

Gestion de portefeuilles immobiliers responsable

Swiss made → Sustainable Real Estate

« Sustainable Real Estate AG allie expérience et dynamique. Nous développons en permanence nos processus – ce qui favorise aussi notre propre évolution – pour faire progresser la thématique du développement durable et préserver notre rôle de précurseur. »

Sommaire

5

Introduction

6

Toujours maître de la situation

8

Analyse systématique

10

Construire pour l'avenir

12

Cent ans d'activité

14

La valeur du développement durable

Concept d'image

Toutes les photographies de cette brochure montrent des bâtiments d'un fonds immobilier conseillé sur le plan du développement durable par Sustainable Real Estate AG.

Un coup d'œil derrière la façade

« Le fait que les bâtiments devraient être aussi efficaces que possible sur le plan énergétique est une évidence qui s'est imposée presque partout. Cependant, le développement durable dépasse largement les questions d'efficacité énergétique. »

Auteurs

Balazs Magyar

Conseil en développement durable



Balazs Magyar travaille comme analyste en développement durable et gérant de portefeuilles dans le secteur des investissements responsables depuis 2000 ; dans le domaine immobilier depuis 2009. Il a étudié l'économie à l'Université de Bâle et est analyste financier et gestionnaire de fortunes diplômé.

Klaus Kämpf

Directeur général



Klaus Kämpf est physicien diplômé et responsable de la recherche en développement durable chez Sustainable Real Estate AG. Il travaille dans le domaine des investissements responsables depuis 2002, tout d'abord dans la recherche en développement durable pour les actions et les obligations, puis, dès 2009, pour l'immobilier.

Introduction



« Le développement durable ne s'achète pas clé en main »

Pour simplifier, nous nous concentrerons sur les immeubles d'habitation en Suisse.

Le concept de développement durable de Sustainable Real Estate AG est à la fois englobant et pragmatique. Il se concentre sur la fonctionnalité des bâtiments mis à disposition des habitants, sur la sauvegarde de la valeur du bâtiment pour le propriétaire ainsi que sur l'utilisation réfléchie des ressources. Il fait partie intégrante de la gestion de portefeuilles. L'objectif ultime est de disposer de bâtiments de qualité, pérennes, occupant des emplacements de premier choix. Dans ce contexte, notre champ d'action évolue entre ce que nous souhaitons et ce qu'il est possible de réaliser sur le plan économique.

Le développement durable est un concept complexe et polymorphe où l'arbre peut cacher la forêt. Il n'échappe pas non plus à une certaine forme d'instrumentalisation qui, souvent, le vide de tout son sens. On peut aussi se demander si ce thème n'est pas entièrement épuisé par la loi et les prescriptions de plus en plus sévères sur le plan de l'économie d'énergie et du recours aux énergies renouvelables.

Il faut pourtant y regarder de plus près, car les réglementations sur l'énergie s'appliquent avant tout aux nouvelles constructions alors qu'en Suisse, 75% des immeubles d'habitation ont été construits avant 1990. Plus généralement, force est de constater que si les thèmes de l'énergie et de la protection du climat dominent les discussions politiques et les médias, ils sont trop restreints au vu de la longue durée de vie des bâtiments et de leur rôle prépondérant dans la vie des hommes. Les bâtiments sont des lieux qui forgent les conditions de vie. Ils sont intensifs en capital et il s'agit de préserver leur valeur.

Si pour simplifier, on remplace le terme « durable » par la notion de « tourné vers le long terme », il ressort clairement que chaque propriétaire de bâtiment à intérêt à ce que sa maison soit et reste « durable ». La difficulté consiste à concrétiser et appliquer cette notion en pratique.

Le présent rapport entend montrer comment Sustainable Real Estate AG intègre le thème du développement durable dans ses fonds immobiliers. Il traite de la sélection des sites, de l'achat de bâtiments existants, des projets de construction et de l'exploitation des bâtiments.

