



« Le besoin de monitoring énergétique des immeubles n'est plus une question mais un besoin naturel. »

Roland Vögele, CEO de MV Invest, créateur de l'indice (SSREI) visant à cartographier le profil de durabilité des biens immobiliers existants en Suisse et fin observateur du monde immobilier de notre pays, a pris le temps de partager son expertise et ses projections pour l'avenir des indicateurs et pour la durabilité des parcs immobiliers dans le futur avec vous. Un grand merci pour sa disponibilité et ses réponses très complètes.

Le SSREI a été mis en place dans le but d'évaluer les performances environnementale, sociale et de gouvernance des portefeuilles immobiliers Suisses. Pour les aspects environnementaux, le but, à terme, est d'aligner les pratiques des propriétaires en relation avec leurs parcs immobiliers sur les exigences de plus en plus strictes en matière de développement durable.

Quelles sont les tendances que vous voyez dans ce domaine et quel sera leur impact à court, moyen et long terme sur la gestion du patrimoine immobilier de notre pays ?

SSREI - Swiss Sustainable Real Estate Index a été créé dans le but de suivre l'évolution durable du parc immobilier suisse existant en créant une transparence et une comparabilité qui n'existaient pas jusqu'à ce jour. La structure de l'indice est basée sur la norme pour la construction durable en Suisse qui a été adaptée pour évaluer les bien existants. L'alignement des pratiques des propriétaires est non seulement important pour les aspects environnementaux mais également sociaux et économiques.

La durabilité n'est pas une nouveauté dans l'immobilier suisse, les asset managers ont toujours fait attention à l'évolution énergétique de leurs immeubles, et heureusement. Mais leurs points de préoccupation évoluent et l'énergie n'est plus le seul facteur

relevant. Les priorités des investisseurs dans le contexte actuel de l'immobilier à un niveau de prix élevé évoluent également et la préoccupation principale est maintenant de garantir la valeur de leurs biens à long terme. Le besoin de monitoring énergétique des immeubles n'est plus une question mais un besoin naturel. La gestion immobilière en sera impactée. Les mesures opérationnelles durable mises en œuvre doivent prendre en compte le cycle de vie d'un bien immobilier et respecter nos ressources naturelles.

**Si vous aviez une boule de cristal pour prédire l'avenir de la gestion des parcs immobiliers, quelles seraient les tendances lourdes que vous voyez à venir et qui ne sont pas visibles à ce jour, et dans quels délais ?**

Actuellement les prix de biens immobiliers de rendement sont au plus haut historique et l'achat de nouveaux biens doit être très bien pensé pour diluer le moins possible un portefeuille existant. En conséquence, leur gestion doit être très dynamique et agile. La tendance sociale va encore augmenter et pourrait représenter un énorme défi pour le gestionnaire. De nouvelles contraintes politiques pourraient également voir le jour. Une tendance à court terme est le renchérissement des matériaux de construction. Cela impacte les rénovations à effectuer et les stratégies durables planifiées. Les efforts effectués ne doivent pas péjorer l'investisseur mais apporter une plus-value à long terme. Il est fort possible que les capex calculés dans les évaluations existantes ne suffisent plus. Il faudra trouver rapidement des solutions.

**A quoi faut-il faire attention en particulier si l'on souhaite instaurer une série d'indicateurs pour mesurer la durabilité de son parc immobilier ? Quels sont les enjeux directs pour l'atteinte des objectifs 2050 de la Suisse ?**

Une stratégie globale de durabilité comporte plusieurs niveaux et influence la gestion stratégique et opérationnelle des parcs. Dans ce contexte, il faut faire les bons choix pour ne pas simplement effectuer un « Greenwashing » mais apporter une valeur effective à long terme. La gouvernance doit prendre ses responsabilités et suivre ses engagements. L'impact d'un parc immobilier doit être étudié et être monitoré continuellement. Pour cette raison, il faut gérer les indicateurs en mettant en place des mesures opérationnelles pour suivre un plan structuré à long terme. Le plus important n'est pas simplement d'arriver aux objectifs 2050 mais d'y arriver en ayant contrôlé les coûts.

**Quels sont les aspects de durabilité principaux que relatent les indices SSREI, et en quoi des partenaires comme Signa-Terre peuvent-ils contribuer à la décarbonation des parcs immobilier en particulier ?**

Les 36 critères utilisés dans l'indice SSREI sont tous importants et doivent être vus comme ayant une valeur égale. Les critères principaux sont sociaux, économique et naturellement environnementaux. L'urbanisation, la densité d'utilisation, l'offre d'espaces supplémentaires intérieurs comme extérieurs, la luminosité ou encore la flexibilité et variabilité d'affectation d'un bien immobilier font partie du critère « Société ». Le concept d'exploitation, la substance bâtie, la contamination, le niveau des loyers sont pris en considération dans le critère « Economie ». L'énergie grise et renouvelable, la gestion des ressources, le monitoring de l'énergie, la gestion des déchets et la biodiversité font partie du critère « Environnement ».

Les sociétés comme Signa-Terre deviennent de plus en plus importantes car le marché a besoin de monitoring précis et de qualité. C'est ainsi que les asset manager contribueront plus rapidement à l'optimisation durable des biens existants.

**Vous collaborez avec Signa-Terre, comment se passe cette collaboration et quels sont les avantages directs d'un réseau de partenaires dans ce domaine ?**

Notre collaboration est encore très récente mais le dynamisme et l'ouverture d'esprit des deux sociétés apportent une plus-value et un multiplicateur d'idées pour le futur. L'indice SSREI donne la possibilité à tous les propriétaires d'autoévaluer leurs biens immobiliers qui seront vérifiés par la Société Générale de Surveillance SGS. Signa-Terre optimise la procédure d'intégration dans l'indice en fournissant aux propriétaires et propres clients diverses données d'exigences requises pour l'adhésion à celui-ci.

**Quel serait votre cri de ralliement pour tous les acteurs de la branche ? Comment pensez-vous qu'il faut s'adresser à eux, aujourd'hui pour accélérer la transition énergétique ?**

Ne tardez pas à monitorer votre durabilité (par exemple avec Signa-Terre) pour créer votre stratégie immobilière. Combinez les éléments qualitatifs et quantitatifs, devenez transparent envers les investisseurs. C'est aux gestionnaires de démontrer à l'investisseur qu'à moyen/long terme la durabilité n'est pas seulement une mode mais une nécessité pour garantir la valeur des biens dans les prochaines décennies et de communiquer la manière d'exécution pour jongler entre coûts, potentiel futur et le respect de notre planète.



[www.signa-terre.ch](http://www.signa-terre.ch)



[www.ssrei.ch](http://www.ssrei.ch)