

CAP /// PRÉVOYANCE

Impact d'un plan climat sur la valeur du parc immobilier /

14 mars 2024



PLAN DE PRESENTATION /

- Contexte
- Objectifs
- Méthode de travail
- Plan climat
- Plan d'investissement
- Impact sur la valeur
- Conclusions



CONTEXTE /

- Institution de prévoyance de droit public des **villes et communes genevoises**, des **services industriels de Genève (SIG)** et d'autres employeurs affiliés
- Environ **30% de la fortune** est placée en **immobilier direct**, soit près de 200 bâtiments (80% d'immeubles locatifs)
- Engagement face aux **enjeux environnementaux**
- Besoin de **stabiliser** les valeurs et les rendements



OBJECTIFS /

La société ESTIA a été mandatée avec les objectifs suivants :

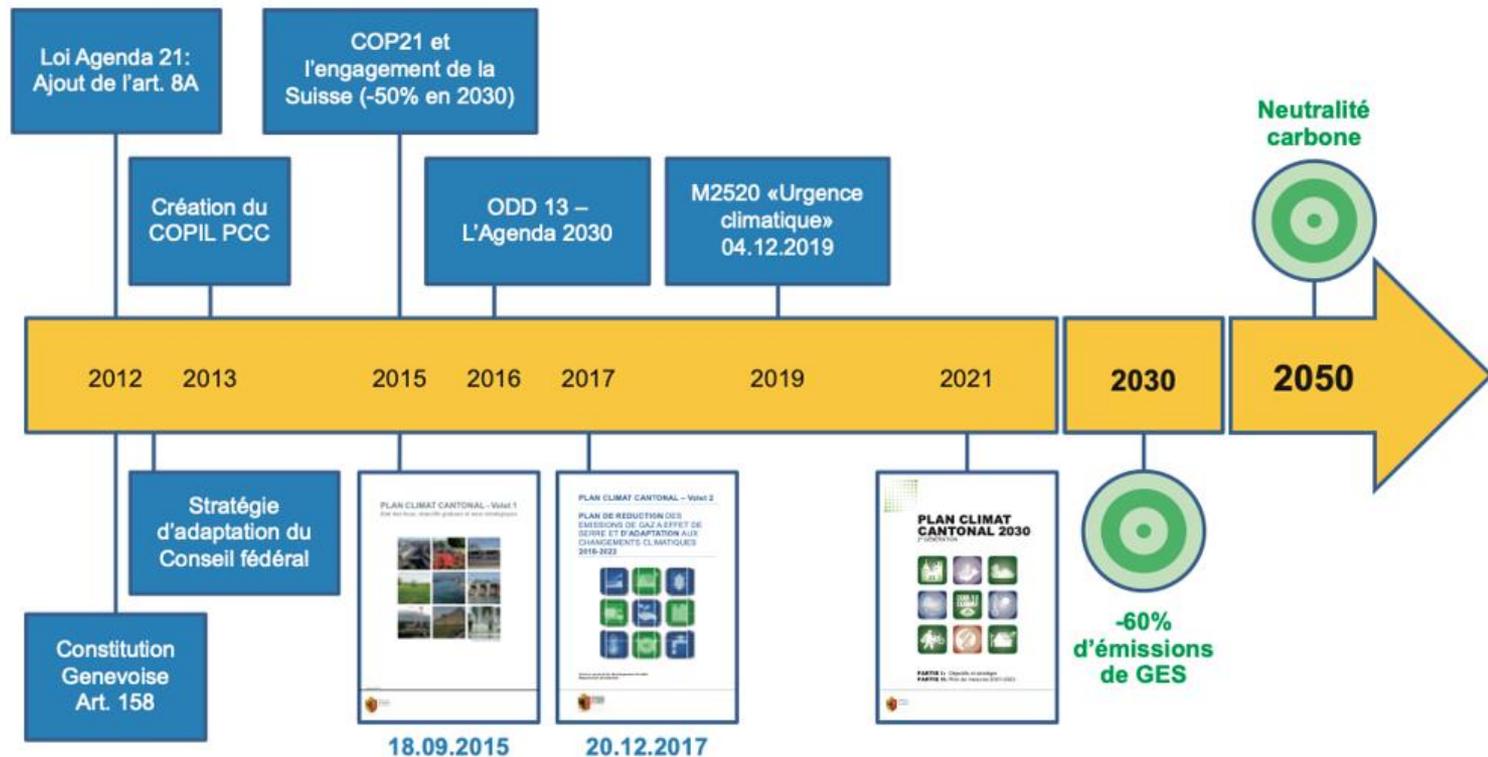
- Tracer le **plan climat**, en élaborant les **chemins de décarbonation** envisageables entre l'état actuel et les objectifs du canton/de la confédération, jusqu'en 2050, sur la base notamment :
 - De l'état physique de dégradation des immeubles
 - Du **potentiel de réduction** de l'empreinte carbone
 - Du besoin de **liquidités**

- Etablir le **plan d'investissement** des 10 prochaines années
- Mesurer l'impact sur la **valeur du parc immobilier**
- Identifier les **risques** à maîtriser pour permettre l'atteinte des objectifs



