



EDMOND  
DE ROTHSCHILD

# L'IMMOBILIER PEUT-IL ÊTRE MODERNE, DURABLE ET RESPONSABLE?

CONINCO MASTER CLASS

1<sup>er</sup> & 2 JUIN 2022

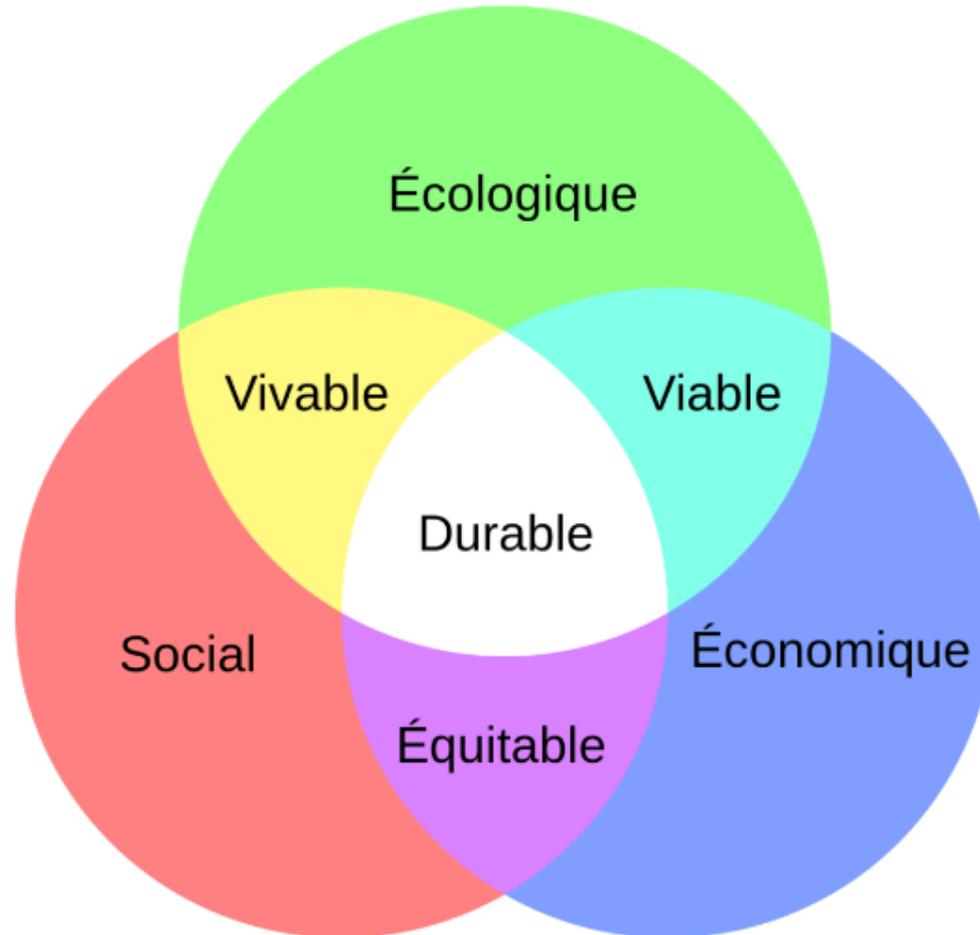


# 1- CONSIDÉRATIONS GÉNÉRALES



# DÉVELOPPEMENT DURABLE

ENVIRONNEMENT / SOCIÉTÉ / GOUVERNANCE



# IMMOBILIER DURABLE

## CONSIDÉRATIONS GÉNÉRALES

### ► ENVIRONNEMENT

- › Les bâtiments sont des gros consommateurs d'énergie et émetteurs de CO2
- › La construction consomme du foncier et des matériaux (énergie grise)

### ► SOCIÉTÉ

- › L'urbanisme et le bâti ont un impact fort sur les communautés locales
- › De nombreuses parties prenantes dans le cycle de vie d'un immeuble

### ► GOUVERNANCE

- › Enjeux d'éthique des affaires, de lutte contre la fraude et de conflits d'intérêts

# POLITIQUE & STRATÉGIE E.S.G.

## PLUSIEURS NIVEAUX D'INTERVENTION

### ► ENTREPRISE

- › Engagements stratégiques, prise en compte de risques et opportunités
- › Implication du Conseil d'Administration, du management et des collaborateurs

