



SWISS
SUSTAINABLE
REAL ESTATE
INDEX



POWERED BY **MV**INVEST

VERIFIED BY **SGS**

CONTENU

- 04 SSREI
- 04 OBJECTIF DE L'INDICE
- 06 STRUCTURE ET CONTENU
- 08 ÉVALUATION ET PONDÉRATION
- 09 VÉRIFICATION PAR LA SGS
- 09 POTENTIEL ET VALEUR AJOUTÉE
- 10 DANS LE CADRE DE LA STRATÉGIE DE DURABILITÉ
- 14 PROCESSUS DE VALIDATION
- 15 OUTIL D'ÉVALUATION DU PORTEFEUILLE
- 16 TRAITEMENT DES DONNÉES
- 17 ORGANISME DE CONTRÔLE DE LA SGS
- 20 STRUCTURE DES COÛTS
- 21 FAMILLE D'INDICES
- 22 PERSONNE DE CONTACT

BENCHMARK

Valeur de référence utilisée pour évaluer la durabilité des biens immobiliers suisses existants

APPROCHE D'ÉVALUATION UNIFORME

Crée la transparence et la comparabilité

TRACK RECORD

Permet d'obtenir des résultats significatifs

EXTERNAL ASSURANCE

SGS en tant qu'organisme de vérification indépendant de l'auto-évaluation sous-jacente

SSREI

Le Swiss Sustainable Real Estate Index (SSREI) a été mis au point dans le but d'évaluer la durabilité du portefeuille immobilier suisse. En effet, le SSREI permet aux propriétaires (fonds immobiliers, actions immobilières, fondations d'investissement, compagnies d'assurance, caisses de pension, pouvoirs publics) d'aligner leurs biens immobiliers sur les exigences de plus en plus strictes en matière de développement durable et de garantir la valeur de leurs biens à long terme.

OBJECTIF DE L'INDICE

Le SSREI a été créé afin de cartographier le profil de durabilité des biens immobiliers suisses existants, de normaliser l'évaluation correspondante, de garantir la transparence et la comparabilité à cet égard, et, enfin, de fournir au marché un point de référence important.



Swiss Sustainable Real Estate Index a été mis au point dans le but d'évaluer la durabilité du portefeuille immobilier suisse.



STRUCTURE ET CONTENU

La structure de l'indice est basée sur la norme pour la construction durable en Suisse (SNBS Bâtiment), un instrument mis au point dans le cadre de la stratégie énergétique 2050.

Adaptés de manière à pouvoir être appliqués aux biens existants, les indicateurs et les exigences définis permettent une évaluation complète de l'état d'un bien immobilier (approche Bottom-Up) dans les domaines que sont la société, l'économie et l'environnement.

SOCIÉTÉ

INDICATEURS	CONTENU
G1 Urbanisme et architecture	Urbanisme et qualité architecturale
G2 Densité d'utilisation	Espace nécessaire par personne
G3 Offre de services dans le quartier/périmètre	Disponibilité des produits de première nécessité à proximité immédiate
G4 Construction sans obstacles	Accessibilité en fauteuil roulant
G5 Offre d'espaces intérieurs semi-publics	Points de rencontre dans le bâtiment ou dans les environs
G6 Offre d'espaces extérieurs semi-publics	Points de rencontre en extérieur (espace privé ou public)
G7 Sécurité subjective	Voies d'accès sécuritaires (éclairage, points de rencontre)
G8 Flexibilité et variabilité d'affectation	Flexibilité dans l'utilisation de l'espace/convertibilité
G9 Qualité d'usage	Fonctionnalité des pièces en fonction de leur utilisation
G10 Lumière naturelle	Luminosité des pièces grâce à la lumière naturelle
G11 Protection contre le bruit	Isolation acoustique intérieure et extérieure/acoustique des pièces (bureau)
G12 Qualité de l'air intérieur	Qualité de l'air intérieur grâce au système de ventilation (mécanique ou naturel)
G13 Rayonnements (radon)	Exposition au radon
G14 Protection thermique en été	Réchauffement des pièces en été
G15 Protection thermique en hiver	Perméabilité au froid (ponts thermiques, absence d'isolation, qualité des fenêtres)

