contre le travail au noir.

Etre conscient et transparent sur les conditions de travail de nos chantiers est une priorité.

#### Notre ascension de l'Everest

Être engagé avec le pacte mondial des Nations Unies est une décision de Realstone Group que nous souhaitons partager de manière concrète avec nos collaborateurs. L'Everest représente un symbole fort d'engagement et d'effort physique en équipe. En juin 2020, nous avons réussi l'aventure de gravir les 8850m en utilisant les escaliers plutôt que l'ascenseur.

Au-delà de l'esprit d'équipe renforcé de manière ludique lors de cette ascension, ce défi interne a également ouvert à la réflexion au sens large sur la problématique environnementale et sur les choix que nous faisons au quotidien. Cette aventure est un tremplin pour Realstone Group vers son prochain challenge de taille: « Real impact ».

---

Semaine 3 9209 m

---

Semaine 2 6751 m

---

Semaine 1 2724 m



# La Covid 19 chez nous

Le virus du Covid 19 a pris notre société par surprise avec des conséquences dramatiques. Realstone Group s'est révélé agile, responsable et rigoureux dans sa gestion de cette crise.

## Télétravail

Dès le 16 mars 2020, la totalité des collaborateurs est mise en télétravail. Chacun s'est adapté afin de poursuivre l'activité tout en restant productif et efficace. La direction a salué l'adaptabilité et le professionnalisme de ses collaborateurs. Un

comité Corona a été créé pour accompagner, informer et soutenir tous les collaborateurs durant toute la période de crise.

Chaque semaine, par email, le comité Corona informe ses collaborateurs sur la situation, sur les procédures mises en place liées au virus et se met à disposition.

Des séances de sport et bien-être (renforcement musculaire et Yoga) via vidéoconférence sont aussitôt mises en place et offertes aux collaborateurs chaque semaine. Les collaborateurs ont apprécié et accueilli cette initiative du groupe avec beaucoup d'enthousiasme.

## Gestion des stakeholders

Les chantiers de Realstone Group ont été arrêtés pendant une courte période afin de mettre en place une gestion appropriée et spécifique aux mesures sanitaires et à la distanciation sociale. Des instructions précises comme des affichages sur des panneaux informatifs ont été installés sur nos chantiers.

Un contact au cas par cas avec les régies et les locataires a été instauré pour prendre les bonnes décisions d'accompagnement financier.

Une communication détaillée a été réalisée auprès des investisseurs pour rassurer et présenter les choix du groupe en termes de gestion des risques d'impayés.

## Reprise du travail dans les bureaux

La reprise du travail dans les bureaux s'est faite sous la surveillance et selon les directives du comité Corona (mesures sanitaires précises). La présence au bureau se base sur le volontariat. Le télétravail s'est poursuivi à 50% pour adapter les plannings en décalé et ainsi réduire le nombre de collaborateurs dans les locaux en simultané.

Les bureaux ont été réaménagés pour maintenir la distanciation sociale; des masques chirurgicaux, des lingettes désinfectantes et du gel hypoallergénique ont été disposés en abondance dans les locaux. Des instructions sanitaires ont été affichées de manière récurrente dans l'ensemble des bureaux.

Pour compléter l'accompagnement des collaborateurs pendant cette crise sanitaire, le comité Corona a réalisé un sondage sous forme de questionnaire anonyme sur la qualité de gestion de cette crise. De manière générale, 94% des collaborateurs trouvent que le télétravail est positif, 92% sont satisfaits du reporting au sein de l'équipe et 94% sont satisfaits des échanges bilatéraux et en groupe.

Le télétravail a également évité l'émission de 3.3 tonnes de CO<sub>2</sub> par semaine, soit 20 tonnes de CO<sub>2</sub> pendant la période covid. Cette réduction de la pollution environnementale liée aux transports pendulaires des collaborateurs a favorisé la réflexion et l'utilité du télétravail dans notre effort de réduction de notre empreinte carbone. Le télétravail partiel est à présent appliqué et ajusté selon les besoins des collaborateurs de manière permanente au sein de notre organisation.

