

Immobilier durable ESG – Opportunités et valeur ajoutée

Les perspectives ESG (Environnementales, Sociales et de Gouvernance) deviennent de plus en plus importantes pour les propriétaires immobiliers privés. Investir dans l'immobilier durable est une priorité pour les pouvoirs publics, le secteur immobilier et la société en général. Qu'est-ce que cela signifie pour les propriétaires et les bailleurs ?

ESG et immobilier

L'ESG est devenu un critère décisif pour l'achat et la vente d'un bien immobilier et peut contribuer à déterminer le prix et même être un « deal breaker ». Pour les professionnels de l'immobilier comme pour les propriétaires, il est essentiel de comprendre et d'intégrer les critères ESG dans leurs activités. Cela inclut la prise en compte de pratiques respectueuses de l'environnement, de la responsabilité sociale et d'une gestion d'entreprise transparente. La prise en compte de ces aspects est importante non seulement pour le respect des dispositions légales, mais aussi pour augmenter la valeur et l'attrait des biens immobiliers dans une perspective de développement durable.

Environmental – Aspects environnementaux de l'immobilier

L'immobilier durable ouvre un certain nombre d'opportunités et apporte une contribution importante à la protection de l'environnement. Il gagne en importance, notamment en ce qui concerne le moyen et le long terme.

Le domaine de l'approvisionnement en énergie offre un grand potentiel pour des alternatives durables. Si le remplacement d'une installation de chauffage fossile est à l'ordre du jour, il est possible de la remplacer par une pompe à chaleur. Cela permet de réduire les émissions de CO₂ du bâtiment tout en diminuant les coûts d'exploitation et d'énergie. Une installation de chauffage solaire constitue une autre possibilité. L'isolation thermique est un facteur important en ce qui concerne l'approvisionnement en énergie. En cas de rénovation de la zone inté-



ieure, il est judicieux de procéder à une isolation intérieure. Les pièces se réchauffent ainsi plus rapidement et les frais de chauffage sont réduits. De plus, lors de la rénovation de l'intérieur, il est important de tenir compte des matériaux utilisés. S'ils sont conformes aux directives et si des matériaux de construction durables sont utilisés, comme le bois, qui est une ressource locale et renouvelable. L'utilisation de bois provenant des environs renforce la création de valeur régionale et s'intègre donc également dans le domaine de la gouvernance.

Pour prouver l'efficacité énergétique du bâtiment, il est possible d'obtenir un certificat Minergie lors d'une rénovation. Le standard Minergie constitue la base des rénovations durables et offre une directive pour des modernisations simples mais de qualité.

L'accent est mis sur une enveloppe de bâtiment de haute qualité et un échange d'air contrôlé. Cette certification augmente la valeur du bien immobilier et peut être utilisée en conséquence comme argument de vente.

Social – Aspects sociaux de l'immobilier

La santé et la sécurité sont un thème central dans le domaine social. La qualité de l'air a une influence considérable sur la santé des riverains. Il est donc nécessaire d'étudier la possibilité d'installer un système de ventilation efficace qui garantisse et contrôle une qualité d'air constante. Lors de la rénovation d'un bâtiment d'habitation, il convient également d'examiner l'accessibilité afin que les personnes en fauteuil roulant ou avec un déambulateur puissent entrer facilement dans le bâtiment. Les stations de recharge pour l'e-mobilité sont une autre façon de contribuer à la responsabilité sociale.

Gouvernance – Influence de la gestion d'entreprise sur l'immobilier

La gestion d'entreprise concerne ce qui se passe en dehors de l'immeuble. La gestion des risques et des crises est un critère important. Les risques potentiels sont-ils identifiés et les éventuelles perturbations opérationnelles sont-elles prévenues ? La gestion d'entreprise concerne toutefois en premier lieu les grands

objets tels que les immeubles collectifs ou les lotissements, où il existe différentes parties prenantes. La communication transparente et la gestion des collaborateurs jouent un rôle central dans ce contexte. Cela ne concerne pas seulement les relations et les interactions quotidiennes avec les collaborateurs, mais aussi le respect du droit du travail. La législation du travail est-elle respectée ? Une communication et une gestion transparentes signifient que les politiques sont clairement communiquées, que les droits du travail sont respectés et que tous les employés sont traités de manière équitable.

Quels sont les avantages de l'immobilier durable ?

La clé de l'immobilier durable est la longévité. En effet, les systèmes tels que les pompes à chaleur ou les installations solaires permettent de réduire les frais annexes, ce qui est surtout payant à long terme. C'est un argument de poids, surtout dans le contexte de la crise énergétique actuelle, et cela se traduit dans de nombreux cas par des revenus locatifs plus élevés et une plus grande disposition à payer de la part des acheteurs, comme le montre une étude empirique de l'OFEV. Un avantage supplémentaire des rénovations durables est la possibilité d'obtenir des subventions de l'État. Cela rend ces investissements plus attractifs, mais vous devez toujours vérifier les conditions générales de chaque canton, car elles peuvent varier.

Outre les nouvelles constructions, les rénovations présentent également un potentiel élevé pour les investissements immobiliers durables. Les propriétaires apportent ainsi une contribution précieuse à la protection du climat, tout en augmentant la valeur de leur bien immobilier.

E Environnement	S Sociale	G Gouvernance
Efficacité énergétique	Qualité de l'air intérieur et extérieur	Transparence
Gaz à effet de serre	Offre d'infrastructures	Opérations, négociabilité
Recyclage des déchets	Accessibilité	Gestion des risques
Matériaux	Sécurité	Coûts du cycle de vie
Consommation d'eau	Santé et confort	Stratégie de développement durable
Transports	Communauté	L'innovation

Source : Properti Date : Février 2024

Réserver une consultation gratuite maintenant



Expertise en immobilier. Simple, sans engagement et gratuit.

Scanner le code ou consulter la page : qr.properti.ch/conseil21

Votre propriété est-elle conforme aux normes ESG ?



Utilisez notre liste de contrôle utile.

Scanner le code ou consulter la page : qr.properti.ch/checklist2