



GEFISWISS

partenaire des générations futures.

Indicateurs environnementaux

Prémices d'une transformation exigeante,
mais nécessaire pour le secteur immobilier

RENT SWITZERLAND 2024

L'événement de référence pour les professionnels de l'économie immobilière

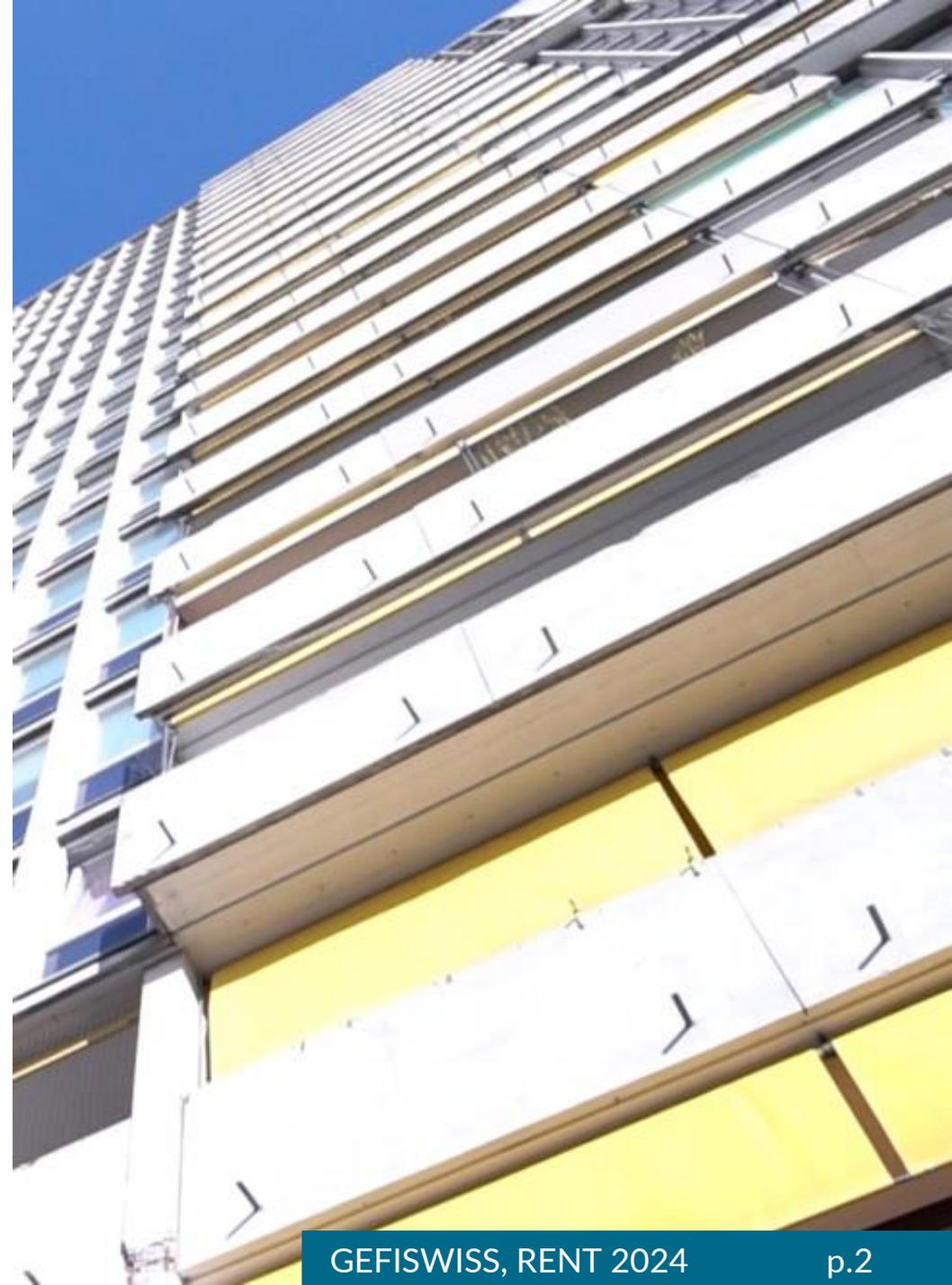
SwissTech Convention Center - EPFL Lausanne

