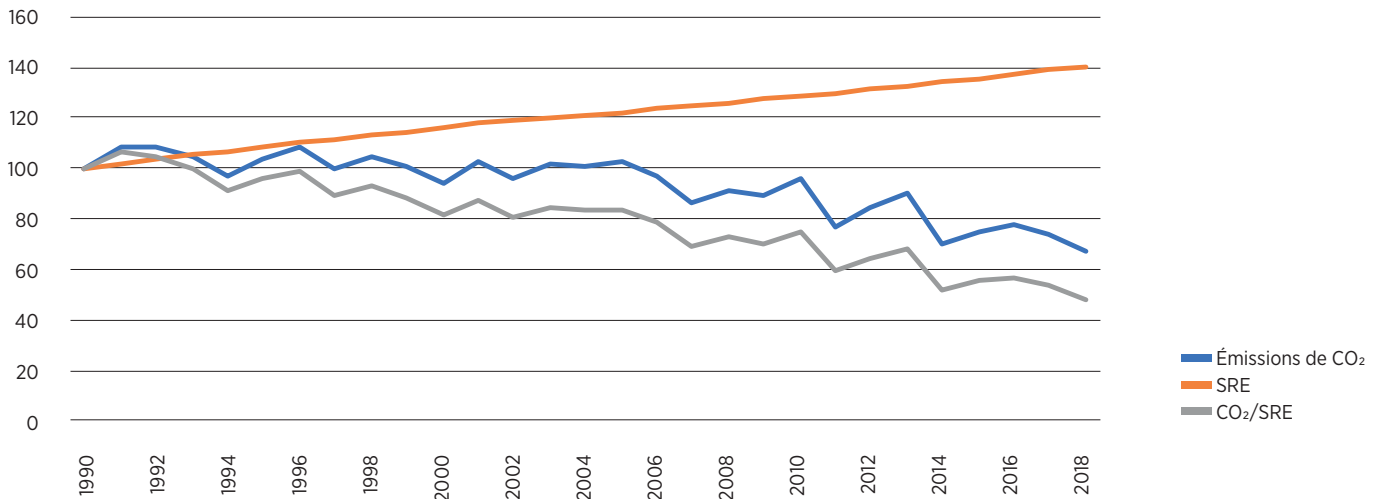


L'immobilier en chemin vers l'objectif « zéro émission nette »

Emissions de CO₂ des bâtiments, surface de référence énergétique (SRE)

et émissions de CO₂ par surface de référence énergétique en Suisse entre 1990 et 2018 (Indexation, 1990 = 100)



Klaus Kämpf,
Directeur général
Sustainable Real Estate AG

En signant l'accord de Paris sur le climat de 2015, la Suisse s'est engagée d'ici à 2030 à diviser par deux ses émissions de gaz à effet de serre par rapport à 1990 et à les réduire de 70 à 85% d'ici à 2050. Ces mesures doivent permettre de maintenir le réchauffement global au-dessous de 2°C par rapport aux niveaux préindustriels. En 2018, un rapport du GIEC arrivait à la conclusion qu'il faudrait en réalité contenir le réchauffement climatique global à 1,5°C d'ici au milieu de ce siècle pour ne pas provoquer des dégâts irréversibles sur les écosystèmes. Aussi, le Conseil fédéral a décidé que d'ici à l'horizon 2050, la Suisse ne devait pas rejeter dans l'atmosphère davantage de gaz à effet de serre que ce que les réservoirs naturels et artificiels sont capables d'absorber (« zéro émission nette »).

Le niveau de la mer monte, les immeubles peuvent devenir des actifs échoués

En septembre 2020, les deux Chambres parlementaires ont approuvé la révision de la loi sur le CO₂. Avec la Loi sur l'énergie, cette nouvelle loi sur le CO₂ doit permettre de mettre en œuvre la stratégie climatique de la Suisse d'ici à 2030 et définit les premiers pas en direction de la neutralité climatique de la Suisse.

Les nouvelles réglementations impliquent des changements considérables pour les propriétaires immobiliers et pour l'ensemble du secteur de la construction. Ces transformations ne se limitent nullement aux constructions neuves, mais concernent pour une bonne partie les objets immobiliers existants. Par exemple, s'il y a lieu de remplacer la chaudière d'un bâtiment en 2025, le mazout ne sera

autorisé que si la consommation est inférieure à 7,7 litres par mètre carré. Les bâtiments construits avant 2000 n'atteignent généralement pas ce niveau. Du fait de leur consommation d'énergie élevée et de leur utilisation des énergies fossiles pour le chauffage, les anciennes constructions sont particulièrement touchées par l'augmentation de la taxe sur le CO₂ qui conduira à une nette augmentation des prix du pétrole et du gaz.

Les immeubles qui ne parviennent pas à se plier aux prescriptions, vraisemblablement de plus en plus sévères, verront leur valeur reculer jusqu'à devenir totalement invendables. On parle alors de « stranded assets » ou d'actifs échoués.

Réunir sous un même toit politique climatique et portefeuille immobilier

Au vu de ce qui précède, les propriétaires immobiliers ont tout intérêt à mettre sur pied suffisamment tôt un « business plan climatique » pour leurs immeubles et à le confronter aux nouvelles prescriptions. Pour cela, il convient avant tout de déterminer les possibilités d'économie d'énergie. A partir de là, il est recommandé de commencer par appliquer celles qui sont le plus faciles à réaliser. Mentionnons ici que l'optimisation des réglages des installations techniques recèle bien souvent un important potentiel d'économie. Enfin, il faudrait systématiquement procéder à une planification à long terme de l'isolation des bâtiments et de la transition vers des énergies renouvelables en tenant compte de leurs besoins de rénovation liés à l'âge. Compte tenu des prescriptions de plus en plus sévères relatives à la protection du climat, les propriétaires immobiliers insuffisamment préparés pourraient se retrouver avec des « stranded assets ».

Contact

Klaus Kämpf, Directeur général
Sustainable Real Estate AG

www.sustainable-real-estate.ch

SUSTAINABLE
REAL ESTATE AG