Rénover de manière responsable

Le parc immobilier suisse est sur le point d'entamer un vaste cycle de rénovation. Une grande partie des immeubles d'habitation a été construite entre les années 1950 et 1980 et atteint progressivement un âge où des rénovations importantes s'imposent au niveau de l'enveloppe et de la technique du bâtiment ainsi que de l'approvisionnement en énergie. Dans le même temps, l'offre de logements reste insuffisante dans de nombreuses régions, tandis que les exigences en matière de densification, de qualité de vie et de responsabilité sociale ne cessent de croître. La Confédération et les cantons ont en outre pour objectif de rendre le parc immobilier plus respectueux du climat d'ici 2050, raison pour laquelle les exigences en matière d'efficacité énergétique et de compatibilité climatique augmentent. Pour les placements immobiliers orientés sur le long terme, la mission consiste donc à développer les bâtiments en portefeuille de manière prévoyante et avec discernement.

Le groupe de placement Swiss Real Estate dispose d'un portefeuille immobilier largement diversifié et axé sur le logement. Outre les immeubles en portefeuille offrant des perspectives de rendement durable, la stratégie de placement comprend des projets ciblés de repositionnement et de développement. Cette combinaison permet de garantir la qualité et la rentabilité du portefeuille à long terme, d'adapter les biens immobiliers en portefeuille à l'évolution des besoins et, dans la mesure du possible, de créer des logements supplémentaires.

La stratégie d'investissement définie par le conseil de fondation et la stratégie de développement durable élaborée conjointement constituent le fondement de notre action. En tant que gestionnaires d'actifs, nous traduisons ces prescriptions en mesures concrètes pour nos biens et veillons à ce qu'elles soient mises en œuvre de manière rigoureuse tout au long de leur cycle de vie. Il ne s'agit pas seulement du résultat de la construction, mais aussi de la manière dont les changements sont préparés, évalués et mis en œuvre.

NOTRE CADRE D'ORIENTATION STRATÉGIQUE

La viabilité économique, l'impact environnemental et la responsabilité sociale sont des éléments essentiels de toute décision relative à un projet immobilier. Ils ne sont pas évalués isolément ou l'un après l'autre, mais pris en compte conjointement dans la stratégie à long terme d'un bien immobilier.

Sur le plan social, l'accent est mis sur une offre de logements adaptés aux besoins, des emplacements de qualité et une attitude respectueuse à l'égard des locataires. La dimension économique englobe un résultat opérationnel solide, des coûts de cycle de vie optimisés, ainsi que l'attractivité sur le marché et la pérennité de la valeur à long terme des biens immobiliers. Sur le plan écologique, l'accent est mis sur un approvisionnement en chaleur respectueux du climat, sur la réduction de la consommation d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre ainsi que sur une utilisation respectueuse des ressources des bâtiments en portefeuille et des nouveaux matériaux de construction.



Rénovation énergétique complète à Steinhausen (ZG) avec un approvisionnement en chaleur durable, des installations photovoltaïques et d'électromobilité, pour une meilleure qualité de vie et une valeur immobilière pérenne



Repositionnement minutieux d'un bâtiment historique à Zurich, comprenant la surélévation en bois et la rénovation des logements dans un esprit contemporain en vue du nouveau cycle de vie

Un mandat clair découle de ce cadre d'orientation: nous préservons et rénovons les immeubles en portefeuille lorsque cela s'avère judicieux et viable à long terme. Nous densifions, agrandissons ou remplaçons lorsque cela permet de créer des espaces de vie supplémentaires et mieux exploitables. Et nous mettons en place et communiquons les changements nécessaires aux locataires concernés dans les meilleurs délais, de la manière la plus transparente et la plus aidante possible.

Nos valeurs et nos objectifs fournissent des repères clairs et fiables à cet égard. Le succès de la mise en œuvre requiert également la flexibilité nécessaire pour répondre aux contraintes architecturales d'un bien immobilier et aux différentes situations de vie des locataires concernés.

REPENSER L'EXISTANT

Dans les années à venir, de nombreux immeubles d'habitation existants atteindront un âge auquel des remises en état ponctuelles ne suffiront plus. Les enveloppes des bâtiments, les fenêtres et les installations techniques nécessitent d'être renouvelées, les systèmes de chauffage fonctionnant aux énergies fossiles nécessitent d'être remplacés par des solutions utilisant des sources d'énergie durables et les logements nécessitent d'être adaptés aux exigences actuelles en matière de confort, de sécurité, d'accessibilité et de qualité de l'agencement.

Dans le même temps, il est nécessaire d'ajouter de plus en plus de logements supplémentaires dans les zones déjà construites. Des surélévations, des extensions, une meilleure exploitation des terrains existants et des constructions de remplacement peuvent contribuer à utiliser plus efficacement les surfaces existantes et ainsi à élargir l'offre de logements.

