

# RENDEMENT IMMOBILIER

Saisir les opportunités et renforcer la résilience face à un marché en mutation



# SOMMAIRE

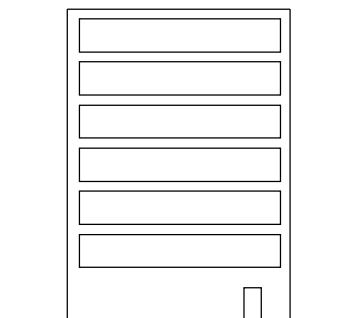
1. MUTATION DU MARCHÉ ET MÉTHODOLOGIE
2. CONTEXTE ACTUEL
  - TRANSITION DÉMOGRAPHIQUE
  - TRANSITION ÉNERGÉTIQUE
  - TRANSITION RÉGLEMENTAIRE
3. RISQUES ET SANCTIONS
4. OPPORTUNITÉS D'UNE APPROCHE HOLISTIQUE
5. QUESTIONS & RÉFLEXIONS



# MARCHÉ & MÉTHODOLOGIE

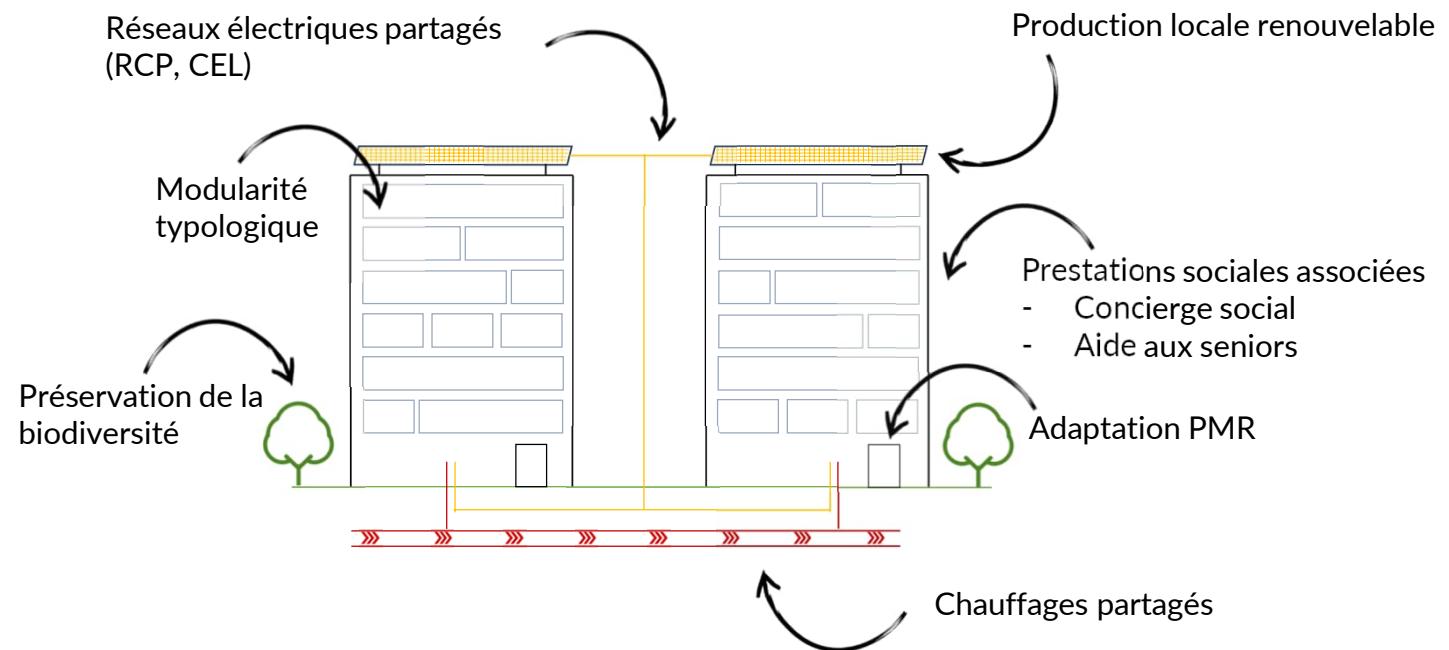
