

L'avis de l'expert

Les défis de l'immobilier durable

Michel Rossellat
Administrateur de
GEFISWISS SA,
membre de
COPTIS



L'écologie se trouve au cœur de toutes les discussions. En 2017, la Suisse a ratifié l'Accord de Paris visant à contenir le réchauffement climatique. Pour cela, notre pays s'est engagé à réduire de moitié ses émissions d'ici à 2030 par rapport à 1990. Du côté des prévisions démographiques de l'OFS, la population suisse approchera les 10 millions d'habitants en 2040 et près d'un quart seront dans la catégorie des seniors.

Les acteurs privés et plus particulièrement ceux de la branche de l'immobilier doivent faire face à leur responsabilité en matière climatique et démographique. Ce secteur représente entre 25 et 30% de nos émissions directes de CO₂.

Intégrer des aspects économiques, sociétaux et écologiques dans le même projet, cela se nomme du développement durable. Nos habitats de demain doivent impérativement assimiler ces concepts.

Les cycles de développement immobilier sont longs. Les exigences sociétales doivent être prises en compte le plus en amont possible de la réflexion d'investissement, afin d'intégrer les contraintes légales et les at-



Le quartier des Portes du Lac à Estavayer-le-Lac (FR): la vision de l'immobilier durable. GEFISWISS

tentes des utilisateurs finaux, tout en restant attentifs à leur respect lors de la réalisation. Certains acteurs de la construction ont déjà très bien saisi les enjeux liés à cette stratégie. L'immobilier ne doit plus simplement rimer avec «financier». Malgré tout, la rentabilité reste une constante essentielle à tout projet. L'économie est une sphère indissociable du développement durable.

Des véhicules de placement investissant dans l'immobilier durable ont déjà fait leurs preuves, comme GEFISWISS, en conciliant les trois sphères mentionnées. Investir indirectement dans la pierre, assisté par des spécialistes qui allient immobilier durable et véhicule financier ESG (En-

vironnement, société et gouvernance), tout en générant des rendements, est aujourd'hui une réalité pour les investisseurs institutionnels et qualifiés.

L'évaluation du risque est un paramètre qui entre dans toute décision d'investissement. La construction d'habitations décarbonées anticipe l'évolution des lois portant sur la préservation de l'environnement. Il en est de même avec les mesures en lien avec les émissions de CO₂ qui vont se durcir dans les années à venir. Il faut les intégrer dès maintenant. Cette approche d'investissement apporte une solution tant au problème écologique que démographique, par la création de logements supplémentaires.

L'intérêt financier des investisseurs est également au cœur de cette réflexion. Des habitats qui prennent aujourd'hui en compte les enjeux sociétaux de demain, soit bien-être, bien-vivre et bien-vieillir, assurent une probabilité de succès élevée, dans un marché où le locataire, à terme, pourrait se trouver avec une offre excédentaire d'objets disponibles.

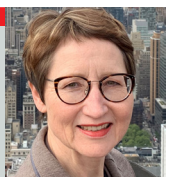
Les investisseurs s'intéressent de plus en plus à cette vision de l'immobilier durable. Dans cette catégorie, il est possible d'investir soit dans des véhicules de placement tirant leur rendement de l'exploitation de biens, soit dans des structures à durée plus courte visant une plus-value provenant de la mise en valeur d'objets. Ces deux philosophies d'investissement se complètent et l'immobilier réellement durable devrait devenir une stratégie prioritaire pour tous. Continuer à investir de manière traditionnelle n'apportera plus les rendements d'antan et pourrait même devenir une source de risque.

À notre sens, le maître mot de l'immobilier durable est : « un projet écologique durable doit offrir un rendement durable. » Au-delà de l'immobilier responsable et innovant, le financement de la transition énergétique pour des projets locaux doit également devenir un secteur d'investissement primordial pour les investisseurs.

www.coptis.org

Chronique

Par Beate Lichner, MRICS, directrice de Lichner Projects GmbH, membre de wipswiss



Des gains d'efficacité grâce au coronavirus

À l'époque du Covid-19, les analyses des différents segments de marché divergent massivement. Pour détecter les tendances, il faut de l'intuition, de l'esprit d'entreprise et de la créativité. Et la collecte de données numériques quant à l'utilisation des bâtiments jouera un rôle majeur. Si vous savez comment les gens se déplacent dans le bâtiment, vous pouvez optimiser son utilisation et développer des concepts qui soutiennent le maintien des distances de sécurité sanitaire. Le Covid-19 va donner un coup de fouet à la domotique numérique.

Les coûts sont également au centre de l'attention. Les produits intelligents à bas prix pour la gestion de la location des logements sont très demandés. Leurs structures sont simples, leur construction est modulaire et écologiquement durable. Il y aura également des possibilités d'investissement dans le secteur du Light Industrial (production, montage, emballage, réparation, etc.) tant pour la diversification que pour l'optimisation des rendements. La tendance des entreprises à réduire leur bilan en vendant leurs biens immobiliers

va se poursuivre. De nouveaux concepts d'opérateurs offrent l'espace commercial - bien géré - à la location.

Il sera intéressant de voir si le Covid-19 va ralentir la tendance vers des appartements plus petits et même des concepts de micro-living. Le nombre de foyers individuels augmente. Des budgets plus serrés et des loyers élevés dans les centres pourraient entraîner un renversement de la tendance à «vivre en ville». «Back to the Countryside» pourrait devenir un nouveau concept de vie harmo-

nieuse avec la décentralisation des emplois.

Que font les investisseurs? Ils doivent avoir confiance en leur capacité de compréhension, mais aussi en celle de leurs employés et de leurs partenaires commerciaux. Ils se servent de l'instinct comme d'un «algorithme interne», bien supérieur à l'intelligence artificielle, qui peut soutenir l'esprit humain mais ne peut pas le remplacer. La crise du coronavirus nous apportera des gains d'efficacité.

www.wipswiss.ch