

Stratégie de développement durable 2025–2028

allreal

miPréambule

Le secteur de l'immobilier et de la construction a un impact important sur l'environnement, la société et l'économie. Nous en sommes conscients. C'est pour-quoi nous nous engageons dans toutes nos activités à créer des espaces de vie durables et de la valeur à long terme.

En termes de valeur de marché, Allreal est la troisième plus grande société immobilière cotée de Suisse. Au cours de nos plus de deux décennies d'histoire, nous nous sommes forgé une réputation de pionniers dans le développement, la planification et la réalisation de projets exemplaires sur le plan écologique. Nous avons inscrit nos efforts pour agir de manière responsable dans une stratégie de développement durable axée sur le long terme et nous nous sommes fixé des objectifs ambitieux dans ce domaine. Nous nous concentrons sur les thèmes sur lesquels notre influence est la plus forte et sur les mesures qui ont le plus d'impact.

Notre stratégie de développement durable recouvre les trois domaines Environnement, Social et Gouvernance. Nous avons identifié les opportunités et les risques liés au climat et les avons pleinement intégrés à notre stratégie de développement durable. Dans le cadre d'un dialogue étroit avec les parties prenantes, nous avons établi neuf thèmes pertinents en matière de développement durable. Pour ces thèmes, nous avons défini des champs d'action stratégiques, assortis d'objectifs clairs et d'indicateurs mesurables sur un horizon de quatre ans. Nous nous assurons ainsi de suivre le cap que nous nous sommes fixé pour réaliser nos objectifs à long terme.

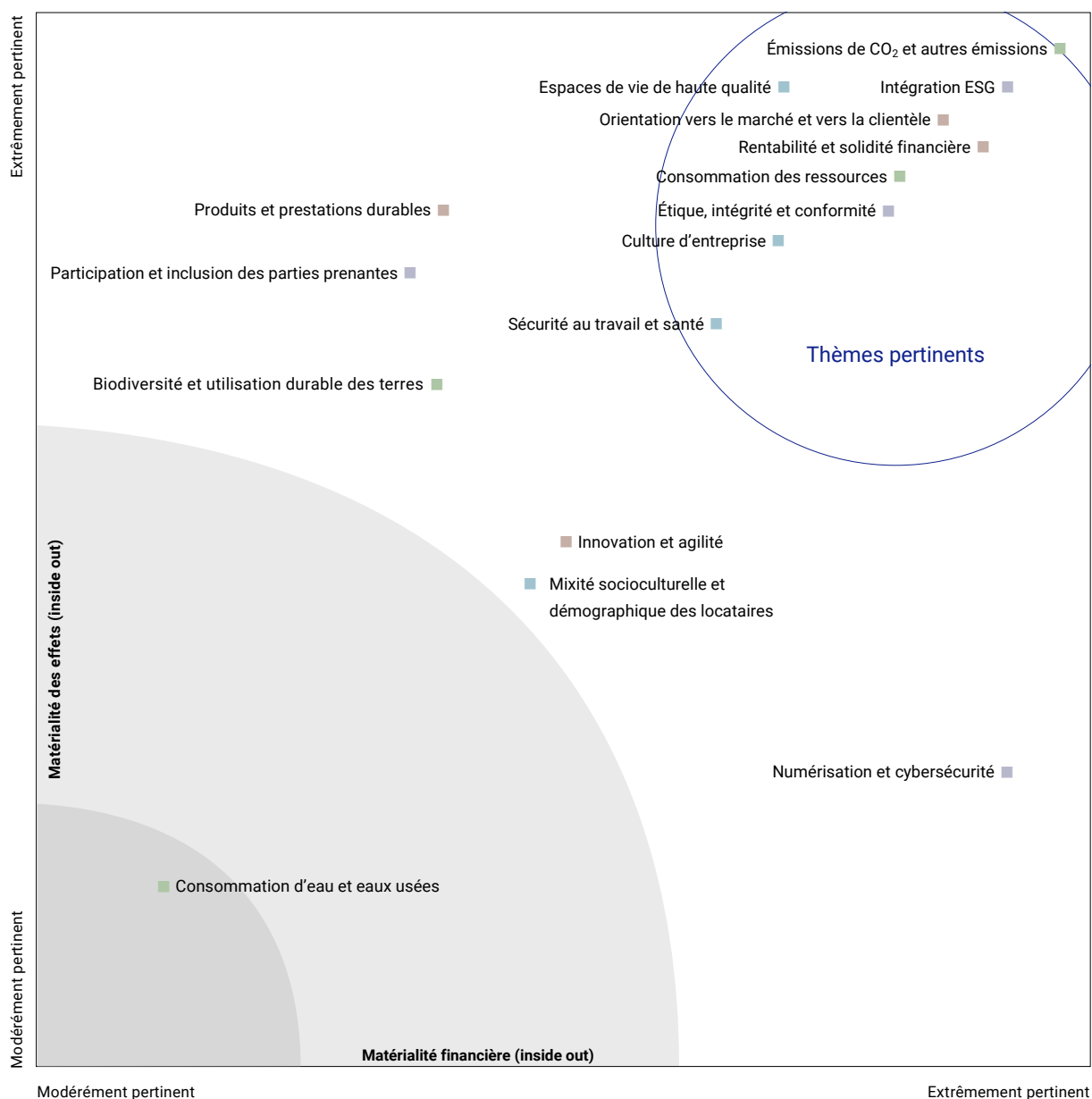
Jour après jour, nous mettons tout en oeuvre pour atteindre ces objectifs et apporter une contribution positive en faveur des êtres humains et de notre environnement. Nous sommes convaincus que la durabilité dans la réflexion et dans l'action est indispensable au succès de notre entreprise à long terme. C'est ainsi que nous créons de la valeur, aujourd'hui et demain.

