

Des investissements immobiliers

Depuis 1993 et en dépit de la crise des années suivantes, Roland Vögele s'est donné pour mission d'analyser les investissements immobiliers suisses. En 2008, il a fondé MV Invest, une société de conseil basée à Zurich pour les investissements immobiliers directs et indirects. Avec son équipe, il élabore des stratégies et des approches innovantes pour les investisseurs, et commente tous les mois l'état du marché avec les dernières actualités ainsi que les opportunités et les risques associés.

En raison des turbulences boursières passées, les placements immobiliers suscitent de plus en plus l'engouement des investisseurs. Avec l'introduction de taux d'intérêt négatifs, cette tendance s'est encore accentuée. Aujourd'hui, la quasi-totalité des investisseurs institutionnels disposent d'investissements immobiliers indirects dans leur portefeuille ou de biens immobiliers en propriété directe.

Le marché immobilier suisse a également été impacté par l'ESG, qui concerne désormais toutes les classes d'actifs. La crise sanitaire mondiale actuelle a encore exacerbé cette évolution. Parallèlement, les aspects de durabilité sont devenus des critères indispensables pour évaluer le potentiel et les risques des produits concernés. Car, à l'avenir, une gestion professionnelle de la durabilité sera la clé pour des portefeuilles performants et des résultats opérationnels stables.

Qu'entend-on par immobilier durable?

Lorsque l'on parle de bâtiments durables, on met généralement l'accent sur les émissions de gaz à effet de serre générées par leur exploitation. C'est compréhensible, car le parc immobilier existant est responsable d'environ 30% des émissions de CO₂ en Suisse. Or, un bâtiment contribue indirectement à la consommation d'énergie et aux émissions de CO₂ de diverses manières. D'abord en fonction de sa localisation et de l'importance du trafic occasionné par cel-



Né à Genève,
ROLAND VÖGELE

est CEO et propriétaire de MV Invest SA et initiateur du Swiss Sustainable Real Estate Index (SSREI).

le-ci. Mais aussi en fonction de la densité d'usage, des matériaux de construction utilisés, par exemple pour l'étanchéité, et de l'énergie grise associée. Sans parler de sa structure de base et de sa contribution à la densification, ou encore du développement urbain et de la qualité architecturale, qui détermine par nature sa longévité.

Le phénomène des «logements vacants» pose encore un autre problème. Les bâtiments vides consomment de l'énergie grise et doivent en permanence être chauffés au minimum. Pour éviter ces vacances, il faut

recourir à des structures flexibles et hybrides. En outre, les coûts liés au cycle de vie ne sont pas sans conséquence d'un point de vue économique et écologique.

Réduire la définition d'un bâtiment durable à sa consommation d'énergie d'exploitation est donc définitivement insuffisant. La durabilité ne se limite pas à l'énergie et la consommation d'énergie ne concerne pas que l'énergie de fonctionnement.

Quels sont les critères à prendre en compte?

Un catalogue complet d'exigences est une condition préalable à une évaluation représentative. En d'autres termes, dans l'évaluation spécifique de la durabilité d'un bien, les aspects écologiques, économiques et sociétaux doivent être pris en compte de manière égale, les mots-clés étant la biodiversité, les coûts du cycle de vie, les besoins des utilisateurs etc. C'est-à-dire, des critères qui vont bien au-delà des indicateurs énergétiques habituels. Car seule une classification holistique peut aider le propriétaire à évaluer ses bâtiments de manière globale, à définir les approches nécessaires et à envisager la bonne stratégie de rénovation pour son portefeuille.

Le Swiss Sustainable Real Estate Index

Le Swiss Sustainable Real Estate Index (SSREI) est le premier instrument du genre qui soit disponible. Grâce à son

durables pour la gestion d'actifs

approche, cet indice prend spécifiquement et pleinement en compte les différentes exigences pour des bâtiments durables. Le SSREI a été lancé dans le but de cartographier le profil de durabilité des biens existant sur sol helvétique, de normaliser leur évaluation, de permettre la transparence et la comparabilité et de fournir au marché une référence fiable. L'indice est conçu de manière à ce que les exigences en matière de contenu soient simples à comprendre. Il permet en outre que les preuves requises soient disponibles pour vérification et facilement générées grâce à des solutions numériques et des systèmes de gestion des données appropriés.

Vérification et réglementation croissante

La vérification continue (External Assurance) des résultats de l'auto-évaluation par la Société Générale de Surveillance (SGS), en tant qu'organisme d'inspection officiel du SSREI, garantit un bilan pertinent et crédible. Le SSREI contribue ainsi à prévenir le greenwashing et, surtout, il favorise le respect des exigences réglementaires croissantes, telles que les dispositions récemment formulées par l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA concernant « l'uniformisation de la transparence pour les placements collectifs de capitaux avec une politique de placement durable ».

La référence pour évaluer la durabilité des biens immobiliers situés en Suisse

La société zurichoise MV Invest SA a été fondée par Roland Vögele en 2008 et est spécialisée dans le conseil en investissements immobiliers suisses directs et indirects.

Le Swiss Sustainable Real Estate Index (SSREI) a été développé pour évaluer la durabilité des portefeuilles immobiliers suisses. Le SSREI accompagne les propriétaires (fonds immobiliers, sociétés par actions immobilières, fondations d'investissement, compagnies d'assurance, fonds de pension, pouvoirs publics) dans la mise en conformité de leurs biens avec les exigences de durabilité de plus en plus strictes tout en garantissant leur valeur à long terme.

«Des incitations sont créées pour que les propriétaires alignent leurs biens sur les exigences de plus en plus strictes en matière de durabilité, augmentant ainsi leur attrait pour les investisseurs finaux et offrant au portefeuille immobilier suisse un avenir durable. Avec le SSREI, les intérêts économiques sont combinés aux besoins de la société», précise Roland Vögele sur le Swiss Sustainable Real Estate Index.

Comment les investisseurs peuvent-ils s'y prendre pour cibler des placements immobiliers durables?

Le SSREI constitue un nouveau paramètre complémentaire permettant d'évaluer les produits suisses d'investissement immobilier. La transparence et la comparabilité accrues qui y sont liées offrent aux investisseurs la possibilité de structurer leur portefeuille en fonction de l'orientation durable du produit. En raison de la couverture croissante du marché, de nouveaux indices de performance SSREI seront lancés dans une phase ultérieure. Ils permettront d'effectuer des investissements pondérés selon les valeurs indicatives des différents composants de l'indice. ■

MVINVEST 

WWW.MVINVEST.CH / WWW.SSREI.CH