Fig. 1 :
modules de base de l'approche de développement durable de Sustainable Real Estate AG

1. Achat

Évaluation des développement durable appliquée au site et au bâtiment

2. Projet de construction et assainissement

Exigences de développement durable appliquée aux matériaux de construction, appareils, etc.

3. Exploitation

Contrôle régulier du développement durable, dérivation de mesures pour l'exploitation courante et l'assainissement

Source : Sustainable Real Estate AG

Toujours maître de la location

« À la question très sérieuse de savoir quels sont les trois facteurs déterminant la valeur et l'accroissement de valeur d'un bien immobilier, la réponse donnée sous forme de boutade est : « Location, location, location ». »

Du point de vue du développement durable, cette lapalissade contient pourtant sa part de vérité.

Nous considérons que pour répondre aux principes du développement durable, les sites doivent se caractériser par une structure économique et démographique saines ainsi que par de bonnes infrastructures. Ils doivent également offrir une qualité de vie élevée et de bonnes perspectives d'avenir. Ces facteurs déterminent, aujourd'hui et demain, la demande en faveur de lieux de vie et constituent donc les conditions de base pour le succès des investissements immobiliers.

Le propriétaire d'un bâtiment n'a pratiquement aucune influence sur l'évolution du site. C'est pourquoi la sélection du site doit être réfléchie et bien argumentée. C'est aussi la raison pour laquelle tout investissement immobilier commence par une analyse de site. Notre analyse de développement durable complète et approfondit l'analyse classique du site, ce qui étaye encore davantage la base de décision. Elle part des structures actuelles qui intègrent déjà une partie de l'évolution à venir. Elle se base également sur des prévisions, en particulier en ce qui concerne l'évolution démographique.

L'analyse des sites est divisée en deux parties. La première prend en considération le macrosite, c'est-à-dire le niveau de la commune et de l'agglomération. La seconde s'intéresse au terrain proprement dit et à son environnement immédiat (le microsite). Du point de vue du locataire, la qualité du site joue un rôle déterminant pour le choix d'un appartement. En d'autres termes : l'attractivité locative – et par conséquent la valeur – d'un objet de rendement dépend étroitement de la qualité du site.

Parmi les déterminants les plus importants de la demande de logements (à venir), la structure socio-économique de la commune joue un rôle primordial. Aussi, l'analyse du site cherche-t-elle en particulier à répondre aux questions suivantes :

- Quelle est la structure démographique (évolution du nombre d'habitants, répartition des groupes d'âge) ?
- Quel est le nombre de places de travail offert par la commune par rapport à sa population active ? Quel est le flux des pendulaires ?
- Les infrastructures de transports publics correspondent-elles aux besoins de mobilité ?
- L'infrastructure locale répond-elle aux besoins quotidiens ?
- La commune offre-t-elle une bonne qualité de vie ?
- Le terrain subit-il des nuisances particulières (par exemple, liées au bruit ou à des dangers naturels) ?

Mobilité

En Suisse, plus d'un tiers de la consommation d'énergie totale est due aux transports. La mobilité quotidienne se traduit par un volume d'émission moyen de 900 kg de CO₂ par personne et par an. Viennent s'y ajouter 370 kg de CO₂ pour les déplacements extraordinaires (en particulier les trajets liés aux vacances et les déplacements professionnels). Le lieu d'habitation a une influence déterminante sur ces chiffres. À titre d'exemple, les émissions de CO₂ des habitants des centres-villes sont de 9% inférieures à la moyenne nationale. Des transports publics desservant efficacement un lieu d'habitation permettent de réduire les émissions de CO₂ de 13% en moyenne. Des commerces de détail à proximité conduisent à une réduction moyenne de 6%. À cet égard, les émissions de CO₂ sont considérées comme représentatives d'une mobilité globalement respectueuse de l'environnement et qui, par ailleurs, libère les infrastructures routières. En résumé, l'analyse du site répond à la question de savoir si le site permet aux habitants d'adopter un comportement de mobilité responsable.



