



EDMOND
DE ROTHSCHILD

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

CONINCO MASTER CLASS

1^{er} & 2 JUIN 2022

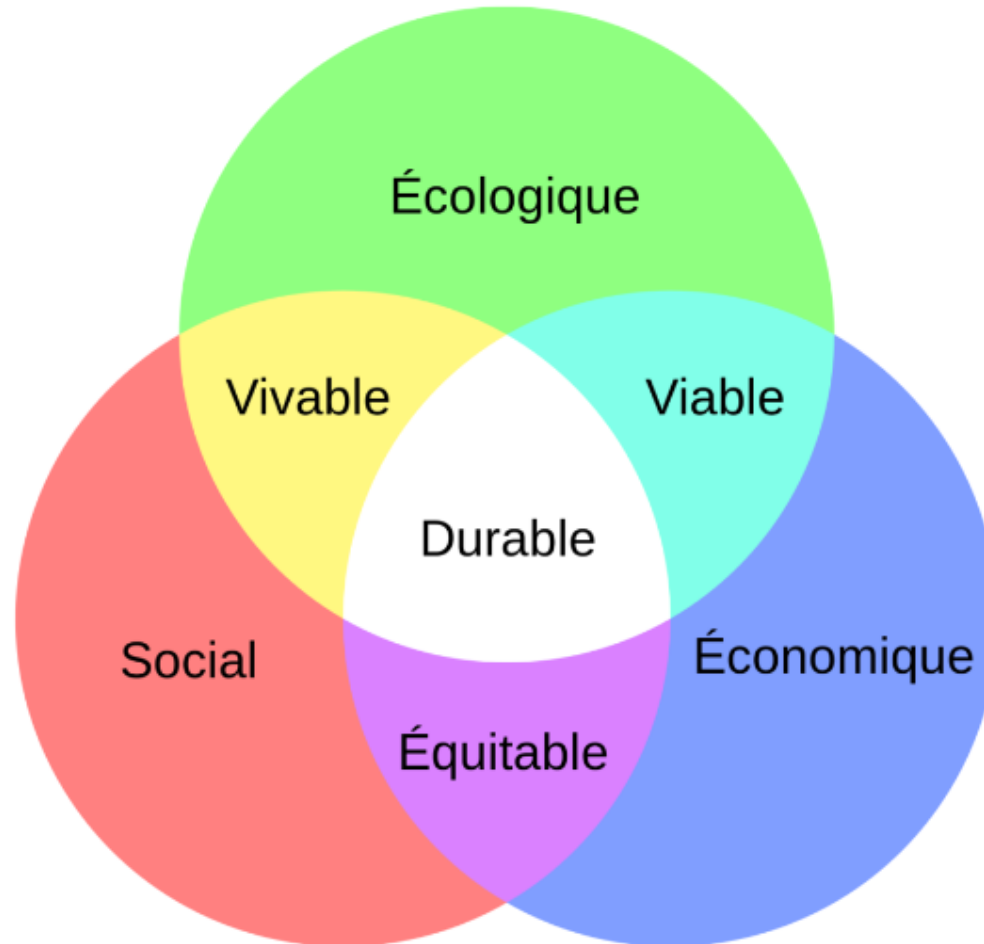


1- CONSIDÉRATIONS GÉNÉRALES



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