# SITUATION DU MARCHÉ DE L'IMMOBILIER

## IMMOBILIER D'HIER



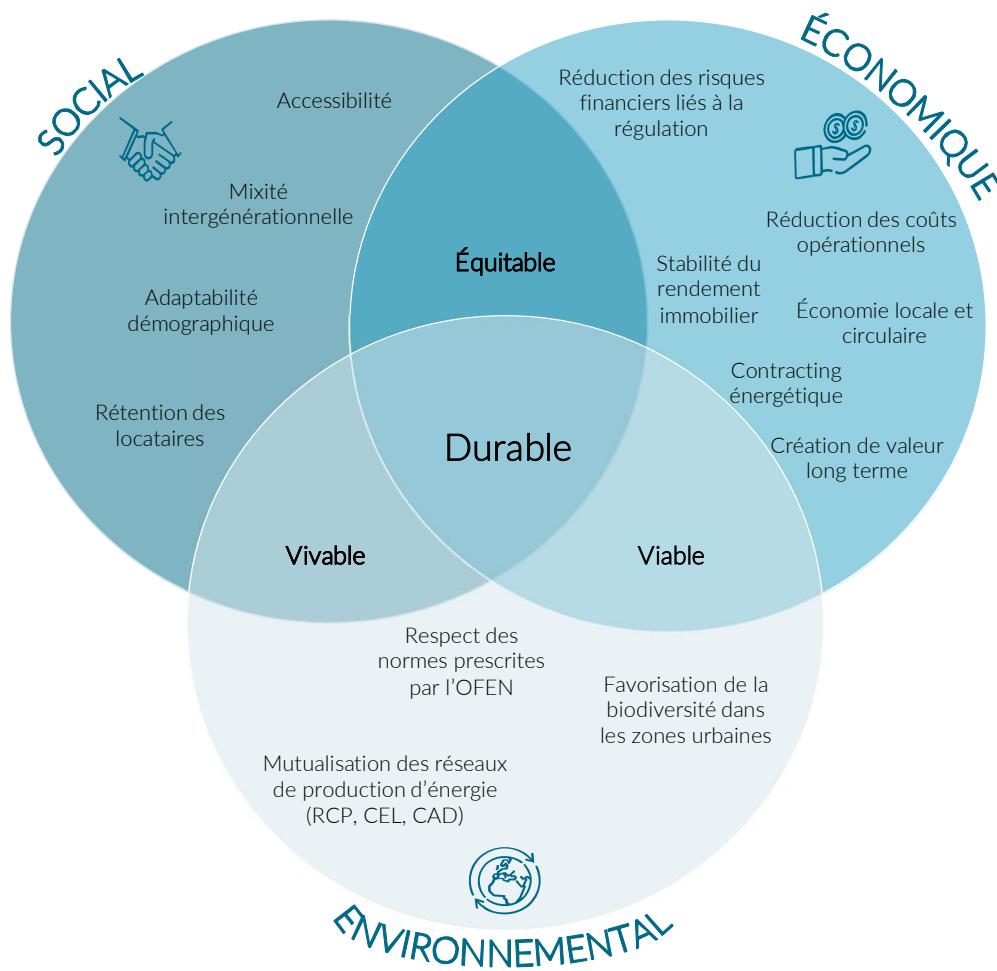
Environ 200 à 300 kWh/m<sup>2</sup>/an

## IMMOBILIER D'AUJOURD'HUI



Environ 50 à 70 kWh/m<sup>2</sup>/an

# UNE APPROCHE HOLISTIQUE À LA TRANSITION

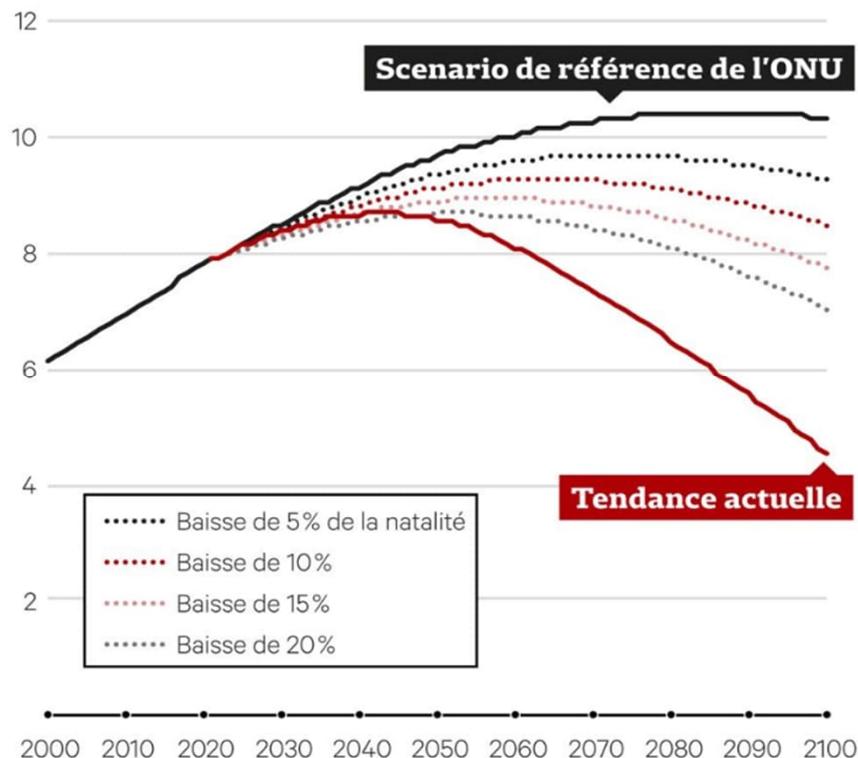


# CONTEXTE ACTUEL

# DÉMOGRAPHIE

# ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE (MONDIALE)

Population mondiale, en milliards,  
en fonction de différents scénarios de taux de natalité



