

Immobilier

DURABLE

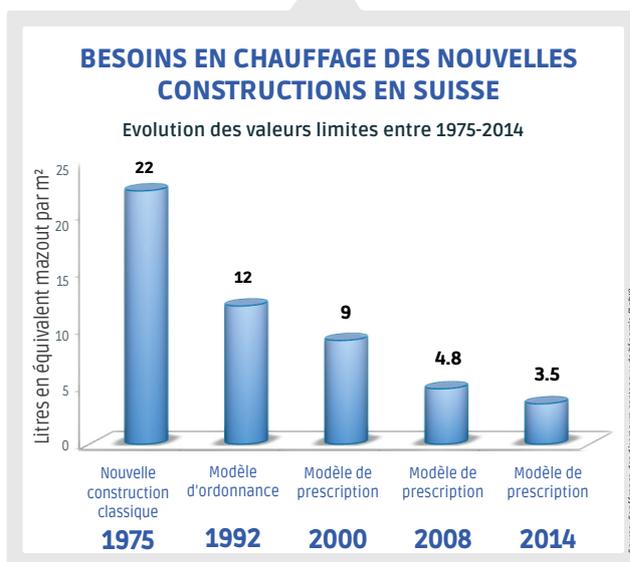
kesako?

Qu'est-ce qu'un bien immobilier durable? Trop souvent, sa définition se limite à des critères d'efficacité énergétique. Elle est pourtant bien plus large.

L'immobilier durable est une constante de la stratégie de placement de 75% des investisseurs immobiliers européens. C'est ce que montre un sondage effectué en 2013 par le cabinet Ernst & Young*, précisant également que les répercussions positives qu'ils en attendent touchent aux loyers perçus, à l'évolution de la valeur, au rendement et à la durée de vie économique des objets.

Cette étude ne fait qu'en rejoindre d'autres, qui ont montré que les investisseurs professionnels privilégient toujours davantage l'immobilier durable. Mais qu'entend-on par ces termes?

Souvent, l'on fait rimer durabilité avec faible consommation énergétique – à tort. Dans les faits, la tendance va déjà, de manière générale, à la construction d'immeubles pratiquement autosuffisants du fait de leur efficacité et de leur production d'énergie renouvelable. Les nouvelles constructions entrent ainsi automatiquement dans la catégorie des bâtiments durables (voir graphique). La notion de durabilité est bien plus large que la question énergétique. A titre d'exemple, le secteur de la construction est aussi un gros consommateur de matériaux: 50 millions de tonnes par année rien que pour la Suisse. Ces matériaux devraient



idéalement être facilement disponibles, recyclables et sans risques pour la santé. Les immeubles ne sont en outre pas que de simples objets

d'investissement abstraits: ils sont utilisés par des personnes et devraient répondre à leurs besoins. La valeur d'usage du bâtiment est ainsi



importante, tout comme son environnement, ce qui devrait amener à considérer également – dans une perspective durable –, l'emplacement et l'infrastructure alentour (transports publics, commerces, offres de formation et institutions culturelles, possibilités de détente, aspects esthétiques et sécurité).

A côté de la consommation énergétique et de l'adéquation aux besoins des utilisateurs, d'autres facteurs de durabilité entrent encore en ligne de compte. La flexibilité et les possibilités de réutilisation des objets sont par exemple particulièrement importantes dans le cas des bâtiments à usage commercial. La conception des bâti-

ments doit être suffisamment flexible pour ne pas nécessiter de gros investissements en cas d'évolution des besoins. Effectivement, nous ne savons pas aujourd'hui à quoi ressembleront les bureaux ou le commerce de détail du futur.

La durabilité... dans la durée

Pour toute décision d'investissement, les aspects qui viennent d'être listés devraient faire l'objet d'un examen systématique et rigoureux. La durabilité est engagement à long terme qui ne prend pas fin avec la signature chez le notaire, au moment de l'acquisition d'un bien. Les constructions ont une longue durée de vie

et elles ont besoin d'être gérées et entretenues. S'agissant des bâtiments à usage commercial, en particulier, une technique de bâtiment judicieusement choisie permet en elle-même un important potentiel d'économie en termes d'énergie et de coûts. Malgré tout, compte tenu de la rapidité à laquelle évolue le secteur, il n'en faut pas moins examiner régulièrement les exigences de l'utilisateur et l'environnement afin de déterminer si le bien immobilier répond toujours aux besoins.

Les anciens bâtiments recèlent eux aussi un grand potentiel en termes de durabilité. Si les immeubles non rénovés sont de gros consom-

mateurs d'énergie, ils se situent en revanche souvent à des emplacements attractifs en termes de durabilité, contrairement aux nouvelles constructions qui sont victimes du manque de terrains constructibles. La longévité des bâtiments est en outre un facteur d'efficacité dans l'utilisation des ressources, et donc de durabilité, ce à quoi contribue la rénovation des vieux immeubles.

Le nombre de bâtiments potentiellement durables est en définitive énorme. Et c'est une excellente nouvelle pour les investisseurs qui s'intéressent à ce type d'actifs immobiliers. ■

* "Nachhaltigkeitsthemen bei Immobilieninvestoren", Ernst & Young Real Estate, 2013.