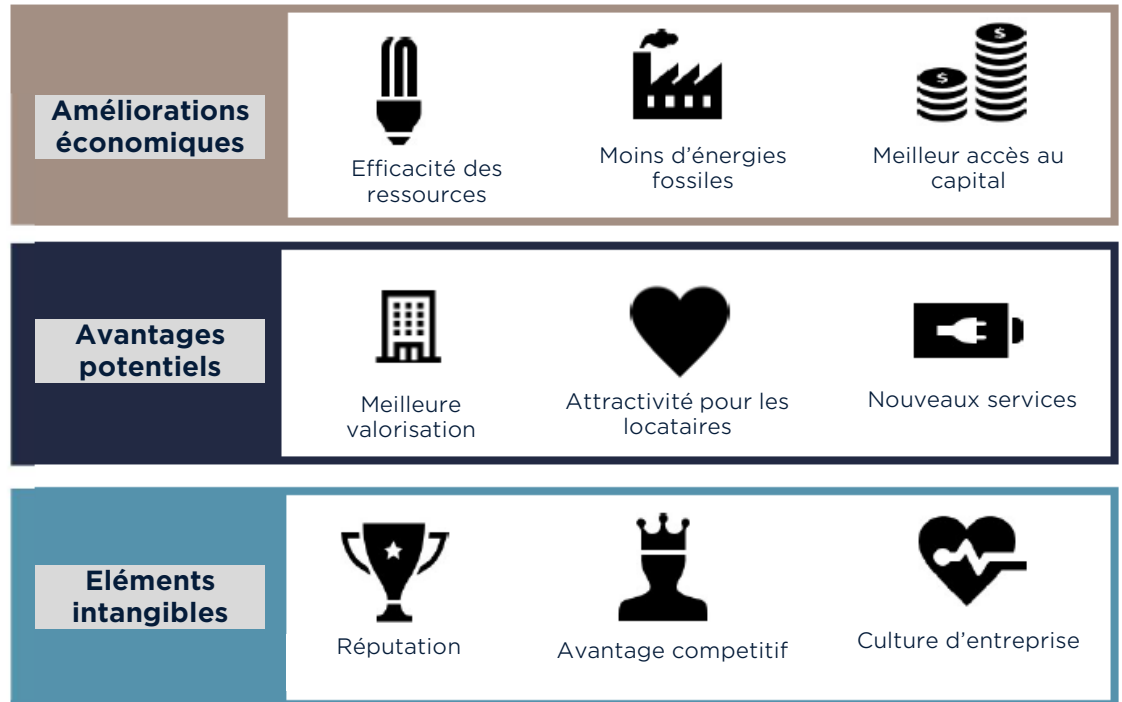
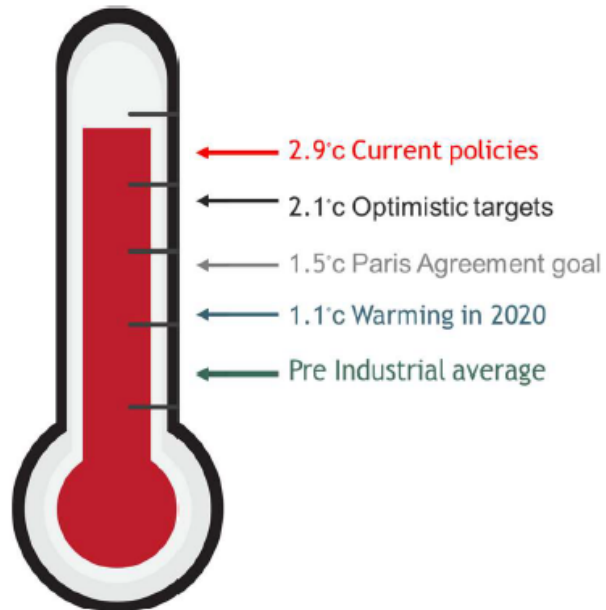
► **IMMEUBLE**

- › 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

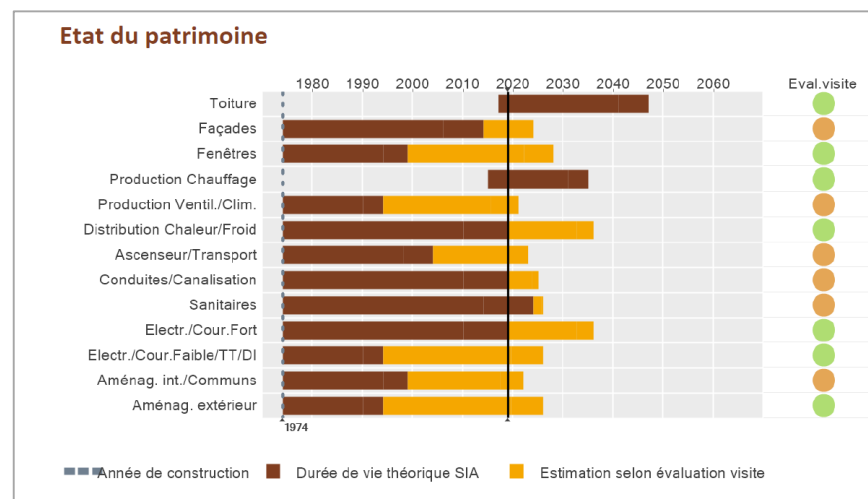
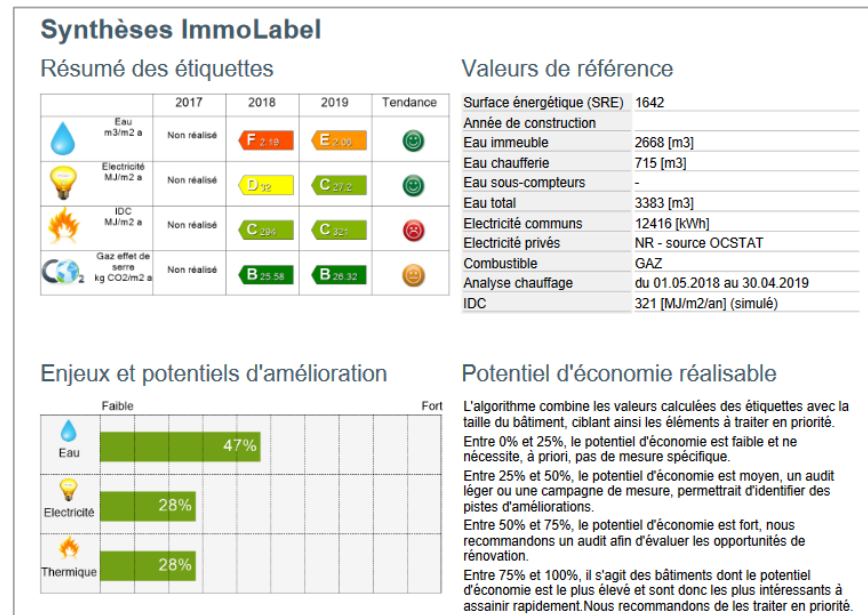
COLLECTE / MISE À JOUR

