

# zoom

La revue spécialisée pour les estimateurs immobiliers suisses 01 | 22

En ligne de mire

## LA JUNGLE

À propos des évaluateurs frénétiques, des propriétés de valeur et des investisseurs astucieux

11  
Nachhaltigkeit bewerten:  
Kriterien der grossen  
Beratungs- und Bewertungsfirmen

14  
Débroussaillage en perspective  
L'avis de Brenno Borradori sur le maintien  
de la valeur des bâtiments

30  
Le vert est la couleur de l'espoir ... Si seulement!



# RESPECT

**Chère estimatrice,  
Cher estimateur,**

Je ne sais pas pour vous, mais moi, lorsque j'entends le mot «jungle», je pense à Tarzan, je vois des lianes et je cherche mentalement une machette pour les couper. Sur ma peau, je sens la chaleur humide et les piqûres de moustiques. Mon corps bouillonne d'adrénaline à m'imaginer toute cette faune à l'affût dans la verdure. C'est aussi un sentiment de fascination. L'envie d'aventure. D'aller plus loin. Voilà pour le cinéma qui envahit ma tête... Si je transfère cela à mon quotidien, j'avoue avoir moins envie de forêt vierge et d'aventures mystérieuses. C'est également le cas des collègues avec qui j'ai évoqué cette image. La réaction la plus fréquente? Le regard qui monte au ciel ou se remplit de points d'interrogation, tout sauf ça ...

Pourquoi la jungle est-elle si mal connotée? Et pourquoi en produisons-nous autant? Dans votre métier d'estimateur, vous évoluez à bien des égards comme dans une jungle. Pensez, par exemple, à toutes ces données à traiter. Ou aux personnes et à leurs besoins qu'il faut prendre en compte. Aux prescriptions légales, à la réglementation, aux labels. Ça en fait de la broussaille. Rien de nouveau, me direz-vous. Ne pas se perdre et savoir garder le cap mérite le respect. Je vous tire mon chapeau!

Sibylle Jung

**CON-  
COURS**

**Cette montre est trop cool pour ne pas faire un tirage au sort.**

Allons-y! Écrivez-nous à [zoom@siv.ch](mailto:zoom@siv.ch) et racontez-nous à quoi vous associez le mot «jungle». Avec un peu de chance, vous serez le/la nouveau/nouvelle propriétaire de la Swatch The Dream by Henri Rousseau.

La date limite de participation au concours est le 15 mai 2022.  
Aucune correspondance ne sera échangée au sujet du concours.  
Pas de paiement en espèces. Tout recours juridique est exclu.



## IMPRESSUM

### Éditeur

**SIV**

Association suisse des  
estimeurs immobiliers  
Oberer Graben 8, 9000 St-Gall  
T 071 223 19 19, [www.siv.ch](http://www.siv.ch)

### Partenaire

**SIREA**

Swiss Institute of  
Real Estate Appraisal

**cef**

Chambre suisse d'experts  
en estimations immobilières

### Responsabilité globale

Silvan Mohler  
président de la SIV  
[silvan.mohler@siv.ch](mailto:silvan.mohler@siv.ch), [www.siv.ch](http://www.siv.ch)

### Rédactrice en chef

Sibylle Jung  
[zoom@siv.ch](mailto:zoom@siv.ch)

### Équipe rédactionnelle

Jürg Aegerter, Martin Frei, Jitka Doytchinov,  
Carmen Püntener, Felix Thurnheer,  
Urs-Peter Zwingli

### Comité consultatif

Martin Frei, Silvan Mohler

### Contenu et concept

Pur Kommunikation AG, St-Gall  
[www.pur-kommunikation.ch](http://www.pur-kommunikation.ch)

### Design

Agentur formidable, Berneck  
[www.formidable.ch](http://www.formidable.ch)

### Impression

Cavelti AG, Gossau  
[www.cavelti.ch](http://www.cavelti.ch)

### Tirage / parution

3600 ex., 2x par année

### Cover

Image de couverture:  
détail du tableau «Le rêve»  
d'Henri Rousseau (1844–1910)



FOCUS



# 06

## DANS LA JUNGLE DES LABELS

Manuel de survie  
pour les évaluateurs

# 08

## SE FRAYER UN CHEMIN DANS LES SOUS-BOIS

Durabilité de l'immobilier:  
faits et chiffres



## NACHHALTIGKEIT BEWERTEN

Welche Kriterien bei grossen Beratungs-  
und Bewertungsfirmen zählen

# 11



# 14

## DÉBROUSSAILLAGE EN PERSPECTIVE

L'avis de Brenno Borradori, chargé de cours  
chez SIREA, sur le maintien de la valeur

# 27

## PROFESSION DE FOI

Le développement durable est la seule  
alternative, selon notre expert de la BVK



- 05 INTRO**  
Geschätzt #8 mit  
Caroline Schuppli,  
Orang-Utan-Forscherin
- 18 RAPPORT  
DE MARCHÉ**  
Panorama du marché  
actuel
- 22 EINMAL SCHÄTZEN,  
BITTE**  
Welche Zahlen  
sich hinter «Urban  
Farming»-Projekten  
verbergen
- 24 ENERGIEGESETZ**  
Der Kanton Zürich  
sagt fossilen Heizungen  
den Kampf an
- 26 AUS- UND  
WEITERBILDUNG**  
Die aktuellen Lehr-  
gänge an den  
Fachhochschulen
- 30 BANC D'ESSAI**  
Le vert est la  
couleur de l'espoir...  
Si seulement!
- 32 INFORMATIONS DE  
L'ASSOCIATION**  
Monde de la SIV
- 34 TÊTE SIV**  
7 questions à  
Thomas Koch

# VITRUV

## INESTIMABLE POUR L'ESTIMATEUR

Le logiciel novateur pour les experts: VITRUV offre des fonctionnalités impressionnantes; il est personnalisable et instructif dans sa représentation.

**Vous voulez en savoir plus?** Contactez-nous!

VITRUV AG / Tödistrasse 51 / CH-8002 Zürich  
+41 44 700 57 47 / info@vitruv.ch / www.vitruv.ch

Estimation immobilière / gestion de portefeuille /  
planification des frais de construction

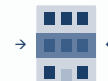
# FP RE

0%

Typ der Immobilie



Einfamilienhaus



Eigentumswohnung

## Neues iFrame-Tool «Schnellbewertung für Wohneigentum» für die automatisierte Lead-Gewinnung.

Das übersichtlich gestaltete Tool kann Ihrem CI angeglichen und unkompliziert in Ihre Webseite eingebunden werden.



# GESCHÄTZT #8

**Caroline Schuppli lebt mehrere Monate im Jahr im Dschungel von Sumatra, Indonesien. Dort forscht sie über Orang-Utans. Caroline Schuppli studierte evolutionäre Biologie und setzt sich seit Jahren mit ihrem SUAQ-Projekt für den Schutz der vom Aussterben bedrohten Menschenaffen ein.**

**Zoom verrät sie ihre drei Lieblingsplätze.**

Aufgezeichnet von Jürg Aegerter

## #1 REGENWALD

In unserem Camp mitten im Regenwald bin ich dicht von der Natur und seinen Bewohnern umgeben. Das Leben im Camp ist einfach. Und doch gibt es abgesehen von meinem Zuhause wohl keinen Ort, an dem ich mich wohler fühle. Die ruhigen Momente auf der Terrasse geniesse ich am meisten, obwohl es mit der imposanten Geräuschkulisse eigentlich nie ruhig ist.



Die Schweizerin Caroline Schuppli leitet auf Sumatra das Orang-Utan-Forschungsprojekt SUAQ. [www.suaq.org](http://www.suaq.org)

## #3 IRCHEL

Am Standort Irchel der Universität Zürich habe ich studiert, am Anthropologischen Institut den Dokortitel erlangt und danach bis 2019 als Postdoc gearbeitet. Mit den grauen Gebäuden musste ich mich zuerst anfreunden. Doch beim Irchelpark war es Liebe auf den ersten Blick.

## #2 REFUGIUM

Seit meiner Kindheit ist die Leglerhütte ein oft besuchtes Ziel oder Zwischenstopp auf Berg-, Ski- und Schneeschuhtouren. Nirgendwo bekomme ich den Kopf so frei wie in den Bergen. Hier konzentriere ich mich ganz auf die körperliche Aktivität und schalte andere Gedanken ab. Diese Pausen schaffen Raum für Ideen.



## GESCHÄTZT

Schweizer Persönlichkeiten zeigen Zoom exklusiv ihre Lieblingsplätze. Es sind Orte, an denen sie gerne Zeit verbringen; Räume, die sie mit besonderen Erinnerungen verbinden. Zu Hause, unterwegs oder am Arbeitsplatz. Der «Marktwert»: geschätzt nach persönlichen Kriterien. Das ist so gar nicht schätzertypisch – und trotzdem lesenswert.





# LE VERTIGE DE LA JUNGLE DES LABELS

**Progressivement, la durabilité fait son nid dans le marché immobilier. C'est ce que montre notamment la jungle des labels apparus en Suisse. Comment gérer cette abondance quand on est estimateur-trice?**

Texte: Urs-Peter Zwingli

Les Swiss Valuation Standard (SVS) recensent treize approches nationales et internationales pour la durabilité. Et il ne s'agit que de celles le plus souvent appliquées en Suisse<sup>1</sup>. Cette jungle de labels est la preuve que la tendance à la durabilité est bien là. Elle a d'ailleurs une influence sur le marché immobilier: les critères de durabilité jouent un rôle crucial dans les décisions d'achat des investisseurs institutionnels notamment. C'est ce que décrit le baromètre des tendances du marché de l'investissement immobilier 2022 d'EY Suisse<sup>2</sup>. Parmi les investisseurs interrogés, 75 % observent des hausses de prix pour les biens qui

satisfont aux critères ESG.<sup>3</sup> En d'autres termes: les professionnel-le-s de l'estimation doivent tenir compte des questions de durabilité. Mais comment gérer la complexité du sujet?

## **Les avantages concurrentiels de la spécialisation**

«Il est vrai que la multitude de certificats, standards et labels est un frein pour les estimateurs, les maîtres d'ouvrage et les conseillers en quête d'une vue d'ensemble», explique Stefan Schrader, propriétaire de l'agence Büro für Nachhaltigkeit am Bau. Ingénieur en environnement EPFZ, il conseille les maîtres d'ouvrage, planifie et coordonne la certification des constructions neuves et des transformations. Même pour lui, il n'existe qu'une seule solution: se concentrer sur les approches jugées importantes et intéressantes. «Il suffit de bien connaître quelques labels triés sur le volet pour profiter d'un avantage face à la concurrence. Et cela permet de se former sur un sujet très demandé sur le marché», explique-t-il.

Le guide des standards et des labels de la construction durable peut être une bonne aide à la décision. Publié par le Réseau Construction durable Suisse (NNBS), il présente comment chaque approche pondère les divers aspects de la durabilité (efficacité énergétique, climat intérieur, mobilité, etc.). Il précise, en outre, pour quelle utilisation et quelle taille de bien telle ou telle approche est appropriée, ce qui est particulièrement intéressant pour les estimateurs-trices spécialisé-e-s dans une certaine catégorie de bâtiments.

## **L'influence sur la valeur**

«La preuve de la durabilité, c'est-à-dire un label ou un certificat, augmente clairement la valeur d'un bien immobilier», explique Schrader qui ajoute qu'il est néanmoins difficile de calculer cela en chiffres concrets. Les retours des maîtres d'ouvrage vont cependant dans ce sens. «La question est de savoir comment pondérer la durabilité par rapport à la situation géographique

1 Swiss Valuation Standard (2017).

Le chapitre 7 des SVS s'intéresse en détail au rôle de la durabilité dans l'estimation immobilière.

2 [https://www.ey.com/fr\\_ch/real-estate-hospitality-construction/how-sustainability-and-the-pandemic-shape-the-real-estate-market](https://www.ey.com/fr_ch/real-estate-hospitality-construction/how-sustainability-and-the-pandemic-shape-the-real-estate-market)

3 Le sigle «ESG» regroupe trois aspects de la durabilité: la protection de l'environnement (E), la responsabilité sociale (S) et la gouvernance responsable (G).

Le débat actuel autour de la durabilité fait apparaître des opinions divergentes, d'où la difficulté de garder une bonne vue d'ensemble.

qui reste le facteur dominant.» Selon lui, il est toutefois de plus en plus important d'évaluer les risques d'un bien. «J'y inclus les aspects de durabilité. Je pense, par exemple, au bilan carbone, à la desserte par les transports, à la mobilité durable, ou à la flexibilité structurelle du bâtiment dans l'optique d'une reconversion ultérieure.»