# 94%

des collaborateurs partagent un avis positif sur le télétravail

# 3.3 tonnes

d'émission CO<sub>2</sub> en moins par semaine

## 4 Responsabilité sociale

### 4.3 Nos actions concrètes en interne

Le bien-être des collaborateurs sur leur lieu de travail se traduit par diverses mesures présentées ci-dessous :

#### Réaménagement complet des espaces de travail

En 2020, nos locaux ont été entièrement rénovés pour favoriser le bien-être et le partage entre collaborateurs. La création d'un grand espace cafétéria, de zones de détente, d'une salle d'allaitement, de zones de silence, d'un système de flex desk avec postes de travail ergonomiques, la mise en valeur de la vue panoramique sur le lac Léman et une grande terrasse aménagée sont des éléments très appréciés de nos équipes.

#### Nutrition et moments de partage

Dans le cadre des nouveaux aménagements, une cuisine semi-professionnelle est mise à disposition des collaborateurs, leur permettant ainsi de préparer des repas sains et équilibrés.

Une fois par semaine, la société offre un moment convivial où les collaborateurs partagent un repas. Ce moment privilégié entre collaborateurs favorise l'échange et l'esprit d'équipe.

Cependant, la livraison de plat à emporter génère une quantité de déchets plastiques très importante. Nous avons ainsi repensé ce concept et étudié plusieurs options en partenariat avec nos fournisseurs. Nous avons choisi d'utiliser des contenants en verre lavables et réutilisables, ainsi que des produits locaux, essentiellement végétaux et tout aussi délicieux. Dès que possible, cette initiative sera réinstaurée.

En ces temps de crise sanitaire, ces repas ont été suspendu temporairement.

#### Un esprit sain, dans un corps sain

Cette expression reflète bien les initiatives sportives offertes aux collaborateurs toute l'année. Depuis 2014, tout employé a la possibilité de profiter de cours de tennis dispensés par un coach professionnel 3 fois par semaine. Plus de 30% de nos collaborateurs y participent chaque semaine.

Avec la covid 19, ces sessions tennistiques ont été remplacées par des sessions de renforcement musculaire, de yoga et de cardio en vidéoconférence 2 fois par semaine. D'une part, nous contribuons au développement économique des salles de sport touchées par la pandémie, et d'autre part, nous maintenons notre engagement sportif et l'esprit d'équipe au sein de nos collaborateurs.

D'autres activités ponctuelles apportent leurs moments de bien-être à nos collaborateurs comme une table de ping-pong mise à disposition ou des séances de yoga sur la terrasse en été, ou encore, des sorties wakeboard offertes aux collaborateurs chaque été depuis 4 ans. Ce sont des moments conviviaux très appréciés de toutes et tous.

#### Alimentation

- Panier de Fruits
- Lunch du jeudi

#### Exercice physique

- Tennis
- Course à pied
- Ping-pong
- Wakeboard
- Paddle

## 5 Responsabilité environnementale

**REAL IMPACT** est le nom donné à notre démarche de durabilité. L'objectif est d'avoir un impact réel au niveau social et environnemental.

Nous l'appliquons à notre gestion interne par des mesures et actions précises comme vous allez le découvrir ci dessous.

Revalorisation

Recyclage

Réduction de consommation

Plan de mobilité du personnel

## 5 Responsabilité environnementale

### 5.1 Revalorisation

Après le confinement 2020, guidé par notre engagement environnemental, nous avons entamé un grand nettoyage de printemps.

Ainsi, nous avons classé et réorganisé notre lieu de stockage. Cela nous a permis de valoriser et recycler des meubles inutilisés, d'en faire don à des associations et d'éviter l'achat de nouveaux matériaux.

Nous avons poursuivi notre démarche avec le réaménagement de nos bureaux, la réduction de l'utilisation du papier et des fournitures de bureau, et enfin, une valorisation de notre mobilier superflu et des consommables.

#### Réaménagement des bureaux

De juin à septembre, l'intégralité de nos locaux a été réaménagée pour favoriser l'échange, la dynamisme et le bien-être des collaborateurs en utilisant le «flex desk».