« Le propriétaire choisit l'emplacement d'un bien immobilier une seule fois »

Les critères énumérés dans la figure 2 sont la plupart du temps accompagnés de sous-critères. Par exemple, l'analyse des transports publics tient également compte du chemin jusqu'aux arrêts les plus proches (y compris les aspects de sécurité), de la qualité du service et de la durée des trajets vers les destinations les plus importantes (y compris les changements).

Les décisions d'investissement reposent sur le tableau d'ensemble dressé par l'analyse de site, étant entendu que des critères individuels (par exemple, le classement de la commune ou une mauvaise connexion aux transports publics) peuvent conduire à une exclusion du site indépendamment des autres critères.

Radon

Le radon est un gaz rare radioactif, présent à l'état naturel dans le sous-sol, qui peut pénétrer dans les bâtiments. En Suisse, le radon provoque 200 à 300 décès par an et représente, après la fumée, la cause principale de cancer du poumon. Pour des questions géologiques, de nombreuses régions présentent un risque non négligeable de dépasser la valeur de référence, établie depuis 2018, de 300 Becquerel par mètre cube (Bq / m³) pour la concentration moyenne dans des lieux accueillant régulièrement des personnes durant plusieurs heures par jour. Dans les nouvelles constructions, des mesures d'étanchéisation contre le radon sont relativement faciles à mettre en œuvre. En revanche, pour les bâtiments existants, les mesures d'assainissement pour éliminer le radon peuvent s'avérer extrêmement coûteuses.

Fig. 2 : critères de développement durable auxquels doivent satisfaire les sites

Macrosite

(commune / agglomération)

- Caractéristique de la commune
- Démographie
- Structure économique, emploi, flux de pendulaires
- Transports collectifs interurbains
- Risque de tremblement de terre

Microsite

(parcelle et environnement immédiat)

- Impression donnée par l'environnement
- Perspectives de développement
- Possibilités de shopping
- Établissements scolaires
- Possibilités de loisirs
- Transports publics
- Mobilité douce (en particulier en vélo et à pied)
- Bruit
- Risque de radon
- Risque d'inondation et autres dangers naturels
- Terrain contaminé

Analyse systématique

« Le processus d'achat d'un bien immobilier comprend, après l'analyse du site, l'analyse du développement durable du bâtiment. Nous considérons durabilité comme un critère de qualité pour le propriétaire, pour l'utilisateur et pour la société. »

Les bâtiments offrant une valeur d'usage élevée et de faibles coûts annexes sont attractifs pour le locataire, tandis qu'un bâtiment facile à louer est synonyme de conservation de valeur.

Pour apprécier les qualités de développement durable des bâtiments, nous avons développé notre propre système d'évaluation qui prend également en compte le point de vue de l'utilisateur. La mise au point d'une méthodologie interne d'analyse du développement durable s'explique par la nécessité de disposer d'un instrument favorisant l'application concrète :

- Couverture de l'ensemble de la thématique du développement durable en résonance avec la compréhension du développement durable de Sustainable Real Estate AG ;
- Évaluation rapide dans le cadre du processus d'achat ;
- Évaluation axée sur les locataires ;
- Mise en évidence des faiblesses et dérivations de mesures d'amélioration avec un arbitrage entre leur utilité et leur coût ;
- Anticipation des développements à venir (prescriptions, techniques, exigences des locataires) ;
- Intégration dans l'ensemble des processus de décision pertinents (achat, nouvelle construction et exploitation) ;
- Compétences internes.

Par ailleurs, l'approche de développement durable mise au point en interne ainsi que la documentation y relative obligent à mener une planification et une réflexion approfondie. Des certificats tels que Minergie sont intégrés dans l'évaluation du développement durable, mais ne sont pas obligatoires.

L'évaluation de développement durable de Sustainable Real Estate AG repose sur un système de points permettant de comparer les bâtiments entre eux. Cette évaluation purement quantitative est complétée par une appréciation qualitative (une argumentation verbale) destinée à identifier et à évaluer les aspects qui ne peuvent pas être appréhendés par les chiffres (par exemple, les particularités de chaque cas). L'évaluation doit en particulier répondre systématiquement aux questions suivantes :

- Le bâtiment répond-il aux besoins des utilisateurs ?
- Comment évaluer le bâtiment sur le plan de énergétique ?
- Y a-t-il lieu d'agir immédiatement (par exemple, élimination de substances nocives) ?
- Quelles sont les améliorations possibles ?