Les méthodes d'estimation actuelles atteignent-elles leurs limites quand on aborde un thème tel que la durabilité? «Oui!», répond Beat Salzmann, chargé de cours chez SIREA (voir interview). Selon lui, l'évaluation de la durabilité requiert un horizon à plus long terme que celui des méthodes actuelles. Au sein du Swiss Institute for Real Estate Appraisal (SIREA), il est membre du groupe méthodologique qui se penche régulièrement sur les développements possibles.

### **Les associations professionnelles soutiennent les nouvelles approches**

Il existe déjà des suggestions méthodologiques, notamment le guide NUWEL sur la durabilité et l'estimation de la valeur immobilière, ouvrage soutenu par la SIV, la chambre des experts en estimation de la SVIT et la RICS. Il a été rédigé sous la responsabilité du Center for Corporate Responsibility and Sustainability de l'université de Zurich, qui développe également l'indicateur de durabilité économique ESI. À la différence des labels qui couvrent les aspects techniques, ce dernier se concentre sur les critères financiers. Cet indicateur décrit la probabilité qu'un bien immobilier perde ou gagne de la valeur en raison de transformations externes (prix de l'énergie, changement climatique, évolution démographique, etc.). Il est toutefois à noter que la rédaction de NUWEL et d'ESI remonte maintenant à quelques années.

## **«DE NOMBREUX LABELS SERVENT AVANT TOUT À LA COMMERCIALISATION»**

**Partout, la durabilité ne cesse de gagner en importance et l'économie immobilière ne fait pas exception. Monsieur Salzmann, vous avez énormément travaillé sur les méthodes d'estimation.**

### **Cette thématique a-t-elle conquis ce domaine?**

J'ai l'impression que la compréhension de ce que signifie la durabilité n'est pas encore très forte dans l'estimation immobilière. Un bâtiment construit aujourd'hui va être utilisé pendant 80 à 100 ans. Pour calculer sa rentabilité, il faudrait comptabiliser l'ensemble des coûts. J'y inclus, par exemple, les coûts engendrés par la démolition et le recyclage. Ou ceux de l'énergie grise des matériaux de construction. Dans un tel calcul, la durabilité implique des dépenses aussi faibles que possible par rapport à la durée d'utilisation, que nous les mesurons en francs ou en CO<sub>2</sub>. Or, le secteur immobilier reste concentré sur la valeur actuelle ou à court terme. La méthode DCF se projette sur un avenir d'à peine dix ans.

### **Il existe pourtant déjà de nombreux labels et certificats qui attestent de la durabilité d'un bien immobilier.**

C'est vrai, mais je doute qu'un label ait aujourd'hui une grande influence sur l'estimation de la valeur. Beaucoup de labels sont avant tout des vecteurs commerciaux. Je ne veux pas les dénigrer. Le travail derrière nombre d'entre eux est absolument sérieux. Mais il existe de grandes différences entre les approches. Quand on est maître d'ouvrage, il faut examiner attentivement les labels et les certificats avant d'opter pour l'un d'eux. De mon point de vue, un label durable doit, par exemple, intégrer les coûts de l'élimination future. Rares sont ceux qui le font aujourd'hui.

### **Quelles évolutions voyez-vous dans le domaine de l'immobilier durable?**

Certains dépensent aujourd'hui des sommes exorbitantes pour des bâtiments qui n'ont peut-être que 30 ou 40 ans et qu'ils vont ensuite démolir avant de construire du neuf. Cela ne fonctionne qu'en contexte d'explosion du prix des terrains. Même si elle est rentable maintenant, cette approche ne le sera pas à long terme. La véritable durabilité implique des coûts bas aux niveaux financier et écologique, et donc une utilisation beaucoup plus longue de l'immobilier.



Beat Salzmann est architecte EPF et détenteur d'un doctorat en processus de l'évolution de la valeur des biens immobiliers. Il a travaillé pendant 20 ans comme conseiller et estimateur, notamment pour le compte de CIFI SA. Il est chargé de cours dans plusieurs hautes écoles et chez SIREA.

# SE FRAYER UN CHEMIN DANS LES SOUS-BOIS

Quand on recherche la durabilité, il est facile de perdre ses repères en tentant de se frayer un chemin à travers la jungle des valeurs. L'évaluation d'une valeur immobilière ne permet pas de considérer séparément les critères «verts». Zoom a rassemblé chiffres et faits importants.

Texte et recherches: Carmen Püntener



## Un standard largement accepté

Le Standard Construction Durable Suisse (SNBS) offre une structure de base pour classer différents critères de durabilité des biens immobiliers. Les critères SNBS sont basés sur trois piliers: société, économie et environnement.<sup>1</sup>



## Projet de loi sur le CO<sub>2</sub>

Le nouveau projet de loi sur le CO<sub>2</sub> est actuellement en consultation. Il entend réduire de moitié les émissions de gaz à effet de serre en Suisse d'ici 2030 par rapport à 1990. Dans le domaine du bâtiment, le Parlement souhaite que les émissions de CO<sub>2</sub> ne dépassent pas 20 kg/m<sup>2</sup> d'ici 2030. Une valeur qui sera ensuite réduite de 5 kg supplémentaires tous les cinq ans.<sup>2</sup>

La construction durable est aujourd'hui pratiquement la norme. Tant les critères du Standard Construction Durable Suisse que ceux de Minerergie sont largement acceptés et presque toujours intégrés dans les projets de construction neuve. Il n'en reste pas moins que l'objectif du zéro émission nette fixé par la Confédération pour 2050 n'est pas une mince affaire: en Suisse, 57% des logements appartiennent à des particuliers et 1,5 million de bâtiments auraient besoin d'être rénovés afin de réduire leurs émissions de CO<sub>2</sub>. Il semble peu probable que toutes les constructions atteignent la neutralité climatique d'ici 2050. Qu'en est-il de l'augmentation de la valeur de l'immobilier durable? L'avenir nous le dira ... À l'heure qu'il est, les signes sont plutôt à une stagnation pour cette catégorie et à une baisse pour l'immobilier non durable.



# 3x

plus d'eau

## Douche en mode pluie tropicale

Dans les systèmes de douche à effet pluie tropicale, l'eau est souvent enrichie en oxygène pour qu'elle paraisse plus douce. Mais une grande douche de ce type consomme près de trois fois plus d'eau qu'un pommeau standard économique.



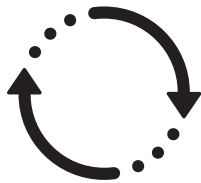


# 51 302

bâtiments certifiés Minergie

## Un label pour de nombreuses nouvelles constructions et rénovations

Sur l'ensemble des constructions certifiées Minergie, on dénombre 41 887 bâtiments d'habitation et 5528 bâtiments non résidentiels. 8 pour-cent sont des bâtiments anciens rénovés. Cela prouve que l'ancien a encore beaucoup de chemin à faire.<sup>3</sup>



# 360°

vue panoramique

## Évolution de la valeur

Sans vue panoramique, impossible de se prononcer sur l'évolution de la valeur des biens immobiliers durables. Il y a trop de facteurs impliqués et les expert-e-s anticipent, pour l'avenir, différents scénarios. Il est important de noter que l'amélioration du bilan énergétique ne suffit pas encore pour créer de la valeur ajoutée.

Les critères tels que les matériaux utilisés, le climat intérieur, la consommation d'eau, la desserte par les transports publics et, élément toujours aussi central, l'emplacement influent de manière décisive sur la valeur d'un bien immobilier. La dévalorisation des bâtiments non durables est une théorie déjà bien vérifiable.<sup>4</sup>

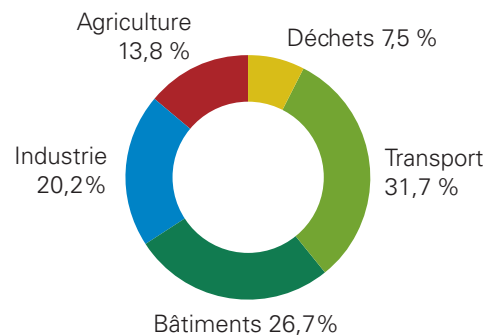


# <1%

de taux d'assainissement

## Une progression lente

En Suisse, 1,5 million de bâtiments ont besoin d'être rénovés. Le taux annuel d'assainissement est toutefois inférieur à un pour-cent. Malgré les incitations de l'État et la nécessité de réduire l'impact sur le climat, la rénovation énergétique des divers bâtiments ne progresse que lentement.<sup>5</sup>



## Émissions de gaz à effet de serre en Suisse par secteur en % du volume total, 2017

### Sources

- 1 Standard de construction durable Suisse SNBS, [https://www.nnbs.ch/documents/864304/891643/SNBS\\_f\\_Broschuere\\_Einzelseite.pdf](https://www.nnbs.ch/documents/864304/891643/SNBS_f_Broschuere_Einzelseite.pdf)
- 2 Projet de loi fédérale sur la réduction des émissions de CO<sub>2</sub>: <https://www.news.admin.ch/news/message/attachments/69728.pdf>
- 3 <https://geschaeftsbericht2020.minergie.ch/zahlen-und-fakten/zertifizierungen-nach-baustandards/>
- 4 P. ex. PwC/Urban Land Institute: Emerging Trends in Real Estate: Europe
- 5 Office fédéral de l'environnement / Fonds national suisse



# BEWERA

Immobilienbewertung  
Immobilienberatung

**Kompetent. Persönlich. Unabhängig.**

Ihre Ansprechpartner für Immobilienbewertungen sowie Immobilienberatungen in der Schweiz und dem Fürstentum Liechtenstein.

**SIV** 

Schweizer Immobilienschätzer-Verband

[www.bewera.com](http://www.bewera.com) | [info@bewera.com](mailto:info@bewera.com)

Vaduz | Balzers | Chur | Pfäffikon | Ibach

 **as immobilien**  
stark in Liegenschaften

[as-immo.ch](http://as-immo.ch)



## VERTRAUEN VERBINDET

«Mit grosser Achtung definiere ich den Marktwert Ihrer Immobilie: Liegenschaftsschätzungen sind Vertrauenssache. Ich bewerte und verkaufe. Vertrauensvoll. Versiert.»

as immobilien ag | Bern | Mühleberg | Murten

Verkauf | Vermietung | Verwaltung | Stockwerkeigentum | Beratung | Bewertung

# NACHHALTIGKEIT RICHTIG BEWERTEN

**Was bedeutet Nachhaltigkeit für den Wert einer Immobilie? Grosse Immobilien-, Beratungs- und Bewertungsunternehmen setzen sich aktuell intensiv damit auseinander. Welche Kriterien in die Bewertungen einfließen sollten, haben wir mit drei Vertretern diskutiert.**

Interview: Jürg Aegerter



**Christine Eugster**

ist Partnerin beim Immobilienberatungsunternehmen Wüest Partner in der Division «Data, Analytics & Technology».



**Dr. Stefan Fahrländer**

ist Gründer von Fahrländer Partner Raumentwicklung und Präsident des Verwaltungsrats des Schweizerischen Instituts für Immobilienbewertung SIREA.



**Roman Ballmer**

ist stellvertretender CEO bei IAZI und leitet seit 2013 den Bereich der hedonischen Produkte.

**Gleich zu Beginn eine private Frage: Wie nachhaltig leben Sie?**

**Christine Eugster:** Ich versuche, mich saisonal und regional zu ernähren und esse viel weniger Fleisch als früher. Wenn ein Ziel mit dem Zug gut erreichbar ist, lasse ich das Auto stehen. Ob wir mit dem Flugzeug in die Ferien reisen, wird mit der ganzen Familie diskutiert und abgewägt.

**Roman Ballmer:** Als Mieter in einer Minergie-Liegenschaft und reger ÖV-Nutzer sieht mein ökologischer Fussabdruck vermutlich in Ordnung aus, wobei die Wahl des Fortbewegungsmittels mitunter auf unseren zentralen Bürostandort zurückzuführen ist. Mein Bewusstsein für Nachhaltigkeitsthemen hat in den letzten Jahren klar zugenommen.

**Stefan Fahrländer:** Wahrscheinlich bin ich etwa Schweizer Durchschnitt: Mein Wohnflächenkonsum ist zu gross, mein Energieträger noch schmutzig, die Grundsubstanz aber 250 Jahre alt. Ich habe keine Ferienwohnung, dafür eigenen Wald, in dem ich CO<sub>2</sub> binde. Ich esse weniger und nur einheimisches Fleisch, achte auf lokale Handwerker und Baustoffe und fliege in die Ferien. Die Thematik ist auf dem Radar. Meine Kinder erinnern mich praktisch täglich daran.

**Die Nachhaltigkeit ist auch in Bewerterkreisen zum grossen Thema geworden.**

**Wo zeigt sich das?**

**Roman Ballmer:** Das Thema ist in der gesamten Immobilienbranche omnipräsent, vom Entwickler über den Anleger bis hin zu Hypothekarinstituten. Entsprechend treffen viele Kundenanfragen dazu ein. Auf der einen Seite ist dies positiv zu werten, es scheint sich nun tatsächlich etwas zu bewegen. Auf der anderen Seite gilt jedoch festzuhalten, dass vielfach erst die Bestandesaufnahme erfolgt.