SOURCES : ONU ; HSBC

## ANALYSE DU GRAPHIQUE

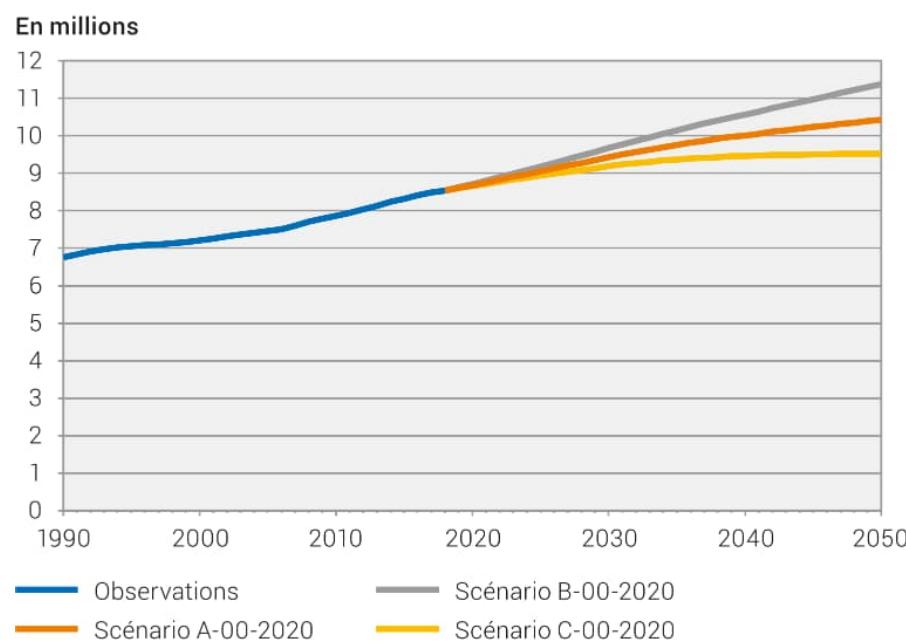
- Recul de la natalité
- Augmentation de l'espérance de vie
- Vieillissement de la population

## À PRENDRE ÉGALEMENT EN CONSIDÉRATION

- Modification des flux migratoires
- Politiques migratoires
- Adaptation des infrastructures

# ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE (EN SUISSE)

Évolution de la population résidante permanente de la Suisse selon les 3 scénarios de base, de 1990 à 2050



Source: OFS – SCENARIO

© OFS 2020

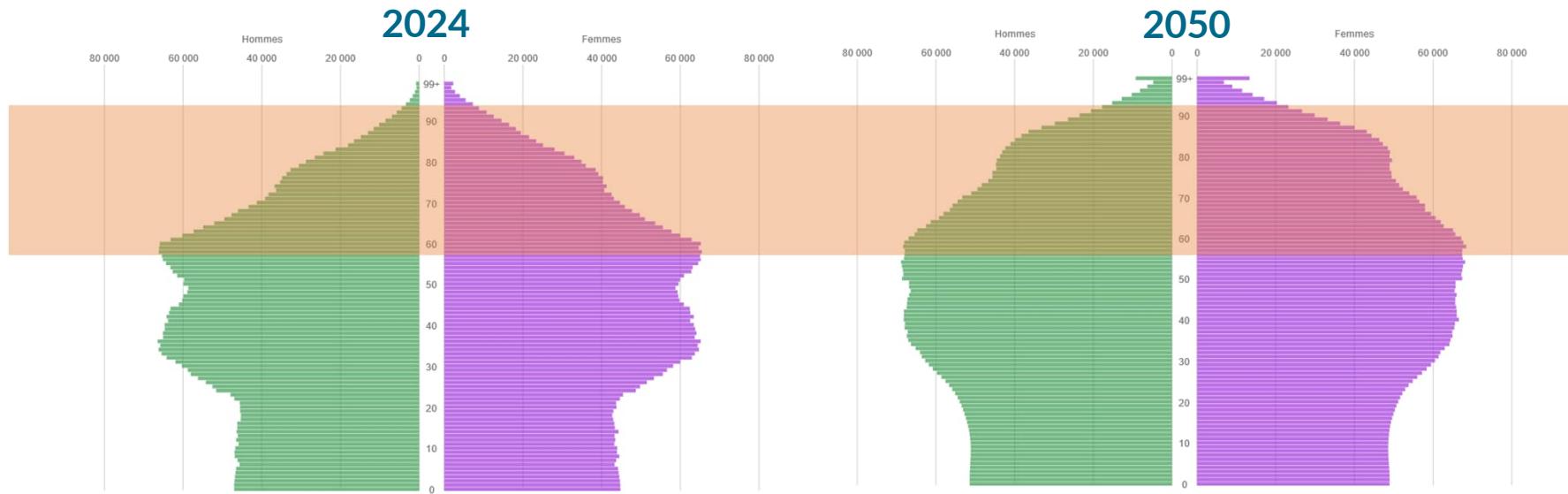
## ANALYSE DU GRAPHIQUE

- Un aplatissement autour de 9 millions d'ici à 2100
- Recul de la natalité
- Augmentation de l'espérance de vie
- Vieillissement de la population