Dès la planification, nous avons intégré la notion de réutilisation. Ainsi, 70% de la moquette existante a été réutilisée, et les 30% restants ont été donnés pour réemploi dans des événements sportifs.

Lors de la démolition, une déconstruction partielle en lien direct avec les ouvriers a été mise en place afin de récupérer les matériaux isolants et les cloisons placo. Les ouvriers étaient très réceptifs.

#### Valorisation du mobilier et consommables

Avant démolition, nous sommes parvenues à recycler en totalité nos deux cuisines existantes. En plus d'éviter l'engorgement à la déchetterie, ces cuisines ont permis un don de CHF 3 000.- à l'association «Léman hope» qui vise à redonner confiance à des enfants en rémission de cancer via des sorties en voilier sur le lac Léman.

Le surplus de classeurs (plus de 500 unités) suite à la numérisation de nos archives a été valorisé en dons à des associations comme «Caritas», «Parallèle», des associations malgaches ou estudiantines.

Au total, ce sont plus de CHF 8 500.- récoltés par cette revalorisation au profit de l'association Léman hope. Pour Realstone, c'est une fierté et une satisfaction humaine d'y contribuer directement avec une aide financière ou basée sur le volontariat de nos collaborateurs.

### 5.2 Recyclage

Le recyclage est une contribution communément acceptée de l'économie circulaire et de notre vie de tous les jours à la maison. Il était important de poursuivre ce comportement responsable au travail, dans nos locaux. Ainsi, une structure concrète a été approfondie avec des bacs spécifiques pour le recyclage du papier, ainsi qu'un recyclage exhaustif dans notre cafétéria.



## 5 Responsabilité environnementale

### 5.3 Réduction de consommation

Les effets de la consommation de papier sur l'environnement sont relativement faibles comparés à notre activité immobilière dans notre bilan carbone. Realstone enregistre néanmoins sa consommation de papier au sein de ses bureaux, car celle-ci revêt une signification symbolique. Il est satisfaisant de constater que les impressions papier ont nettement reculé entre 2019 et 2020 avec une réduction de 46% des impressions papier. Il sera plus concluant de comparer avec l'année 2021 pour évaluer concrètement cette performance aidée positivement par la covid 19 lors de cette année très "particulière".

	2019	2020
Impressions/copies papier tous sites confondus	341 089	<b>183 547</b>

Après avoir centralisé nos achats de fournitures, pour une meilleure efficacité, nous avons également opté pour le digital en supprimant l'impression de cartes de visite et en favorisant l'envoi des fiches de salaires par email (et prochainement accessible via un serveur interne dédié et sécurisé mis en place par notre service RH).

La numérisation des documents, accompagnée de notre politique zéro papier, est un impact environnemental concret qui apporte une satisfaction immédiate. Il nous reste néanmoins des efforts à faire sur la sensibilisation de nos collaborateurs et de nos mandataires pour poursuivre notre démarche.

Nous effectuons en ce moment le bilan carbone de nos bureaux afin de poursuivre l'évaluation de notre impact dans sa globalité et ainsi proposer des améliorations à notre mode de fonctionnement.

### 5.4 Bilan carbone

Afin de mesurer notre impact avec plus de précision, nous avons pris l'initiative d'effectuer divers bilans carbone et analyses de cycle de vie par des experts externes sur toutes les activités du groupe. Les résultats nous permettront d'établir de nouvelles pistes d'amélioration et de planifier des actions ciblées.

La compensation carbone est une thématique sur laquelle nous travaillons cette année avec l'objectif Net zéro carbone en 2030 pour le groupe Realstone. Nos efforts vont se concentrer sur la réduction de nos émissions de GES dans un

premier temps avec notre programme Fondu, et une compensation certifiée avec une combinaison locale et internationale pour les émissions résiduelles. Nous sommes convaincus qu'investir une partie de notre compensation à l'international contribuera aux ODD pour apporter notre pierre à l'édifice au niveau mondial.