Les critères sont résumés dans la figure 3. Ils reposent sur des normes pertinentes (notamment les normes SIA), mais aussi sur notre propre expérience. Des sous-critères sont prévus dans certains cas.

Stratégie énergétique et objectifs de protection du climat de la Confédération

Entrée en vigueur en 2018, la Loi sur l'énergie doit favoriser le développement des sources d'énergie renouvelables et augmenter l'efficacité énergétique. Les mesures préconisées par la Loi sur l'énergie doivent permettre de réduire la consommation d'énergie moyenne par personne de 16% d'ici à 2020 par rapport à 2000, de 43% d'ici à 2035 et de 54% d'ici à 2050. Les émissions de CO₂ devraient ainsi passer de 5,5 tonnes par habitant en 2000 à entre 1 et 1,5 tonne en 2050.

En août 2019, le Conseil fédéral a décidé que la Suisse allait cesser d'émettre des gaz à effet de serre d'ici à 2050. Le renforcement des exigences sur le plan de l'efficacité énergétique conduit à une hausse des coûts de construction pour le propriétaire et à une réduction des frais d'énergie pour les utilisateurs. La nouvelle Loi sur l'énergie facilite le recours à l'électricité en provenance d'installations photovoltaïques dans les objets à rendement, ce qui améliore leur rentabilité pour le propriétaire.



« Une bonne maison se définit par son utilisation. »

Fig. 3 :
critères de développement durable des bâtiments

Énergie et environnement

- Consommation d'énergie (chaleur et électricité)
- Production de chaleur et d'électricité répondant aux principes du développement durable
- Exploitation d'énergie solaire sur le bâtiment
- Efficacité énergétique des appareils, des armatures et de l'éclairage
- Facturation des frais d'énergie et de consommation d'eau en fonction de la consommation
- Énergie grise / longue durée de vie

Confort et bien-être

- Réglage de la température / bien-être
- Lumière du jour
- Protection thermique estivale
- Absence d'obstacle
- Protection contre le bruit
- Aspect du bâtiment

Qualité d'usage et flexibilité

- Qualité du plan
- Possibilités de rangement et de stockage, possibilité de sécher le linge
- Potentiel de transformation et d'agrandissement

Mobilité

- Possibilité de stationner les vélos

Énergie grise

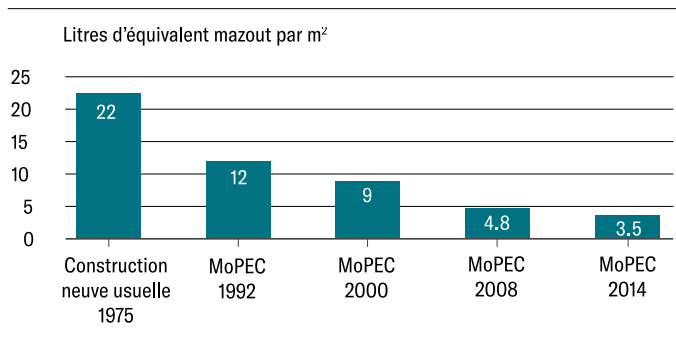
Est désigné par « énergie grise », l'énergie utilisée dans le processus de construction et de fabrication ainsi que pour le transport des matériaux de construction et des techniques de bâtiment. Rapporte à la durée d'utilisation d'un bâtiment, l'énergie grise représente 20 à 30 kWh par mètre carré et par an. Pour les nouvelles constructions, cela correspond à la même quantité d'énergie que pour leur exploitation. La forme et la taille du bâtiment exercent la plus grande influence sur l'énergie grise. Les éléments de construction avec une longue durée de vie ainsi que l'utilisation de béton recyclé réduisent l'énergie grise.