### ► PORTEFEUILLE

- › Pour tout type de propriétaire (public/privé, institutionnel, corporate...)
- › Impact sur les budgets et la performance du portefeuille

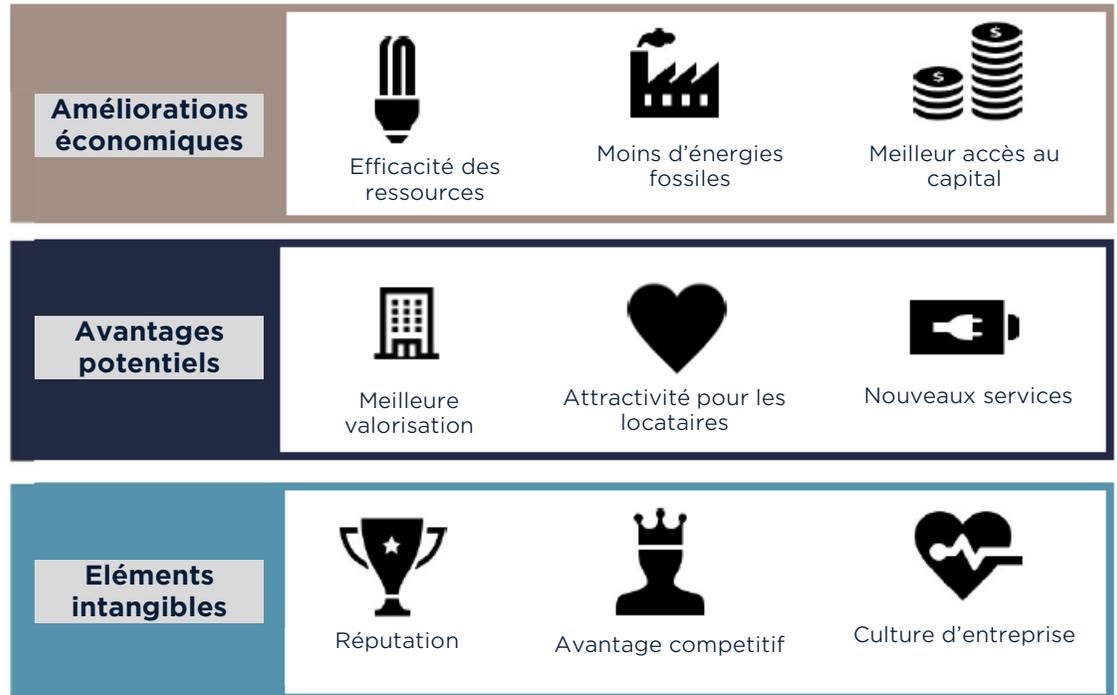
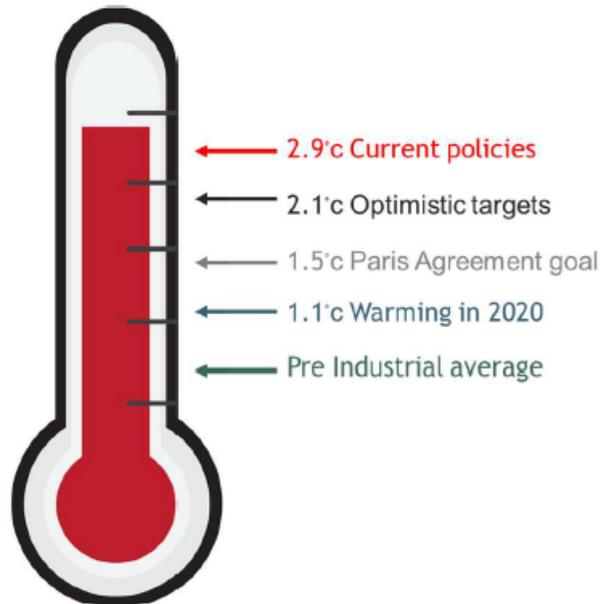
### ► IMMEUBLE

- › Actions concrètes
- › Implications des utilisateurs

# FINANCE DURABLE

## CONSIDÉRATIONS GÉNÉRALES

Global temperature increase by 2100



## 2- ENJEUX & PRIORITÉS





Plus que jamais, l'avenir de l'immobilier réside dans sa capacité à relever les défis sociaux, démographiques, technologiques et environnementaux

## AMÉLIORER LA DURABILITÉ DU PARC EXISTANT

Actions volontaristes et significatives sur les immeubles existants.