## À PRENDRE ÉGALEMENT EN CONSIDÉRATION

- Attractivité de la suisse
- Solde migratoire positif

## VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION SUISSE



### ANALYSE DU GRAPHIQUE

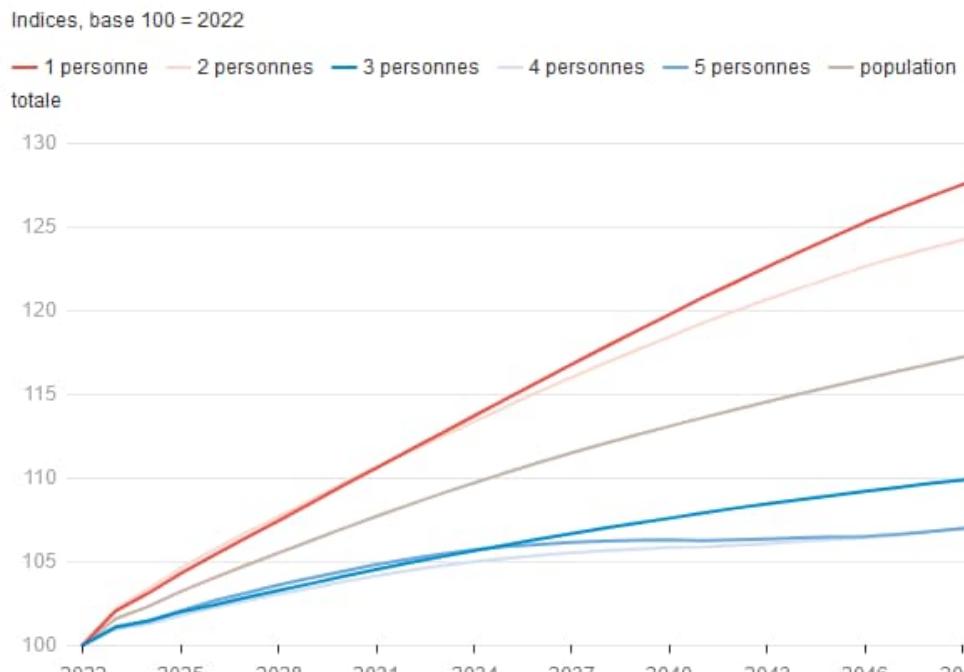
D'ici 2050, près de 30% des habitants auront plus de 65 ans

### À PRENDRE ÉGALEMENT EN CONSIDÉRATION

- Conservation de l'autonomie au domicile
- Augmentation de la demande de logements adaptés

## ADAPTATION DES TYPOLOGIES

### Croissance du nombre de ménages par taille de ménage



État des prévisions: 1er trimestre 2024

Source: Wüest Partner • Crée avec [Datawrapper](#)

### ANALYSE DU GRAPHIQUE

- Croissances de logements 1-2 personnes
- Stagnation des besoins de typologies >3 personnes