Stephan Widrig
CEO

David Guthörl
Responsable du développement durable

Thèmes pertinents

Dans le cadre du dialogue avec les parties prenantes, Allreal a créé la matrice de matérialité suivante :



Sur la base de cette matrice, Allreal a défini les thèmes pertinents suivants :

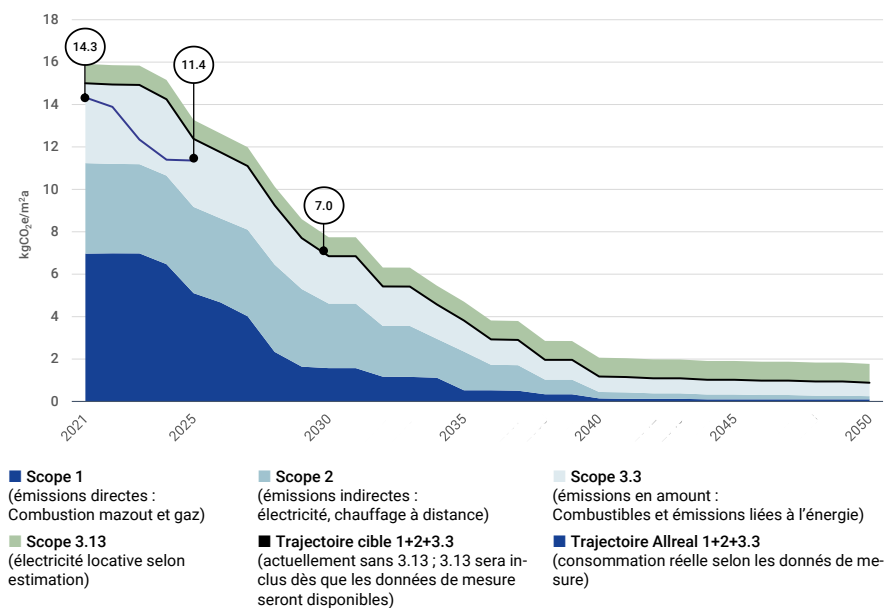
Environnement	Social	Gouvernance	Économie
– Émissions de CO₂ et autres émissions – Consommation des ressources	– Espaces de vie de haute qualité – Culture d'entreprise – Sécurité au travail et protection de la santé	– Intégration ESG – Étique, intégrité et conformité	– Rentabilité et solidité financière – Orientation vers le marché et vers la clientèle

Émissions de CO₂ et autres émissions

Dans le domaine de l'environnement, l'un des principaux objectifs est d'atteindre le zéro net d'ici 2050 au plus tard. Un objectif intermédiaire important en la matière est la réduction des émissions de gaz à effet de serre de 14,3 kg CO₂e/m²a en 2021 à 7,0 kg CO₂e/m²a en 2030. Afin d'atteindre les objectifs ambitieux de la trajectoire de réduction, Allreal a défini des directives claires pour les rénovations et les nouvelles constructions avec des valeurs limites ambitieuses pour les émissions de gaz à effet de serre autorisées lors de la construction ainsi que lors de l'exploitation. Allreal s'est référée pour ce faire au Standard de Construction Durable Suisse (SNBS). Les exigences correspondantes en matière de durabilité sont intégrées dans les mandats d'études, les documents d'appel d'offres et les contrats. Elles font ainsi partie intégrante des projets de construction et de rénovation. À cet effet, Allreal a mobilisé des moyens financiers pour la rénovation énergétique des immeubles. Ce thème pertinent recoupe donc également celui de l'énergie.