PLAN CLIMAT /

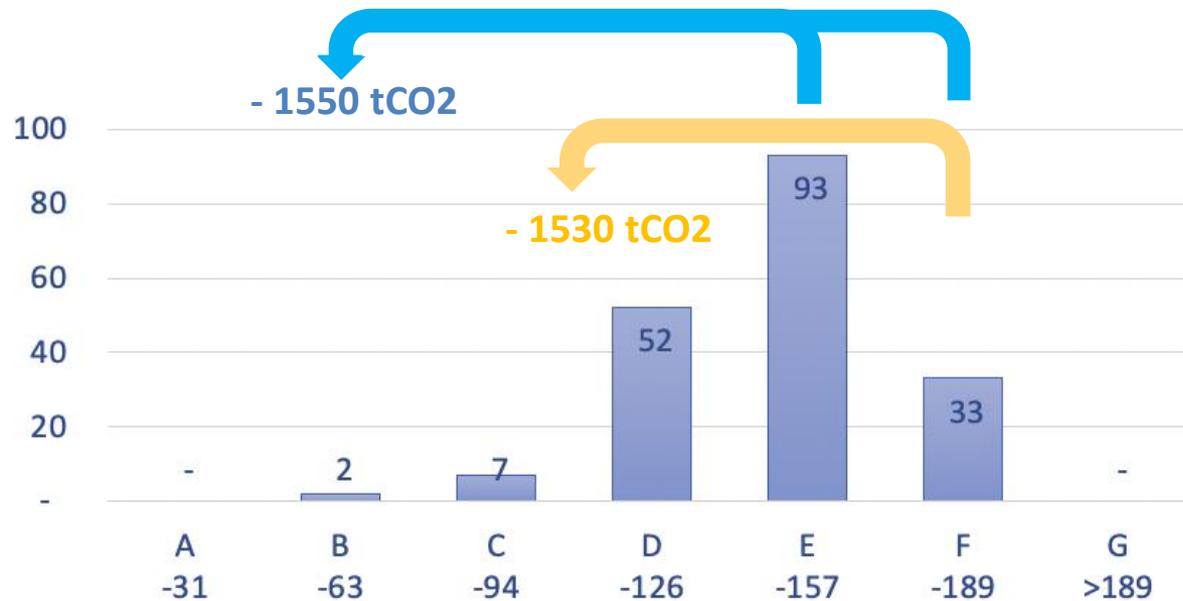
Historique de la **stratégie climatique** cantonale et points de repère nationaux et internationaux





PLAN CLIMAT /

3 axes stratégiques d'intervention pour la prochaine décennie

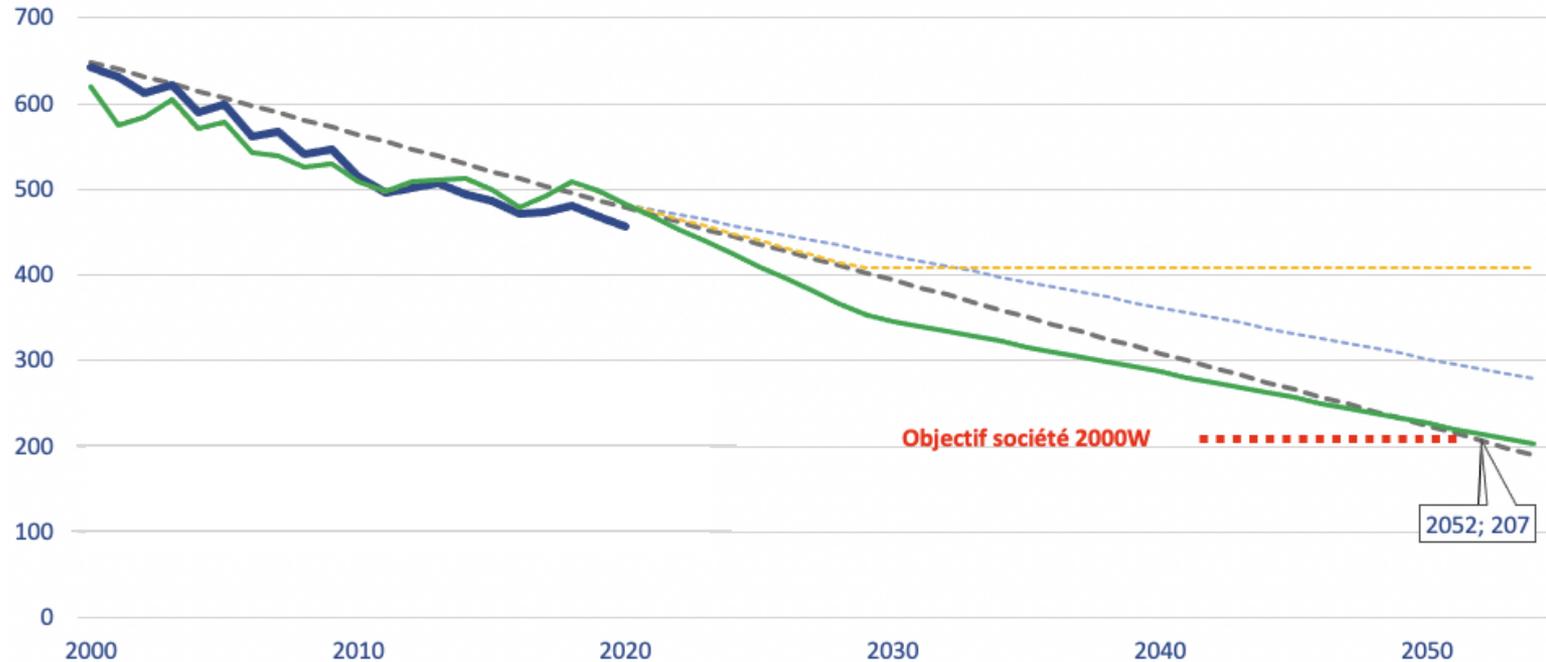


- Rénovations globales - 1'550 tCO2
 - Rénovations partielles - 1'530 tCO2
 - Abandon du fossile - 2'040 tCO2
- } - 5'120 tCO2



PLAN CLIMAT /

Evolution de l'IDC et projection jusqu'en 2050



Moyenne linéaire de - 8,5 MJ/m2

Tout le parc du Canton (MJ/m2)

Scénario Sc1 : rénovations globales à un taux linéaire

Scénario Sc2 : rénovations partielles et optimisations

Scénario Sc3 : selon plan climat et plan d'investissement



PLAN CLIMAT /

Evolution de l'IDC et des émissions de CO2, et projection jusqu'en 2050

		Objectifs		Objectifs	
		2030	Diminution	2050	Diminution
			moy./an		moy./an
			20-30		30-50
IDC	MJ/m2/an	350	-2.74%	210	-2.00%
IDC	kWh/m2	97		58	
CO2	kgCO2/m2/an	15.00	-5.00%	8.00	-2.33%
CO2	Tonnes	5'475		2'920	