**Christine Eugster:** In unseren Geschäftsstellen in Deutschland ist das Thema durch die EU-Taxonomie und die Offenlegungspflichten sogar zentraler als bei uns. Doch auch wenn der regulatorische Druck in der Schweiz noch weniger gross ist, gewinnt das Thema bei unseren Kunden enorm an Bedeutung. Die Nachfrage nach unseren CO<sub>2</sub>-Modellierungen oder ESG-Ratings hat in den letzten Jahren stark zugenommen.

**Stefan Fahrländer:** Nachhaltigkeit war bei uns immer ein grosses Thema und ist immer in die Bewertungen eingeflossen; im ökonomischen und sozialen Sinn sowieso. Und auch die Ökologie hat seit den 1980er-Jahren ihren Stellenwert, wobei dieser auch mit den jeweiligen Energiepreisen korreliert.



Der Obstgarten in Widnau ist die erste im Kanton St.Gallen realisierte Siedlung nach Minergie-P-Eco-Standard. Ein Elektroauto kann von allen Mietern genutzt werden und auch die Ernte der Obstbäume wird geteilt.

**Liegenschaften verursachen in der Schweiz 30 % des CO<sub>2</sub>-Ausstosses – wie präsent ist diese Zahl in Ihrem Alltag?**

**Stefan Fahrländer:** Gar nicht, die Thematik hingegen sehr.

**Roman Ballmer:** Der Fokus wird leider häufig auf die Emissionen im Betrieb gelegt, womit Neubauobjekte als Heilsbringer erscheinen. Dabei wären die grössten CO<sub>2</sub>-Reduktionen mit geeigneten Massnahmen im bestehenden Gebäudepark zu erzielen. In diesem sind bereits gewaltige Mengen grauer Energie gebunden, die für Herstellung der Baustoffe, Transport und Bau eingesetzt wurden.

**Christine Eugster:** Das sehe ich auch so. Neubauten haben aufgrund guter Dämmung einen viel tieferen Wärmebedarf und werden vorwiegend mit erneuerbarer Energie beheizt. Wenn aber auch die graue Energie von Ersatzneubauten berücksichtigt wird, schneiden diese gegenüber Sanierungen bezüglich CO<sub>2</sub>-Bilanz häufig weniger gut ab.

**Wo fließen Aspekte der Nachhaltigkeit bereits heute schon in Ihre Bewertung ein?**

**Stefan Fahrländer:** Bei sämtlichen Parametern fließen die drei Säulen der Nachhaltigkeit (Ökonomie, Ökologie und Soziales) mit ein. Schon immer.

**Christine Eugster:** Bei unseren hedonischen Modellen für Wohneigentum sehen wir, dass die Qualität der Gebäudehülle einer Immobilie heute preisrelevanter ist als noch vor einigen Jahren. Umgekehrt hat der Preiseffekt von Minergie-Zertifikaten abgenommen. Dies hängt damit zusammen, dass mittlerweile auch konventionelle Neubauten viele Aspekte der Minergie-Anforderungen erfüllen.

**Roman Ballmer:** Seit jeher fließen zahlreiche Nachhaltigkeitsaspekte ein. Neben dem Objekt selber betrifft dies auch Lagefaktoren wie die Nähe zum ÖV oder soziale Dimensionen wie die Sicherheit oder ein attraktives Wohnumfeld.

**«Ein Haus mit einer fossilen Heizung ist in Zukunft klar weniger Wert als ein Gebäude mit nachhaltiger Technik». Das sagt der Zürcher Regierungsrat Martin Neukom. Sind Sie gleicher Meinung?**

**Christine Eugster:** Dieser Aussage würde ich zustimmen. Bei Häusern mit alten Ölheizungen müssen Kosten für den Systemwechsel eingepreist werden. Dadurch, dass viele institutionelle Immobilieneigentümer Nachhaltigkeitsziele zu erreichen haben, können «nicht nachhaltige» Objekte zunehmend zu «Stranded Assets» werden, die man nicht im Portfolio haben möchte. Damit sinkt die Zahlungsbereitschaft für solche Immobilien.

**Stefan Fahrländer:** Das stimmt. Allgemein geht es um Wertminderung von nicht nachhaltigen Gebäuden und nicht um eine Wertsteigerung von nachhaltigen Liegenschaften. Letzteres ist schon eingepreist.

**Roman Ballmer:** Es ist tatsächlich davon auszugehen, dass sich das Käuferverhalten in Bezug auf Nachhaltigkeitsthemen in den kommenden Jahren verändern wird. Während aktuell vor allem die energieeffizienten Gebäude hochgelobt werden, erwarte ich ebenfalls eher eine Abstrafung von Objekten mit Sanierungsstau.

**Mit der Nachhaltigkeitsdiskussion gewinnt das Thema «Environmental, Social and Corporate Governance» (ESG, siehe Box) an Bedeutung. Wie stark verändert sich die Bewertung von Immobilien durch diese Faktoren?**

**Christine Eugster:** Grundsätzlich waren Nachhaltigkeitsaspekte schon immer Bestandteil einer Bewertung, jedoch wird der Wert einer Immobilie heute noch umfassender beurteilt. Wir stellen eine starke Nachfrage nach ESG-Due-Diligence fest. So wird die Nachhaltigkeit im Rahmen einer Immobilien-Akquisition im Detail geprüft und wir nehmen deutlich mehr GEAK-Zertifizierungen (Gebäudeenergieausweis der Kantone), CO<sub>2</sub>-Berechnungen oder ESG-Beurteilungen vor als vor ein paar Jahren.

**Stefan Fahrländer:** Naja, da werden gerne Dinge vermischt. E und S ergeben die fehlenden Säulen des umfassenden Nachhaltigkeitsreportings und G betrifft die kommerziellen Akteure. In der Berichterstattung werden insbesondere E und S künftig zusätzlich beziehungsweise verstärkt ausgewiesen.

**Roman Ballmer:** Neu ist lediglich das Bedürfnis, eine Vielzahl von Faktoren explizit auszuweisen, was insbesondere bei Portfolio-Analysen einen beträchtlichen Aufwand bei der Erfassung auslösen kann. Mit dem reinen Messen ist jedoch noch nichts bewirkt. Gleichzeitig stellt sich die Frage der Standardisierung und die Sicherstellung der Vergleichbarkeit. Am Auftrag einer Immobilienbewertung, nämlich der Einschätzung der Zahlungsbereitschaft im Markt, ändert sich nichts.

**Auch bei ESG gilt das Bewertergeheimnis: Daten, Daten, Daten. Wie stellen Sie sicher, auf den richtigen und relevanten Daten aufzubauen?**

**Christine Eugster:** Wir pflegen selbst umfassende Datensätze, etwa Angaben zu Immobilienpreisen, -mieten und -kosten sowie Gebäudemerkmalen. Daneben beziehen wir öffentlich verfügbare Daten, so zum Beispiel Informationen aus dem Gebäude- und Wohnungsregister (GWR), Informationen zu Naturgefahren oder kleinräumliche Daten zur Vegetationshöhe. Open-data-Quellen werden glücklicherweise kontinuierlich ausgebaut.

**Roman Ballmer:** Auch wir haben zahlreiche Datenpools selber, mithilfe unserer Kunden oder externer Quellen aufgebaut. Die Verwendung robuster Analysekonzepte und statistischer Verfahren erlaubt uns, die Qualität und Relevanz der Daten laufend zu prüfen.

**Stefan Fahrländer:** Die Themen sind ja bekannt und man gibt sich Mühe, die relevanten Daten flächendeckend bereitzustellen, seit 2006. Teilweise sind dies einfache Messdaten, teilweise Ergebnisse komplexer Modelle. Es ist aber zu bedenken: Mit Datenerfassung wird noch kein einziges Kilo CO<sub>2</sub> eingespart; Pragmatismus ist gefordert.

**Zum Schluss: Welchen Einfluss werden zukünftige politische Entscheide auf die Bewertung von Immobilien haben?**

**Roman Ballmer:** Die politischen Rahmenbedingungen spielen eine entscheidende Rolle und die Geschwindigkeit des Wandels wird stark an das monetäre Anreizsystem gekoppelt sein.

**Christine Eugster:** Nachhaltig betriebene Liegenschaften sind weniger den politischen Risiken ausgesetzt, die sich als Folge von veränderten Regulierungen ergeben können.

**Stefan Fahrländer:** Ganz klar: Nicht-Nachhaltigkeit wird künftig stärker bestraft.



## ESG

**Der Begriff ESG bezeichnet die betrieblichen Standards in den Bereichen Umwelt, Soziales und Unternehmensführung. In anderen Worten, den freiwilligen Beitrag der Wirtschaft zu einer nachhaltigen Entwicklung, der über die gesetzlichen Anforderungen hinausgeht. 2006 riefen die Vereinten Nationen die Wirtschaft zu einer solchen freiwilligen Selbstverpflichtung bezüglich der Integration von ESG-Faktoren in Investmententscheidungen auf. Diesem Aufruf sind viele gefolgt: Gemäss einer Studie der UBS (2021) betrachten drei Viertel der weltweiten Investoren ESG-Faktoren heute als wichtige Markttreiber.**

L'école primaire  
Al Burio de Gordola, TI,  
1971. Architectes:  
Augusto Jaeggli et  
Marco Bernasconi



# DÉBROUSSAILLAGE EN PERSPECTIVE

**Qui dit ancien dit généralement gaspillage d'énergie. Les bâtiments construits il y a 30 ans ne répondent déjà plus aux exigences actuelles pour une utilisation durable. Il est donc courant de les rénover pour les adapter aux nouveaux standards. Mais attention: pour conserver la valeur d'un bâtiment, sa transformation doit respecter certains critères esthétiques et socioculturels.**

Texte: Brenno Borradori

# 1,5

millions de bâtiments à rénover

# 80

% d'immeubles résidentiels construits  
avant 1990

Le temps presse: nous devons entamer une réflexion poussée sur la durabilité de notre patrimoine immobilier afin de mieux comprendre quels composants ont quels impacts sur la durabilité. Le travail de maîtrise d'ouvrage et de planification intègre aujourd'hui bien mieux la durabilité qu'il y a encore quelques années, en se limitant toutefois aux économies d'énergie. En cas de transformation ou de rénovation, nous avons tendance à sous-estimer l'influence des aspects sociétaux, économiques et culturels sur la durabilité. L'acte de construire relève de la culture.

La Confédération entend, elle aussi, anticiper les choses et promouvoir sur le long terme une culture du

bâti de qualité. Sa Stratégie pour le développement durable (SDD) souligne que l'acception complète du mot durabilité classe la culture du bâti parmi les facteurs essentiels. Les travaux architecturaux ne se contentent donc pas d'influencer le bâtiment individuel ou celles et ceux qui l'utilisent: leur rayon d'action est beaucoup plus large.

## Évaluer les qualités, pas seulement les défauts

Atteindre et conserver la compatibilité écologique, sociétale et économique d'un bâtiment sur toute sa durée de vie requiert de prendre régulièrement des décisions stratégiques dans l'objectif d'augmenter sa longévité ou de l'adapter aux exigences nouvelles



L'école primaire Al Burio de Gordola, 1<sup>re</sup> étape des travaux en 2021. Altération de l'architecture suite à la rénovation et malgré l'intention manifeste du maître d'ouvrage de conserver la valeur historique et architecturale du bâtiment.

SIREA prévoit des cours en italien et en allemand sur le thème «Corrélations entre architecture et valeur immobilière». Pour plus d'informations: [www.sirea.ch/kurse](http://www.sirea.ch/kurse)



Photo d'un bâtiment historique avec isolation thermique dans la Valle Maggia.

et changeantes. Il est essentiel, pour cela, de savoir identifier et évaluer toutes les qualités et tous les défauts du bâtiment à un moment donné. Bien qu'architecture et valeur soient en étroite corrélation, l'analyse de ce lien n'est pas toujours à la hauteur. Pour qu'un bien représente une valeur durable, il faudrait pourtant l'apprécier sur la base d'un profil architectural. Estimer et gérer fidèlement un bâtiment, prendre les bonnes décisions pour son avenir: tout cela implique d'analyser et de juger le rôle primordial que joue l'architecture dans la construction immobilière, et ce en tenant compte du contexte, des exigences et des attentes des utilisateurs d'aujourd'hui et de demain.

Les réflexions fondamentales concernant le rôle, le sens et la portée de l'architecture ont pour but de comprendre, de mettre en place et de préserver une culture du bâti de qualité.