**Objectif 2030:  
Net 0 carbone**

## 5 Responsabilité environnementale

### 5.5 Plan de mobilité du personnel

Avec le télétravail et la période de confinement, nous avons été curieux d'étudier le bilan carbone des trajets pendulaires au sein du groupe. Nos 60 collaborateurs parcouraient habituellement un total de 8601km par semaine, soit 3.3 tonnes de CO<sub>2</sub> émises, tous transports confondus. Le confinement a ainsi permis d'éviter l'émission de 19.8 tonnes de CO<sub>2</sub>.

Afin de valoriser cette contribution environnementale et sociale auprès de nos collaborateurs sur le long terme, le télétravail partiel a été incorporé officiellement par le service RH au fonctionnement interne de l'entreprise.

A Zurich, les collaborateurs ne viennent plus en voiture. Pour citer notre CFO: «It's like a wind of change». A Lausanne, le choix des bureaux à proximité de la gare favorise l'utilisation des transports en communs pour les déplacements pendulaires, ainsi que ceux professionnels.

Afin d'aller plus loin, nous travaillons sur un plan de mobilité douce des collaborateurs pour poursuivre nos efforts de réduction des émissions de CO<sub>2</sub>. Pour le plus grand plaisir de nos collaborateurs, deux véhicules à hydrogène remplacent nos anciens véhicules thermiques pour les trajets professionnels depuis février 2021.

Hydrogène issue de l'hydrolyse d'eau avec énergies renouvelables.



## 5 Responsabilité environnementale

### 5.6 Le challenge énergétique

Realstone est conscient que le secteur immobilier représente une grande part des émissions de gaz à effet de serre (GES) de la Suisse. Le plan climatique de la Confédération et les divers plans cantonaux reflètent tous la nécessité de changement, d'adaptation et d'amélioration dans notre secteur d'activité. De plus, les lois sont continuellement renforcées et développées pour intégrer la protection climatique à toute activité économique. Le développement durable est un processus qui doit s'inscrire dans une réflexion autour du fonctionnement global et qui doit faire sens dans le contexte propre à chacun.

L'important pour nous n'est pas d'épiloguer sur la thématique climatique, car nous en sommes convaincus depuis le début de Realstone, mais bien d'agir concrètement pour un impact positif et durable.

Nous souhaitons ici vous présenter les mesures que nous avons mises en place depuis 10 ans, et les nouvelles mesures que nous mettons en place actuellement afin d'être un acteur du changement responsable et contribuer durablement à notre société.



- ① Toiture végétalisée
- ② Panneaux solaires (Photovoltaïques et thermiques)
- ③ Isolation (fenêtres et façades) matériaux biosourcés
- ④ Équipement efficace
- ⑤ Biodiversité locale
- ⑥ Stockage énergétique (batteries, H<sub>2</sub>)
- ⑦ Pompe à chaleur
- ⑧ Bornes de recharge pour véhicules électriques
- ⑨ Sondes géothermiques



## 5 Responsabilité environnementale

### 5.6 Le challenge énergétique

**Réduire les besoins énergétiques des ménages**

**Accroître l'efficacité énergétique des bâtiments**

**Utiliser des ressources renouvelables**

De manière générale et pour tous les immeubles Realstone, nous avons identifié 3 processus à appliquer :

#### Réparation énergétique

Cela correspond au « robinet qui coule », nécessitant une action pour des résultats immédiats. Par exemple : changement des ampoules à incandescences pour des LED, ou vannes de régulations défectueuses qui obligent à faire du chaud et du froid en même temps, ou mieux régler les chaufferies.

#### Transition énergétique

Implique souvent la source énergétique mais aussi l'enveloppe du bâtiment : les actions recommandées lors de la rénovation du bâtiment avec un impact direct sur l'enveloppe. Cette action devra inclure une visée d'objectif énergétique. Elle sera menée de concert entre les équipes Développement de Realstone et Local Energy.

#### Photovoltaïque

La mise en place d'une centrale PV avec optimisation de l'autoconsommation peut se faire indépendamment d'une rénovation de l'enveloppe du bâtiment. Cela contribuera directement à accroître la part d'énergie renouvelable dans le mix énergétique.