ÉCONOMIE

INDICATEURS	CONTENU
W1 Coûts du cycle de vie	Coûts d'exploitation et d'entretien
W2 Concept d'exploitation	Maintenance opérationnelle
W3 Procédés, éléments de construction et substance bâtie	Facilité de nettoyage des installations HT/démontage de l'enveloppe du bâtiment/extension
W4 Processus décisionnel	Prise de décision dans le cadre du processus d'entretien et de renouvellement
W5 Sites contaminés	Inscription au registre des sites pollués
W6 Dangers naturels et sécurité sismique	Protection contre les tremblements de terre, les inondations et la grêle
W7 Desserte technique	Disponibilité des énergies renouvelables
W8 Accessibilité	Qualité des transports publics et proximité de la gare ferroviaire la plus proche de la commune centrale
W9 Accès à la parcelle et aux équipements	Aménagement des voies (pour les vélos, les piétons, les voitures)
W10 Niveau des loyers	Prix des loyers par rapport à la moyenne
W11 Demande	Taux de vacance

ENVIRONNEMENT

INDICATEURS	CONTENU
U1 Énergie primaire / production (énergie grise)	Énergie grise (quantité et qualité des matériaux)
U2 Énergie primaire non renouvelable lors de l'exploitation	Part d'énergies renouvelables utilisées
U3 Gestion des ressources	Cycle des matériaux (utilisation du béton RC) et qualité des matériaux utilisés dans les équipements de base
U4 Matériaux en rapport avec l'environnement et la santé	Qualité des matériaux utilisés dans la construction intérieure (émissions, recyclabilité, etc.)
U5 Monitoring de l'énergie	Consommation d'énergie
U6 Gestion des déchets	Tri des matériaux recyclables
U7 Concept de mobilité	Mise à disposition de places de parking pour les voitures et les vélos, avec accès
U8 Conception environnementale / biodiversité	Espaces verts et utilisation des plantes indigènes
U9 Infiltration et rétention	Part d'étanchéité
U10 Densification des constructions	Utilisation effective

Les différents indicateurs et exigences sont expliqués en détail dans l'outil d'évaluation du portefeuille du SSREI conçu spécifiquement à cet effet.

ÉVALUATION ET PONDÉRATION

Selon la grille d'évaluation du SSREI, l'auto-évaluation d'une propriété ou d'un portefeuille entier permet d'obtenir une valeur de référence comprise entre 0,00 et 3,00.

La pondération de l'indice est basée sur la valeur de référence des différents composants, en fonction du nombre de mètres carrés évalués de la surface utile principale (SUP, norme SIA 416).

$$I_t = \sum_{i=1}^n \left(\frac{VR_{i,t} \cdot MSUP_{i,t}}{MSUP_{i,t}} \right)$$

I Valeur de l'indice
VR Valeur de référence
MSUP Mètres carrés de la surface utile principale

i Composante spécifique de l'indice
n Nombre de composantes de l'indice
t Temps

VÉRIFICATION PAR LA SGS

La vérification annuelle par échantillon aléatoire (External Assurance) de l'auto-évaluation par l'organisme de contrôle de la SGS Société Générale de Surveillance SA est une condition préalable obligatoire pour l'inclusion dans le SSREI.

POTENTIEL ET VALEUR AJOUTÉE

Le processus d'évaluation aide les utilisateurs à déterminer l'état de durabilité spécifique de leurs biens, à analyser les approches stratégiques de manière structurée et, enfin, à identifier au plus tôt les opportunités.

Dans ce contexte, l'outil d'évaluation du portefeuille SSREI fournit des indications quant au potentiel d'amélioration d'un bien immobilier, par exemple dans le cadre de l'élaboration d'une stratégie de rénovation équilibrée et pour les besoins d'investissement avec lesquels la valeur de durabilité plus élevée suivante (valeur de référence) peut être atteinte.