- améliorer l'efficacité énergétique,
- optimiser l'utilisation des ressources renouvelables et naturelles,
- améliorer la biodiversité et les composantes sociales

## FOCUS SUR LES UTILISATEURS FINAUX

Attrait pour les locataires et les investisseurs.

Répondre aux attentes des utilisateurs finaux :

- fonctionnalité
- bien-être
- accessibilité financière

## ENGAGEMENT DES PARTIES PRENANTES

L'immobilier a trait à l'humain et à l'activité locale.

Impliquer toutes les parties prenantes pour :

- gérer les projets,
- trouver les bonnes solutions
- veiller à ce que les objectifs soient atteints

# AMÉLIORER LA DURABILITÉ DU PARC EXISTANT

## MISE EN ŒUVRE PRATIQUE

### RÉDUIRE LA CONSOMMATION ABSOLUE D'ÉNERGIE

Optimisation de  
la consommation  
d'énergie

Isolation,  
doubles/triples  
vitrages

Eclairage LED  
systématique

Recyclage de l'énergie  
dans les systèmes de  
ventilation, de  
chauffage et de  
rafraîchissement

### DÉCARBONISER LES PRINCIPALES SOURCES D'ÉNERGIE

Systèmes de  
chauffage avec  
énergies  
renouvelables

Panneaux solaires/  
photovoltaïques pour  
production d'eau  
chaude et/ou  
d'électricité

Contrats d'électricité  
verte

Méthodologie « Net  
Zero Carbon »

### OPTIMISER LA CONSOMMATION D'EAU ET LES DÉCHETS

Equipements hydro-  
économiques

Jardins nécessitant  
peu d'arrosage

Recyclage des eaux  
de pluie

Recyclage des  
déchets en  
collaboration avec  
les autorités locales

### APPLIQUER DES NORMES COMPÉTITIVES

Labels de durabilité

Traçabilité des  
matériaux recyclés

Bilans carbone

# FOCUS SUR LES UTILISATEURS FINAUX

## MISE EN ŒUVRE PRATIQUE

### LABELS DE DURABILITÉ DES BÂTIMENTS

Informations transparentes et comparables

Connectivité et bien-être

Benchmarking et comparabilité

Mesures de biodiversité

### DIGITALISATION

Température des pièces

Contrôle d'accès

Gestion des bâtiments

Interfaces Web

Consommation d'eau et d'énergie

Partage de contenus media

Réseaux sociaux locaux

### AMÉLIORER L'EXPÉRIENCE DES RÉSIDENTS

Santé et sécurité

Lumière naturelle

Accès aux services

Installations sportives

Matériaux non dangereux

Adaptation au travail à domicile et à la distanciation sociale

### FAVORISER LA NOUVELLE MOBILITÉ

Véhicules électriques

Parkings à vélos,

Mobilité libre-service

Voies piétonnes

Transports en commun

### RÉNOVATION URBAINE ET SOCIALE

Rééquilibrage espaces publics et privés

Conversion de bureaux en logements

Régénération de sites industriels

Diversification du profil des locataires

Loyers abordables et démarches sociales

# ENGAGEMENT DES PARTIES PRENANTES

## MISE EN ŒUVRE PRATIQUE

### INFORMATION NON FINANCIÈRES

Comptabilité des données extra-financières

Intégration de données qualitatives

Reporting aux investisseurs

Enquêtes de satisfaction

### OBJECTIFS À MOYEN ET LONG TERME

Intégration des critères ESG dans les processus et la stratégie de l'entreprise

Implication des prestataires (architectes, ingénieurs, entreprises)

Implication ultime et durable des utilisateurs finaux

### PROMOTION DU LOGEMENT ABORDABLE

Contribution et adhésion aux politiques publiques

Prise en compte des préoccupations citoyennes

### TRAITEMENT ÉQUITABLE DES SITUATIONS SENSIBLES

Situations liées à la COVID-19

Procédures spéciales pour :