### À PRENDRE ÉGALEMENT EN CONSIDÉRATION

- Adaptation des projets
- Remaniement des typologies lors des rénovations

# TRANSITION ÉNERGITIQUE

# LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE 2050+

OBJECTIF D'UNE SUISSE NEUTRE POUR LE CLIMAT EN 2050

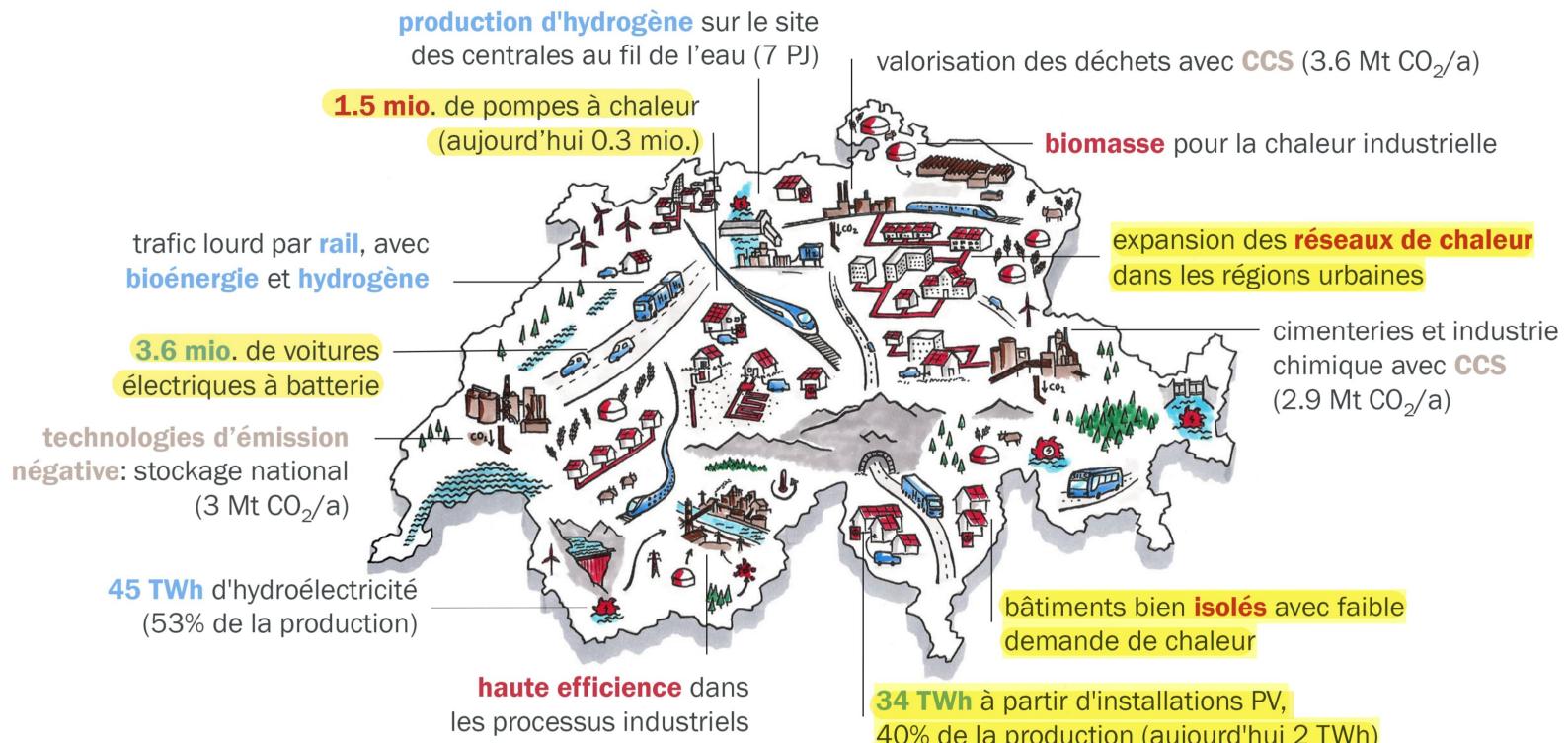


Image: Dina Tschumi, Consortium Prognos AG, TEP Energy GmbH, Infras AG, Ecoplan AG

# LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE DANS L'IMMOBILIER

## ACTUELLEMENT

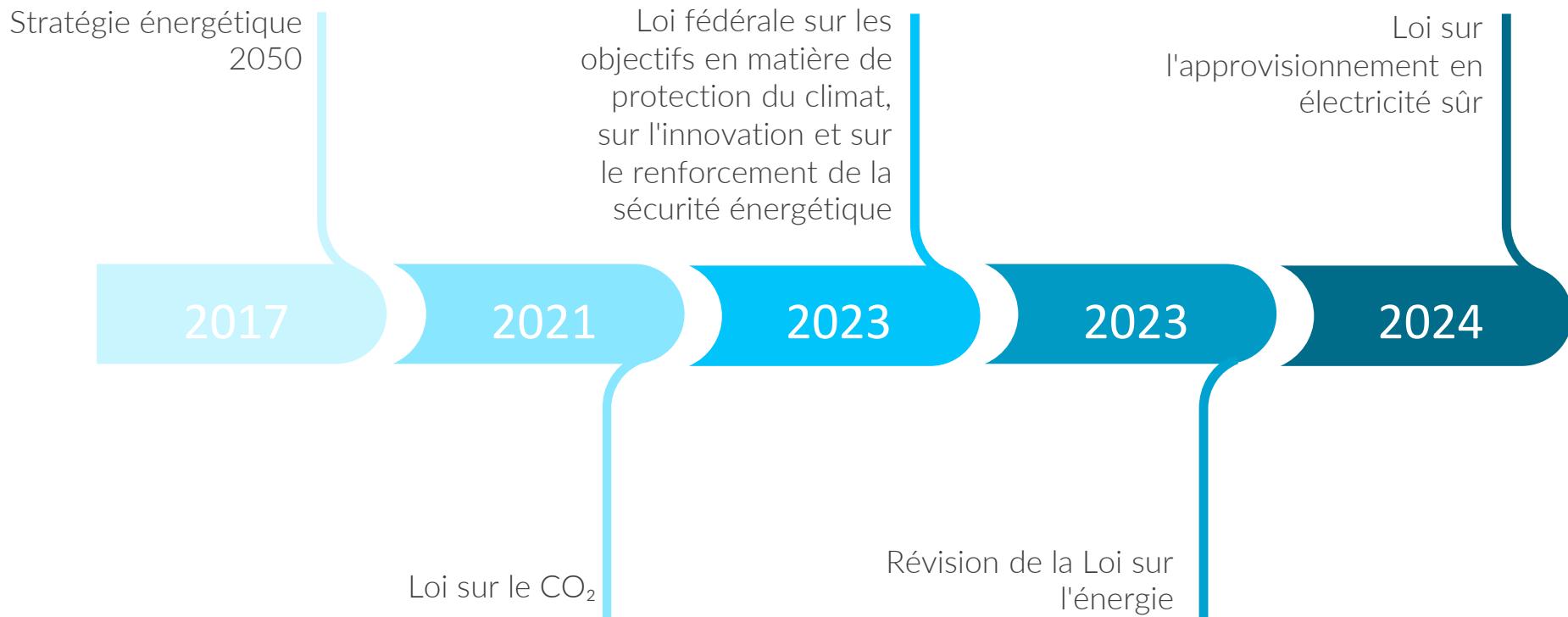
- L'immobilier en Suisse représente 40% de l'énergie et 30% des émissions de CO2
- Le taux de rénovation du parc immobilier suisse est de 0,8 % par année
- Les mesures à intégrer sont les réseaux de chaleur, les panneaux photovoltaïques, standards d'isolation