Le Track Record qui en résulte sert également de moyen de communication transparent avec les parties prenantes internes (direction de l'entreprise, comités d'investissement, etc.) et externes (investisseurs, législateurs, etc.) et permet ainsi d'obtenir un bilan explicite.

Ce dispositif incite les propriétaires à faire en sorte que leurs biens immobiliers respectent les exigences de plus en plus strictes en matière de durabilité. Cela mène en outre le portefeuille immobilier suisse vers un avenir durable.

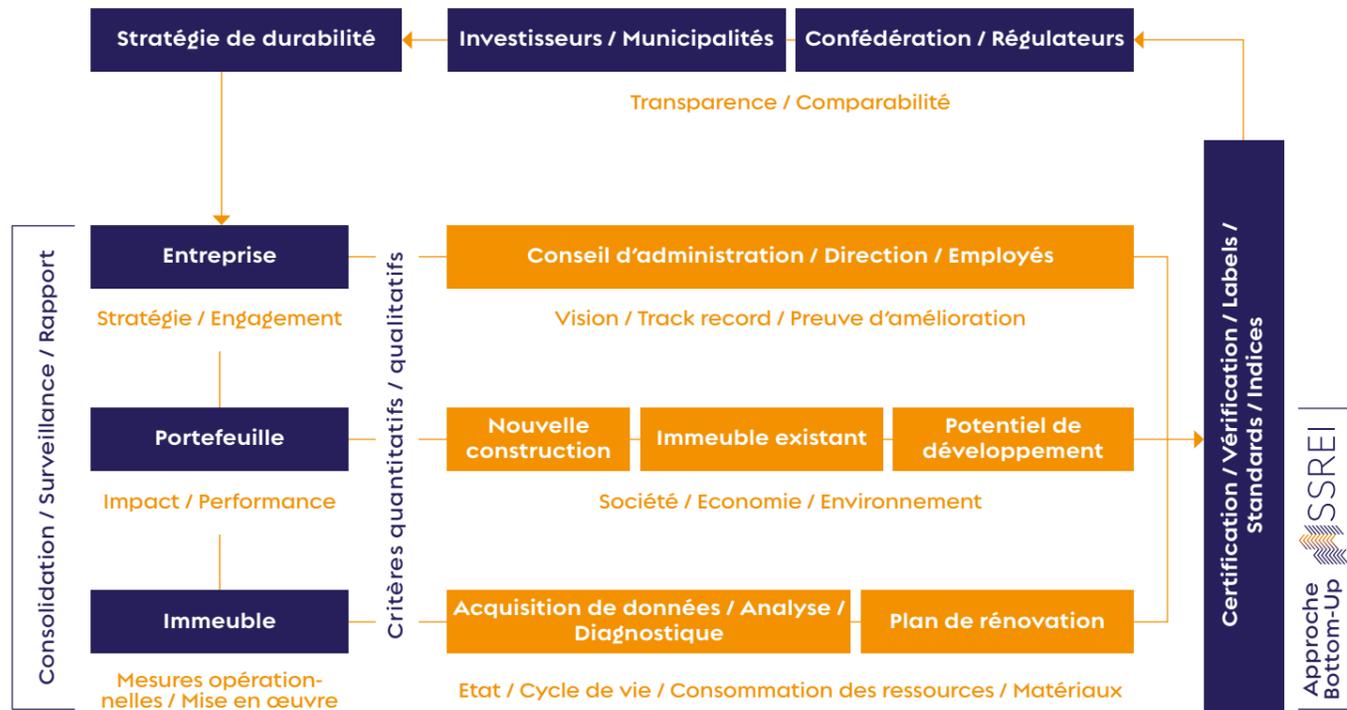
De cette manière, une valeur de référence importante est mise à la disposition du marché et les intérêts commerciaux sont combinés à la nécessité sociale.

DANS LE CADRE DE LA STRATÉGIE DE DURABILITÉ

On sait qu'une stratégie globale de durabilité comporte plusieurs niveaux et influence la gestion stratégique et opérationnelle.

Dans ce contexte, SSREI soutient l'orientation durable au niveau du portefeuille et des immeubles.