- Les projets de rénovation
- Les premières locations de projets résidentiels

### OBJECTIFS ESG INTERNES

Réduction de la consommation d'énergie des locaux propres

Emploi éthique : diversité et inclusion

Principe ESG dans la culture d'entreprise

# 3- IMPACT OPERATIONNEL



# DONNÉES IMMEUBLES

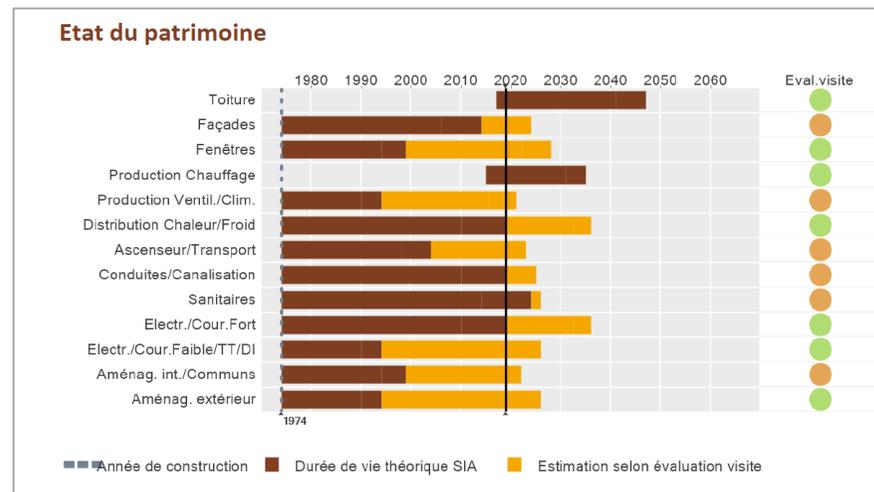
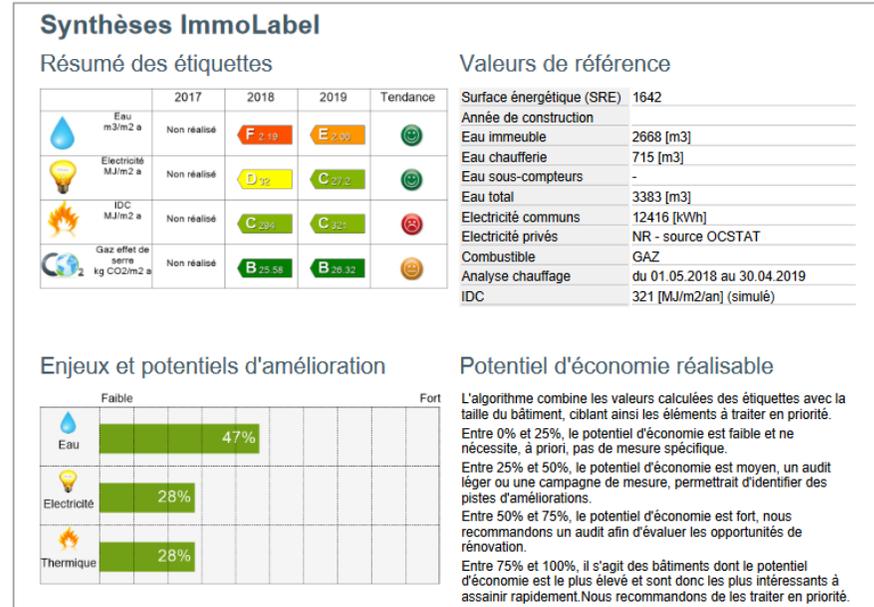
## COLLECTE / MISE À JOUR

### ► DIAGNOSTIC

- › Foncier / Urbanistique
- › Administratif
- › Technique
- › Etat d'entretien / Cycle de vie
- › Améliorations potentielles

