



SSREI – La norme de durabilité internationalement reconnue pour l'évaluation du parc immobilier suisse

Reconnu comme outil d'évaluation de portefeuille et équivalent à la certification des bâtiments par GRESB B.V., le Swiss Sustainable Real Estate Index (SSREI) bénéficie d'une reconnaissance internationale.

Elvira Bieri, Directrice générale, SSREI AG

Reconnu comme outil d'évaluation de portefeuille et équivalent à la certification des bâtiments par GRESB B.V., le Swiss Sustainable Real Estate Index (SSREI) bénéficie d'une reconnaissance internationale. Présenté pour la première fois au public dans le cadre d'IMMO20, le Swiss Sustainable Real Estate Index a désormais atteint un niveau de notoriété élevé. Divers produits de placement immobilier, mais aussi des compagnies d'assurance et d'autres institutions s'appuient désormais délibérément sur cette norme d'évaluation. L'objectif du SSREI est de représenter de manière exhaustive le profil de durabilité d'un bien immobilier, de montrer des indications d'améliorations possibles et d'assurer le maintien à long terme de la valeur des biens individuels grâce à des mesures qui en découlent. Alors que la méthode DCF classique évalue les revenus locatifs

ainsi que les coûts d'exploitation et d'entretien, SSREI analyse et évalue de manière exhaustive tous les facteurs susceptibles d'influencer les flux de trésorerie futurs.

Utiliser les synergies grâce à l'intégration des processus

En général, il ne s'agit pas d'introduire un nouvel instrument, mais de renforcer la gestion de portefeuille existante grâce à une base de données élargie et de créer ainsi la base de décision pour assurer la valeur à long terme des biens immobiliers.

En intégrant le processus SSREI dans l'organisation normale, des synergies peuvent être utilisées, en combinant notamment la vérification SSREI avec l'évaluation des composants et l'inspection associée. L'évaluation repose sur des données et des fondements, déjà dispo-



PHOTO: Stock / Rafael Wiedenmeter

nibles pour la plupart dans un portefeuille bien structuré. Cela comprend les plans, les documents juridiques tels que les permis de construire et les contrats de tout type, les concepts d'exploitation, les justificatifs d'entretien, mais aussi les données relatives aux coûts d'exploitation, aux besoins énergétiques, aux taux de vacance, aux écarts des prix de location par rapport aux loyers du marché, aux indices d'utilisation, etc.

Cependant, notre expérience à ce jour a montré que ces preuves ne sont souvent pas facilement disponibles. Elles sont dispersées dans les nombreuses administrations et les outils de gestion centraux, s'ils existent, ne sont souvent pas mises à jour de manière cohérente. L'un des avantages indirects du processus SSREI est donc de structurer le portefeuille et de l'amener à la base sur laquelle une gestion active ou un développement conséquent est possible.

Réaliser des gains d'efficacité grâce à une logique uniforme

Pour des raisons d'efficacité, il convient d'aborder les différentes étapes du processus avec une logique comparable. On observe aujourd'hui que les immeubles sont construits selon le Standard A, rénovés selon le Standard B, les portefeuilles sont évalués selon leur propre notation ESG, la due diligence technique des transactions est assurée selon la méthodologie de chaque expert, et le parc immobilier est enfin certifié selon la Norme X. Pour des raisons d'efficacité, il convient d'aborder les différentes étapes du processus avec une logique comparable. Indépendamment de la logique choisie, la structure doit être cohérente.

En Suisse, la norme SIA 112/1 « Construction durable – Bâtiment » est la norme de base pour les bâtiments durables. Elle s'appuie ensuite sur le SNBS Bâtiment et enfin sur le SSREI pour les bâtiments exist-

tants. Si vous construisez selon SNBS et évaluez l'inventaire selon SSREI, vous avez donc introduit la logique uniforme mentionnée ci-dessus dans tous les processus de gestion des bâtiments.

Reconnaissance internationale

Tout d'abord, il convient de rappeler que la construction est une activité locale, qu'il existe des lois et des normes propres à chaque pays. Pour les acteurs à vocation transnationale, les normes locales doivent être reconnues au niveau international. Avec la reconnaissance par GRESB B.V., tant le SNBS Bâtiment que le SSREI remplissent cette exigence importante. Dans le cadre du GRESB, tous ceux qui utilisent le SSREI comme méthodologie pour la Due Diligence ainsi que pour l'évaluation des portefeuilles et des bâtiments obtiennent des points. Plus encore : le GRESB reconnaît également la vérification SSREI comme équivalente à un certificat des biens existants.

Le marché dispose ainsi des instruments nécessaires à une transformation cohérente et efficace du parc immobilier suisse.

Contact
SSREI SA
Mainaustrasse 34
8008 Zurich
T +41 43 499 24 99
info@ssrei.ch
www.ssrei.ch