Trajectoire de réduction des émissions de CO₂

Émissions de gaz à effet de serre dans le portefeuille de rendement, en kg CO₂e par m² de surface de référence énergétique (SRE)



Stratégie de labels pour les projets propres (portefeuille et propriétés par étage)

	Rénovations	Nouvelles constructions
Label de durabilité	De préférence SNBS-Rénovation*	SNBS Gold
Émission de gaz à effet de serre**		
Construction	Logements Valeur limit 1 (Ø) de Minergie-ECO	Logements Ø 9 kg CO₂e/m²a
Exploitation	≤ 4.0 kg CO₂e/m²a	0.0 kg CO₂e/m²a
	Commerces ≤ 5.0 kg CO₂e/m²a	Commerces ≤ 1.0 kg CO₂e/m²a

* Si cela n'est pas possible de façon appropriée, alternatives telles que Minergie-ECO ou BREEAM in Use

** Calcul des valeurs limites et cibles selon SIA 390/1, SIA 2032, KBOB

Consommation des ressources (y c. biodiversité et utilisation des terres)

Allreal applique systématiquement des normes de durabilité rigoureuses dans le cadre de la construction et de la rénovation de ses immeubles. En signant la « Charte pour une construction circulaire », Allreal s'engage à partager une ambition commune : réduire d'ici 2030 l'utilisation de matières premières primaires non renouvelables à 50% de la masse totale, comptabiliser et réduire fortement les émissions grises de gaz à effet de serre, mesurer et améliorer fortement la circularité des rénovations et des nouvelles constructions. Allreal a élaboré un concept de réduction de la consommation des ressources dans la réalisation, accompagné de diverses idées de mise en oeuvre. En outre, l'entreprise s'engage en faveur de la biodiversité dans le but de promouvoir la diversité biologique dans l'espace urbain tout en garantissant une qualité élevée des espaces extérieurs et des commodités.

Espaces de vie de haute qualité

Allreal s'engage à créer des espaces de vie de haute qualité dans lesquels il fait bon vivre et travailler. Cela englobe un aménagement attrayant des espaces extérieurs et des espaces semi-publics (tels que les entrées, les cages d'escalier, les parkings, etc.). Allreal promeut une mobilité durable à travers la mise à disposition de places de stationnement pour vélos et de bornes de recharge électrique. Afin d'accorder plus de poids à la question des espaces de vie, Allreal a créé un comité consultatif externe Espaces de vie. Celui-ci émet des recommandations sur la manière de mieux tenir compte de ces exigences dans les futurs projets. Des groupes de travail internes développent ces thèmes et les intègrent dans les nouveaux projets.

Culture d'entreprise

Chez Allreal, nous prôtons une collaboration durable reposant sur un esprit de partenariat au sein de l'entreprise et une culture d'entreprise dynamique. Allreal attache une grande importance à la formation initiale et continue, y compris la formation des cadres, à l'égalité salariale et à un concept de travail agile. Afin de renforcer la culture d'entreprise, nous avons lancé en 2023 un processus partici-

patif en vue de définir les valeurs d'Allreal unissant l'ensemble des collaboratrices et collaborateurs. Ces valeurs sont continuellement ancrées dans l'organisation.

Sécurité au travail et santé

Chez Allreal, la sécurité au travail est une priorité absolue, en particulier sur les chantiers. Nos cheffes et chefs de projet et de chantier soutiennent et surveillent les entreprises mandatées lors de la planification et de la mise en oeuvre de toutes les mesures de prévention des accidents. Pour ce faire, le système interne de gestion de la qualité met à leur disposition divers outils tels que des listes de contrôle ou des règlements.

Intégration ESG

Chez Allreal, le développement durable est ancré au niveau stratégique dans l'entreprise et la culture d'entreprise. C'est le conseil d'administration qui assume la responsabilité première en matière de développement durable. Le département Développement durable relève directement du CEO. Mais ce thème concerne toutes les activités de l'entreprise et requiert l'engagement de l'ensemble de nos collaboratrices et collaborateurs. Outre l'ancrage et l'intégration organisationnels dans tous les domaines et niveaux hiérarchiques, l'ESG est de plus en plus présent dans les formations continues et les processus d'Allreal.

Étique, intégrité et conformité

Les principes fondamentaux de la collaboration sont inscrits dans notre Code de conduite : actes et comportements intègres et conformes à la loi, non-discrimination, protection des données et confidentialité, santé et sécurité au travail, protection de l'environnement. Si la responsabilité dans ce domaine relève de l'organe de révision interne et du service des ressources humaines, l'ensemble des collaboratrices et collaborateurs sont également garants de l'application de ces principes. Des formations continues sont régulièrement organisées sur ces questions.