Que ce soit pour la rénovation, l'agrandissement ou le remplacement d'un bien immobilier, nous évaluons la situation dans une perspective de cycle de vie. Outre la consommation énergétique future, nous tenons compte de la préservation du bâtiment existant, des émissions grises, de l'utilité à long terme, de la rentabilité et du potentiel de création de logements supplémentaires. La promesse de durabilité ne repose pas ici sur une solution de construction en particulier, mais sur celle qui s'avère convaincante sur l'ensemble du cycle de vie.

C'est précisément dans un contexte de changements réglementaires, environnementaux et sociaux qu'il est essentiel d'adopter une ligne de conduite claire à long terme. Celle-ci permet de tirer parti des opportunités de développement qualitatif et de densification tout en identifiant à un stade précoce les risques associés et en les gérant activement.

LA RELOCATION COMME ULTIME RECOURS

Les rénovations complètes peuvent représenter un fardeau considérable pour les locataires. Si, en plus des surfaces, les conduites, les installations techniques, les cuisines, les salles de bains, les sols ou les agencements sont également à rénover, il n'est pas toujours sûr ou raisonnable de rester dans le logement. Le bruit des travaux, la poussière, l'absence d'installations sanitaires et les interruptions de l'approvisionnement en électricité et en eau peuvent durer plusieurs mois.

Pour nous, une relocation n'est jamais la première option, mais toujours la dernière. Avant chaque décision, nous vérifions si les travaux nécessaires peuvent être réalisés sans que les habitants n'aient à quitter les lieux, par étapes ou en procédant par permutations au sein d'un même bien immobilier ou d'un portefeuille. Ce n'est que si ces solutions ne s'avèrent pas convaincantes au niveau de la sécurité, de la faisabilité, du déroulement des travaux, des coûts ou de l'impact sur le développement durable qu'une relocation intégrale du bail sera envisagée.

Une rénovation responsable commence par une réflexion prospective et une action ciblée. Il est indispensable de disposer d'une stratégie immobilière suffisamment élaborée et solide avant de prendre des mesures de grande envergure à l'égard des locataires. Les besoins en matière de construction, les différentes options de projet, la possibilité d'obtenir les autorisations nécessaires, le calendrier et les répercussions sur les locataires doivent être soigneusement examinés.

La résiliation n'est donc jamais le point de départ du processus, mais l'ultime maillon d'une chaîne de décisions cohérente, lorsqu'elle est inévitable.

LE TEMPS OUVRE DES PERSPECTIVES D'ACTION

Pour les personnes concernées, un déménagement forcé signifie bien plus que la simple résiliation d'un contrat de bail. Cela peut bouleverser l'environnement familier, les relations sociales, les trajets pour se rendre à l'école ou au travail ou encore la proximité de son entourage.

Le temps est donc un facteur essentiel. Lorsque des projets sont concernés, nous prévoyons des délais de préavis aussi longs que possible, en général 18 à 24 mois, voire plus. Cela permet aux locataires concernés de mettre de l'ordre dans leur situation personnelle et de rechercher une solution adaptée à long terme sans être soumis à une pression temporelle inutile.

Des dates de départ flexibles, la possibilité de résilier un contrat avant terme sans pénalité et une approche pragmatique face aux situations de chacun offrent une marge de manœuvre supplémentaire. Si le début des travaux d'un projet venait à être retardé, nous recherchons également des solutions viables pour prolonger les délais de préavis.

LE DIALOGUE PERSONNEL AIDE À TROUVER SES REPÈRES

Une communication transparente commence par une explication claire des raisons pour lesquelles une intervention est nécessaire, des alternatives qui ont été examinées et de la suite du processus. En fonction de l'ampleur et de la complexité d'un projet, nous informons les locataires par écrit, dans le cadre d'une séance d'information ou lors d'entretiens personnels.

Nous indiquons clairement ce qui a été décidé, ce qui est encore à l'étude et quand d'autres informations peuvent être attendues. Un interlocuteur clairement désigné accompagne le processus, répond aux questions et coordonne les offres d'aide.

Les administrations mandatées jouent un rôle particulier. Elles sont en contact direct avec les locataires, connaissent bien la situation sur place et jouent un rôle essentiel de trait d'union entre le propriétaire, le gestionnaire d'actifs et les résidents.

PARTICIPATION ACTIVE À L'ORGANISATION DU LOGEMENT DE REMPLACEMENT

La recherche d'un nouveau logement n'est pas entièrement confiée aux locataires concernés. Nous regroupons plutôt les possibilités à disposition: nous proposons des appartements disponibles ou qui le deviendront prochainement au sein de notre propre portefeuille, des offres provenant d'autres parcs immobiliers que nous gérons, mais aussi des offres du réseau de gestionnaires partenaires, de propriétaires institutionnels et de prestataires spécialisés dans le logement.