PLAN D'INVESTISSEMENT /

Plan d'investissement pour la prochaine décennie

577 100	20 751 900	27 389 500	27 565 600	30 732 400	20 853 200	28 166 700	21 271 600	16 508 500	12 410 200	10 260 500
0	95 400	216 900	216 900	234 800	35 400	35 400	35 400	35 400	35 400	35 400
0	60 000	80 300	80 300	120 300	0	0	0	0	0	0
0	58 000	2 016 300	58 000	58 000	58 000	58 000	58 000	58 000	58 000	58 000
0	104 800	1 887 300	104 800	104 800	104 800	104 800	104 800	104 800	128 800	104 800
0	45 800	45 800	45 800	45 800	135 800	45 800	45 800	146 200	45 800	45 800
0	23 400	23 400	23 400	23 400	23 400	23 400	23 400	23 400	23 400	23 400
0	23 400	23 400	23 400	23 400	23 400	1 087 700	23 400	23 400	23 400	23 400
0	21 500	21 500	21 500	1 827 500	21 500	21 500	21 500	21 500	21 500	21 500
49 500	361 000	441 000	49 500	49 500	49 500	49 500	49 500	49 500	49 500	49 500
0	79 500	480 100	29 300	29 300	29 300	29 300	29 300	29 300	29 300	29 300
0	230 200	320 900	34 900	34 900	34 900	34 900	115 500	34 900	34 900	34 900
0	21 900	21 900	1 898 600	21 900	50 400	21 900	21 900	21 900	21 900	21 900
0	91 900	91 900	26 100	26 100	26 100	26 100	26 100	26 100	26 100	26 100
0	56 500	56 500	56 500	56 500	56 500	56 500	56 500	56 500	56 500	56 500
87 700	87 700	1 544 200	92 300	92 300	92 300	92 300	92 300	92 300	92 300	92 300
22 100	1 031 500	22 100	22 100	22 100	22 100	22 100	22 100	22 100	22 100	22 100
0	57 900	37 700	37 700	37 700	37 700	37 700	37 700	37 700	37 700	37 700
0	95 400	456 600	393 800	31 500	31 500	31 500	31 500	31 500	31 500	31 500

- Rénovations : MCHF 140
- Rénovations + Entretien : MCHF 220, soit en moyenne MCHF 22/an



IMPACT SUR LA VALEUR /

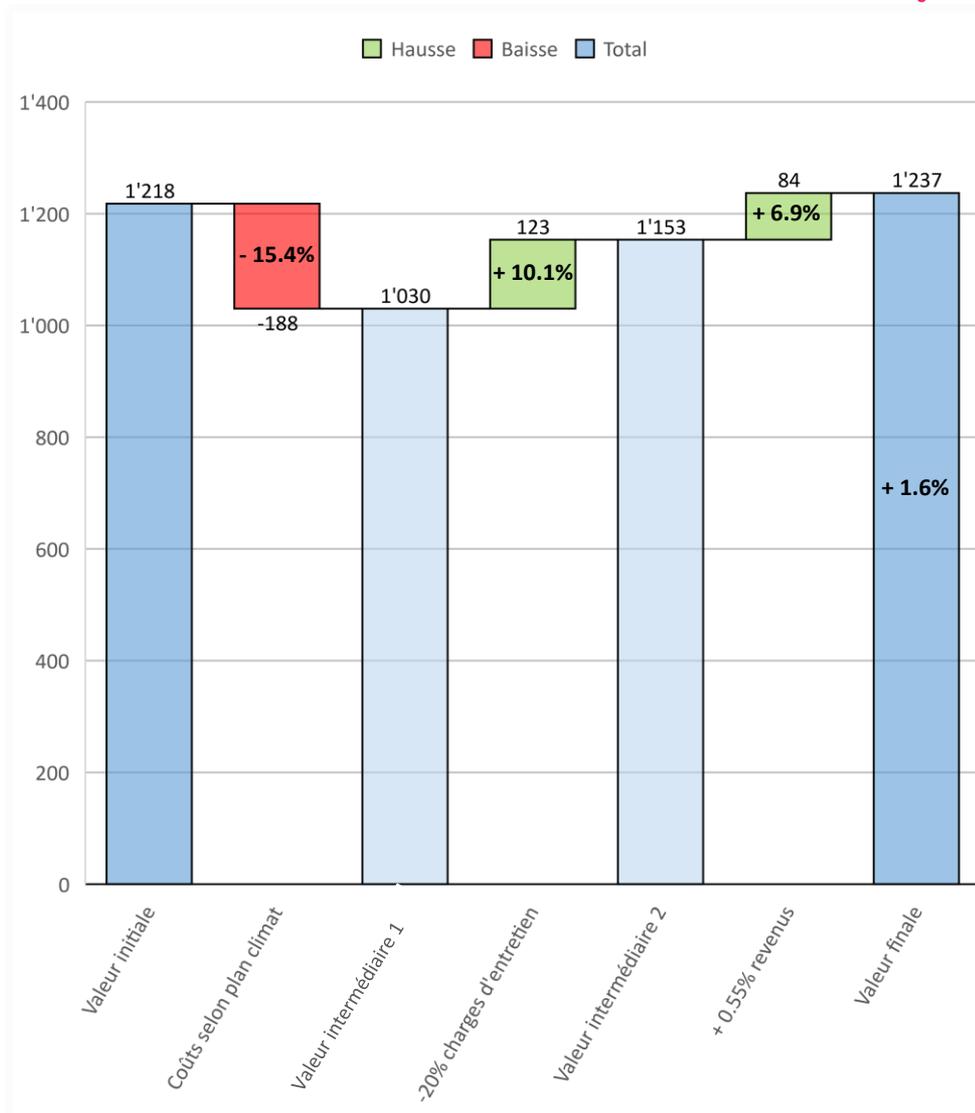
Un calcul selon la **méthode DCF** (Discounted Cash Flow) a été effectué pour chaque immeuble, sur la base de divers scénarios et hypothèses, avec le choix de ne pas modifier le taux de capitalisation de la valeur terminale

Les hypothèses :

- **Coûts** selon le plan climat et le plan d'investissement
- **Charges** d'entretien diminuée de - 20%
- Evolution moyenne annuelle des **revenus** de + 0.55%