► DIAGNOSTIC

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

► CONSOMMATIONS

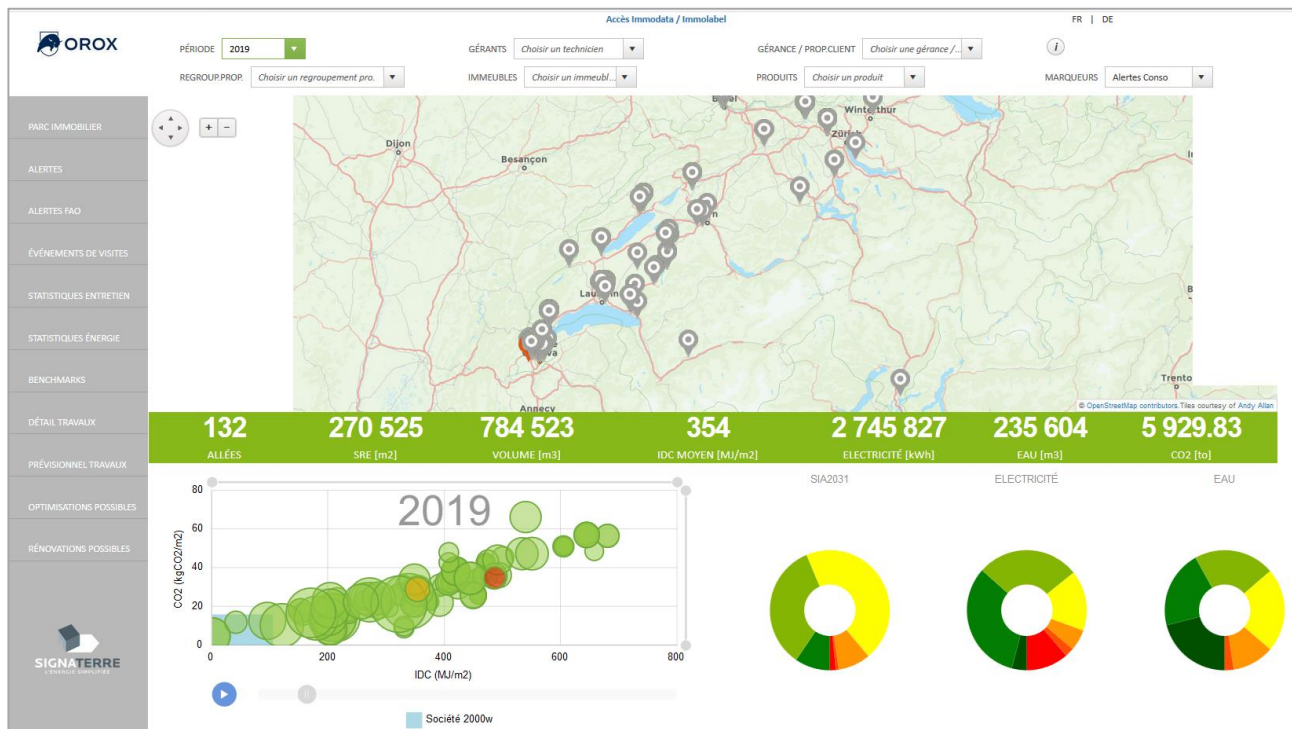
- › Energie / Type de combustible
- › Electricité
- › Eau



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"> Management Health & Wellbeing Energy Transport Water Materials Waste Land Use & Ecology Pollution Innovation 	<ul style="list-style-type: none"> Site and construction Management Comfort Health 	<ul style="list-style-type: none"> Sustainable Sites Water Efficiency Energy and Atmosphere Materials and Resources Indoor Environmental Quality Innovation in Design 	<ul style="list-style-type: none"> Environmental Quality Economic Quality Sociocultural & functional Quality Technical Characteristics Process Quality Site Quality 														

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/m²/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/m²/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€/m²

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€/m²

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