## L'IMMOBILIER → ÉLÉMENT CENTRAL DE LA DÉCARBONISATION SUISSE

- Le rôle des mandataires comme moteur et force de proposition de solution



## TRANSITION RÉGLEMENTAIRE



Et quelques indicateurs :

- AMAS, Standards ESG pour les fonds immobiliers
- PRESS scores
- SSREI - Swiss Sustainable Real Estate Index
- Swiss Real Estate Sustainability Benchmark (SRESB)

# RISQUES ET SANCTIONS

# LES RISQUES

## Risques

Humains/sociaux



Énergétiques



Marché



## Sanctions

- Taux de vacance croissants
- Rotation locataires plus importante
- Coûts de gestion augmentés
- Obsolescence immobilière

- Financières (amendes)
- Interdiction d'exploitation
- Coûts opérationnels augmentés

- Perte de valeur du parc
- Difficulté de vente
- Baisse des loyers
- Image / réputation

## VALORISATION DES BIENS IMMOBILIERS

**SURESTIMATION DES BIENS NÉCESSITANT DES RÉNOVATIONS** : La méthode d'évaluation DCF est souvent biaisée, ignorant les coûts imprévus liés à la rénovation et aux réglementations changeantes.

**BAISSE DE VALEUR DES BÂTIMENTS NON CONFORMES** : Les actifs immobiliers énergivores subiront une dévaluation en raison des coûts élevés nécessaires pour se conformer aux nouvelles normes énergétiques.

**PRESSION SUR LES LOYERS ET PRIX DE VENTE** : Les bâtiments énergivores sont moins attractifs, ce qui entraîne une pression à la baisse sur les loyers ou les prix de vente.

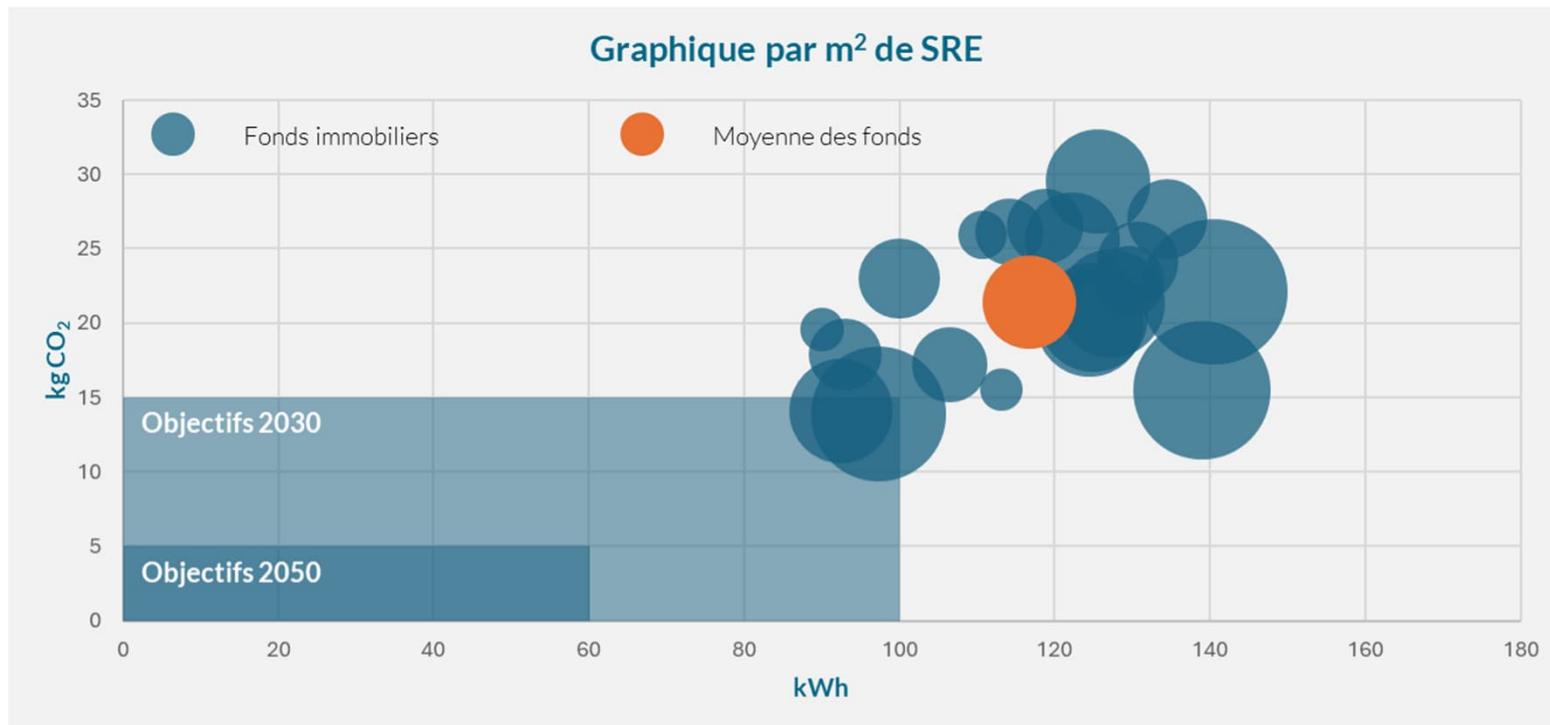
**ABSENCE DE DONNÉES FIALES** : Le manque de données historiques sur les rénovations complique les estimations précises des valeurs des biens immobiliers.