#### **Considérer la qualité du bâtiment, son emplacement et sa vocation**

Pour mieux appréhender le sujet, intéressons-nous à une définition de l'architecture pour le moins étonnante et originale formulée par Adolf Loos (1870–1933): «Toute personne qui découvrira, en forêt, un monticule de six pieds de long et de trois pieds de large, manifestement façonné à la pelle pour former une pyramide, sera saisie de gravité et quelque chose en

elle lui dira: il y a quelqu'un d'entermé ici. Voilà ce qu'est l'architecture.» Cette définition met en évidence plusieurs niveaux: l'esprit du lieu (genius loci), en l'occurrence la forêt qui influence et marque notre âme de manière toute singulière, très différente de l'atmosphère d'un espace bâti par exemple. S'y ajoute l'élément artificiel: le monticule qui se détache de l'environnement naturel qu'est la forêt, la description précise de son mode de fabrication (par l'homme à l'aide d'un outil, une pelle en l'occurrence), enfin la forme symbolique exacte (une pyramide) et ses dimensions rappelant la taille d'un corps humain (6×3 pieds). Toutes ces impressions génèrent des sentiments



# MÖSSINGER IMMOBILIEN

Immobilienbewertung - Verkauf - Verwaltung - Beratung

Grenzweg 1, 3097 Liebefeld | 031 972 21 22  
info@moessinger.ch | www.moessinger.ch



**EXPERTVALUE**  
REAL ESTATE ASSESSMENT

La simplicité est la  
sophistication suprême.  
Leonardo da Vinci

L'outil pour les experts indépendants en évaluation

**Offre spéciale pour la version 1.0**

[expert-value.ch](http://expert-value.ch)





Toute intervention sur l'architecture, même des plus simples, ne devrait pas se contenter de proposer une solution purement technique.



sur ce qui est devant nous: la forme indique la nature et la vocation de l'ouvrage. L'observation ou la description nous permet de reconnaître ce qu'est la construction et de l'identifier presque inconsciemment.

#### **Un problème pas uniquement technique**

Il s'ensuit que le rôle de l'architecture va bien au-delà d'une solution purement technique et fonctionnelle: outre les considérations esthétiques, il intègre également des qualités socioculturelles et linguistiques, ainsi que l'usage habituel du lieu, des environs, de la ville. C'est pourquoi toute intervention sur l'architecture, même des plus simples, ne devrait pas se contenter de proposer une solution purement technique. L'adaptation d'un bâtiment aux exigences d'économies d'énergie n'en est qu'un exemple. Chaque modification doit s'insérer dans le concept artistique global de la structure, de la fonction et de l'esthétique du bâtiment, mais aussi dans son contexte géographique et historique. Négliger, voire dégrader ces aspects revient à diminuer l'attrait du bien immobilier. Citons quelques exemples simples, mais frappants: le montage de nouvelles fenêtres et portes, l'isolation thermique de la façade et l'installation de nouveaux équipements tech-

niques sans tenir compte des critères architecturaux (voir l'école de Gordola TI). L'utilisation de différents formats de profilés impliquant une répartition hétérogène des ouvertures, le montage aléatoire d'épaisses couches isolantes directement en façade, leur mise en couleur en fonction des goûts du chef de chantier, et enfin l'installation désorganisée d'une ribambelle de systèmes techniques: tout cela revient fréquemment à dénaturer complètement les caractéristiques originales du bâtiment. Souvent adoptée dans l'ancien afin d'y créer de grands espaces modernes, la démolition de cloisons conduit généralement à l'anéantissement du charme des lieux sans pour autant créer le même résultat que dans le neuf.

#### **Oui à la durabilité, mais aussi à la valorisation**

C'est pourquoi il faudra, à l'avenir, investir davantage dans la durabilité. C'est-à-dire dans l'adaptation progressive des bâtiments existants aux nouvelles normes. Cela sera même parfois plus durable que de construire du neuf, surtout au regard de l'énergie grise déjà consommée. Pour assurer le succès de cette approche, le bien à conserver ou à améliorer devra toutefois représenter une véritable valeur architecturale afin de renoncer à sa destruction ou sa dimi-

nution. Chaque estimation immobilière, chaque planification stratégique et chaque projet d'aménagement nécessitent donc une évaluation précise du niveau et de la qualité de l'architecture. Se charger de l'estimation implique ainsi d'analyser les caractéristiques et les possibilités architecturales du bâtiment, au besoin avec l'aide de spécialistes qualifié-e-s. Cela dans le but d'identifier les avantages, les chances, les risques, mais aussi et surtout les limites des aménagements.

**Brenno Borradori**  
est architecte diplômé  
EPFZ de Gordola TI.  
Il est estimateur immobilier, propriétaire de l'Atelier d'Architettura ainsi que chargé de cours chez SIREA

# REPRISE DU MARCHÉ DE L'IMMOBILIER DE BUREAU

**Les développements économiques prometteurs ont entraîné un renversement de tendance sur le marché de l'immobilier de bureaux: pour la première fois depuis le début de la crise du coronavirus, le rendement initial y a de nouveau baissé. La situation est complètement différente pour les immeubles à usage mixte où l'évolution de la valeur reste à la baisse.**

Texte: Felix Thurnheer

# 3,1

% de rendement initial net pour l'immobilier de bureaux

# 3,2

% de rendement initial net pour l'immobilier résidentiel

Contrairement à 2020, la deuxième année de pandémie a été marquée par quelques indicateurs encourageants pour l'économie suisse. Après le choc initial et la forte chute des investissements dans le bâtiment, les signes sont désormais à la croissance. D'après le magazine «Baublatt», les sommes dépensées dans la construction en 2021 et basées sur les demandes d'approbation ont progressé de 10,4% par rapport à 2020. Le chiffre d'affaires du commerce de détail a aussi augmenté: les résultats provisoires de l'Office fédéral de la statistique révèlent une hausse nominale de 4,2%. Tous les secteurs ont réussi à récupérer en grande partie les pertes subies l'année précédente et à imputer, en partie, à la pan-

démie. Le marché du travail est resté affecté par le Covid 19. Néanmoins, le taux de chômage de 3,0% en moyenne annuelle sur 2021 a légèrement diminué par rapport à l'année précédente (3,1%) et le nombre de demandeurs d'emploi a baissé de 0,5%. Le nombre de chômeurs et de demandeurs d'emploi demeure cependant toujours nettement plus haut qu'avant 2020.

## Un marché de l'immobilier de bureaux en hausse

Pour la première fois depuis le début de la crise du coronavirus, le rendement initial net des immeubles de bureaux a de nouveau diminué: de 3,7% au semestre précédent à 3,1% au deuxième semestre 2021. Ainsi, la valeur de l'immeuble de référence de la SIV a augmenté de 15,0% en passant de CHF 11,3 millions à CHF 13,0 millions. Les loyers des nouveaux contrats dans les centres moyens et petits ont grimpé comme au semestre précédent; seuls les grands centres enregistrent une baisse.

## Valeurs en baisse pour les immeubles à usage mixte

Comme au semestre précédent, le déclin se poursuit. Par rapport au semestre précédent, la valeur de l'immeuble de référence de la SIV a chuté de 18,8%: de CHF 11,0 millions à CHF 8,9 millions. Le rendement ini-

tial net est passé de 2,8% à 3,5% sur la même période. Le risque auquel sont soumis les immeubles à usage mixte est ainsi considéré comme plus élevé que celui des immeubles de bureaux. Les loyers usuels poursuivent, eux aussi, leur glissade dans les grands, les moyens et les petits centres.

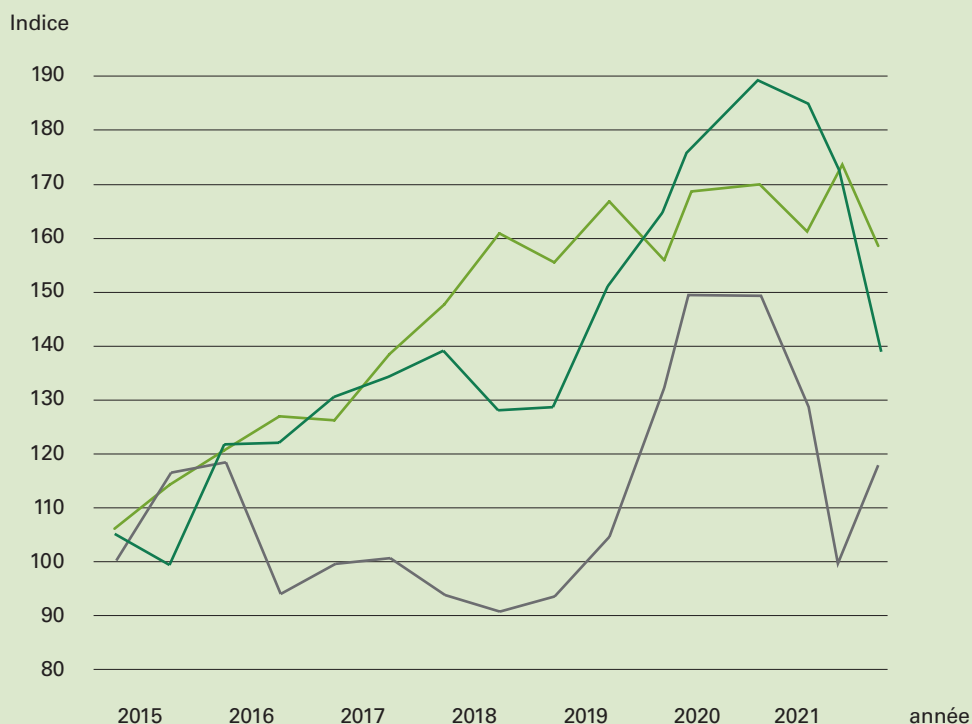
## Un marché résidentiel stable

Le marché de l'immobilier résidentiel a réussi à se remettre de l'évolution négative générale dès le premier semestre 2021 et il reste globalement stable au deuxième semestre 2021. La valeur de l'immeuble résidentiel de référence de la SIV a diminué de 9% par rapport au dernier semestre, passant de CHF 6,0 millions à CHF 5,5 millions. Le rendement initial net a légèrement progressé: de 2,9% au semestre dernier, il atteint maintenant 3,2%. Aucun changement n'est à observer pour les nouveaux contrats de location dans le résidentiel.



**Felix Thurnheer**  
MBA, gestion internationale de l'immobilier,  
directeur de Immo-Compass AG, Zurich

## ÉVOLUTION DES VALEURS



**IMMEUBLES  
RÉSIDENTIELS**



**BUREAUX**



**MIXTE**

## RAPPORT DE MARCHÉ

Le rapport de marché fournit une analyse actualisée du marché des immeubles de bureaux, résidentiels et à usage mixte; il est structuré en grands, moyens et petits centres et repose sur des biens immobiliers de référence. Logique, clair et transparent, il présente des facteurs pertinents, dont les bénéfices, les coûts et les rendements attendus. Il permet ainsi de profiter d'une comparaison de meilleure qualité, plus efficace et surtout plus objective. Pour les estimateurs, mais aussi pour un large public. Ce rapport s'appuie sur les données de l'association indépendante REIDA, complétées par des informations locales.

## GLOSSAIRE

**Le décompte des biens fonciers et les chiffres des rendements** correspondent




aux «Swiss Valuation Standard» sur lesquels se base également la banque de données Reida. Dans la mesure du possible, **toutes les valeurs** sont normalisées au m<sup>2</sup> locatif conformément à la norme SIA d\_0165.

**L'imposition à la TVA** n'est pas prise en compte. **Le calcul de la valeur de rendement** s'appuie sur la

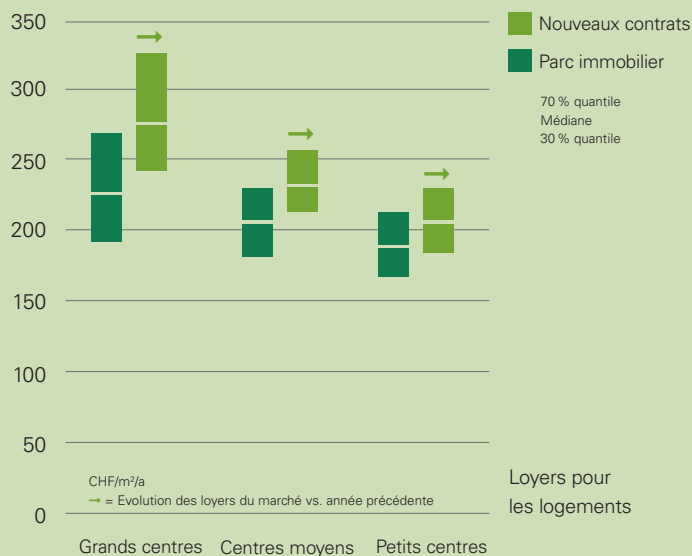
méthode du manuel de l'estimateur de la SIV, pages 196–198. La représentation des valeurs marchandes et de son calcul fait appel à un quantile 30 pourcent (= à partir de), à la médiane et au quantile 70 pourcent (= jusqu'à), **les valeurs extrêmes** ayant été supprimées.