Construire pour l'avenir

« Les nouveaux bâtiments offrent plus que des options de conception architecturale. Elles doivent également être optimisées sur le plan du durabilité. »

Contrairement à une idée répandue, cela ne concerne pas tant les questions d'isolation thermique, ce thème étant largement pris en compte par le renforcement des valeurs limites (fig. 4).

Fig. 4 :
évolution des valeurs limites pour le besoin de chaleur des immeubles d'habitation



Source : Conférence des directeurs cantonaux de l'énergie (EnDK)

Car, par-delà la question de l'isolation, le domaine de l'énergie offre au maître d'ouvrage de nombreuses possibilités d'optimisation sur le plan des systèmes de chauffage, de l'exploitation de l'énergie solaire ainsi que de l'utilisation rationnelle de l'eau chaude. D'autres thèmes importants sont :

- le recours à des matériaux de construction respectueux l'environnement et exempts de substances nocives ;
- des éléments de construction et des techniques de bâtiment offrant une longue durée de vie et peu d'entretien ;
- la construction sans obstacle ;
- les aspects de confort comme l'ergonomie des cuisines et des locaux de rangement pour les poussettes

Certains aspects du développement durable sont suffisamment cernés par les prescriptions correspondantes et ne requièrent pas d'engagement supplémentaire de la part du maître d'ouvrage. C'est en particulier le cas pour les normes de sécurité des chantiers et l'élimination conforme des matériaux d'excavation et de démolition contaminés.

C'est un fait reconnu que les possibilités d'influence sont d'autant plus importantes que les thèmes sont abordés tôt dans la phase de planification. Il faut également savoir que de nombreux

mesures n'ont aucune incidence sur les coûts lorsqu'elles sont planifiées suffisamment tôt. C'est notamment le cas des prescriptions d'utilisation de peintures sans solvants. Nous avons préparé des check-lists auxquelles doivent satisfaire les projets de construction. Celles-ci concernent :

- des matériaux de construction pauvres en substances nocives ;
- la provenance des pierres naturelles et du bois ;
- des appareils électriques et un éclairage écoénergétiques ;
- des armatures et des pommeaux de douche économisant l'eau

Il faut encore rappeler ici que les projets de construction résultent toujours d'un arbitrage entre ce qui est souhaité et les contraintes financières. Cette règle s'applique aussi aux nombreuses mesures destinées à favoriser le développement durable, en particulier pour les objets de rendement. En effet, dans ce cas, le preneur en charge des coûts (= le propriétaire du bien immobilier) et l'utilisateur (= le locataire) ne sont pas identiques. Cependant, pour le propriétaire du bien immobilier, des mesures avec des effets concrets (par exemple une réduction des frais d'énergie, une amélioration du confort) peuvent également se justifier sur le plan économique lorsque, grâce à un renforcement de l'attractivité de l'objet, elles contribuent à faciliter la location et la fidélisation des locataires.

Eau chaude

Environ un septième de l'énergie consommée par les ménages dans le bâtiment est imputable à l'eau chaude sanitaire (fig. 5). Pour les bâtiments bien isolés, l'eau chaude représente environ 40% de la consommation d'énergie. À l'heure actuelle, la consommation d'eau des ménages s'élève à 142 litres d'eau par personne et par jour, dont 30 à 50% d'eau chaude. Les machines à laver le linge, les lave-vaisselle et les toilettes consomment aujourd'hui très peu d'eau. En revanche, les soins corporels offrent encore un grand potentiel d'économie. Pour les lavabos, nous utilisons par conséquent des robinets d'eau qui fournissent de l'eau froide lorsque le levier est en position centrale et qui disposent de freins de débit et d'eau chaude. D'une manière générale, ces interventions permettent de réduire la consommation d'eau chaude d'environ un tiers, sans perte de confort.



