



Interview de Gabriela Theus

20-12-2023

«Wankdorfcity 3 apportera une valeur ajoutée de poids»

Pour Immofonds Asset Management AG, la durabilité joue un rôle important dans la stratégie de placement. Pour quelle raison?

Parce que l'immobilier est une activité sur le très long terme et que les biens immobiliers représentent une part importante des émissions de CO2 en Suisse. Nous avons donc une responsabilité de taille pour que la réduction absolument nécessaire des émissions de CO2 se fasse. Nous endossons cette responsabilité en investissant durablement dans la valeur et la rentabilité de nos immeubles. Cela assure ensuite la base des distributions fiables et régulières que nos investisseurs attendent.

Comment le thème ESG s'exprime-t-il au niveau stratégique?

Ces dernières années, nous avons continué à développer la stratégie ESG et avons intégré les objectifs de manière contraignante dans les contrats de fonds pour IMMOFONDS comme pour IMMOFONDS suburban. Nous avons donc franchi un grand pas. C'est ainsi que nous nous évaluons.



Comment l'entreprise s'est-elle organisée pour y faire face?

Depuis près d'un an, nous avons une responsable ESG dans notre équipe. Sa mission consiste à développer le thème de manière stratégique et à mettre en place le contrôle de gestion opérationnel.

Sur quoi vous concentrez-vous au niveau opérationnel et quels sont les succès que vous pouvez annoncer?

En matière de décarbonisation, le plus grand levier se situe au niveau des installations de chauffage. Au cours des cinq prochaines années, nous allons remplacer entre 70 et 80 installations. A Zurich, nous avons raccordé trois immeubles au réseau de chauffage urbain en 2022. Dans d'autres cas, nous chauffons désormais à l'aide des pompes à chaleur et des sondes géothermiques. D'ici 2030, 60% des installations devraient fonctionner sur une base non fossile... De plus, nous investissons continuellement dans le photovoltaïque et l'e-mobilité.

Outre les aspects écologiques, l'ESG englobe également les aspects sociaux. Comment répondez-vous à ces exigences?

Le dialogue avec les locataires est important pour nous. Nous évaluons actuellement notre première enquête complète auprès des locataires. L'objectif est d'améliorer une fois encore l'attractivité locative des immeubles. L'enquête est reconduite tous les trois ans.

Comment pouvez-vous supporter financièrement l'investissement dans la durabilité?

Il est évident que la décarbonisation a un coût. Grâce à notre planification aussi minutieuse que prévoyante, les charges financières considérables peuvent être bien gérées et réparties sur plusieurs années.

Parallèlement aux investissements dans les immeubles existants, la réalisation du projet Wankdorfcity 3 à Berne est en cours.

Le grand projet Wankdorfcity 3, qui représente un volume d'investissement d'environ 500 millions de francs, sera dans une certaine mesure un marathon. Mais là aussi, il s'agit d'un effort réparti dans le temps. Il y aura des augmentations de capital. Pendant les quatre années d'investissements intensifs, il sera en outre exigé de générer le rendement pour une distribution à laquelle nos investisseurs sont habitués. Wankdorfcity 3 est un projet phare à bien des égards, notamment dans une perspective de durabilité. Les efforts sont justifiés, ils apporteront une valeur ajoutée significative à IMMOFONDS et à ses investisseurs.