Rentabilité et solidité financière

Allreal vise une croissance qualitative continue et durable, des rendements stables et une politique de distribution prévisible pour ses actionnaires.

Orientation vers le marché et vers la clientèle

Allreal mène un dialogue régulier avec les représentants du marché et de la clientèle afin de mieux connaître leurs besoins, de prendre en compte leurs suggestions et de les informer des nouveaux développements. Cela inclut des enquêtes régulières auprès des locataires ainsi que des manifestations destinées à la clientèle et aux parties prenantes. La direction répond aux questions des investisseurs lors des présentations des résultats annuels et semestriels ainsi que lors du roadshow qui suit. Les représentants des investisseurs et des clients participent également au dialogue avec les parties prenantes.

Objectifs et indicateurs de performance

S'appuyant sur les thèmes pertinents, complétés par quatre thèmes d'avenir, Alreal a défini 12 objectifs accompagnés d'indicateurs de performance clairs.

 Environnement – Zéro net – Labels et directives – Consommation des ressources et circularité – Biodiversité et gestion de l'eau	 Social – Espace de vie de qualité – Culture de direction et d'entreprise – Sécurité au travail et santé – Diversité et égalité des chances	 Governance – Intégration du développement durable dans l'entreprise – Étique et conformité – Participation et implication des parties prenantes – Numérisation et cybersécurité
--	---	--



Environnement¹

	Objectifs	Indicateurs	Valeur initiale	Valeur cible 2028
 Zéro net	Nous réduisons de moitié la consommation d'énergies non renouvelables d'ici 2030 et atteignons le zéro net en 2050 au plus tard dans le portefeuille immobilier.	- Émissions de gaz à effet de serre (kg CO₂/m²a «whole building», Scopes 1,2 und 3.13)² - Part des sources d'énergie renouvelables dans la consommation totale d'énergie («whole building» in % von Scopes 1, 2 und 3.13)² - Intégration de l'approvisionnement durable en énergie et mobilité dans les nouvelles constructions et les rénovations	- non renseigné - non renseigné - selon le projet	7.2 72 - atteint
 Labels et directives	Nous construisons et exploitons des biens immobiliers de façon durable.	- Part des surfaces des immeubles de rendement possédant un label de durabilité (%) - Élaboration et mise en oeuvre de directives pour une gestion immobilière durable - Green Lease	43 - en cours - en cours	50 - atteint - atteint
 Consommation des ressources et circularité	Nous réduisons continuellement la consommation des ressources et encourageons l'économie circulaire.	- Relevé de l'indicateur de circularité pour les constructions neuves et les transformations (% circularité en fin de vie) - Part moyenne de matières renouvelables dans les projets de construction (%) - Émissions moyennes de CO₂ pour les nouvelles constructions lors de la construction et de l'exploitation (kg CO₂/m²a)	- en cours - en cours 7.4	- valeur mesurée - valeur mesurée - construction 9, exploitation logements 0 / exploitation commerces 1
 Biodiversité et gestion de l'eau	Nous nous engageons en faveur de la biodiversité, d'une gestion de l'eau adaptée au climat et d'une utilisation durable des terres.	- Mise en oeuvre de la stratégie de biodiversité et approche de la ville éponge dans le portefeuille de rendement - Examen du parc existant et définition d'un paquet de mesures - Mise en oeuvre du paquet de mesures	- en cours - en cours - en cours	- atteint - atteint - atteint

¹ Les objectifs et indicateurs dans le domaine de l'environnement et des espaces de vie de qualité se rapportent à des projets propres d'Alreal. Conformément à ces objectifs, Alreal s'engage de manière proactive en faveur de solutions durables dans le cadre de projets de tiers, tout en étant tributaire de donneurs d'ordre externes. Les projets de tiers ne sont donc pas pris en compte dans les indicateurs.

² La valeur initiale ne peut pas être déterminée en raison d'une clarification méthodologique. La valeur cible a été ajustée conformément à la méthode (voir le rapport de durabilité 2025).



