

Ce n'est pas si compliqué!

Marcel Kucher, CFO, Swiss Prime Site AG

Quels sont les leviers essentiels pour décarboner les bâtiments ?

Dans la construction et la rénovation, la réduction des émissions intrinsèques est d'une grande importance. Il est efficace de recycler ou de préserver autant de parties que possible du bâtiment existant pendant la modernisation, en utilisant du bois au lieu de l'acier et du béton dans la mesure du possible, et en appliquant les principes de l'économie circulaire. Près de 80 % des émissions d'un bâtiment sont générées pendant sa durée de vie, le chauffage et l'eau chaude représentant la plus grande part. Il est donc extrêmement important de passer des combustibles fossiles aux énergies renouvelables à faible émission de carbone, tout comme la production d'électricité sur site, par exemple par le biais d'installations photovoltaïques ou de pompes à chaleur et, bien sûr, d'une meilleure isolation. Pour nous, en tant que propriétaires de bâtiments, le plus grand défi est la partie que nous ne pouvons pas contrôler : l'utilisation du bâtiment. C'est pourquoi nous travaillons avec nos locataires, par exemple par le biais de baux verts. Cela nécessite un engagement mutuel des propriétaires et des locataires, qui conviennent ensemble de mesures telles que le niveau de chauffage, l'élimination des déchets, etc. Les changements de comportement sont le deuxième point le plus important.

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

Ce n'est pas si compliqué – le plus important est qu'il ait à l'esprit la gestion d'une société immobilière et qu'il veuille atteindre la neutralité climatique ! Les coûts d'investissement initiaux peuvent être élevés, mais ils devraient être rentables à long terme. Nous nous sommes fixés pour objectif d'être neutres en carbone d'ici 2040. Les coûts sont déjà pris en compte dans les évaluations de l'ensemble de nos 160 propriétés. L'autre élément important est d'avoir un plan à long terme et de planifier la transformation verte des bâtiments dans leur cycle de renouvellement régulier, ce qui peut réduire considérablement les coûts. La Suisse est bien positionnée en ce qui concerne les technologies importantes pour la décarbonisation des bâtiments. Par exemple, elle utilise des réseaux de chaleur géothermiques depuis 20 ans. Il existe un écosystème fonctionnel de fournisseurs d'équipements, d'ingénieurs et de spécialistes de l'installation, ainsi que des règles claires sur l'endroit où vous pouvez forer. En outre, le réseau électrique suisse est presque 100% climatiquement neutre en raison de l'accent mis sur l'énergie hydraulique.

En ce qui concerne l'amélioration de l'efficacité des bâtiments existants, quelle est l'importance des incitatifs et des subventions, en particulier d'un point de vue économique ?

Nous sommes intimement convaincus que la décarbonation est la responsabilité de notre entreprise. Pour nous, les subventions ne sont pas le facteur le plus important dans notre prise de décision, mais nous apprécions l'aide qu'elles nous apportent. Cependant, nous devons également faire des profits, et nous ne pouvons donc pas nous débarrasser d'un équipement vieux de cinq ans qui a une durée de vie de 40 ans. En plus de la carotte et du bâton, il faut davantage de promotion des avantages plutôt que plus de réglementation. Tout est question de connaissance, de transparence et d'information. Et de changement des mentalités. Nous avons parlé aux architectes des perspectives d'économie circulaire pour l'un de nos bâtiments et ils nous ont répondu : « C'est compliqué, nous pouvons construire du neuf pour le même prix. » Nous avons insisté et ils ont fini par commencer à adhérer à nos idées. Ainsi, le verre qui aurait été autrement jeté a été réutilisé pour créer une installation lumineuse. Le béton de l'ancien bâtiment a été transformé en bancs. C'était nouveau pour eux. Passer de l'état d'esprit du « tout neuf » à l'état d'esprit « travaillons avec ce que nous avons », c'est essentiel pour changer d'approche.

Quelle importance occupe l'emplacement d'un bâtiment dans votre équation ?

Le type d'utilisation d'un bâtiment est plus important que son emplacement du point de vue de la neutralité climatique. L'immobilier commercial présente deux avantages : il est plus grand, ce qui facilite la planification avec les équipes qui le gèrent, et les locataires sont généralement de grandes entreprises qui s'intéressent davantage aux modernisations vertes – et signent donc également des baux verts ou d'autres accords de coopération. En termes d'emplacement, les bâtiments situés au centre peuvent avoir l'avantage de pouvoir souvent être raccordés à des systèmes de chauffage urbain, ce qui rend la décarbonisation plus facile et plus rentable.

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>