### ► CONSOMMATIONS

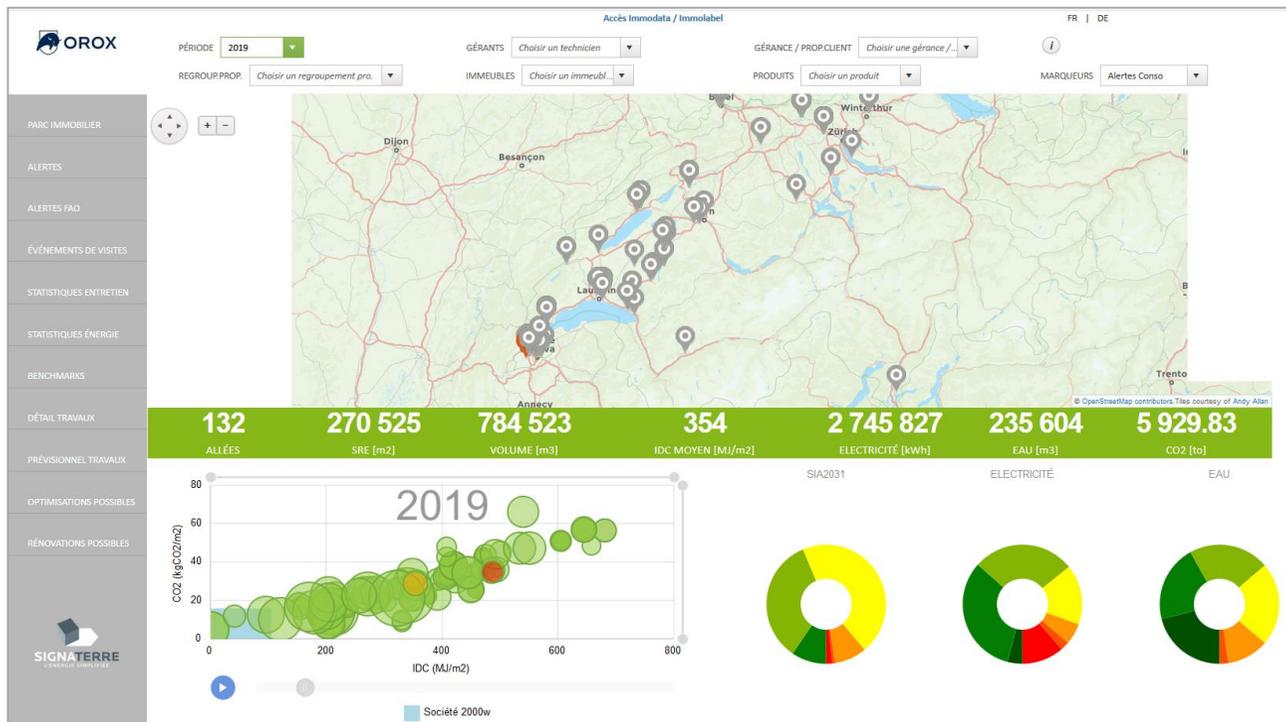
- › Energie / Type de combustible
- › Electricité
- › Eau



# DONNÉES PORTEFEUILLE

## SYSTÈME DE GESTION / PLATEFORME DIGITALE

- › Consolidation données quantitatives : extractions concessionnaires
- › Consolidation données qualitatives : renseignées périodiquement
- › Edition de rapports de surveillance énergétique



# LABELLISATIONS

## SYSTÈMES DE CERTIFICATION

Name	BREEAM	HQE	LEED	DGNB														
Logo																		
1st launch Country	1990	1996	1998	2007														
Rating	<table border="1"> <thead> <tr> <th>BREEAM Rating</th> <th>Stars</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>UNCLASSIFIED</td> <td></td> </tr> <tr> <td>PASS</td> <td>★</td> </tr> <tr> <td>GOOD</td> <td>★★</td> </tr> <tr> <td>VERY GOOD</td> <td>★★★</td> </tr> <tr> <td>EXCELLENT</td> <td>★★★★</td> </tr> <tr> <td>OUTSTANDING</td> <td>★★★★★</td> </tr> </tbody> </table>	BREEAM Rating	Stars	UNCLASSIFIED		PASS	★	GOOD	★★	VERY GOOD	★★★	EXCELLENT	★★★★	OUTSTANDING	★★★★★	No aggregation into one rating		
BREEAM Rating	Stars																	
UNCLASSIFIED																		
PASS	★																	
GOOD	★★																	
VERY GOOD	★★★																	
EXCELLENT	★★★★																	
OUTSTANDING	★★★★★																	
Main categories	<ul style="list-style-type: none"> <li>Management</li> <li>Health &amp; Wellbeing</li> <li>Energy</li> <li>Transport</li> <li>Water</li> <li>Materials</li> <li>Waste</li> <li>Land Use &amp; Ecology</li> <li>Pollution</li> <li>Innovation</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Site and construction</li> <li>Management</li> <li>Comfort</li> <li>Health</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sustainable Sites</li> <li>Water Efficiency</li> <li>Energy and Atmosphere</li> <li>Materials and Resources</li> <li>Indoor Environmental Quality</li> <li>Innovation in Design</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Environmental Quality</li> <li>Economic Quality</li> <li>Sociocultural &amp; functional Quality</li> <li>Technical Characteristics</li> <li>Process Quality</li> <li>Site Quality</li> </ul>														