**Les valeurs marchandes** reflètent les caractéristiques de la propriété SIV concernée, la zone de référence étant la région respective. **Les catégories grand, moyen et petit centre** ont été définies sur la base d'une évaluation géographique nationale.

**Les données** proviennent de REIDA.

OBJET / IMMEUBLE DE RÉFÉRENCE	VALEUR
 <p><b>IMMEUBLES RÉSIDENTIELS</b></p> <p>1.5 pièce                    3 x 30 m<sup>2</sup>                  2.5 pièces                    3 x 50 m<sup>2</sup>                  3.5 pièces                    3 x 80 m<sup>2</sup>                  4.5 pièces                    3 x 110 m<sup>2</sup>                  Surface totale                810 m<sup>2</sup>                  Places de parking            12 places</p>	<p>Loyer théorique brut            234000 CHF/a                  Loyer brut                        228000 CHF/a                  – Coûts d’exploitation            16000 CHF/a                  – Coûts d’entretien                30000 CHF/a                  – Investissements                 7000 CHF/a                  Revenu de location net            176000 CHF/a                  Rendements initiaux nets            3,20 %                  Valeur de marché                5502000 CHF                  Evolution de la valeur                2,65 %                  Taux de pertes                        –9,09 %</p>
 <p><b>BUREAUX</b></p> <p>Bureaux                    4 x 200 m<sup>2</sup>                  Bureaux                    2 x 400 m<sup>2</sup>                  Bureaux                    1 x 800 m<sup>2</sup>                  Dépôt                        1 x 400 m<sup>2</sup>                  Surface totale                2800 m<sup>2</sup>                  Places de parking            20 places</p>	<p>Loyer théorique brut            778000 CHF/a                  Loyer brut                        714000 CHF/a                  – Coûts d’exploitation            94000 CHF/a                  – Coûts d’entretien                188000 CHF/a                  – Investissements                 23000 CHF/a                  Revenu de location net            409000 CHF/a                  Rendements initiaux nets            3,14 %                  Valeur de marché                13034000 CHF                  Evolution de la valeur                8,19 %                  Taux de pertes                        15,13 %</p>
 <p><b>MIXTE</b></p> <p>Vente / Bureau            chacun 2 x 200 m<sup>2</sup>                  1.5 pièce                    3 x 30 m<sup>2</sup>                  2.5 pièces                    3 x 50 m<sup>2</sup>                  3.5 pièces                    3 x 80 m<sup>2</sup>                  4.5 pièces                    3 x 110 m<sup>2</sup>                  Surface totale                1610 m<sup>2</sup>                  Places de parking            5 places</p>	<p>Loyer théorique brut            447000 CHF/a                  Loyer brut                        431000 CHF/a                  – Coûts d’exploitation            38000 CHF/a                  – Coûts d’entretien                67000 CHF/a                  – Investissements                 12000 CHF/a                  Revenu de location net            313000 CHF/a                  Rendements initiaux nets            3,51 %                  Valeur de marché                8919000 CHF                  Evolution de la valeur                3,57 %                  Taux de pertes                        –18,78 %</p>

## REVENUS DE LOCATION



## RENDEMENTS

### Rendements continus

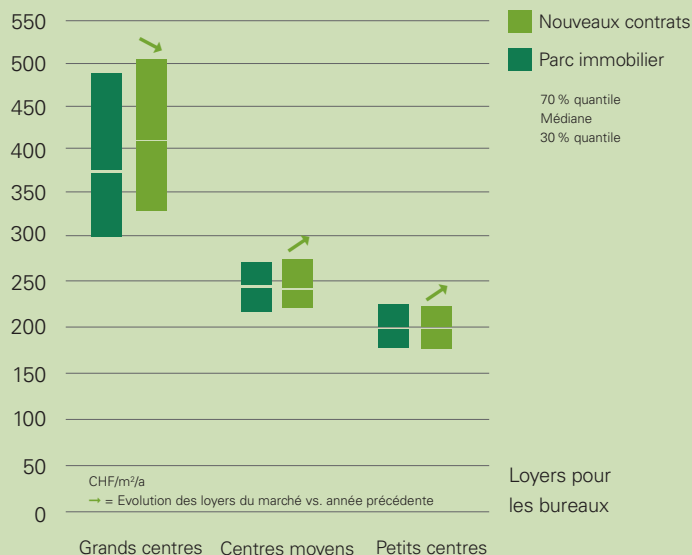
	30 % Q	Médiane	70 % Q
Brut	3,7	4,1	4,7
Net	3,0	3,4	3,7
Cash flow	2,9	3,3	3,7
Evolution de la valeur	1,9	3,5	5,2

### Rendements initiaux

	30 % Q	Médiane	70 % Q
Rendement brut	3,5	4,0	4,3
Rendement net	2,8	3,2	3,6

### Coûts propriétaire

	CHF/m <sup>2</sup> /a	Part	Année précédente
Exploitation	27.–	13%	22.–
Entretien	18.–	9%	17.–
Remise en état	16.–	7%	11.–



### Rendements continus

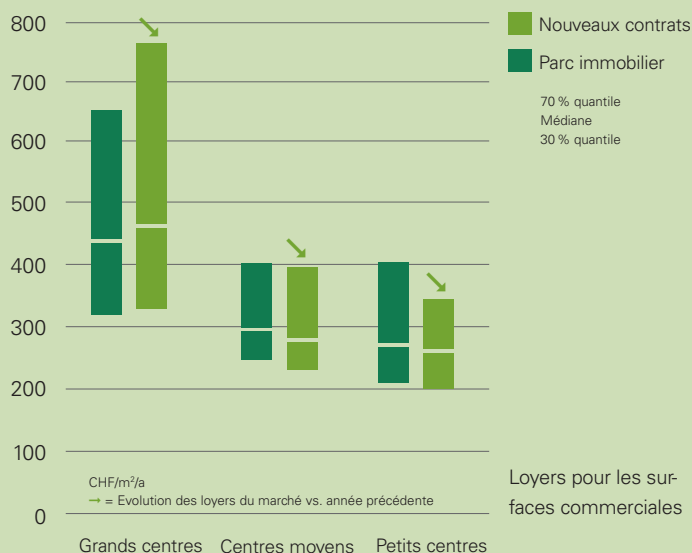
	30 % Q	Médiane	70 % Q
Brut	3,8	4,2	5,1
Net	3,1	3,6	4,0
Cash flow	2,8	3,5	3,9
Evolution de la valeur	0,5	1,3	4,4

### Rendements initiaux

	30 % Q	Médiane	70 % Q
Rendement brut	3,5	4,0	4,9
Rendement net	2,9	3,5	4,2

### Coûts propriétaire

	CHF/m <sup>2</sup> /a	Part	Année précédente
Exploitation	37.–	14%	32.–
Entretien	8.–	3%	11.–
Remise en état	27.–	10%	15.–



### Rendements continus

	30 % Q	Médiane	70 % Q
Brut	3,7	4,2	4,9
Net	3,0	3,4	3,9
Cash flow	2,9	3,3	3,8
Evolution de la valeur	1,5	3,3	4,9

### Rendements initiaux

	30 % Q	Médiane	70 % Q
Rendement brut	3,3	3,7	4,4
Rendement net	2,6	3,1	3,6

### Coûts propriétaire

	CHF/m <sup>2</sup> /a	Part	Année précédente
Exploitation	30.–	11%	25.–
Entretien	17.–	6%	16.–
Remise en état	14.–	5%	13.–

# EINMAL SCHÄTZEN, BITTE!

**Willkommen im Dschungel – mitten in der Stadt. Die Urban Farmer erobern den städtischen Raum. Ihr Ziel: Lebensmittelproduktion für den Eigenbedarf. Mitunter pflanzen sie ihr Gemüse und Obst vertikal an. Zoom hat fünf Projekte herausgepickt und stellt je eine Schätzfrage.**

Zusammengestellt von Jürg Aegerter



## 1 KRÄUTER AUS DEM LUFTSCHUTZBUNKER

33 Meter unter der Erde werden in London in einem ehemaligen Luftschutzbunker Kräuter und Salat angebaut. Die Betreiber von Zero Carbon Farms Ltd. behaupten von sich, die Welt des Anbaus auf den Kopf zu stellen: Sie produzieren CO<sub>2</sub>-neutral und extrem lokal. Das Grünzeug wächst mithilfe von LED-Lampen. Der Ertrag wird unter dem Label «Growing Underground» an Restaurants und Detailhändler verkauft.

Wie viel Wasser spart die Anlage unter der Erde im Vergleich zum konventionellen Anbau auf dem Acker?

## 2 TRAUBENSAFT VOM KEHRICHTHEIZKRAFTWERK

Direkt neben der Rauchgasreinigung und oberhalb der Abfallbewirtschaftung hat Entsorgung St.Gallen auf einer Dachfläche von 1700 m<sup>2</sup> Orchideen- und Magerwiesen gepflanzt – und 156 Rebstöcke. Daraus entsteht kein St.Galler Wein, sondern rund 30 Liter Traubensaft. Das Projekt ist schweizweit einzigartig und dient der Biodiversität.

Wie viel kostete die begrünte Dachfläche inklusive Rebberg?



### 3 GEMÜSETÜRME IN SINGAPUR

Der dicht bebaute asiatische Stadtstaat Singapur macht aus seiner Platznot eine Tugend. In Glastürmen befinden sich vertikal aufgebaute Gemüsebeete, die zudem rotieren, damit alle Pflanzen genügend Sonnenlicht erhalten. Die Anlage wird hydraulisch, mit minimalem Einsatz von Wasser und Energie betrieben. Das Projekt «Sky Greens» startete mit 100 Türmen und befindet sich im Ausbau.

Wie viele weitere Gemüsetürme sind geplant?



### 5 FISCH UND SALAT VOM DACH

In Bad Ragaz betreibt ein Gemüsegrosshändler im Gewerbegebiet eine Fisch- und Pflanzenzucht. Das Wasser der Anlage fliesst in einem geschlossenen System und wird durch die Abwärme des Kühlhauses des Gemüsegrosshändlers geheizt. In einer 200 m<sup>2</sup> grossen Aquakultur schwimmen Buntbarsche. Das durch die Fische verunreinigte – und gedüngte – Wasser wird später für die Zucht von Kräutern und Salaten genutzt. Die Pflanzen stehen im Wasser und reinigen dieses wiederum.

Wie gross ist die Fläche der Dachfarm auf dem Gewerbegebäude der Firma Ecco-Jäger?

### 4 OBST UND GEMÜSE AUS PARIS

In Sichtweite des Eiffelturms steht auf dem Dach des Kongresszentrums Paris Expo Porte de Versailles die grösste urbane Farm der Welt. Seit 2020 nutzen die Firma Agripolis und Cultures en Ville dort über 15000 m<sup>2</sup> für die Landwirtschaft. Ein Teil der Gemüseproduktion wird direkt in den Restaurants der Expo konsumiert. Besucher können die Erträge zudem direkt vor Ort kaufen – in Bioqualität.

Wie viele Kilogramm Obst und Gemüse werden hier täglich geerntet?



# «DER VOLKSENTSCHEID IST SEHR MOTIVIEREND»

**Der Kanton Zürich sagt den fossilen Heizsystemen den Kampf an.<sup>1</sup> Bis im Jahr 2040 müssen die meisten fossilen Heizungen durch klimaneutrale Alternativen ersetzt werden – ein deutliches Signal. Die treibende Kraft hinter dem neuen Gesetz und seiner Umsetzung ist Regierungsrat Martin Neukom. Zoom hat ihm den Puls gefühlt.**

Interview: Jürg Aegerter

# 60

% fossile Heizungen bei Wohnbauten

# 25

% Bereitschaft zur Erneuerung

**Herr Regierungsrat Neukom, es ist ein paar Monate her seit dem Entscheid des Zürcher Stimmvolks für das neue Energiegesetz.**

**Wie gross ist der Enthusiasmus in Ihrer Direktion?**

Ein so deutlicher Volksentscheid ist sehr motivierend und stützt unsere Arbeit in den Bereichen Energiewende und Klimaschutz. Unser Ziel ist es, das geänderte Gesetz jetzt schnellstmöglich in Kraft zu setzen. Bis Mitte Jahr sollten wir das schaffen.

**Macht ein deutliches Ja die Umsetzung einfacher?**

Nun, grundsätzlich gilt: Ein Ja ist ein Ja – egal wie hoch es ausfällt. Aber natürlich fällt es leichter, ein Gesetz umzusetzen, das so breiten Rückhalt in der Bevölkerung geniesst.