Depuis fin 2020, nos efforts et ressources sont dédiés à établir une image précise des besoins d'amélioration énergétique de chacun des 300 immeubles du parc Realstone. Avec l'historique des mesures énergétiques que nous possédons déjà, nous pouvons agir avec priorité sur certains immeubles ayant une mauvaise, voire une très mauvaise note énergétique avec le processus « transition énergétique » comme par exemple :

- l'immeuble Ochettaz 27a à St-Sulpice, avec une valeur ajoutée en aménageant les combles, installation de PV et d'une pompe à chaleur pour passer d'une note D à une note B pour l'efficacité énergétique globale.
- l'immeuble Rosiers 2-3-4-5 à Lausanne avec une meilleure isolation de l'enveloppe, rénovation des huisseries et raccordement au chauffage à distance pour passer d'une note D à une note B pour l'efficacité énergétique globale.

## 5 Responsabilité environnementale

### 5.7 Les écologements, marque d'engagement dans la transition énergétique

En été 2020, nous avons agi sur nos immeubles genevois avec le programme SIG-éco21. En collaboration avec les services industriels de Genève et la régie Brolliet, il permet de réduire la consommation d'électricité, d'eau ainsi que les émissions de CO<sub>2</sub> de nos locataires grâce à l'installation de matériel efficient lors des visites d'éco-ambassadeurs.

Sur les 180 appartements, 136 visites ont été réalisées, soit un taux de pénétration de 75.5%.

A noter que pour l'immeuble Chevillarde, le taux de pénétration est de 100%. Les économies d'eau et la réduction des émissions de CO<sub>2</sub> présentées ci-dessous sont encourageantes pour poursuivre cette démarche dans tous les immeubles du groupe Realstone.

Cette démarche s'inscrit entièrement dans le cadre du principe de réduction des besoins énergétiques des ménages et notre processus «réparation énergétique» visant aussi à sensibiliser nos locataires sur l'impact énergétique de leur ménage. Ainsi, nous avons entamé une démarche avec les SIL (Service Industriels de Lausanne) et leur programme Equiwatt pour l'année 2021-2022 avec pour objectif 1900 appartements réalisés sur l'année en cours.

Immeubles Adresses	Eau		Eau chaude sanitaire		CO <sub>2</sub> en tonnes/10 ans
	en M <sup>3</sup> /an	en L/an	en M <sup>3</sup> /an	en L/an	
Marignac 1-3	267	267 000	80	80 000	17
Orangerie 6	148	148 000	44	44 000	10
Chandieu 7-9	527	527 000	158	158 000	34
Gilbert-Trolliet 10-12	316	316 000	94	94 000	23
Chevillarde 16-16A-16B	386	386 000	116	116 000	18
Sauverny 23-25-27-29-31	274	274 000	82	82 000	21
<b>Total des économies estimées</b>	<b>1918</b>	<b>1 918 000</b>	<b>574</b>	<b>574 000</b>	<b>123</b>

PROPRIÉTAIRE ENGAGÉ 2021



## 5 Responsabilité environnementale

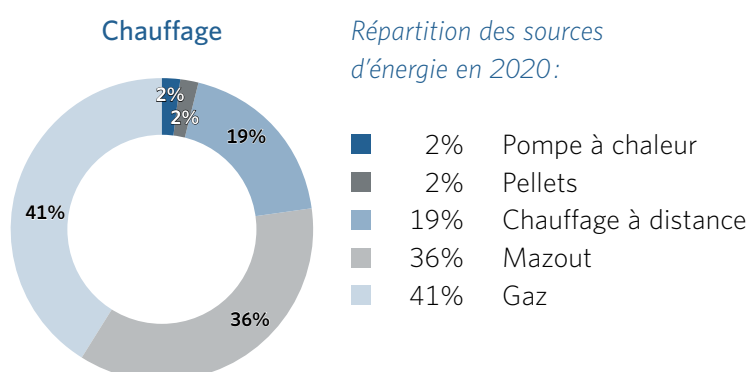
### 5.7 Les écologements, marque d'engagement dans la transition énergétique

Le challenge énergétique à la source est tout aussi important pour Realstone. L'utilisation de ressources renouvelables comme système de chauffage existe déjà dans certains de nos immeubles. Par exemple:

- les 3 immeubles à Champs-Meunier (le Mont-sur-Lausanne) utilisent des pellets;
- les 2 immeubles de Dr. Zuber-Strasse (Ostermundigen), ainsi que les immeubles à Vassin (la Tour-de-Peilz) et l'immeuble à Tomaso Rodari (Bellinzona) utilisent des pompes à chaleur.
- les immeubles de Clos falconnier utilisent du solaire thermique.
- l'immeuble de Berne 2 (Lausanne) possède une façade en photovoltaïque (PV). Et plusieurs de nos projets en cours ont prévu la mise en place du PV en toiture alimentant une pompe à chaleur.
- A Victor Ruffy (Lausanne), le photovoltaïque sera présent sur la toiture, et une option pour l'installation du PV en façade est également planifiée dans la structure même du bâtiment.

Le chauffage à distance est une source renouvelable également utilisée dans notre parc immobilier. Le CAD est présent dans 19% de nos immeubles. Nos nouveaux projets de construction et ceux en planification utilisent également la géothermie comme technologie de chauffage. Il est évident et essentiel que la part d'énergie renouvelable dans notre parc immobilier va continuer de croître très rapidement pour la durabilité de nos fonds.

Dans le cadre de «Fondu», nous avons un groupe de travail qui étudie activement la manière durable de réduire à zéro l'utilisation des énergies fossiles à moyen terme tout en maintenant la performance de nos fonds. Nous présenterons les résultats de cette étude dans notre prochain rapport de durabilité.



**objectif:**  
**zero**  
**énergie fossile**  
**à l'horizon**  
**2030**

## 6 Responsabilité économique

### 6.1 L'économie circulaire

Aujourd'hui plus que jamais, Realstone soutient la prise en compte d'un nouveau modèle économique à vision systémique. Autrement dit, il est évident que l'intégration concrète d'économie circulaire dans notre métier est intrinsèquement nécessaire pour le bien de la société et stratégiquement crucial pour le développement à long terme de notre activité. Nous considérons l'intégration du développement durable comme une opportunité d'amélioration constante.

Afin d'agir concrètement dans ce sens, nous avons sélectionné les thématiques suivantes :

### 6.2 Charte immobilière engagée

Après notre signature du pacte mondial des Nations Unies, nous avons intégré les ODD à notre charte immobilière. L'objectif est de sensibiliser et d'intégrer la durabilité au cœur de notre métier en interne tout d'abord, et en externe ensuite avec nos choix d'achats de matériaux et le choix de nos mandataires. Notre charte immobilière est disponible sur demande. Elle est remise de manière systématique à l'ensemble de nos mandataires.

Nous y abordons plusieurs sujets propre à notre métier comme la sélection des matériaux, l'utilisation de matériaux recyclés, la démolition avec réemploi et recyclage anticipé (ex. robinetterie, fenêtres, portes), le choix de structure bois vs béton (notamment l'utilisation du béton biosourcé structurel).

## 6 Responsabilité économique

### 6.3 Écoconception et matériaux responsables

L'éco-conception peut être appliquée à des matériaux et éléments de construction ou à l'ensemble du bâtiment, voire à un quartier, le tout en préservant les fonctionnalités du produit considéré. Le maître mot de la démarche est la «pensée cycle de vie». Parce que nous construisons pour 100 ans, d'une part la qualité de nos immeubles en phase de construction et d'utilisation doit être excellente; d'autre part, la phase de fin de vie du bâtiment (i.e. recyclage ou démolition) doit être également planifiée pour prendre en compte les générations futures.

Le béton recyclé est un bon exemple de l'utilisation responsable des ressources naturelles et de l'intégration des coûts externes portés par l'environnement et la société que nous appliquons à Sainte-Luce 9.

Notre équipe développement travaille sur la mise en place d'une liste de fournisseurs proposant des produits que nous considérons "eco-conçu" selon des critères de distance, de provenance et à faible impact carbone.

L'objectif pour 2021 est aussi d'entamer une discussion avec nos nombreux mandataires pour regrouper et partager les bonnes pratiques de chacun, fédérer la réflexion et ainsi harmoniser la durabilité dans notre chaîne de valeur. Cette démarche est déjà entreprise avec nos régies.