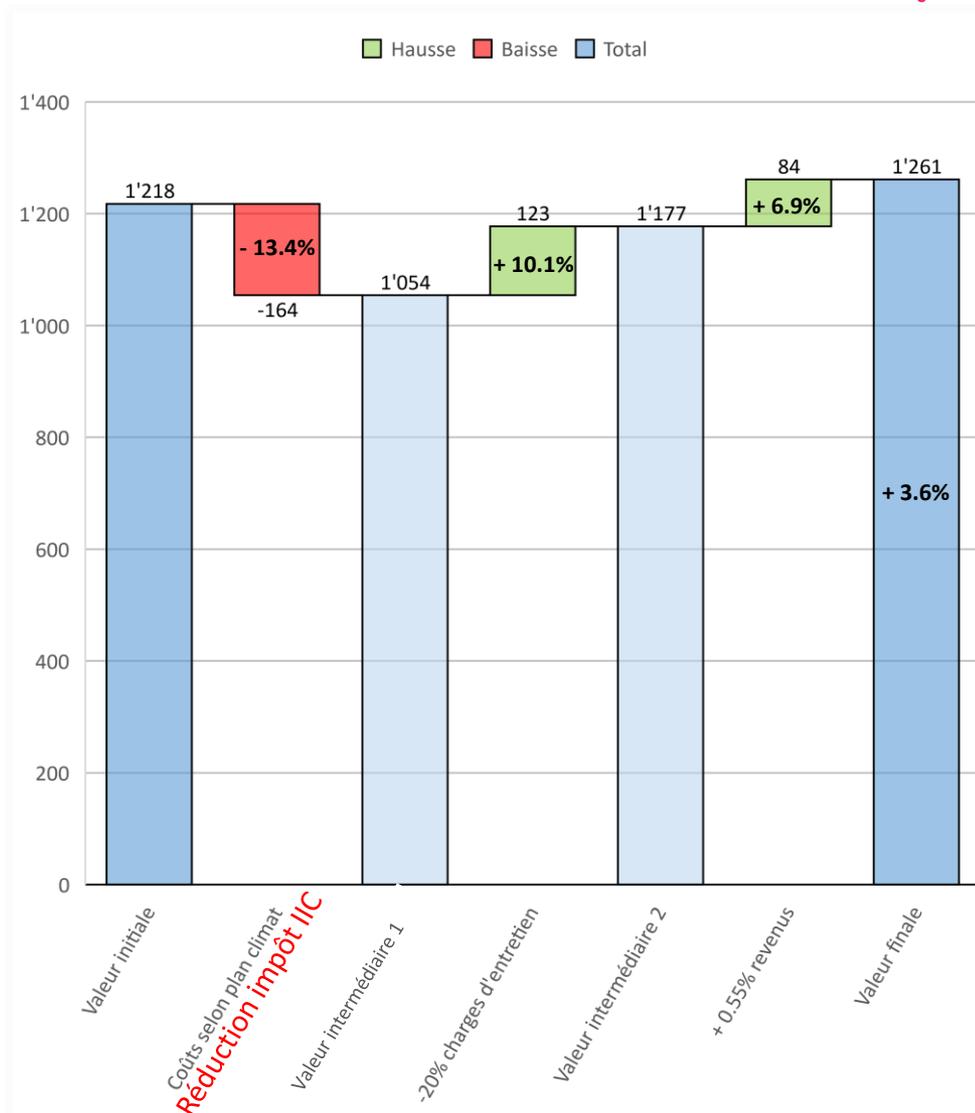


IMPACT SUR LA VALEUR /



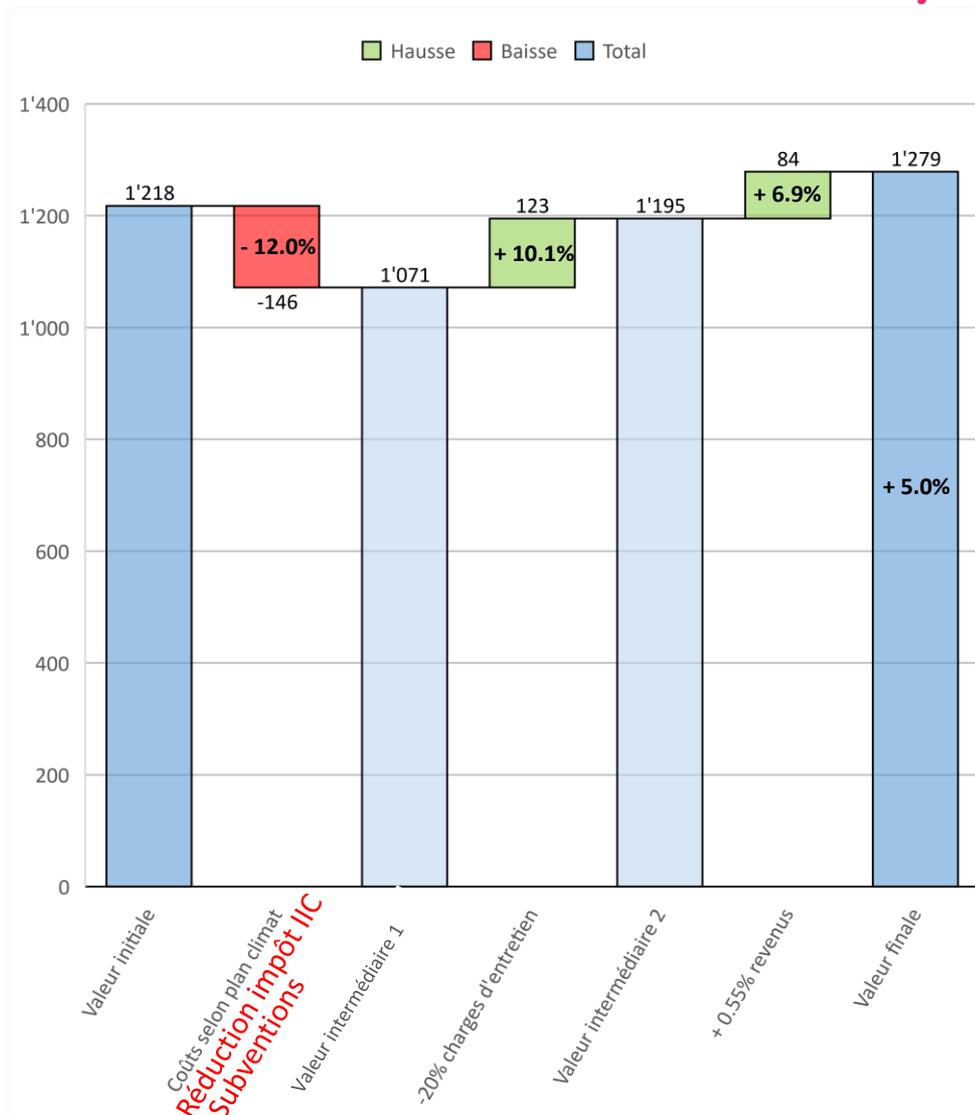


IMPACT SUR LA VALEUR /



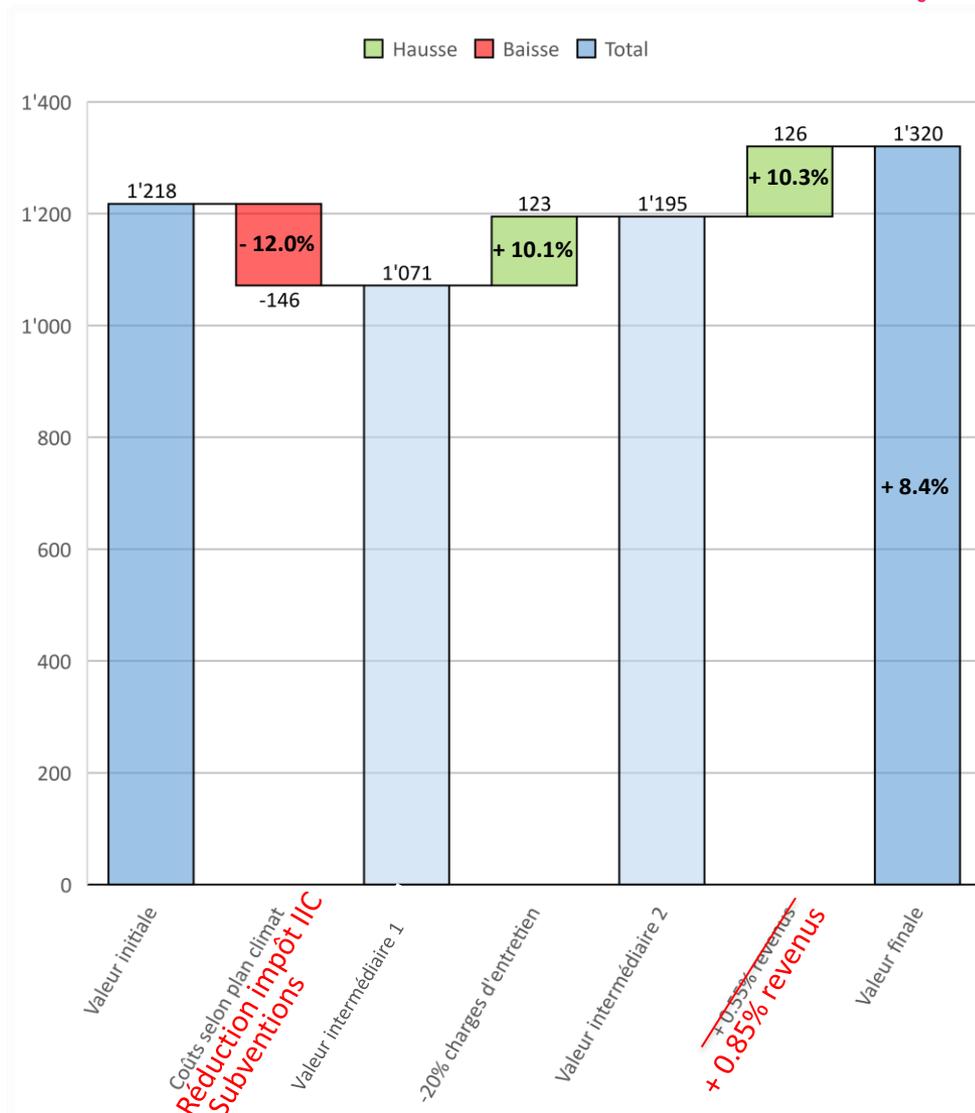


IMPACT SUR LA VALEUR /



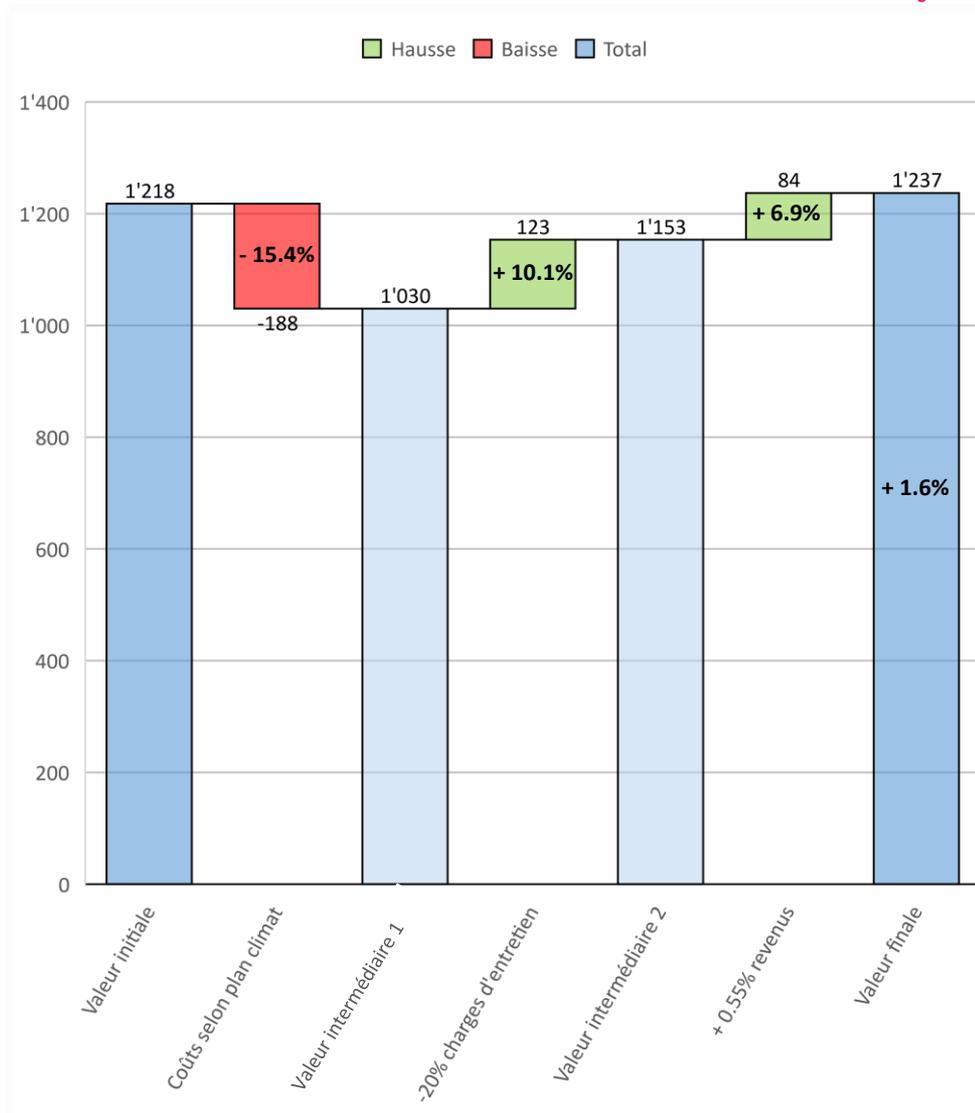


IMPACT SUR LA VALEUR /



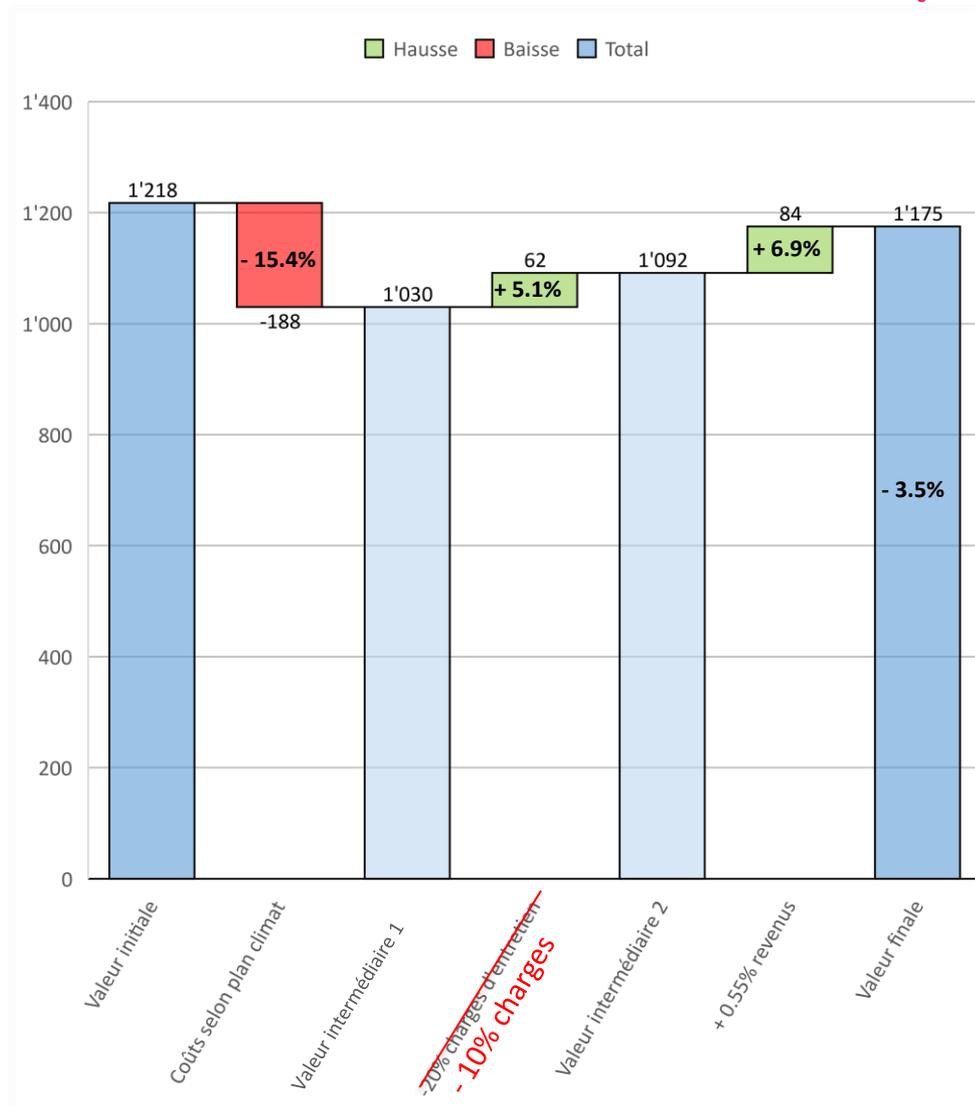


IMPACT SUR LA VALEUR /