**Kritiker sagen, das neue Gesetz sei viel zu bürokratisch. Wie nehmen Sie ihnen den Wind aus den Segeln?**

Die Verordnung zum Gesetz liegt bereits vor. Sie zeigt, dass der Regierungsrat das Gesetz mit Augenmass anwenden will. Umsetzen werden es die Gemeinden. Und da bin ich zuversichtlich, dass sie dies bürgerfreundlich tun werden. Zudem: Für all jene, die sowieso auf eine klimaneutrale Heizung umsteigen wollen, gibt es keinen Mehraufwand. Im Gegenteil: Mit einer zusätzlichen kleinen Verordnungsänderung plane ich, den Einbau von Wärmepumpen zu vereinfachen, indem sie anstatt der Bewilligungspflicht nur noch der Meldepflicht unterstellt werden.

**Aus dem Gewerbeumfeld hört man, dass im Kanton Zürich zurzeit – Zitat: «überproportional viele» – Offerten für fossile Heizungen und Brennkessel nachgefragt werden. Befürchteten Sie eine solche Reaktion und was halten Sie davon?**

Solche Übergangseffekte gibt es häufig bei der Einführung von neuen Regelungen. Jenen, die jetzt noch schnell eine Ölheizung einbauen möchten, rate ich, eine Kostenrechnung über 20 Jahre anzustellen. In vielen Fällen ist die Ölheizung auf lange Frist nicht günstiger. Zudem ist in Zukunft ein Haus mit einer Ölheizung klar weniger wert als

ein Haus mit moderner, klimaneutraler Heizung. Auch aus dieser Perspektive ist es also nicht empfehlenswert.

**Sie sagen, dass ein Haus mit einer Ölheizung klar weniger wert ist als ein Haus mit einer nachhaltigen Heizung. Weshalb ist das so?**

Über kurz oder lang müssen in allen Bauten die Öl- und Gasheizungen durch klimaneutrale Heizungen ersetzt werden. Wer also heute ein Gebäude mit einer Öl- oder Gasheizung kauft, der weiss, dass hier Aufwand und Investitionen auf ihn zukommen. Daher wird ein Objekt mit fossiler Heizung weniger attraktiv sein als ein Objekt mit

«

In Zukunft ist ein Haus mit einer Ölheizung klar weniger wert als ein Haus mit moderner, klimaneutraler Heizung.

»





## ZUR PERSON

Martin Neukom (1986) ist seit 2019 Zürcher Regierungsrat (Grüne Partei) und gilt als wichtige Stimme des Gremiums. Nach einer Lehre als Maschinenzeichner studierte Neukom an der Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften ZHAW Mechatronik und doktorierte später an der Universität Augsburg über Solarzellen. Zum Ausgleich geht Martin Neukom regelmässig Joggen und fährt Mountainbike.

klimateutraler Heizung. Kommt hinzu, dass die Betriebskosten eines Hauses mit Öl- oder Gasheizung höher sind im Vergleich zu den Kosten einer Wärmepumpe. Dies alles drückt auf den Wert der Immobilie.

### Heisst das folglich: Je nachhaltiger ein Gebäude ist, je mehr Wert hat es?

Ganz so einfach ist es sicherlich nicht. Der wichtigste Faktor für den Wert einer Liegenschaft wird nach wie vor die Lage sein. Aber grundsätzlich kann Nachhaltigkeit den Gebäudewert positiv beeinflussen.

### Heute sind im Kanton Zürich rund 120 000 Öl- und Gasheizungen in Betrieb, die rund 40 Prozent der klimabelastenden CO<sub>2</sub>-Emissionen verursachen. Das Gesetz verlangt, dass sie am Ende ihrer Lebensdauer ersetzt werden. Wie lange dauert das?

Sobald das Energiegesetz in Kraft ist, werden im Kanton Zürich voraussichtlich nur noch in wenigen Fällen neue Öl- oder Gasheizungen installiert. Die Lebensdauer einer Öl- oder Gasheizung beträgt rund 20 Jahre. Folglich dürfte der Gebäudebereich im Kanton Zürich bis etwa 2045 nahezu klimaneutral sein. Und dann ist es auch höchste Zeit dafür, um die Klimaziele von Paris zu erreichen.

### Perspektivenwechsel: Stellen Sie sich vor, Sie seien ein Immobilienbewerter. Wie würden Sie nachhaltige Bauweisen und Lösungen in Ihre Bewertung einfließen lassen?

Zuerst würde ich rechnerisch die Heizkosten über 20 oder 30 Jahre betrachten. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Preis für CO<sub>2</sub>-Emissionen in diesem Zeitraum vermutlich steigen wird. Wenn ein Objekt eine fossile Heizung hat und bald ein Heizungsersatz ansteht, würde ich einen Teil der Investitionskosten in Abzug bringen. Hinzu kommen weitere Faktoren: Ich gehe davon aus, dass (zukünftige) Immobilienbesitzer – ähnlich wie bei Bioprodukten – auch bei nachhaltigen Gebäuden bereit sind, einen höheren Kaufpreis zu bezahlen.

### Man sprach immer wieder davon, das Zürcher Energiegesetz habe Signalwirkung für andere Kantone. Spüren Sie das?

Ja. Nach dem Dämpfer des Nein zum nationalen CO<sub>2</sub>-Gesetz im Juni 2021 war das Ja zum Zürcher Energiegesetz für viele sehr motivierend. Es sind aktuell acht Kantone, die noch keine Regelung zum Heizungsersatz haben. Ich hoffe, dass es da nun auch vorwärts geht.











<sup>1</sup> Im November 2021 wurde über das neue Energiegesetz abgestimmt. Die Zürcher Bevölkerung sagte mit 62,6 Prozent deutlich Ja dazu.

## NEUES ENERGIEGESETZ

In der Schweiz verursachen Öl- und Gasheizungen rund 40 Prozent der CO<sub>2</sub>-Emissionen. Die vom Zürcher Kantonsrat am 19. April 2021 beschlossene Änderung des Energiegesetzes bezweckt die Förderung einer umweltschonenden, wirtschaftlichen und sicheren Energieversorgung. Die Gesetzesänderung sieht vor, dass Öl- und Gasheizungen von bestehenden Bauten am Ende ihrer Lebensdauer durch ein klimaneutrales Heizsystem ersetzt werden müssen. Elektroheizungen und -boiler müssen bis 2030 ersetzt werden. Als klimaneutrale Heizsysteme kommen meistens Wärmepumpen, Fernwärme oder Holzheizungen zum Einsatz. Auch Biogas-Lösungen sind zulässig.

# JETZT WEITERBILDEN

**Umfassende Immobilienkompetenz mit einer massgeschneiderten Weiterbildung von SIREA – an einer der Hochschulen in Ihrer Nähe.**

Hochschule	 <b>CAS IMMOBILIEN-BEWERTUNG</b>	 <b>CAS IMMOBILIEN-ENTWICKLUNG</b>	 <b>CAS IMMOBILIEN-MANAGEMENT</b>	 <b>MBA REAL ESTATE MANAGEMENT</b>
<b>MASTER IN REAL ESTATE</b>				
 Berner Fachhochschule	20. Oktober 2022 – 22. Juni 2023 Schultag <b>Donnerstag</b>	August 2022 – Januar 2023	Januar 2023 – Juli 2023	
 Lucerne University of Applied Sciences and Arts <b>HOCHSCHULE LUZERN</b>	18. Oktober 2022 – 20. Juni 2023 Schultag <b>Dienstag</b>			
 Fachhochschule Nordwestschweiz	21. Oktober 2022 – 23. Juni 2023 Schultage <b>Freitag/Samstag</b>			
 Ostschweizer Fachhochschule	10. Februar 2023 – 7. Juli 2023 Schultage <b>Freitag/Samstag</b>	August 2022 – Dezember 2023 Schultage <b>Freitag/Samstag</b>	Februar 2023 – Juli 2023 Schultage <b>Freitag/Samstag</b>	
 University of Applied Sciences and Arts of Southern Switzerland <b>SUPSI</b>	11 ottobre 2022 – 30 maggio 2023 giorno di scuola <b>martedì</b>	Inizio: settembre 2023 giorno di scuola <b>venerdì/sabato</b>	Inizio: settembre 2022 fino: marzo 2023 <b>venerdì/sabato</b>	
 School of Management and Law				26. August 2022 – September 2024 siehe <a href="http://www.sirea.ch">www.sirea.ch</a> .

**INFOABENDE?**  
Via Website des jeweiligen Anbieters oder auf [www.sirea.ch](http://www.sirea.ch).

**Unsere Fachhochschulen**

- BFH** Berner Fachhochschule für Architektur, Holz und Bau, **Burgdorf**
- FHNW** Fachhochschule Nordwestschweiz für Architektur, Bau und Geomatik, **Muttenz**
- HSLU** Hochschule Luzern, Technik und Architektur, **Horw**
- OST** Ostschweizer Fachhochschule, Weiterbildungszentrum OST **St. Gallen** (vormals FHS)
- SUPSI** Scuola universitaria professionale della Svizzera italiana, Department for Environment, Constructions and Design, **Mendrisio**
- ZHAW** Zürcher Hochschule für angewandte Wissenschaften, **Winterthur**

**ALLE INFOS** zum Kursangebot sowie eine Übersicht über geplante Kurse finden Sie auf: [www.sirea.ch](http://www.sirea.ch).



**Weiterbildungskurse bis Sommer 2022**

- Zinssätze in der Immobilienbewertung
- Mietrecht
- Lageklassen
- Einführung in die Immobilienbewertung
- Raumplanungs-, Bau- und Umweltrecht
- Spezialobjekte: Landwirtschaft / Industrie / Gastro
- Refresher: Steuern / Grundbuch / Versicherungen / Vertragsarten
- Refresher: Bau- und Haustechnik
- Refresher: Übersicht Bewertungsmethoden
- Correlazioni tra architettura e valore immobiliare
- Tassi d’interesse nella valutazione immobiliare



Le nouveau centre d'assurances sociales à Lucerne se passe complètement de chauffage.

# OÙ ALLONS-NOUS?

**La tendance est à la durabilité. C'est bien beau, mais le marché demande-t-il vraiment des bâtiments «verts»? Comment se comportent les investisseurs? Il n'y a qu'une seule direction, dit Stefan Schädle, responsable du Real Estate Management à la BVK: «Investir dans l'immobilier en faisant l'impasse sur le développement durable revient à se placer, tôt ou tard, en position de faiblesse.»**

Texte: Carmen Püntener

# 50 000

nouveaux logements par an

# 1

% de nouvelles constructions

«Nous avons défini des objectifs clairs», explique Stefan Schädle, responsable du Real Estate Management à la BVK, la plus grande caisse de pension de Suisse. «Lorsque nous investissons dans du neuf, le bâtiment ne doit pas dépasser, à moyen terme, trois kilogrammes de CO<sub>2</sub> par mètre carré.» Selon lui, la caisse de pension a, depuis longtemps déjà, adopté la trajectoire de réduction. Les émissions de CO<sub>2</sub> de ses immeubles ont ainsi diminué de moitié entre 1990 et 2019, pas-

sant de 25 à 12,5 kg par mètre carré. Le but est de descendre en dessous de 5,5 kg d'ici 2030.

Construire ou rénover implique de respecter la législation en vigueur. Que cette dernière soit suisse ou européenne, l'objectif climatique est le zéro émission nette d'ici 2050. Même si les électeurs suisses ont rejeté la révision de la loi sur le CO<sub>2</sub> en 2021, il est fort à parier que les prescriptions applicables au secteur du bâtiment vont plutôt s'intensifier, qu'il s'agisse de

nouveaux règlements ou de taxes d'incitation. Aujourd'hui déjà, presque chaque rénovation implique des améliorations thermiques. «Les objectifs politiques accélèrent clairement ce processus», explique Schädle.

### **Le besoin d'une cohérence générale**

Ceux qui investissent dans l'immobilier évaluent les aspects écologiques selon deux angles principaux: pour être considéré comme durable, un bien immobilier doit produire des émissions de CO<sub>2</sub> minimales et moins de déchets. Et ce sur tout son cycle de vie: construction, exploitation, rénovation ou démolition. À cela s'ajoutent les facteurs économiques et sociaux. «Pour nous, il y a le besoin d'une cohérence générale», soutient Schädle. «Nous intégrons à ce bilan aussi bien la consommation d'eau que l'énergie grise. Et nous misons sur des matériaux et des modes de construction durables.» La BVK aligne son catalogue de critères sur le Standard Construction Durable Suisse (SNBS). L'empla-

**Avec plus de 130 300 assurés, la BVK est la plus grande caisse de pension en Suisse. Environ 60 % de sa clientèle vient des secteurs de la santé, de l'éducation et de l'administration, les 40 % restants travaillant pour le canton de Zurich. La caisse compte près de 440 employeurs affiliés. Ses immobilisations atteignent CHF 41,4 milliards. La BVK dispose d'un large portefeuille d'immeubles dont elle est directement propriétaire; elle loue plus de 5300 appartements et environ 320 000 mètres carrés de bureaux et surfaces commerciales. Elle octroie également des hypothèques.**

cement fait également partie de l'ensemble, souligne Schädle: «Cela ne sert à rien de construire une maison Minergie à la campagne sans accès aux transports publics.»