Social

	Objectifs	Indicateurs	Valeur initiale	Valeur cible 2028
Des espaces de vie de qualité¹ 	Nous concevons et gérons des biens immobiliers offrant une qualité de vie élevée et prenons en compte les aspects sociaux.	1. Mise en oeuvre de qualités socio-spatiales dans les nouvelles constructions et les transformations 2. Dialogue avec les locataires et satisfaction des locataires (% de satisfaction des locataires) 3. Promotion de la mixité sociale et fonctionnelle et du vivre-ensemble dans les quartiers	1. en cours 2. 76 3. spécifique au projet	1. atteint 2. 80 3. atteint
Culture de direction et d'entreprise 	Des valeurs communes, une conception moderne de la direction et des possibilités d'évolution font d'Allreal un employeur attractif.	1. Mise en oeuvre des valeurs et de la conception de la direction (% d'identification avec les valeurs et la direction) 2. Satisfaction des collaboratrices et collaborateurs (%) 3. Heures de formation initiale et continue (n heures par collaborateur)	1. 72 2. 76 3. 26.5	1. 80 2. 80 3. 49
Sécurité au travail et santé 	La sécurité au travail et la protection de la santé sont une priorité pour nous.	1. Nombre d'accidents graves sur les chantiers impliquant des collaborateurs et des prestataires externes (n) ² 2. Taux de blessures [(n blessures professionnelles pouvant être documentées/n heures travaillées) pour 200 000 heures] 3. Taux d'absence (% n heures d'absence pour cause de maladie ou d'accident/n heures travaillées)	1. 0 2. 2 3. 3.9	1. <2 2. <1.3 3. non renseigné ³
Diversité et égalité des chances 	Nous promouvons la diversité, l'égalité des chances et l'inclusion.	1. Élaboration et mise en oeuvre des lignes directrices relatives à la diversité, à l'égalité des chances et à l'inclusion 2. Égalité salariale (nombre d'analyses externes confirmant l'égalité salariale) 3. Proportion de femmes au sein du conseil d'administration / de la direction du groupe / des cadres (%)	1. en cours 2. 0 3. 25 / 0 / non renseigné	1. atteint 2. 1 3. 30 / 20 / 20

- 1 Les objectifs et indicateurs dans le domaine de l'environnement et des espaces de vie de qualité se rapportent à des projets propres d'Allreal. Conformément à ces objectifs, Allreal s'engage de manière proactive en faveur de solutions durables dans le cadre de projets de tiers, tout en étant tributaire de donneurs d'ordre externes. Les projets de tiers ne sont donc pas pris en compte dans les indicateurs.
- 2 La définition de l'objectif n'implique pas l'acceptation des événements, mais souligne l'ambition d'éviter les accidents graves.
- 3 Le taux d'absence sert d'indicateur complémentaire de pilotage et de suivi qualitatif. L'objectif n'est pas de réduire les absences liées à la maladie ou aux accidents, mais d'identifier précocement les contraintes liées au travail afin d'en déduire des mesures préventives appropriées.



Governance

	Objectifs	Indicateurs	Valeur initiale	Valeur cible 2028
Intégration de la durabilité dans l'entreprise 	Chez Allreal, l'action durable et une gestion durable de l'entreprise déterminent la façon de penser et de travailler.	1. Part des collaboratrices et collaborateurs dont les objectifs annuels comportent des éléments liés au développement durable (%) 2. Part des collaborateurs dont la rémunération variable est liée à des objectifs de durabilité (%) 3. Sensibilisation aux thèmes de développement durable dans l'entreprise	1. 100 2. 10 3. partiellement atteint	1. 70 2. 100 3. atteint
Éthique et conformité 	Toutes nos activités se fondent sur des principes éthiques.	1. Nombre de formations au Code de conduite (n cumulé sur la période stratégique) 2. Nombre de violations au Code de conduite et de cas de harcèlement (n) 3. Intégration des exigences en matière de développement durable à l'approvisionnement	1. 0 2. 1 3. partiellement atteint	1. 3 2. 0 3. atteint
Participation et inclusion des parties prenantes 	Nous échangeons de manière proactive avec les parties prenantes concernées sur les thèmes de développement durable pertinents et communiquons nos objectifs et nos progrès en toute transparence.	1. Dialogue avec les parties prenantes (n cumulé sur la période stratégique) 2. Engagement et collaboration avec des associations et des réseaux 3. Engagement social	1. 0 2. partiellement atteint 3. en cours	1. 2 2. atteint 3. atteint
Numérisation et cyber-sécurité 	Nous utilisons des processus de numérisation pour améliorer la qualité, l'efficacité et la durabilité. La protection des données et la cybersécurité font partie intégrante de notre entreprise.	1. Nombre de formations sur la protection des données (n cumulé sur la période stratégique) 2. Nombre d'audits informatiques/an (n) 3. Transformation numérique de la gestion immobilière	1. 0 2. 1 3. en cours	1. 1 2. 1 3. atteint