

SCHWEIZER
PERSONAL
VORSORGE

PREVOYANCE
PROFESSIONNELLE
SUISSE

Inhalt Einführung | Schlaglichter | Praxis

Contenu Introduction | Points culminants | Praxis

Sonderausgabe / Edition spéciale 2023



vps.epas

Wissen vermitteln.
Menschen vernetzen.

Nachhaltigkeit und Klima

Durabilité et climat

Réflexions sur la durabilité dans le contexte immobilier

Réduction des émissions de CO₂ et évolution de la valeur en harmonie

À une époque où la conscience environnementale et les exigences en matière de durabilité ne cessent de croître, la construction et l'investissement durables dans l'immobilier font l'objet d'une attention croissante. Mais le chemin vers la durabilité exige un examen minutieux et la prise en compte de directives spécifiques. Il est souvent indispensable de faire appel aux conseils de spécialistes confirmés.

Le secteur immobilier joue un rôle important dans la conception de notre environnement. Il exerce une influence considérable sur la consommation de ressources, l'efficacité énergétique et la qualité de vie. Dans ce contexte, la notion de durabilité est centrale. Les investissements immobiliers et la durabilité sont étroitement liés, surtout lorsqu'il s'agit des émissions de CO₂.

Globalement, l'action durable dans le contexte fiduciaire vise à gérer les actifs de manière à ce qu'ils soient rentables à court et à long terme. Ainsi, les valeurs sont préservées et augmentées de manière responsable, tout en tenant compte des aspects environnementaux, sociaux et éthiques.

La voie vers l'objectif zéro net

Mais que signifie concrètement une action durable pour les maîtres d'ouvrage et les investisseurs? Le modèle de la trajectoire de réduction des émissions de CO₂ s'est établi comme norme sectorielle pour la mise en œuvre de la stratégie de durabilité et notamment la poursuite des objectifs climatiques. La trajectoire de réduction s'est imposée en raison des objectifs zéro net 2050 de la Confédération et des cantons. La Suisse s'est donc engagée à ne pas rejeter dans l'atmosphère, à partir de 2050, plus de gaz à effet de serre que ceux qui sont absorbés par les réservoirs naturels et techniques.

Concrètement, cela signifie que pour le parc immobilier, il faut d'abord faire le point sur les émissions de CO₂. Un travail de recherche et de conseil de la part d'experts est alors nécessaire.

Souvent, la trajectoire de réduction des émissions de CO₂ apparaît comme une ligne droite dans le diagramme. Il s'agit manifestement d'une trajectoire claire et unidirectionnelle. L'approche modélisée d'une stratégie de mise en œuvre durable en vue d'un immobilier plus durable pourrait suivre cette ligne droite, en se concentrant uniquement sur l'objectif. Cela signifie: réduire les émissions de CO₂ dans la mesure du possible, diminuer les besoins en énergie, établir des méthodes de construction durables ou utiliser des technologies avancées. Dans la plupart des cas, il s'agit là des principales recettes pour atteindre les objectifs.

Trajectoire de réduction: abandon de l'unidimensionnalité

Voilà pour la théorie. Mais si nous voulons comprendre la durabilité comme une évolution positive et durable des valeurs immobilières, il est plus judicieux et surtout plus prometteur de prendre en compte d'autres dimensions: il faut fixer des priorités, déterminer l'ordre chronologique et évaluer le degré d'intervention des investissements dans le parc immobilier. Outre les valeurs clés que sont l'intensité en CO₂ et en énergie, les potentiels architecturaux et économiques – tant au niveau de l'objet que de l'ensemble du portefeuille – doivent être pris en compte dans la prise de décision. Des conflits d'objectifs apparaissent souvent à ce stade. Une rénovation complète et coûteuse de logements bon marché se répercute par exemple inévitablement sur le niveau des loyers. Si l'on est conscient des interactions en amont, il est souvent possible de résoudre de tels conflits d'objectifs et de trouver

une voie optimisée en coordonnant les mesures au niveau du portefeuille. Même des moyens financiers limités trouvent ainsi leur place dans des mesures aussi durables que possible et donc créatrices de valeur à long terme. Un plan coordonné crée de la sécurité, de la clarté et garantit l'utilisation économique de ressources financières et humaines limitées.