« Les erreurs d'aujourd'hui
sont les pollutions de
demain. »

Dérèglement climatique et protection thermique estivale

L'accord de Paris approuvé le 12 décembre 2015 par l'ensemble des 195 délégations membres de la Convention-cadre des Nations Unies sur les changements climatiques prévoit de contenir le réchauffement climatique global dû à l'activité humaine bien au-dessous de 2 degrés Celsius par rapport aux niveaux préindustriels. Malgré tout, le dérèglement climatique continuera à faire sentir ses effets. Les vagues de chaleur seront toujours plus fréquentes et plus extrêmes. Dans la foulée du dérèglement climatique, les pics de températures en période estivale augmentent plus rapidement que les températures moyennes. Par conséquent, la protection thermique estivale requiert davantage d'attention pour le bien-être des locataires. Pour les nouvelles const-

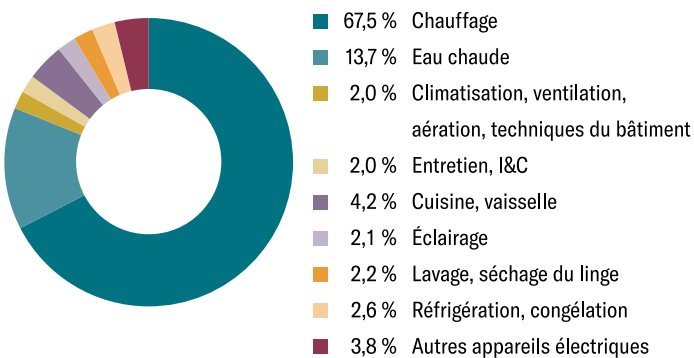
ructions, cette donnée peut d'ores et déjà être intégrée. Pour réduire les pics de température, il faut assurer un apport d'ombre suffisant sur les façades mais aussi mettre à profit la masse d'accumulation thermique d'un bâtiment. Des solutions complémentaires peuvent provenir de pompes à chaleur réversibles, couplées à des sondes géothermiques, qui, en été, refroidissent le bâtiment tout en réchauffant le sous-sol. Durant l'hiver, le sous-sol restituera cette chaleur pour chauffer le bâtiment. Une technique intéressante encore peu utilisée est le réfrigérateur à absorption de gaz qui utilise la chaleur excessive produite par les panneaux solaires pour le refroidissement.

Cent ans d'activité

« Compte tenu de la longue période d'utilisation des bâtiments, la question de leur exploitation est un aspect non négligeable. »

Cela concerne en particulier sur le plan de la consommation d'énergie (fig. 5).

Fig. 5 :
répartition de la consommation d'énergie finale des ménages privés 2017



Source : Prognos

Pour l'ensemble du portefeuille, l'électricité consommée pour les besoins courants provient de sources renouvelables. Lorsque, au moment de l'achat, un bâtiment contient des substances nocives pouvant mettre en danger les locataires (par exemple, de l'amiante faiblement aggloméré), celles-ci sont éliminées.

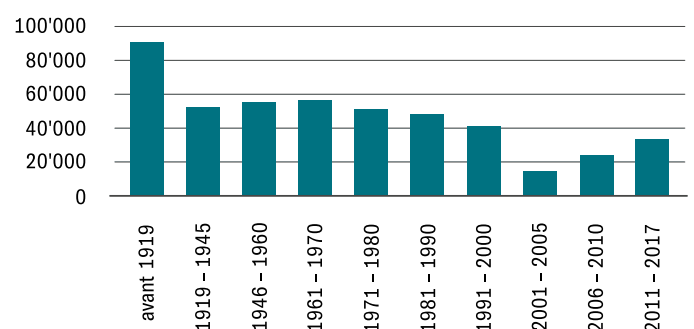
S'agissant de l'exploitation courante, les questions de développement durable se traduisent avant tout par des achats de remplacement. Pour les appareils électriques et les armatures d'eau chaude, Sustainable Real Estate AG applique les mêmes standards que pour les nouvelles constructions. Par ailleurs, l'éclairage des espaces communs des bâtiments du portefeuille est peu à peu remplacé par un éclairage LED économe. Lors du remplacement des installations de chauffage, des solutions plus respectueuses de l'environnement sont étudiées.