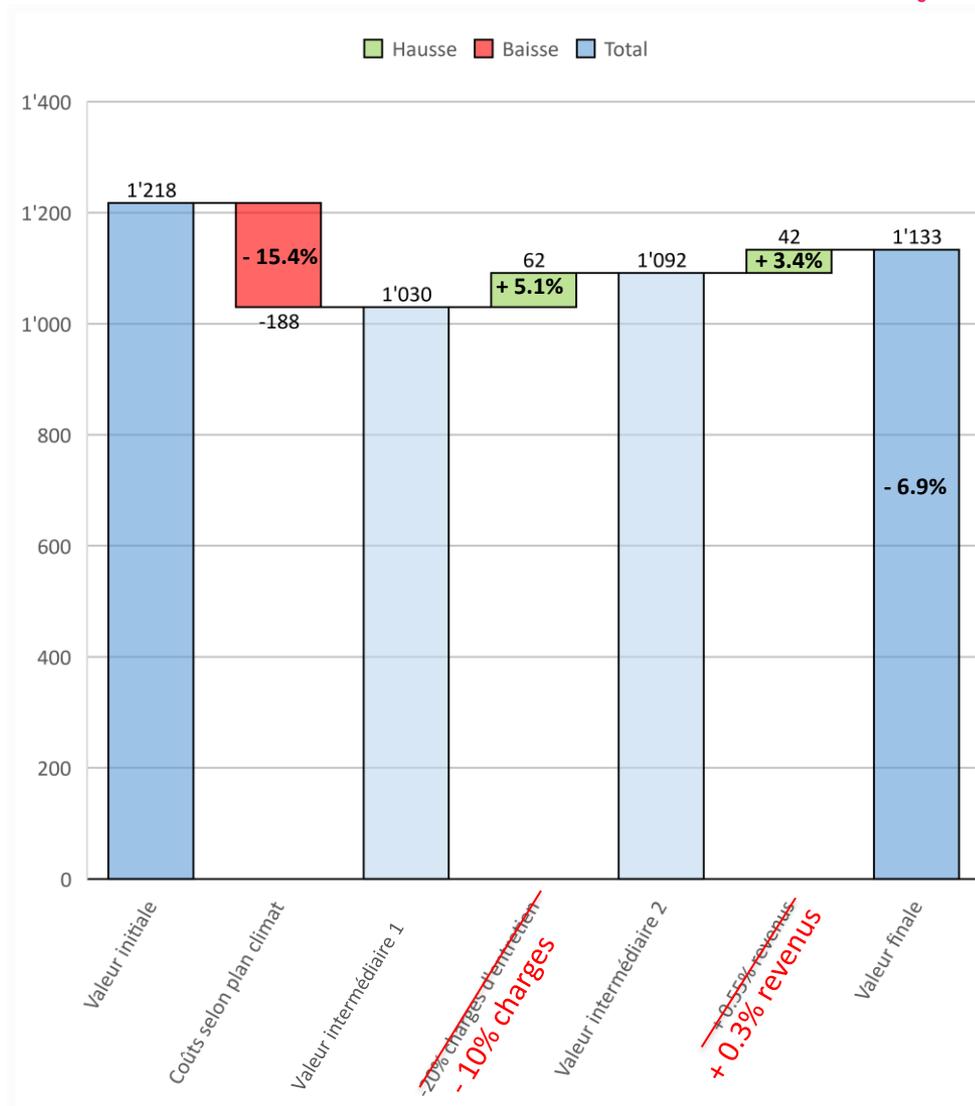


IMPACT SUR LA VALEUR /



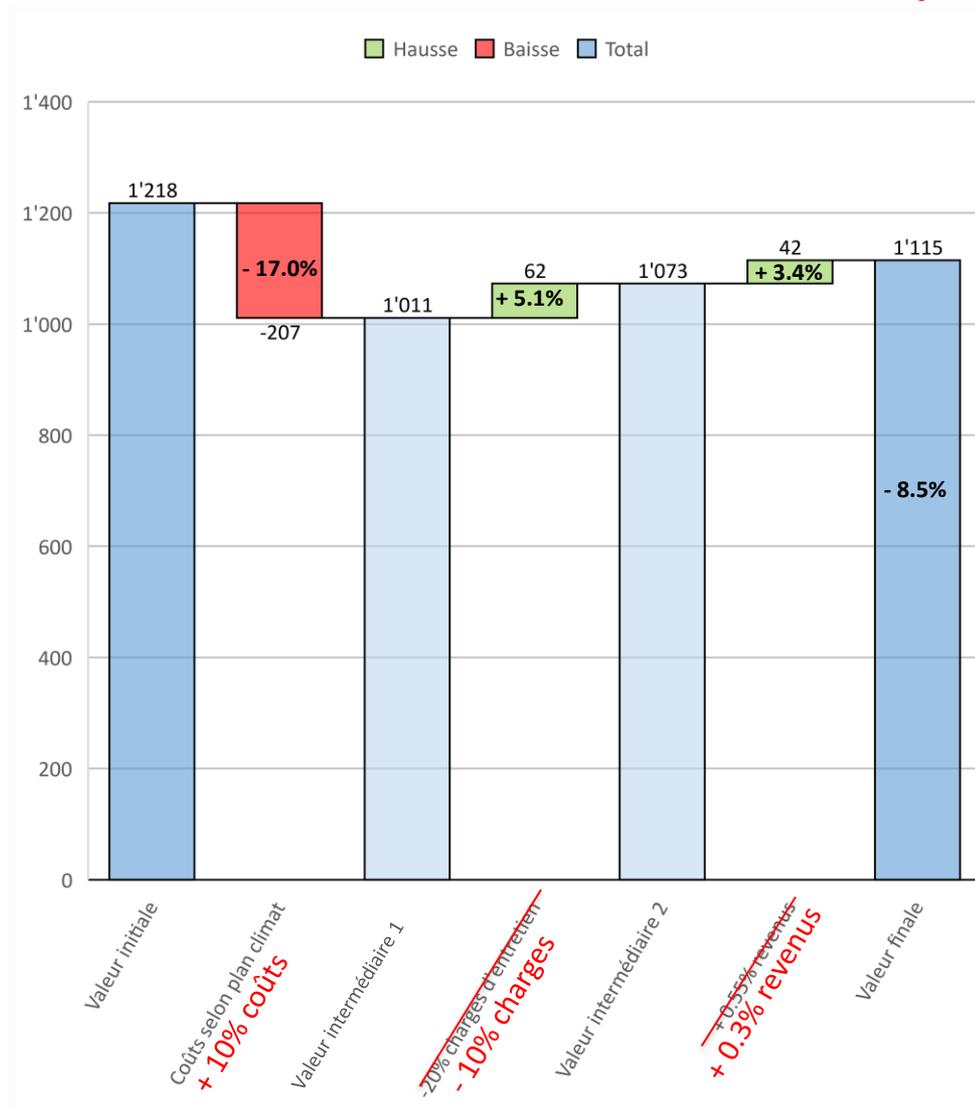


IMPACT SUR LA VALEUR /



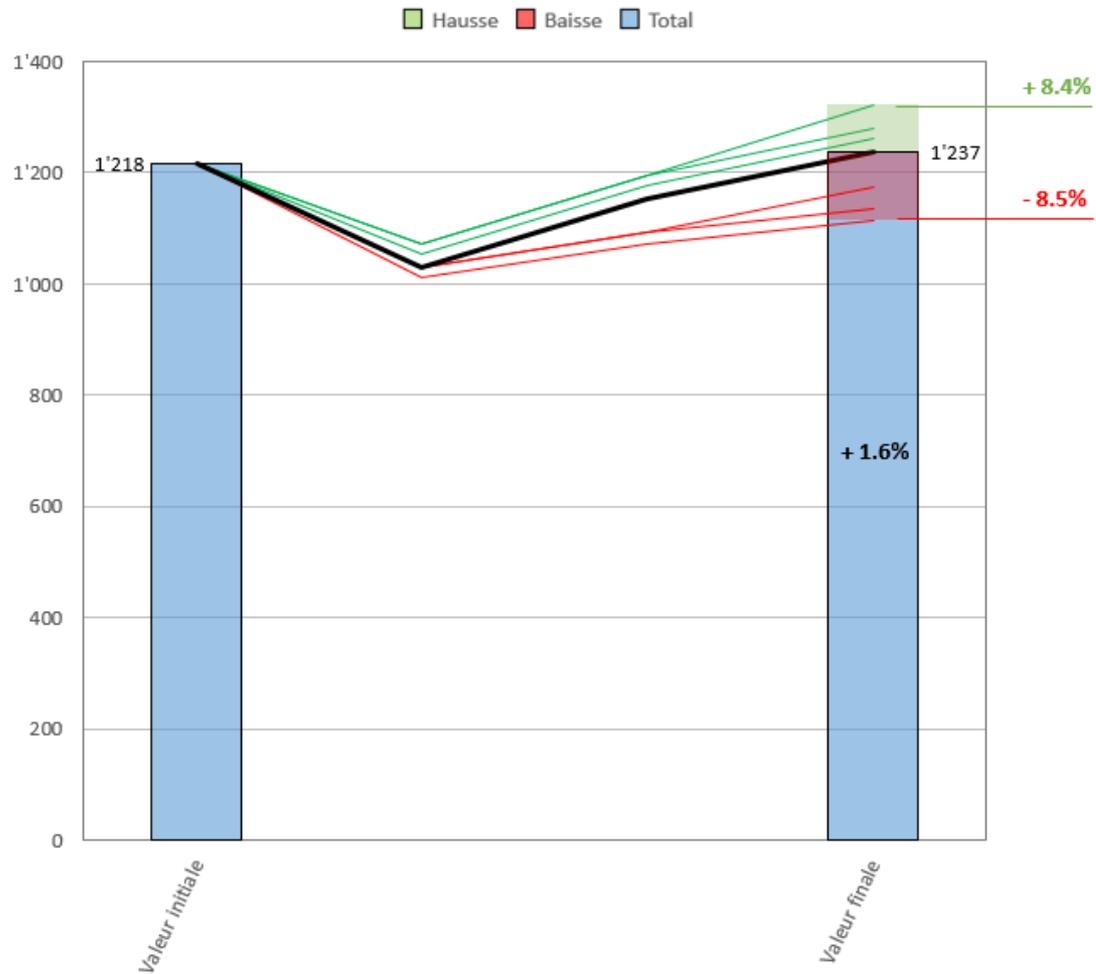


IMPACT SUR LA VALEUR /





IMPACT SUR LA VALEUR /





CONCLUSIONS /

- Sur la base des hypothèses émises, le plan climat et le plan