STRATÉGIE DE DURABILITÉ POUR LE SECTEUR IMMOBILIER (ESG)



Les conditions-cadres d'une stratégie globale de durabilité sont de plus en plus définies par des initiatives correspondantes, des normes et des dispositions réglementaires plus strictes.

Le SSREI sert de composante complémentaire dans la mise en œuvre des exigences correspondantes.

PRI (PRINCIPLES FOR RESPONSIBLE INVESTMENT)

Cette initiative, lancée par une communauté internationale d'investisseurs institutionnels et soutenue par les Nations unies, définit les principes de l'investissement responsable et durable.

Le SSREI soutient le nombre constamment en hausse de partisans des PRI en promouvant ces principes de manière crédible et significative dans le cadre des investissements immobiliers.

GRESB (GLOBAL REAL ESTATE SUSTAINABILITY BENCHMARK)

Le GRESB évalue la durabilité des sociétés immobilières et des fonds immobiliers, décrit les principes de conduite correspondants, en tenant compte de toutes les parties prenantes et analyse les processus et procédures de l'ensemble de la chaîne de valeur. Au niveau des immeubles, le GRESB se concentre sur la consommation d'énergie et d'eau, les volumes de déchets, les labels et les certifications des bâtiments.

Le GRESB ne remplace donc pas l'évaluation foncière réelle et durable du bien. De ce fait, le SSREI et le GRESB ne sont pas des mesures concurrentes, mais plutôt complémentaires.

GRI (GLOBAL REPORTING INITIATIVE)

La GRI est un cadre pour l'établissement de rapports uniformes sur le développement durable. Les rapports à ce sujet se portent à l'entreprise dans son ensemble.

En se concentrant sur le bien immobilier de manière globale, le SSREI est un élément complémentaire du rapport global.

EXIGENCES RÉGLEMENTAIRES

FINMA – Uniformisation de la transparence pour les placements collectifs de capitaux avec une politique de placement durable.

L'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers vise à promouvoir davantage le développement durable de la place financière suisse au cours de la période stratégique 2021-2024. Elle souhaite notamment mettre un terme aux promesses parfois trompeuses concernant les caractéristiques durables des produits d'investissement (greenwashing). Des dispositions spécifiques ont déjà été formulées récemment afin d'assurer plus de transparence. À l'avenir, il faudra montrer de manière uniforme quels et comment ces investissements, spécifiquement annoncés comme tels, respectent effectivement leur promesse en matière de durabilité. Lors de l'approbation et de l'ajustement des investissements correspondants, le contrat et le prospectus du fonds doivent présenter les informations pertinentes (par exemple, l'approche utilisée dans le processus d'investissement durable, la mise en œuvre de cette politique d'investissement ou la méthodologie des notations ou des indices correspondants).

SSREI crée également la transparence dans ce contexte et soutient la vérification du caractère durable d'un produit.



L'approche d'évaluation uniforme crée la transparence et la comparabilité.



PROCESSUS DE VALIDATION

Les différentes étapes du processus de validation de l'indice sont développées ci-dessous :

1 PREMIER CONTACT ET SOUMISSION D'UNE OFFRE

- > Analyse de la taille et de la structure du portefeuille
- > Définition du calendrier de vérification

2 ÉLABORATION DE L'AUTO-ÉVALUATION

- > Évaluation conjointe d'un projet pilote dans le but de se calibrer et de créer une compréhension commune des indicateurs ainsi que des exigences

3 AUTO-ÉVALUATION

- > Analyse des documents de vérification
- > Collecte de données et évaluation du bien immobilier dans l'outil d'évaluation du portefeuille du SSREI

4 VÉRIFICATION (EXTERNAL ASSURANCE)

- > Vérification de l'auto-évaluation sur la base d'échantillons aléatoires
- > Ajustements le cas échéant et vérification correspondante
- > Confirmation officielle de la valeur de référence du SSREI (Assurance Statement)