À mesure que notre portefeuille s'étoffe, nos possibilités d'action s'élargissent. Un portefeuille plus large, une collaboration étroite avec les administrations partenaires et le réseau du gestionnaire immobilier facilitent le regroupement des offres disponibles et l'examen de solutions adaptées au-delà des biens immobiliers individuels. Pour nous, la croissance ne signifie donc pas seulement d'élargir notre base de revenus, mais aussi de disposer de possibilités supplémentaires pour assumer concrètement nos responsabilités.

En fonction des besoins, nous apportons notre soutien pour les dossiers de candidature, les lettres de recommandation et les visites, et nous aidons à surmonter les obstacles administratifs et numériques. Pour les personnes âgées ou à mobilité réduite, il peut également être judicieux de trouver un logement adapté à leur âge ou une forme de logement plus adaptée. Il est également possible d'envisager des aides au déménagement en fonction du projet et de la situation de chacun.

Dans les processus de relocation que nous avons accompagnés jusqu'à présent, des solutions viables ont pu être trouvées pour tous les locataires concernés. Nous continuerons à poursuivre cet objectif à l'avenir et à perfectionner sans cesse nos outils grâce à un portefeuille et un réseau en constante expansion.

À CHAQUE SITUATION SA SOLUTION

La situation de chaque foyer est différente. L'âge, les problèmes de santé, une situation financière tendue, des enfants fortement attachés à leur école et à leur quartier ou encore des obstacles linguistiques et numériques peuvent considérablement compliquer la recherche d'un logement.

Nous souhaitons identifier ces situations à un stade précoce et apporter un accompagnement personnalisé. Cela nécessite des responsabilités clairement définies, de la discrétion et, si nécessaire, une collaboration avec des proches, des centres de conseil, les services sociaux ou des organisations spécialisées. L'objectif n'est pas d'apporter une solution standard schématique, mais d'offrir une perspective viable adaptée à chaque situation de vie.



1. STRATÉGIE IMMOBILIÈRE

Définir avec soin les besoins en matière de construction, les perspectives à long terme et les objectifs du projet.



3. DIALOGUE ET SOUTIEN

Informer les locataires très tôt, leur laisser du temps et les accompagner activement dans la mise en œuvre de solutions concrètes.



2. VÉRIFIER LES DIFFÉRENTES OPTIONS

Examiner systématiquement les possibilités de rénovation sans déménagement, de réalisation par étapes, de réaménagement, d'agrandissement ou de remplacement.



4. MISE EN ŒUVRE DURABLE

Améliorer la qualité de vie, réduire les émissions et créer des logements restant attractifs sur le marché sur le long terme.

Les locataires sont informés très tôt et en toute transparence du projet, du calendrier et des prochaines étapes. Des interlocuteurs clairement identifiés, un délai suffisant et un accompagnement personnalisé permettent de s'orienter et de trouver des solutions viables.

Lorsque la taille des logements, le niveau des loyers et les délais le permettent, nous étudions également les possibilités de retour ou de location anticipée. Un retour ne peut toutefois être envisagé que si le nouveau logement correspond effectivement à la situation personnelle et financière des anciens locataires. C'est pourquoi nous communiquons en toute transparence sur les conditions et possibilités correspondantes.

LA RESPONSABILITÉ CRÉE DE LA VALEUR À LONG TERME

Un processus de rénovation mené avec soin n'est pas seulement l'expression d'une responsabilité sociale, il fait également partie intégrante d'une gestion professionnelle des risques. Une planification du projet à un stade précoce, des décisions transparentes et un accompagnement fiable des locataires améliorent la qualité de la planification et contribuent à réduire les risques juridiques et ceux liés aux délais et à la réputation.

La responsabilité sociale et la stabilité économique à long terme ne sont pas incompatibles. Elles sont mutuellement liées.

Une gestion d'actifs responsable ne se mesure pas uniquement aux biens immobiliers qui voient le jour à l'issue d'une rénovation. Elle se mesure également à l'aune de la manière dont ce parcours est organisé: planifié avec prévoyance, évalué avec rigueur sur le plan technique et dans le respect des personnes directement concernées.

Nos valeurs et nos objectifs à long terme restent inchangés, tandis que la mise en œuvre concrète tient compte des spécificités de chaque bien immobilier et des différentes situations de vie. Nous associons ainsi stabilité économique, impact environnemental et responsabilité sociale et créons de manière durable de la valeur pour la Fondation de placement, ses investisseurs et les personnes qui résident dans nos immeubles.



Zurich, Wildbachstrasse 20