# MINERGIE®

# fitwel®

INTERNATIONAL  
WELL  
BUILDING  
INSTITUTE™

HEALTHY BUILDING  
RESE  
STANDARD

# LABELLISATION PORTEFEUILLE

## SYSTÈME DE CERTIFICATION SUISSE



Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz  
Standard Construction durable Suisse  
Standard Costruzione Sostenibile Svizzera  
Sustainable Construction Standard Switzerland



Swiss  
Sustainable  
Real Estate  
Index



### CONTEXTE ET ARCHITECTURE

il s'intègre bien dans le contexte et qu'il prend en compte l'environnement architectural.



### COÛTS

ses coûts sont optimisés durant tout le cycle de vie.



### ÉNERGIE

fonctionne majoritairement avec les énergies renouvelables.



### PLANIFICATION ET GROUPE-CIBLES

les intérêts des groupes-cibles sont pris en compte tôt.



### FACILITÉ DE COMMERCIALISATION

il est facilement commercialisable à tout moment.



### CLIMAT

il génère très peu d'émissions de gaz à effet de serre.



### AFFECTATION ET AMÉNAGEMENT DES ESPACES

la qualité d'utilisation et d'exploitation est élevée.



### RENDEMENT POTENTIEL

le rapport du rendement potentiel par rapport aux coûts est bon.



### ÉCONOMIE DES RESSOURCES ET PRÉSERVATION DE L'ENVIRONNEMENT

sa construction et son exploitation sont respectueuses des ressources et de l'environnement.



### CONFORT ET SANTÉ

il offre un confort élevé et une bonne qualité de l'air ambiant.



### ÉCONOMIE RÉGIONALE

son incidence économique est positive pour la région.



### NATURE ET PAYSAGE

le potentiel de la nature et du paysage est exploité.

# 4- CAS PRATIQUES



# IMMEUBLE RÉSIDENTIEL EN SUISSE

## ANALYSE MULTI-CRITÈRES



**8,8 MCHF**  
Prix d'entrée

**459 KCHF**  
Etat Loc. Brut

**345 KCHF**  
Etat Loc. Net

**IDC 889**  
MJ/m<sup>2</sup>/an

**Travaux de  
rénovation  
2,9 MCHF**

Changement de fenêtres  
Isolation des façades  
Nouvelle chaudière  
Panneaux photovoltaïque  
Certification énergétique

**11,7  
MCHF**  
Coût total



**IDC 456**  
MJ/m<sup>2</sup>/an

**Réalisation  
de la réserve  
locative**

Introduction des frais  
accessoires  
Blocage LDTR 3 ans  
Relocation aux loyers de  
marché

**18,4  
MCHF**  
Valeur finale

**595 KCHF**  
Etat Loc. Brut

**475 KCHF**  
Etat Loc. Net

**10 ans**  
Période de détention

**57 %**  
Gain en  
valeur

**38 %**  
Gain en Etat  
Locatif Net

# IMMEUBLE DE BUREAUX EN EUROPE

## ANALYSE MULTI-CRITÈRES



**15,4 M€**  
Prix d'entrée

**100%**  
Taux de vacance

**330€/m<sup>2</sup>**  
Etat Locatif  
Nominal

**Travaux de rénovation**  
**13,1 M€**

Changement de façade  
Nouvelles installations techniques  
10% augmentation de surface  
Certification énergétique