Interaction entre le portefeuille et l'immeuble

La trajectoire de réduction au niveau du portefeuille sert de ligne directrice. Elle classe les différentes stratégies d'objets en fonction de leur potentiel d'économie de CO₂. La formulation de mesures concrètes (de construction) se fait naturellement au niveau de l'immeuble et est prise en compte dans le cadre de la planification pluriannuelle avec un budget d'investissement correspondant dans la planification financière. Agrégés, les différents investissements aboutissent à un plan d'investissement sur plusieurs années. Dans l'optique d'une évolution positive et durable de la valeur, la trajectoire de réduction optimale ne peut toutefois être atteinte que dans le cadre d'une interaction permanente entre les niveaux du portefeuille et de l'immeuble respectivement qui devrait être établie en tant que processus dynamique.

Même si la durabilité est aujourd'hui une grande priorité, les propriétaires ont encore souvent des doutes. Une bonne stratégie de communication permet de contrer les réticences.

Communiquer les succès

Faites le bien et parlez-en. Cela vaut également pour la construction durable. Une action durable doit être communiquée en conséquence. Dans le domaine de l'immobilier en particulier, la durabilité devient rapidement visible et claire lorsqu'elle est mise en œuvre de manière appropriée. En outre, au-delà du bilan énergétique négatif en termes de CO₂, il faudrait toujours communiquer sur la dimension purement écologique, par exemple sur les éléments de façade réutilisés, les frais annexes réduits et les loyers bruts plus intéressants qui en découlent. Cela favorise l'acceptation et contribue à démystifier la notion de durabilité. Ainsi, les histoires de réussite concrètes ne servent pas seulement leur propre cause, mais peuvent aussi stimuler d'autres acteurs du marché. De toute façon, la pression pour

agir ne cesse d'augmenter pour les raisons suivantes:

- Les exigences réglementaires sont obligatoires.
- Le déficit par rapport à l'état théorique est connu.
- La conscience de la nécessité d'agir existe.
- Le temps presse.
- Les concurrents deviennent actifs. La passivité conduit à long terme à un désavantage concurrentiel.

Ces incitations négatives sont malheureusement trop souvent la dernière motivation pour agir. Il faut éviter cela en planifiant à l'avance.

Saisir les opportunités et accepter le soutien

La saisie du statu quo ainsi que la planification et la mise en œuvre de mesures de construction au niveau des biens immobiliers nécessitent l'expertise de différentes disciplines spécialisées. Pour les propriétaires, il est indispensable de donner la priorité à la durabilité au niveau de la direction et de consacrer suffisamment de ressources à la mise en œuvre des mesures, mais aussi au suivi.

Ce sont surtout les propriétaires de petits portefeuilles immobiliers qui se sentent rapidement dépassés par la situation. Les charges d'exploitation sont trop élevées, disent-ils. Il en résulte une attitude fondamentalement hostile à l'action durable. Ce que beaucoup ignorent: il existe aujourd'hui suffisamment d'offres d'aide. Les connaissances et les instruments de travail sont disponibles. Il semble que dans très peu de cas, il soit proportionné d'engager ses propres spécialistes. Une collaboration avec des instituts spécialisés dans le cadre de la mise en œuvre conduit dans la plupart des cas au succès et aide les propriétaires à rester à jour en ce qui concerne les réglementations et les tendances actuellement en vigueur sur le marché. Cela vaut également pour la participation à des plateformes de benchmarking. Il existe de bonnes offres de conseil, notamment dès le début des processus, afin d'intégrer de manière ciblée le thème de la durabilité dans les placements immobiliers et de les mener ainsi au succès.

André Perronnet Gestionnaire de portefeuille, Topik Partner AG
Carlo Picenoni Managing Partner, responsable du domaine de la gestion de portefeuille et d'actifs, Topik Partner AG

Take Aways

La durabilité n'est pas unidimensionnelle, lors de la prise de décision, il faut prendre en compte les potentiels constructifs et économiques.

En conséquence, la planification pluriannuelle doit toujours être adaptée aux influences changeantes et être établie comme un processus dynamique au sein de l'organisation.

Les rapports sur les mesures concrètes et les histoires de réussite créent la confiance et l'acceptation.

Le recours précoce à des instituts de conseil spécialisés pour faire le point sur la situation permet également aux propriétaires de petits portefeuilles immobiliers d'accéder à des solutions sur mesure – totalement dans l'esprit de la durabilité.



vps.epas

Wissen vermitteln.
Menschen vernetzen.