Parce que le monde doit changer

Le secteur financier suisse fait actuellement face à la mise en pratique dans différents secteurs

- Des accords de Paris 2015
- Du rapport du Conseil Fédéral et des lignes directrices sur le développement durable dans le secteur financier (2020)
- Des communications de la FINMA sur les obligations de transparence en matière de risques climatiques l'écoblanchiment. (2021)
- De la stratégie Énergétique 2050 ainsi que des objectifs 2030

Avec environ 30% des émissions de CO₂, le secteur immobilier et ses investisseurs sont directement visés par les changements en cours





Autorégulation de l'AMAS

L'Asset Management Association Switzerland, en collaboration avec Swiss Sustainable Finance a publié :

- Des messages et recommandations pour un secteur de l'Asset Management durable
- Les recommandations sur la transparence dans les produits
- Les indices environnementaux pour les fonds immobiliers (2022)

Le monitoring et la publication de ces indices sont obligatoire pour tous les fonds immobiliers suisses à partir du 30.06.2024

Objectifs des indices environnementaux

Directs

- Accroître la transparence vis-à-vis des investisseurs
- Permettre la comparaison entre fonds immobiliers sur les aspects environnementaux

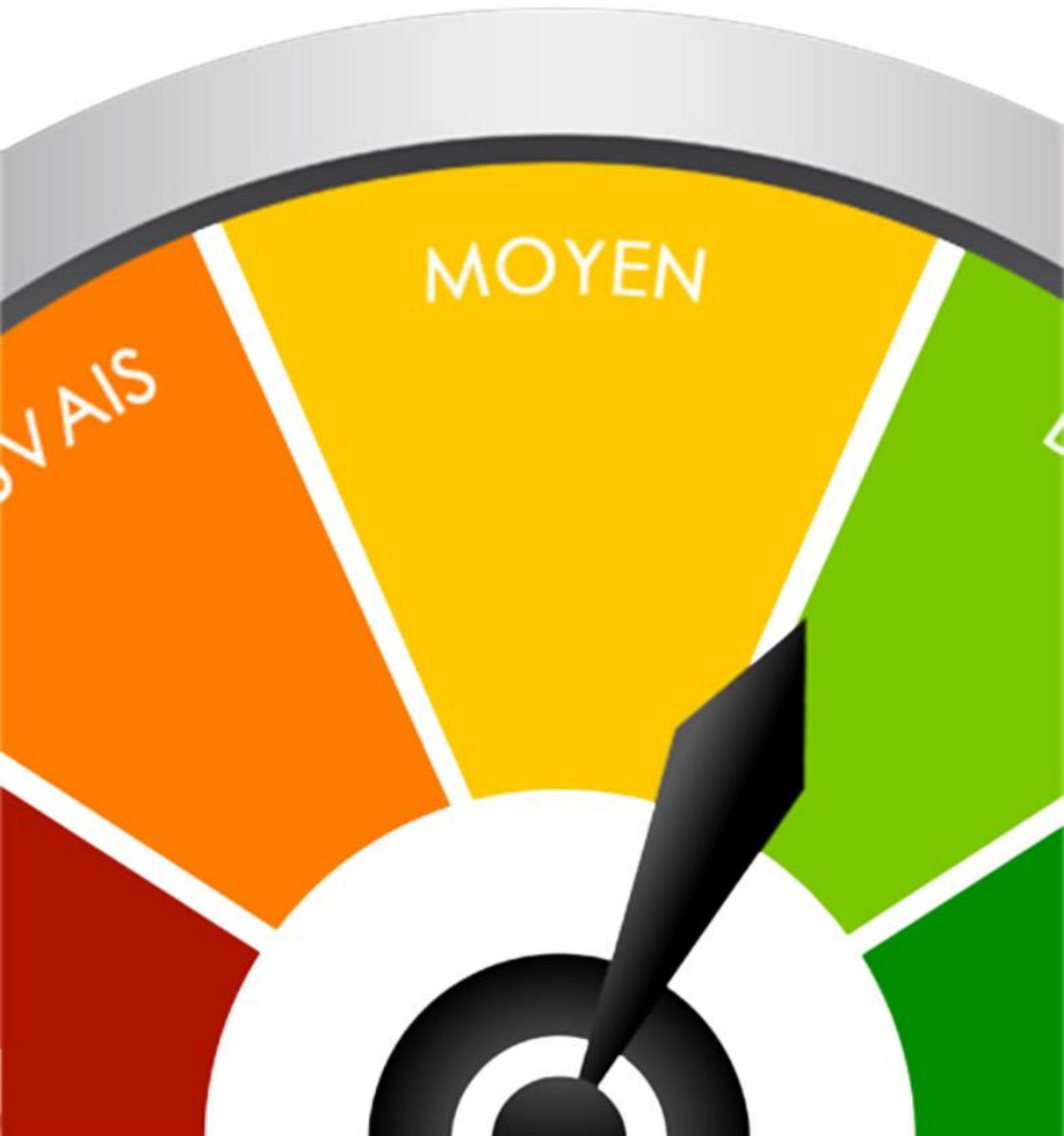
Indirects

- Augmenter la concurrence pour les fonds durables
- Pénaliser les mauvais élèves

«En revanche, les indices ne constituent pas un label de durabilité et les établissements ne sont pas contraints de prendre des mesures dans le domaine de la durabilité»

(source: AMAS, annexe à la circulaire 04/2022)