**28,5 M€**  
Coût total



**Relocation**  
**450€/m<sup>2</sup>**

Société technologique  
Bail de 9 ans  
100% de la surface

**37,4 M€**  
Valeur finale

**2,25 ans**  
Période de détention

**31 %**  
Gain en valeur

**50 %**  
Gain en Etat  
Locatif

# AVERTISSEMENT

## INFORMATION JURIDIQUE IMPORTANTE

Ce document marketing a été émis par Edmond de Rothschild (Suisse) S.A., (ci-après "EdR") sise 18 rue de Hesse, 1204 Genève, Suisse, une filiale de Edmond de Rothschild (Suisse) S.A. et gestionnaire de fortune collective autorisée et réglementée par l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers (FINMA). Il n'est pas destiné aux personnes qui sont citoyennes, domiciliées ou résidentes, ou aux entités enregistrées dans un pays ou une juridiction où sa distribution, sa publication, sa mise à disposition ou son utilisation enfreindrait les lois ou réglementations en vigueur.

Ce document n'a aucune valeur contractuelle et vous est fourni à titre d'information uniquement. Il ne doit pas être interprété comme un conseil d'investissement personnalisé pour acheter, vendre ou détenir des titres ou des instruments financiers ou pour adopter une stratégie d'investissement. Certains instruments et services, y compris la conservation, peuvent faire l'objet de restrictions légales ou ne pas être disponibles dans le monde entier sans restriction. Ce document est basé sur des informations obtenues de sources ou de matériaux tiers considérés comme fiables. L'EdR fait tout son possible pour garantir l'actualité, l'exactitude et l'exhaustivité des informations contenues dans ce document. Néanmoins, toutes les informations et opinions exprimées dans ce document sont susceptibles d'être modifiées sans préavis. Aucune garantie n'est fournie quant à l'exhaustivité ou l'exactitude de ce matériel.

Les informations contenues dans ce document n'ont pas été examinées à la lumière des circonstances, des objectifs ou des besoins spécifiques d'un individu. En outre, le traitement fiscal dépend des circonstances individuelles de chaque personne et peut être sujet à des changements à l'avenir. Par conséquent, un investisseur potentiel n'est pas libéré de la nécessité d'exercer son propre jugement en ce qui concerne ses objectifs d'investissement spécifiques ou de demander des conseils financiers, juridiques ou fiscaux à des conseillers professionnels, le cas échéant. Ce document ne constitue ni un conseil juridique ni un conseil fiscal.

Tout investissement comporte des risques, notamment le risque de fluctuation des prix et des rendements. Les performances et la volatilité passées ne sont pas une indication des performances ou de la volatilité futures et ne sont pas constantes dans le temps. Des risques particuliers sont associés aux investissements à l'étranger, notamment les fluctuations monétaires, l'instabilité économique et les développements politiques. L'investisseur peut ne pas récupérer l'intégralité du montant investi. Lorsqu'un investissement est libellé dans une devise autre que la devise de référence, les variations des taux de change peuvent avoir un effet négatif sur la valeur de cet investissement. La liquidité d'un investissement est soumise à l'offre et à la demande. Certains produits peuvent ne pas disposer d'un marché secondaire bien établi ou, dans des conditions extrêmes, être difficiles à évaluer, ce qui entraîne une volatilité des prix et rend difficile l'obtention d'un prix pour céder l'actif. En outre, les instruments ou les stratégies d'investissement mentionnés dans ce document peuvent comporter d'autres risques. Aucune entité du Groupe Edmond de Rothschild, ni ses administrateurs, dirigeants ou employés, ne peut être tenue pour responsable des dommages directs ou indirects, des pertes, des coûts, des réclamations, des compensations ou de toute autre dépense pouvant résulter de l'utilisation ou de la distribution de ce document ou de toute décision d'investir, de désinvestir ou de ne prendre aucune mesure sur la base de ce document.

La reproduction ou la distribution de ce document, en tout ou en partie, à un tiers sans le consentement écrit préalable de l'EdR REIM est interdite.

Copyright © Edmond de Rothschild REIM (Suisse) S.A. et EDMOND DE ROTHSCHILD (Suisse) S.A. - Tous droits réservés



EDMOND  
DE ROTHSCHILD

EDMOND DE ROTHSCHILD, L'AUDACE DE BÂTIR L'AVENIR.  
[www.edmond-de-rothschild.com](http://www.edmond-de-rothschild.com)