

# Le bâtiment sur la voie du zéro net

Patrik Stillhart, CEO, Zug Estates Holding AG

## **Quelle a été votre expérience en matière de décarbonation avec votre propre portefeuille de bâtiments ?**

Il convient de distinguer l'exploitation des biens immobiliers de leur construction. En ce qui concerne leur exploitation, cela consiste à remplacer les sources d'énergie pour le chauffage et la climatisation des bâtiments, ainsi que l'électricité, par des sources renouvelables et à réduire la consommation globale d'énergie. Lors de la construction, il est important d'optimiser la consommation des ressources, d'utiliser des matériaux ayant le moins d'énergie intrinsèque possible et d'intégrer les principes de l'économie circulaire. Zug Estates a reconnu très tôt la nécessité de décarboner. Lors de la construction de notre quartier de Suurstoffi (Oxygène, en Suisse allemand), qui a débuté il y a 15 ans, l'accent a été mis sur le développement de bâtiments durables et neutres en carbone. En outre, pratiquement tous nos immeubles situés dans la ville de Zug sont reliés au réseau d'eau du lac. Les réseaux de chauffage urbain ont l'avantage de permettre des solutions à grande échelle auxquelles de nombreux propriétaires fonciers peuvent se raccorder. Si la source d'énergie est l'eau, le réseau peut également être utilisé pour refroidir des surfaces commerciales. Toutes nos biens à Zug, y compris le centre commercial Metalli et nos hôtels, sont chauffés et refroidis grâce à l'énergie de l'eau du lac. Ces mesures nous permettent d'exploiter l'ensemble de notre portefeuille immobilier en n'émettant pratiquement pas de gaz à effet de serre.

## **La Suisse est-elle bien adaptée aux solutions de réseaux urbains ?**

La Suisse est bien armée car elle a des fournisseurs d'énergie locaux qui prennent en main ce problème et construisent de plus en plus de réseaux d'énergie. De même, notre cadre juridique a permis très tôt l'utilisation de l'eau comme source d'énergie. Et quoi de plus logique quand on dispose d'autant de sources d'eau utilisables.

## **Selon vous, quel est le facteur clé quand il s'agit de décarboner des bâtiments existants ?**

Les solutions techniques pour passer aux sources d'énergie renouvelables sont bien connues. La clé pour moderniser les bâtiments est de trouver le bon moment pour que les mesures puissent être combinées avec les cycles de remplacement ou les mesures de développement, et donc mises en œuvre de façon économique et efficace en termes de ressources. Le problème est que les cycles d'assainissement s'étalent généralement sur environ 40 ans, de sorte que les bâtiments construits il y a, disons, 15 à 20 ans, ne sont pas à faible émission de carbone, contrairement aux nouveaux bâtiments, mais ils ne sont pas non plus proches du moment où ils devraient en principe être assainis.

## **Quelle est l'importance des subventions pour la modernisation des bâtiments existants ?**

Les subventions peuvent contribuer à améliorer la rentabilité des mesures d'assainissement et permettre une mise en œuvre plus précoce des assainissements énergétiques. Les mesures de décarbonation sont généralement plus difficiles à mettre en œuvre sur le plan économique dans les zones périphériques, car le potentiel d'augmentation des loyers est limité et la rentabilité de ces mesures n'est donc pas acquise. Aux emplacements centraux où la densité de la demande est suffisante, les projets d'assainissement peuvent être entrepris plus facilement.

## **Quel est l'impact du durcissement réglementaire sur les efforts de décarbonation ?**

La réglementation a un impact significatif sur la décarbonation. Pour les investisseurs immobiliers institutionnels, les obligations de déclaration et la transparence souhaitée par les actionnaires ont conduit à des efforts accrus de réduction des émissions d'exploitation et à la formulation de plans crédibles de réduction des émissions. Sans cette pression extérieure, de nombreux propriétaires d'immeubles pourraient attendre 20, 30 ou 40 ans avant de moderniser leurs bâtiments. Cependant, il existe également un risque que la pression exercée pour optimiser les émissions conduise les investisseurs institutionnels à vendre des biens immobiliers à fortes émissions à des investisseurs qui ne sont pas tenus de les déclarer, au lieu de mettre en œuvre des mesures de restructuration adéquates.

La personne interrogée est externe à UBS et les réponses fournies ne reflètent pas nécessairement le point de vue d'UBS. Pour plus d'informations, veuillez consulter <https://www.ubs.com/institute-disclaimer>