Le comportement des utilisateurs peut également exercer une grande influence sur la consommation d'énergie, par exemple à travers la sélection de la température ambiante et l'utilisation d'eau chaude. Dans la mesure du possible, les


frais d'énergie sont facturés aux locataires en fonction de leur consommation réelle, si bien que les économies d'énergie ont des répercussions financières directes sur ces derniers.

Près de deux tiers des bâtiments d'habitation en Suisse ont été construits avant 1990 (fig. 6). Étant donné que l'efficacité énergétique des anciennes constructions – en fonction des mesures d'assainissement intermédiaires – est la plupart du temps nettement plus faible que celle des nouvelles constructions, la majeure partie de la consommation d'énergie de l'ensemble du parc est attribuable aux anciennes constructions. Chaque année, 1,5% des bâtiments font l'objet d'un assainissement complet. Par ailleurs, des assainissements partiels (en particulier, le remplacement des fenêtres vétustes et le renouvellement des installations de chauffage) ont permis de réduire la consommation d'énergie de nombreux anciens bâtiments par rapport à leur consommation d'origine. Il n'en reste pas moins que la consommation d'énergie des anciennes constructions est bien plus importante, rapportée à leur surface utile, que celle des nouvelles constructions. Là aussi, le parc immobilier recèle un important potentiel d'économie. Dans le même temps, les assainissements offrent la possibilité d'adapter les constructions aux besoins actuels. Lors des travaux d'assainissement, Sustainable Real Estate AG applique dans la mesure du possible les mêmes standards que pour les nouvelles constructions.

Fig 6 :
nombre d'immeubles d'habitation par rapport aux années de construction



Source : Office fédéral de la statistique



« Les bâtiments nous survivent. »

Projet pilote e-carsharing

Partager plutôt que posséder est le principe de base sur lequel repose la Sharing Economy. Dans le cadre d'un projet pilote mené en collaboration avec un de nos partenaires, nous associons les thèmes de la Sharing Economy et de l'électromobilité. Ainsi, dans un de nos bâtiments, les locataires peuvent louer un véhicule électrique stationné dans le garage sous-terrain à travers une application sur leur téléphone mobile. Sont uniquement payés les kilomètres parcourus et le temps utilisé, il n'y a pas de frais supplémentaires. Ce modèle est particulièrement approprié pour les conducteurs occasionnels. Pour le locataire, il revient moins cher que de posséder son propre véhicule.

Répercussion des coûts d'investissement sur les locataires

En principe, le droit du bail permet aux propriétaires d'objets de rendement de répercuter sur les locataires les investissements augmentant la valeur des objets immobiliers. La hausse des loyers autorisée est déterminée sur la base de la durée de vie des éléments de construction et du taux d'intérêt de référence. En cas d'assainissement complet, 50 à 70% des coûts peuvent être répercutés. Néanmoins, en pratique, la répercussion des coûts d'investissement conduit régulièrement à des controverses quand elle ne se heurte pas simplement à la réalité, lorsque les circonstances ne permettent pas d'augmenter les loyers.

La valeur du développement durable

« Le développement durable serait impensable sans la prise en compte du secteur immobilier. Dans le domaine de l'immobilier à long terme, la réflexion du développement durable s'offre comme un principe directeur. »

Comme toutes les notions à la mode, celle du développement durable est souvent instrumentalisée. Pourtant, le domaine immobilier offre de la matière dans ce domaine et pas seulement parce que c'est un gros consommateur de ressources. Selon la définition couramment admise, le développement durable est tourné vers les besoins actuels et à venir des hommes¹. Dans le domaine de l'immobilier, par définition orienté à long terme, le concept de développement durable s'impose donc comme un modèle. Il s'applique en particulier aux propriétaires d'objets de rendement où la satisfaction des locataires joue un rôle essentiel.