5 INCLUSION DANS LE SSREI

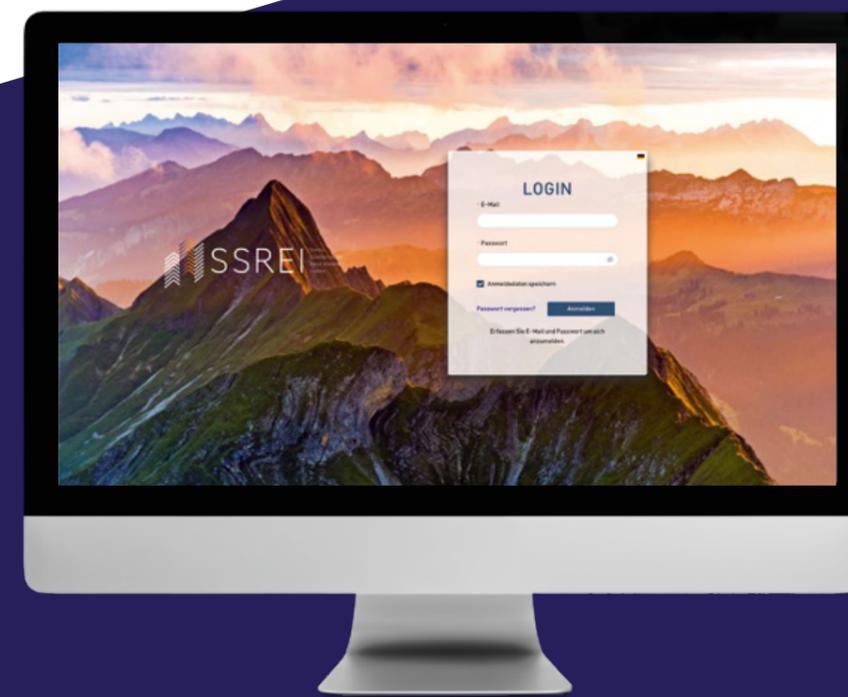
6 VÉRIFICATION ANNUELLE ET AJUSTEMENT DE LA VALEUR DE RÉFÉRENCE

OUTIL D'ÉVALUATION DU PORTEFEUILLE

L'interface utilisateur conviviale de l'outil d'évaluation permet une saisie et une collecte efficaces des données requises dans le cadre du processus d'auto-évaluation, ainsi qu'une analyse précise selon les critères suivants :

- > Indicateurs individuels
- > Domaine (société, économie, environnement)
- > Type d'utilisation
- > Région
- > Canton
- > Comparaison avec la valeur de référence

L'outil d'évaluation du portefeuille du SSREI fournit également des indications sur le potentiel d'amélioration d'un bien immobilier et sur l'investissement nécessaire pour atteindre la valeur de durabilité suivante la plus élevée (valeur de référence).



L'outil d'évaluation permet une saisie efficace des données requises dans le cadre du processus d'auto-évaluation.

TRAITEMENT DES DONNÉES

La protection et la sécurité des données sont la priorité absolue.

Les données collectées par l'outil d'évaluation du portefeuille du SSREI sont stockées en externe sur un serveur du centre de données suisse de Hosttech (www.hosttech.ch).

En tant qu'initiateur de l'indice, MV Invest possède une souveraineté illimitée sur les données ainsi que les droits correspondants. Les données collectées par l'outil d'évaluation du portefeuille ne sont utilisées qu'aux fins d'administration de l'indice (calcul, évaluation) ainsi que pour la génération d'éventuels autres indices de la famille d'indices du SSREI. Les données stockées sont de nature exclusivement quantitative et ne permettent pas de tirer des conclusions sur l'évolution future éventuelle des prix de certains composants de l'indice, notamment les composants cotés en bourse (par exemple, les actions, les fonds ou les fondations). Les statistiques relatives à l'indice global sont publiées sans indication spécifique au sujet des différentes composantes.

Via l'outil d'évaluation, l'utilisateur a à tout moment accès aux données de son portefeuille individuel ainsi qu'aux données de l'indice global (valeur de référence) à des fins de comparaison. Les données des autres composantes de l'indice ne peuvent pas être consultées.