La réutilisation des matériaux de démolition est un enjeu sur ce projet. Un maximum de déchets de béton sera réutilisé notamment dans les installations de chantier (piste d'accès, décrotteur, etc...), mais également sur des projets avoisinant. En outre, le bois est broyé puis acheminé vers l'Italie pour fabriquer des meubles, les matériaux incinérables servent à produire de l'énergie et le fer est fondu pour une réutilisation. A cet effet, un mandataire spécialisé est chargé du suivi du traitement des déchets.



## 6 Responsabilité économique

### 6.4 Chantier vert

Un chantier vert s'inscrit dans une démarche durable et responsable en limitant ses impacts sur l'environnement, en réduisant les nuisances pour les riverains et en protégeant les opérateurs du chantier : gestion des eaux, réduction du bruit, pollution des sols...

Sur nos derniers projets de surélévation, nous avons privilégié les préfabriqués et ossatures en bois pour réduire la durée de chantier et ainsi raccourcir les nuisances pour les riverains et habitants en site occupé.

Cette politique de "chantier vert" comprenant une gestion environnementale et sociale responsable du chantier et le respect de la qualité de vie des riverains se retrouve dans notre charte immobilière qui est en cours de mise à jour pour être transmise à chaque acteur et partenaire du cycle immobilier.

### 6.5 Inclusion de la biodiversité

La préservation de la biodiversité est un objectif essentiel du développement durable (ODD 15). En quelques décennies, de nombreuses surfaces qui jouent un rôle important pour la diversité des espèces – ruisseaux naturels, prairies maigres, haies, bosquets – ont disparu, entraînant un recul de la diversité des espèces animales et végétales.

Bien que notre potentiel d'impact sur les surfaces de compensation écologique soit moindre de par la localisation de nos immeubles essentiellement en milieu urbain, nous incluons la biodiversité dans chacun de nos nouveaux projets.

Afin d'apporter notre contribution, nous intégrons la biodiversité dans les plans initiaux dans le quartier de Sébeillon (Lausanne) avec des allées végétalisées entre les bâtiments, et la revégétalisation de 2 ruisseaux avec de vastes espaces ombragés à Horgen Oberdorf (Zurich). Nous sommes convaincus qu'allier des logements de qualité et un contact direct avec la biodiversité est nécessaire au bien-être et au bien-vivre de nos locataires.

## 6 Responsabilité économique

### 6.6 Des villes et une communauté durable

Rendre les villes durables pour Realstone signifie créer des logements sûrs et de qualité, et contribuer à la construction d'une société pérenne. Le bien-être des locataires est une priorité absolue.

Avec le bureau d'étude Enoki, nous avons entrepris une étude approfondie d'éco-quartier pour Sébeillon (Lausanne). Nous souhaitons ainsi approfondir notre connaissance des besoins et attentes de nos locataires par le biais de sondages et d'études sur le terrain. L'objectif est de développer des offres et services durables contribuant à une vie de quartier avec pour objectif final la satisfaction de nos locataires. Un exemple de mesures prise dans ce domaine est une construction à plafond plus haut (260cm) implémentée à Sainte-Luce 9, Lausanne.

Cette démarche est un projet pilote que nous souhaitons ensuite dupliquer à d'autres quartiers de notre portefeuille immobilier.

# 84%

Locataires de Sébeillon  
recommandent leur quartier

#### Disclaimer

Ces documents et leurs éventuelles annexes ont été préparés à titre d'information seulement et n'ont pas force de loi. Ils ne constituent pas une recommandation d'achat et ne doivent pas servir de base à un quelconque investissement. Les performances historiques des fonds de placement ne représentent pas un indicateur des performances courantes ou futures. Les données de performance ne tiennent pas compte des commissions et frais perçus lors de l'émission et du rachat des parts. Les informations contenues sur les sites web ne peuvent pas être considérées comme des conseils d'ordre juridique, fiscal ou autre. Il est vivement conseillé aux investisseurs intéressés par les fonds de consulter un spécialiste (intermédiaire financier professionnel) avant de prendre une décision de placement. La publication de documents hors de Suisse peut être soumise à certaines restrictions.