### **La rentabilité reste décisive**

La première motivation des investisseurs n'est pas l'altruisme, mais le rendement à moyen ou long terme. «Nous sommes une caisse de pension et, en tant que tel, nous avons des obligations envers nos ayants-droit. Nous devons assurer la gestion fiduciaire de l'argent qui nous est confié», précise Schädle. Mais l'un n'exclut pas l'autre: «Quand une construction respecte toutes les exigences de durabilité, le surcoût est relativement modeste.» Il ne faut pas oublier que les prix de l'énergie augmentent. Les bâtiments durables sont ainsi plus rentables lorsqu'on considère la facture globale.

Une étude récente menée par PWC et le Urban Land Institute montre que la tendance est perceptible partout en Europe. Elle fait apparaître que les investisseurs voient déjà les effets de la durabilité sur les investissements immobiliers et que beaucoup d'entre eux évitent les actifs «échoués», c'est-à-dire les immeubles dont la réhabilitation serait très compliquée et très coûteuse. Cela aboutit à ce que l'on appelle le «Brown Discount»: la vente à prix réduit des biens moins durables.

Un constat clair s'impose: investir dans l'immobilier en faisant l'impasse sur le développement durable revient à se placer, tôt ou tard, en position de faiblesse «Ceux qui ne sont pas prêts à moderniser liquident leurs bâtiments non durables», raconte S. Schädle. «Et comme tout le monde le fait, il va être de plus en plus difficile de vendre les bâtiments énergivores. À

long terme, c'est l'immobilier durable qui évolue mieux», il en est convaincu.

### **Solutions intelligentes en demande**

Mais quelle solution énergétique est capable de remporter la course? Les pompes à chaleur, les panneaux solaires, la thalassothermie? «Il faut toujours penser plus loin», lance Schädle. Il considère, par exemple, que la construction «low tech» a un gros potentiel dans le neuf. «Combiner toutes les possibilités est l'approche idéale», explique-t-il. La BVK investit actuellement dans un tel projet à Lucerne en collaboration avec WAS (Wirtschaft, Arbeit, Soziales) dont le nouveau centre d'assurances sociales sur le site de la brasserie Eichhof se passera complètement de chauffage grâce à des murs épais qui stockent la chaleur et une ventilation intelligente. Les façades et les toits solaires produisent de l'électricité, tandis que les pompes à chaleur fournissent l'énergie nécessaire pour le chauffage et la climatisation des habitations.

«Je pense que de telles solutions innovantes vont jouer un rôle important dans la transition énergétique», ajoute Schädle. En matière d'immobilier durable, le compte semble donc y être pour tout le monde: les investisseurs peuvent continuer à faire des bénéfices, le surcoût est majoritairement compensé par la baisse des frais accessoires, au plus grand plaisir des locataires. Restent les propriétaires privés. Selon l'Office fédéral de la statistique, 57% de toutes les habitations suisses sont entre des mains privées. «La législation sur la propriété ne permet pas d'obliger les propriétaires à rénover», explique Schädle. «Mais ici aussi, ils sont déjà nombreux à suivre le mouvement». Schädle l'explique par une prise de conscience toujours

plus grande des changements climatiques dans le monde. Et la durabilité s'avère aussi rentable à long terme pour les particuliers: le coût de l'énergie et les taxes d'incitation diminuent, les rénovations thermiques peuvent être déduites des impôts, la Confédération et les cantons proposent même des aides financières. Les solutions de financement avantageux sont une autre forme de stimulant. Afin de soutenir les assainissements énergétiques, la BVK octroie actuellement, par exemple, une «hypothèque écologique 0,0%» de CHF 50 000 sans intérêts.

L'objectif climatique de 2050 sera-t-il donc bientôt à portée de main? Stefan Schädle est plutôt sceptique: «Il faut une grande masse pour avoir un gros impact. Nous n'arriverons probablement pas au zéro parfait. Pour cela, il faudrait que plus de choses se passent au niveau politique.»



#### **A PROPOS DE L'INTERVENANT**

**Stefan Schädle (1963) est architecte EPF/SIA, MRICS. Il a également suivi un cursus postdiplôme en sciences économiques à la Kaderschule St.Gallen. Stefan Schädle est responsable du Real Estate Management et membre de la direction de la BVK, prévoyance professionnelle du canton de Zurich. Il est également chargé de cours dans différents cursus de master.**

#### **PUBLICATIONS SCIENTIFIQUES SUR LE MÊME SUJET**

Publication de Dr Thomas Richter et al., ZHAW

##### **Green Building und Corporate Real Estate: Verbreitung, Transparenz und Treiber (Bâtiment vert et immobilier d'entreprise: répartition, transparence et moteurs)**

Dans les pays industrialisés, on estime que le secteur du bâtiment et de l'immobilier est responsable de 40 % des émissions de gaz à effet de serre. Les nouvelles réglementations et les objectifs climatiques exercent une pression croissante sur le secteur pour qu'il améliore sa durabilité. Il faut toutefois de l'argent, un potentiel d'économies et du savoir spécialisé pour que les entreprises investissent effectivement dans les bâtiments «verts». Ce sont là quelques-unes des conclusions de Thomas Richter et de ses co-auteurs dans le Journal of Corporate Real Estate.

Mémoire de master d'Elena Berta: **Kreislaufwirtschaft und**

##### **Sharing Economy (Économie circulaire et économie du partage)**

Ce mémoire de master montre l'importance de la mégatendance qu'est le changement climatique pour le développement de projets de construction en Suisse. Il a pour objectif de fournir une base décisionnelle pour les futurs projets. Les travaux d'E. Berta soulignent que certaines thématiques de l'économie circulaire n'ont fait l'objet que de très peu de recherches, la réutilisation des matériaux de construction par exemple, et que de nombreuses stratégies durables sont par conséquent peu répandues dans le secteur du bâtiment suisse.

Mémoire de master de Tino Edelmann:

##### **Stellenwert und Werteeinfluss von Nachhaltigkeit bei Schweizer**

##### **Immobilien (Importance et influence de la valeur de la durabilité dans le secteur immobilier suisse)**

Ce mémoire traite des moteurs actuels qui influent sur les investissements immobiliers durables, et du rôle joué par les facteurs économiques. Ses analyses ont montré que, d'un point de vue purement économique, la durabilité ne fait pas encore partie des critères porteurs dans les décisions d'investissement, et ce alors qu'il existe des approches correspondantes dans l'évaluation des risques et de la valeur des biens immobiliers. Il est envisageable que les investisseurs soient amenés, à l'avenir, à prendre position de manière plus précise sur l'évolution de la valeur et des risques des placements selon l'angle des aspects de durabilité. Ceci se place également dans le contexte des exigences croissantes en matière de transparence et de l'introduction de nouvelles réglementations.



**Vous pouvez télécharger les publications académiques ici (en allemand)**



# VERT C'EST VERT

**«Oh, je ne l'attendais pas celle-là!», s'est dit le simple estimateur en entendant le mot «vert» pendant la conférence de rédaction. L'idée pour le prochain numéro de la revue de la SIV: le vert. Mais, ô miracle, enthousiasme général. Sauf chez l'un d'entre nous donc. Il exprima son mécontentement en expliquant qu'il serait difficile de trouver sujet plus rabâché. Mais pas de panique, mes amis! Posons avec soin, «con cura e calma», comme disent les Italiens, l'approche choisie sur le banc d'essai. Retroussons nos manches et au travail!**

Pour que les choses soient claires: à l'issue de la conférence de rédaction, les principaux responsables de Zoom ont remplacé «Vert» par «Dans la jungle». Ils ont astucieusement camouflé le «vert» originel. La nausée les a-t-elle envahis devant tant de vert(ige)? La dimension politique du mot leur est-elle venue à l'esprit en pleine saison d'élections et de votations?

Le rouge est la couleur de l'amour, le vert celle de l'espoir. Si seulement c'était vrai... Selon leur propre définition, les VERTE-S sont «un mouvement collectif de partis verts et d'autres organisations progressistes et sociales de Suisse»<sup>1</sup>. Le rouge et le vert s'accordent donc bien.

## Les arbres et l'urbanisme

Mais parlons plutôt des arbres qui vont bientôt retrouver leur verdure. Le simple estimateur étant Zurichois, arbre rime avec Rouges et Verts qui gèrent et contrôlent nos pouvoirs législatif et exécutif depuis des décennies. Les arbres, eux, sont denrée rare sur les places d'apparat aménagées récemment dans notre ville. En novembre 2021, on pouvait lire, ô surprise, qu'un «comité municipal de planification de la réduction de la chaleur» aurait remarqué que les arbres faisaient de l'ombre, étaient source de vapeur d'eau et forts utiles pour le climat local. Hourra! Ou Eureka?

Allez, assez de politique! Difficile d'y échapper toutefois quand on examine la thématique verte ou le climat. Il faut néanmoins aborder des questions que les amis du vert préféreraient ne pas traiter. Non, pas des centrales à gaz censées sauver l'approvisionnement en électricité d'une Suisse menacée par une coupure générale, et qui, malgré la meilleure volonté du monde, sont loin de la neutralité carbone. L'agrandissement des centrales hydro-électriques existantes ou la construction de nouvelles fait partie des victimes régulières des Vert-e-s, tout comme l'aménagement de nouvelles lignes d'approvisionnement en électricité ou le comblement des lacunes dans les projets routiers.

## Une machine à subventions

C'est notamment suite aux débats sur le climat et l'énergie que le vert est devenu un business colossal et une machine à subventions. Sous prétexte d'économies d'énergie, la loi s'est immiscée dans une myriade de domaines ces dernières années. Alors que les prescriptions Minergie, presque révolutionnaires, sont apparues à partir du milieu des années 1990 à l'initiative d'une association privée et que les démarches correspondantes pour les nouvelles constructions étaient volontaires, l'application de certaines solutions énergétiques est désormais une

obligation, dans probablement tous les cantons, pour le neuf et les transformations. Malgré les subventions, cela implique des coûts considérables pour les personnes souhaitant construire. Et nous ne parlons là que des frais de construction. On a longtemps espéré que l'augmentation de ces derniers irait de pair avec celle de la valeur. En 2011, les auteurs du guide NUWEL sur la durabilité et l'estimation de la valeur immobilière étaient les premiers à montrer qu'en Suisse, les acheteurs étaient prêts à payer plus pour une maison individuelle certifiée Minergie. Des études plus récentes évoquent un surcoût à la construction d'environ 10%, tandis que les statistiques de Fahrländer Partner font apparaître une hausse moyenne des loyers nets de seulement 1 à 1,5% malgré l'investissement supplémentaire, hausse compensée par la baisse des coûts d'exploitation et des charges, ce qui ne change pas du tout, voire diminue les loyers bruts<sup>2</sup>. La tendance à la plus-value devrait poursuivre sa descente puisque les obligations légales en matière d'isolation thermique seront bientôt la norme partout en Suisse.

## La ventilation, monstre énergivore

Dans le même chapitre des bulles euphoriques: la ventilation d'air contrôlée (VAC) longtemps vantée comme

remède miracle supplémentaire, sauf par les habitants des appartements qui en sont équipés. Un bureau d'études lié à l'EPFZ a publié, en 2018, une analyse réalisée dans un quartier de 300 appartements inaugurés en 2011 à Zurich Affoltern. Elle compare les logements équipés d'une aération douce centralisée avec récupération de chaleur et ceux dotés d'une évacuation d'air dans la cuisine et la salle de bains et utilisant l'aération classique par les fenêtres.<sup>3</sup> Le résultat est consternant. Les économies d'énergie théoriques de plus de 24 % font face à une hausse de la consommation d'électricité de 63 % dans les communs de la partie avec aération douce. Sur le plan écologique, l'écobilan de la VAC est donc moins bon, et l'impact environnemental global (sur la base de la méthode de la saturation écologique) dépasse de presque 250 % celui des logements avec évacuation d'air et aération par les fenêtres. D'un point de vue financier, la VAC fait exploser les coûts de 380 % sur tout le cycle de vie en raison des coûts d'investissement (composants de la ventilation et travaux de maçonnerie supplémentaires), des factures d'électricité plus élevées, ainsi que des frais d'entretien et de maintenance.

### L'engouement pour la norme ISO 9001

Vous souvenez-vous de l'an 2000? Presque tous les petits artisans faisaient alors décorer l'arrière de leur camionnette d'un sigle confirmant qu'ils étaient bien certifiés ISO 9001. Les certifications faisaient soudain fureur. Aussi contagieuse que le sera plus tard le Covid 19. Qu'est-ce que cela a apporté au petit maçon du village, à part des charges supplémentaires? Mystère! Une chose est bien connue cependant: ceux dont les certifications et leur attribution sont le métier en vivent bien. Le monde de l'estimation n'est pas épargné non plus par cette ivresse des certificats. Sous l'influence des pays anglo-saxons, elle a également émoustillé plus d'un acteur du secteur immobilier. Là aussi, des

études tentent régulièrement de démontrer la valeur ajoutée qu'apporte un label vert. Pour ce qui est de l'énergie, il faut avouer que les prescriptions administratives, suisses notamment, sont à un niveau comparable à celui attendu pour un label bâtiment.