**SOUS-ÉVALUATION DES ACTIFS CONFORMES** : Les biens immobiliers respectant déjà les normes énergétiques sont souvent sous-évalués, bien qu'ils offrent une maîtrise des coûts à long terme pour leurs propriétaires.



## UNE TRANSITION AU-DELÀ DU QUANTITATIF

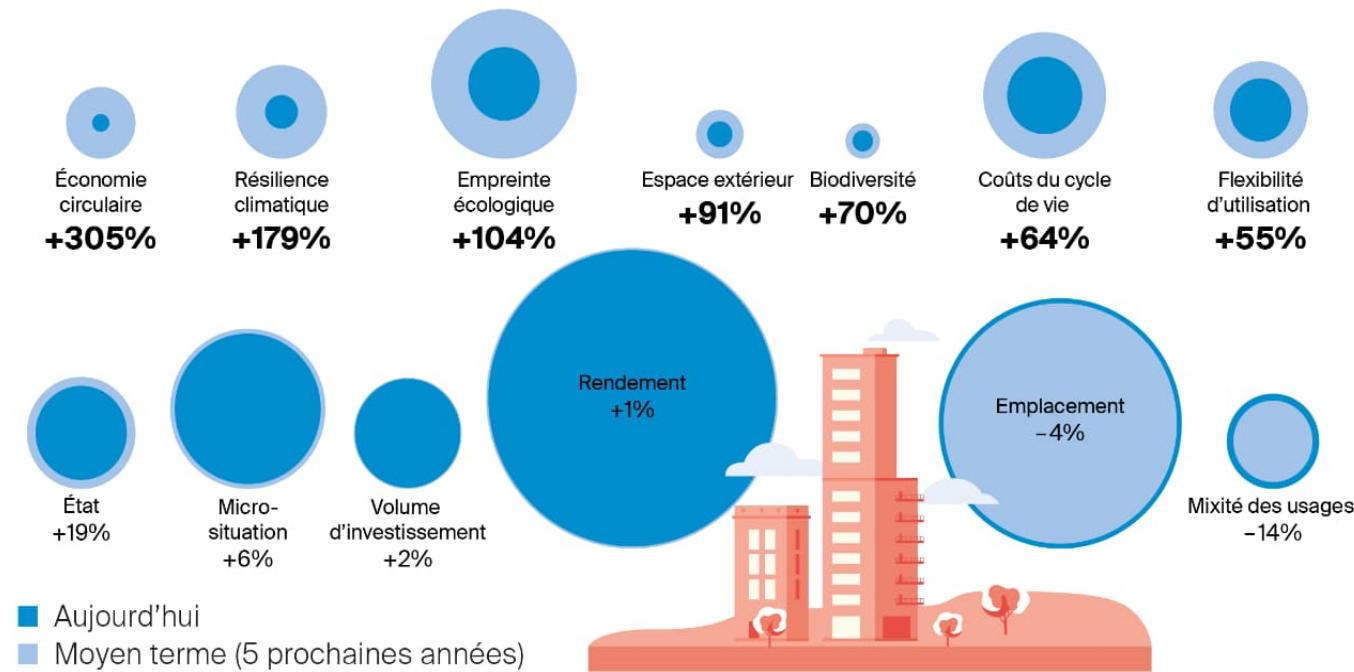
Les seuls indicateurs quantitatifs ne suffiront pas à garantir un portefeuille résilient



Sources : rapports annuels des fonds immobiliers cotés avec plus de 70% de résidentiel, GEFISWISS

# ÉVOLUTION DES CRITÈRES DANS LA PRISE DE DÉCISION

L'importance des critères de décisions dans la prise de décision d'acquisition



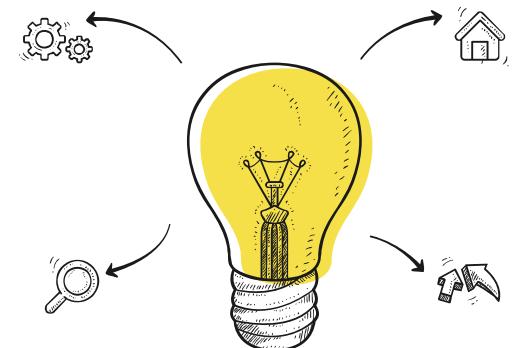
La taille du cercle est proportionnelle au nombre d'investisseurs qui considèrent le critère en question comme décisif.