Indices environnementaux

Taux de couverture

Informar sur la proportion du parc évalué

Mix énergétique

Déterminer les facteurs d'émission de CO₂ des sources énergétiques

Intensité énergétique

Déterminer les besoins énergétiques

Intensité des émissions de gaz à effet de serre

Déterminer les émissions de CO₂

Impacts attendus

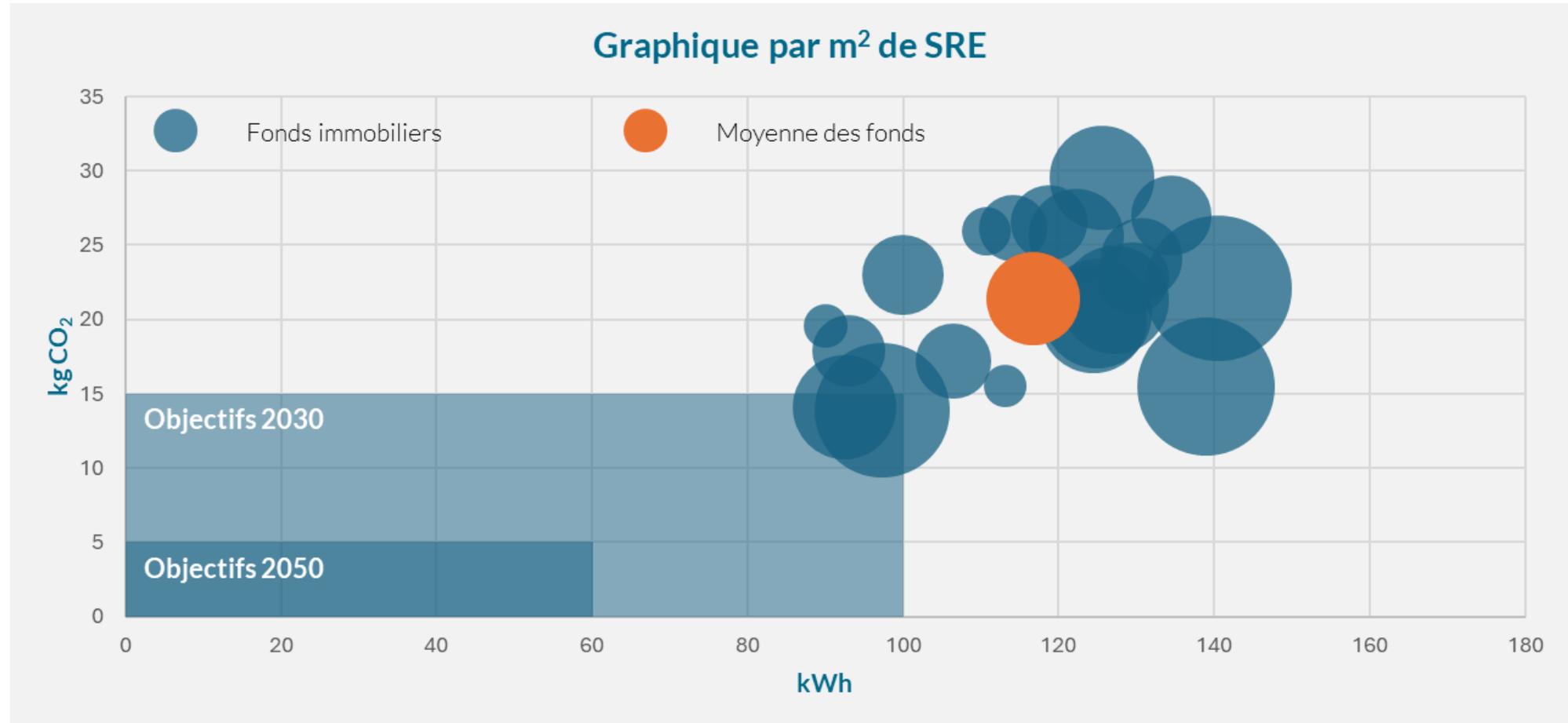
« Les indices ne constituent pas un label de durabilité et les établissements ne sont pas contraints de prendre des mesures dans le domaine de la durabilité »

mais...

- Pression croissante pour des portefeuilles plus écologiques
- Prise de conscience des coûts à venir pour adapter les portefeuilles
- Difficultés croissantes à vendre un immeuble vétuste avant travaux complets de rénovation
- Indicateurs en phase d'adoption au-delà des seuls fonds immobiliers (caisses de pensions, fondations immobilières, privés)



Une transformation exigeante, mais nécessaire à réaliser



Sources : rapports annuels des fonds immobiliers cotés avec plus de 70% de résidentiel, GEFISWISS

Un portefeuille propre offre d'une part...

Une saine gestion ou une diversification des risques liés à la nécessaire transition énergétique et des « coûts » rattachés

- Travaux potentiellement complexes et manque d'économies d'échelles
- Procédures d'autorisation quasi similaire à un nouveau développement
- Risque sur état locatif
- Gestion des locataires durant les travaux





Et d'autre part...

Un réel avantage encore peu reflété dans les évaluations actuelles

- Meilleures visibilité et maîtrise des charges
- Satisfaction améliorée des locataires
- Possibilité à terme de prise en compte de la valeur verte
- Réduction des risques législatifs futurs (taxe de non-conformité, etc.)

Conclusion

Check-list immo

- Emplacement !
- Emplacement !
- Emplacement !

Il va falloir
s'habituer au
nouveau motto
de l'immobilier !



New Check-list immo

- Vétusté !
- Vétusté !
- Vétusté !



GEFISWISS

partenaire des générations futures.

**Retrouvez-nous à notre stand GEFISWISS
Et demain à la table ronde «La valeur verte de
l'immobilier»**