Et les choses ne sont pas différentes côté locataires. On voit ainsi des entreprises (souvent américaines, mais pas seulement) animées de bien-pensance qui louent des «bâtiments verts» afin de satisfaire aux exigences de conformité qu'elles se sont elles-mêmes fixées. Tout va bien dans le meilleur des mondes. Même Migros a annoncé la neutralité carbone prochaine de certains de ses magasins.



## L'agrandissement des centrales hydroélectriques existantes ou la construction de nouvelles fait partie des victimes régulières des Vert-e-s.



Coproductrices de la gamme de produits, les vaches émettent sous la forme de pets et de rots du méthane, c'est vrai, mais ce dernier reste chez l'agriculteur...

### À deux doigts du purgatoire

La durabilité est un terme fort qui accompagne bien le vert et que l'on retrouve aujourd'hui partout. Pour une entreprise qui se veut moderne et souhaite faire bonne figure, il est de bon ton de dégoiser régulièrement sur le

sujet. Évidemment, les banques ne font pas exception. Il vaut mieux parler de neutralité carbone que de millions de pertes et d'amendes dues à quelque grosse affaire sordide. Les «investissements durables» encouragent même celles et ceux qui sont généralement moins regardants à s'acheter des indulgences pour se réserver une place plus tempérée dans l'au-delà plutôt qu'aux premières loges du purgatoire.

Qui dit vert dira bientôt climat. Aucun être humain capable de pensée n'osera nier que le climat change ou qu'il a changé. Mais l'histoire de la Terre est celle d'un changement perpétuel. À la fin du crétacé, c'est-à-dire il y a environ 60 ou 70 millions d'années, le taux de CO<sub>2</sub> dans l'air était quatre à cinq fois plus élevé qu'aujourd'hui. Les dinosaures piétinaient encore la planète et, comme chacun le sait, les êtres vivants de l'époque n'avaient ni chauffage au mazout ou au gaz, ni voitures à essence. Notre magazine a choisi la jungle pour thématique: c'est ce qui recouvrait la région de l'actuel pôle Sud à l'époque.

Vert c'est vert: c'est sans doute dans la jungle que le vert est le plus vert. Un joli sujet pour le cahier de la SIV. Pour laisser sortir la vapeur. De la vapeur d'eau bien sûr, garantie sans CO<sub>2</sub> ni gaz hilarant.

- 1 L'histoire des VERT-E-S en Suisse: [www.verts.ch/histoire-des-verts-en-suisse](http://www.verts.ch/histoire-des-verts-en-suisse), 2022
- 2 <https://hub.hslu.ch/immobilienblog/2021/05/03/die-schweiz-hat-den-mehrwert-im-nachhaltigen-wohnungsbau-erkannt/>
- 3 Comparaison des systèmes de ventilation du quartier Klee à Zurich-Affoltern, 2018, s3-engineering



**Martin Frei**  
MSc ETH en architecture/  
SIA, MAS ETH en Management, Technology and Economics/BWI, Zurich



Silvan Mohler  
président de la SIV

## BONJOUR

**Chers membres de la SIV,  
Chers membres de la CEI,  
Chers experts immobiliers et chères parties intéressées,**

Un cauchemar vert?

Je suis en pleine forêt vierge. Autour de moi, du vert, rien que du vert. Je me réveille en sueur. Ce n'était heureusement qu'un mauvais rêve. Ou peut-être pas ... La durabilité est effectivement un sujet omniprésent qui peut paraître menaçant. À force de voir du vert partout, on perd vite la vue d'ensemble. Cela finit par manquer d'ordre, de structure. Dans l'estimation comme ailleurs.

Le guide intitulé «NUWEL» a été publié il y a plus de dix ans: il explique comment intégrer la durabilité dans l'estimation de la valeur immobilière. C'est un ouvrage fondateur important. Néanmoins, je n'ai que rarement rencontré «NUWEL» dans mon travail quotidien ces dernières années. De toute évidence, son heure n'était pas encore venue.

L'aspect de la durabilité a, aujourd'hui, de meilleures chances d'être intégré dans l'évaluation. Il peut désormais s'appuyer sur des bases plus solides chez les différents acteurs. Il n'y a plus guère de contestation. Les opportunités sont visibles. Mais il faut aussi savoir évaluer correctement les bâtiments durables à faible empreinte carbone. Lorsqu'on n'est pas soi-même perdu dans la jungle, que l'on a un peu de recul, on distingue une multitude de couleurs, et pas seulement du vert. L'estimation de l'immobilier durable requiert donc d'avoir un aperçu panoramique. Changer de perspective permet de profiter d'une vision plus large et d'être attentifs. À la SIV, nous nous formons en permanence sur le sujet, nous apprenons ensemble et nos sens restent en éveil. Et c'est uniquement dans notre sommeil que les cauchemars nous assaillent.

Cordialement,

## LA COMMUNAUTÉ SIV S'AGRANDIT

La SIV accueille ces nouveaux membres au 31 décembre 2021:

### Membres individuels

Doris Berka, Pfäffikon  
Otto Camenzind, Meilen  
Laura Colombo, Chiasso  
René Felix, Dümten  
Thomas Gebhard, Lenzburg  
Basil Hänssler, Wollerau  
Carlo Hirt, Interlaken  
Dr. Sibylle Jeker, Büsserach  
Anian Kohler, Engelberg  
Bernhard Krebs, Kleinbödingen  
Christoph Meier, Richterswil  
Nicola Membrini, Chur  
Stefano Napoli, Mendrisio  
Francesco Petringa, Lugano  
Marc-Andrea Roth, Gossau  
Timo Rothmund, Bühler  
Mathias Rusch, Waldkirch  
Marco Salm, Berikon  
Cornelia Schneebeli, Affoltern a. A.  
Jonathan Schwarz, Cureglia  
Dr. Gabriele Soland, Twann  
Gianmaria Stefanini, Lugano  
Reto Weyeneth, Biel  
Marco Williner, St.Niklaus  
Thomas Wolfer, Weinfelden

### Membres entreprises

as immobilien ag, Mühleberg  
Hochbauamt des Kantons  
Basel-Landschaft, Liestal  
Raiffeisen Schweiz  
Genossenschaft, St.Gallen  
RHYMO Immobilien AG, Buchs



## PUBLICATION

### Cahiers thématiques pour estimateurs immobiliers

Depuis 2018, SIREA et la SIV produisent ensemble une série de publications professionnelles pour les estimateurs immobiliers. Les thématiques abordées jusqu'ici:

- Les exigences applicables aux rapports d'estimation (en allemand)
- Les taux d'intérêt dans l'estimation immobilière (en allemand et en italien)
- Le droit du bail (en allemand)
- Les classes de situation (en allemand et en italien)

Une nouvelle publication intitulée «Méthodes d'estimation» est en préparation pour le premier semestre 2022.

Vous pouvez obtenir ces cahiers thématiques dans la boutique de la SIV:  
[shop.siv.ch](http://shop.siv.ch)



## ÉVÉNEMENTS

### Notre assemblée générale se tiendra le jeudi 5 mai 2022 de 10h30 à 16h00, à l'hôtel Quellenhof de Bad Ragaz.

Mme Petra Gerlach de la Banque nationale suisse y fera une présentation intitulée: «L'inflation et l'immobilier – quand l'inflation devient-elle un problème pour l'immobilier?» À la Banque nationale suisse, Mme Gerlach est directrice de l'unité d'organisation «Analyses de politique monétaire» et directrice adjointe du département «Affaires économiques». La pandémie de Covid nous ayant obligés à organiser deux assemblées en version écrite, nous espérons vivement que le retour à la normale se fera cette année et que nous pourrons nous revoir en personne.

### ERFA Suisse orientale: échange d'expériences entre les évaluateurs du SVIT et de l'ASI

L'après-midi du 9 juin 2022, un deuxième échange d'expériences commun aura lieu à Saint-Gall sur le thème de l'ISOS (Inventaire des sites construits à protéger en Suisse). L'exposé introductif sera tenu par Christof Helbling, chef de service et architecte de la ville de Frauenfeld. La conférence sera suivie d'un apéritif. De plus amples informations suivront par News-Mail.

### SIV Live

Un autre événement SIV Live aura lieu le 23 juin 2022. Au programme, une visite guidée de la gare centrale de Zurich. La visite, axée sur l'infrastructure, la technique et l'architecture, débutera à 15h30 et durera environ deux heures. Ensuite, nous partagerons un apéritif. La visite est limitée à 20 participants au total. De plus amples informations et l'inscription suivront par e-mail.



**Thomas Koch est responsable finances et controlling au sein du conseil d'administration de la SIV depuis mai 2021. Depuis cinq ans, il est chargé de l'observation du marché, des biens immobiliers propres à la banque et de l'estimation immobilière à la Banque cantonale d'Uri. Thomas Koch est ingénieur spécialisé en aménagement de l'espace et des ensembles résidentiels, titulaire d'un MAS en économie immobilière et membre de BEK/SVIT.**



### **Quels conseils donneriez-vous aux estimateurs de demain?**

Se mouvoir dans notre monde l'esprit ouvert. Se former sans cesse et dans de multiples domaines. Les conditions qui encadrent le secteur du bâtiment et de l'immobilier sont en constante évolution. Côté «matériel», la durabilité va occuper une place de plus en plus importante. Côté «logiciel», les modèles de logement et les besoins correspondants vont se diversifier dans le résidentiel, tandis que les cycles de processus vont se raccourcir dans l'immobilier commercial et industriel.

### **Tournons-nous vers l'avenir: où en sera l'immobilier suisse dans dix ans?**

Les thématiques actuelles que sont la numérisation, le BIM, les analyses de données et la transparence accrue du marché qui en découle vont prendre de plus en plus de place dans l'estimation. La plausibilité des évaluations va gagner en importance. La durabilité de l'ensemble du cycle de vie des biens immobiliers va également imposer de nouvelles pondérations. Jusqu'à présent, peu de poids a été accordé à l'énergie grise consommée par la fabrication et la déconstruction. J'aime le fait que, dans un monde en forte mutation, les bâtiments de valeur et planifiés avec soin soient quelque chose de stable. Personnellement, j'espère que le régionalisme et l'identité qui font le caractère des bâtiments seront préservés malgré la «densification des normes». Ils sont des éléments marquants de nos paysages et de notre culture.

## **THOMAS KOCH**

---

### **De quoi êtes-vous capable de rire franchement?**

De Mr. Bean et des petites ou grandes bêtises que je commets au quotidien.

### **Qu'est-ce qui vous énerve vraiment?**

Les gens qui ne voient pas plus loin que leur propre clôture. Pourtant, j'adore mon jardin. J'aime entretenir mes herbes, mes légumes et mes arbres fruitiers.

### **Pourriez-vous vous imaginer vivre au monastère?**

J'apprécierais beaucoup d'avoir une vie humble et terre à terre, d'avoir le temps de réfléchir et de lire. Renoncer à avoir une famille, ce serait trop pour moi, de même que toutes les autres privations. C'est donc NON!

### **Si vous pouviez choisir un superpouvoir, ce serait...**

J'aimerais pouvoir planer au-dessus de jolis paysages naturels, me débarasser de la pesanteur donc.

### **Pour vous, que signifie «estimer»?**

Se confronter au «matériel» et au «logiciel» d'un bien immobilier. J'inclus dans le «matériel» les aspects techniques, fonctionnels et structurels. Ce que j'appelle le «logiciel» revient à comprendre et évaluer les utilisateurs actuels ou futurs, ainsi que leurs besoins d'aujourd'hui et de demain. Il faut architecturer et pondérer toutes ces idées afin d'aboutir à une estimation probante et cohérente.



Mauro Formoso,  
Absolvent MAS in  
Real Estate Management

Besuchen Sie  
unseren Online-  
Infoanlass

Jetzt weiterbilden.

# Immobilien- management

[ost.ch/wb-immobilienmanagement](https://ost.ch/wb-immobilienmanagement)

Des données à n'en plus finir?

Pas avec ImmoDataCockpit!

# imm<sup>o</sup>datacockpit

données spatiales – illustré – facile à comprendre – en quelques clics

- ▶ Évaluation du site
- ▶ Portrait de la commune
- ▶ Permis de construire
- ▶ Annonces immobilières
- ▶ Prix et temps d'insertion
- ▶ Descriptif et images
- ▶ Graphiques et tableaux
- ▶ Estimation