Source: Wüest Partner

# OPPORTUNITÉS

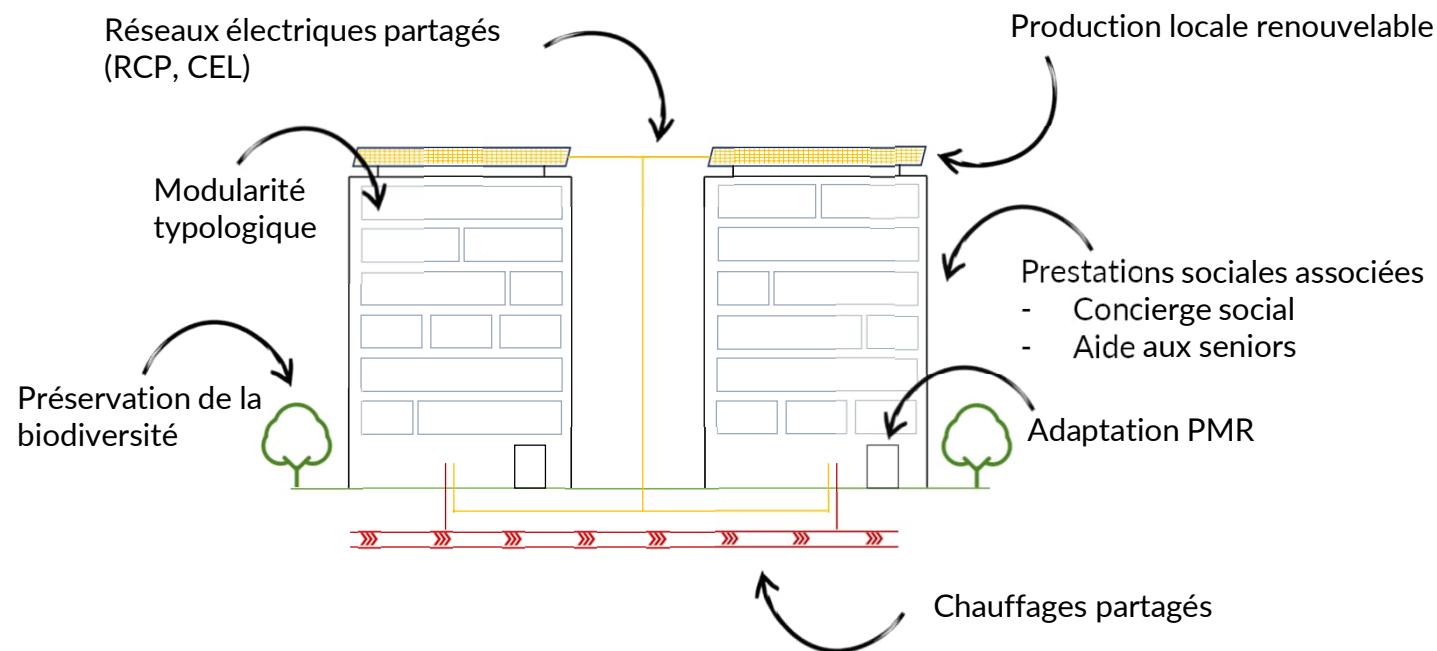
## LES OPPORTUNITÉS D'UNE APPROCHE HOLISTIQUE

- Optimiser les rendements en se concentrant sur la *gestion active des coûts et des revenus* (efficacité énergétique, coûts d'entretien réduits, augmentation du taux d'occupation, stabilité des états locatifs, revente de l'électricité autoconsommée ou location des toitures).
- Adapter le portefeuille immobilier pour répondre *aux besoins spécifiques des transitions* (appartements adaptés aux seniors, appartements plus petits, espaces modulables, intégration des voitures électriques, intégration d'un programme lié à la biodiversité des aménagements extérieurs).
- Développer une *capacité de gestion agile* pour ajuster rapidement les stratégies d'investissement, de rénovation, et de commercialisation en fonction des transitions sociales, environnementales et économiques.
- Capter des segments en croissance
- Création de valeur *sur le long terme* et limitations des potentielles correctifs de valeur à venir
- Augmenter fortement la *résilience du portefeuille* à des fluctuations économiques, réglementaires, sociétales



## CONCLUSION

- Il est nécessaire de disposer d'une méthodologie reproduitible permettant de réduire les coûts opérationnels liés à cette transition.
- Un canevas doit être mis en place pour définir les critères souhaités par le propriétaire dans chaque sphère du développement durable et adapté à chaque situation.
- Il serait utopique de penser qu'un programme puisse être implanté dans l'ensemble des biens du portefeuille à l'identique.



# QUESTIONS & RÉFLEXION