ORGANISME DE CONTRÔLE DE LA SGS

L'organisme de contrôle de la SGS est l'organe de contrôle officiel et indépendant chargé de la vérification (External Assurance) par la SGS Société Générale de Surveillance SA.

SOCIÉTÉ ET ÉCONOMIE

Dr. Joelle Zimmerli

Zimraum GmbH

Rainer Marti

Fahrländer Partner SA

Denise Dubacher

Fahrländer Partner SA

GESTION DES INSTALLATIONS ET MOBILITÉ

Daniel Geiser

Geiser Facility Management

Consulting GmbH

Lukas Heitzmann

nmb Facility Management SA

ARCHITECTURE ET URBANISME

Jacqueline Fosco-Oppenheim

Fosco Fosco-Oppenheim Vogt

Architekten

Katharina Lenggenhager

Schulraumentwicklung

(développement de l'espace scolaire)

ENVIRONNEMENT

Antje Horvath

Gebäudeversicherung Solothurn

(assurance bâtiment Soleure)

Bernhard Stamm

Basler&Hofmann SA



SSREI apporte une valeur de référence importante et rassemble les intérêts commerciaux et la nécessité sociale.



STRUCTURE DES COÛTS

Le diagramme ci-dessous présente un aperçu de la structure des coûts en fonction de la taille du portefeuille (nombre d'immeubles) et de l'inclusion éventuelle de biens supplémentaires.

VÉRIFICATION ET INCLUSION DANS L'INDICE (EXTERNAL ASSURANCE)			VÉRIFICATION ANNUELLE		EXTENSION DU PORTEFEUILLE	
NOMBRE D'IMMEUBLES	NOMBRE DE CONTRÔLES	TOTAL CHF HORS TVA	NOMBRE DE CONTRÔLES	TOTAL CHF HORS TVA	NOMBRE DE CONTRÔLES	TOTAL CHF HORS TVA
0-10	3	6'500	2	2'500	1	1'000
11-25	5	8'500	2	2'500	2	1'750
26-50	7	10'500	3	3'500	3	2'750
51-100	10	13'500	5	5'500	4	3'750
101-150	13	16'500	6	6'500	5	4'750
151-200	15	19'500	7	7'500	6	5'750
201-250	17	21'500	8	8'500	7	6'500
251-300	19	23'500	9	9'500	8	7'500

FAMILLE D'INDICES

Dans un second temps, la famille d'indices sera élargie pour inclure les indices de performance du SSREI (fonds, actions).

Les indices de performance regrouperont les composantes de l'indice dans les catégories de produits respectives (fonds, actions) et en fonction de leur performance. En particulier, la pondération dépendra de l'orientation durable ou de valeur de référence du SSREI en question.

Cela ouvre de nouvelles opportunités de comparaison et d'investissement pour les investisseurs.

PERSONNE DE CONTACT

INFORMATIONS GÉNÉRALES RELATIVES À L'INDICE

Roland Vögele**MV Invest AG****rv@mvinvest.ch****+41 43 499 24 90****MV Invest – Initiateur**

MV Invest AG est une société de conseil indépendante spécialisée dans les investissements immobiliers indirects. Elle analyse des portefeuilles immobiliers depuis plus de 25 ans. MV Invest s'efforce ainsi de constamment mettre au point des approches nouvelles et innovantes. Dans ce contexte, la société agit en tant que promoteur officiel du Swiss Sustainable Real Estate Index (SSREI).

www.mvinvest.ch

INFORMATIONS TECHNIQUES ET ASSURANCE

Elvira Bieri**SGS Société Générale de Surveillance SA****elvira.bieri@sgs.com****+41 44 445 17 17****+41 79 621 80 32****SGS – L'organe officiel de vérification**

La SGS Société Générale de Surveillance SA, dont le siège est situé à Genève, fait partie des sociétés d'inspection et de certification les plus importantes et reconnues au monde. Elle possède une expertise mondialement reconnue dans le domaine de la « construction durable ». Avec le service créé spécialement à cet effet, la SGS a mis en place les structures nécessaires pour pouvoir servir le marché avec les prestations correspondantes.

www.sgs.com