La valeur des objets de rendement découle ultimement de leur location. Et c'est seulement lorsque le site et le bâtiment satisfont les besoins des utilisateurs que les locataires répondent présents et peuvent être fidélisés. La satisfaction des locataires est déterminante pour le succès économique des investissements dans les objets de rendement. Les aspects du développement durable comme les infrastructures, la proximité des transports publics, la qualité de l'air, le bruit, l'efficacité énergétique sont en même temps des critères de qualité bénéficiant aux locataires. Les souhaits des locataires et les critères de développement durable vont donc souvent de pair.

La transposition du développement durable sous forme d'actions et d'objectifs concrets est un défi permanent. L'approche de développement durable préconisée par Sustainable Real Estate AG permet d'appliquer de manière ciblée le développement durable dans des portefeuilles immobiliers. À noter que nous ne cherchons pas à transposer systématiquement et intégralement toutes les dimensions du développement durable. Nous ne visons pas non plus à mettre en œuvre le maximum des possibilités offertes par les techniques, mais favorisons les mesures intelligentes offrant un rapport équilibré entre leur utilité et leurs coûts.

Dans cette mesure, notre approche de développement durable est pragmatique, car applicable dans la pratique quotidienne de la gestion de portefeuilles. Exempte de toute idéologie, elle ne cherche absolument pas à faire la leçon au locataire et encore moins à le mettre sous tutelle, mais bien plus à lui offrir les meilleures conditions pour qu'il puisse mener une vie agréable et pérenne.

¹ « Le développement durable est un développement qui permet de répondre aux besoins du présent sans compromettre la possibilité pour les générations à venir de satisfaire les leurs. »
(Commission Brundtland, 1987)

Vos interlocuteurs



Marco Scheurer | T +41 58 255 78 80

Directeur général

marco.scheurer@sustainable-real-estate.ch



Marc Blaser | T +41 58 255 78 81

Relationship Manager

marc.blaser@sustainable-real-estate.ch

Impressum

Contenu : © Sustainable Real Estate AG

Imprimé sur du papier recyclé fabriqué à 100% à partir de papiers usagés

Affiliations

Sustainable Real Estate AG est membre du Réseau Construction durable Suisse (NNBS)



Compensation de CO₂

Nous compensons nos émissions de gaz à effet de serre à travers le fonds de compensation créé par des organisations ecclésiastiques Klima-Kollekte



Renseignements juridiques importants

Le présent document a été conçu uniquement à des fins d'information et ne constitue ni une incitation à l'achat ou à la vente de titres, ni une incitation à la remise d'une offre d'achat ou de souscription. Bien Sustainable Real Estate AG (« SRE ») soit d'avis que les informations figurant dans le présent document s'appuient sur des sources fiables, SRE décline toute responsabilité quant à la qualité, l'exactitude, l'actualité et l'exhaustivité desdites informations. Sauf autorisation émanant des lois de droits d'auteur, aucune de ces informations ne pourra être reproduite, adaptée, téléchargée pour une tierce partie, reliée, mise en exergue, publiée, distribuée ou transmise sous quelque forme que ce soit par quelque processus que ce soit sans le consentement écrit spécifique de SRE. Dans toute la mesure permise par la législation applicable, SRE décline toute responsabilité résultant de toute perte ou de tout dommage que vous encourez occasionné(e) par l'utilisation ou l'accès aux présentes informations, ou de son incapacité à fournir les présentes informations.

Les réclamations en responsabilité qui pourraient être faites contre nous en raison d'une transmission omise ou incomplète de ces informations ou de tout problème avec ces informations dû à une négligence, une rupture de contrat ou une violation de la loi sont limitées, à notre discrétion et dans la mesure permise par la loi, à la fourniture renouvelée de ces informations ou d'une partie de celles-ci ou au paiement d'une somme d'argent correspondant aux dépenses engagées pour obtenir ces informations ou une partie de celles-ci. Aucun exemplaire du présent document ni aucune copie de celui-ci ne peuvent être distribués dans toute juridiction où sa distribution est limitée par la loi. Les personnes recevant le présent document doivent être conscientes de ces restrictions et les accepter. Ce document en particulier ne doit être ni distribué ni remis à des personnes américaines ni être distribué aux Etats-Unis.