d'investissement paraissent soutenables, à condition d'optimiser les charges et les revenus
- Toutefois, de nombreux risques sont à maîtriser, notamment :
 - Capacité de financement
 - Contraintes administratives (OCEN, incendie, patrimoine,...)
 - Délais et procédures
 - Planning de déploiement du CAD
 - Coûts d'investissement (pénurie main d'œuvre, matériaux,...)
 - Evolution des revenus dans le cadre de la LDTR
 - Optimisation des charges malgré la complexification
 - Performance énergétique
 - Compétences internes



CONCLUSIONS /

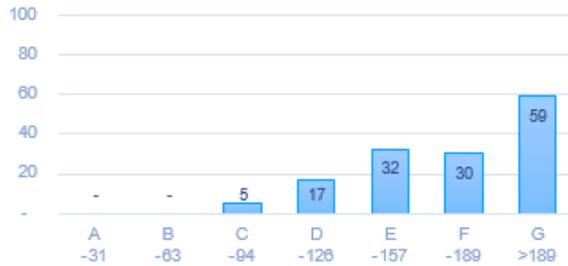
Evolution de l'IDC et des émissions de CO2, résultats 2023 et projection jusqu'en 2050

		Résultats		Objectifs		Objectifs	
		2023	Diminution moy./an 20-23	2030	Diminution moy./an 20-30	2050	Diminution moy./an 30-50
IDC	MJ/m2/an	397	-5.88%	350	-2.74%	210	-2.00%
IDC	kWh/m2			97		58	
CO2	kgCO2/m2/an	24.40	-6.22%	15.00	-5.00%	8.00	-2.33%
CO2	Tonnes	8'906		5'475		2'920	

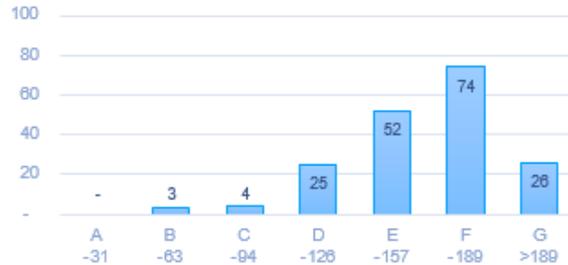


CONCLUSIONS /

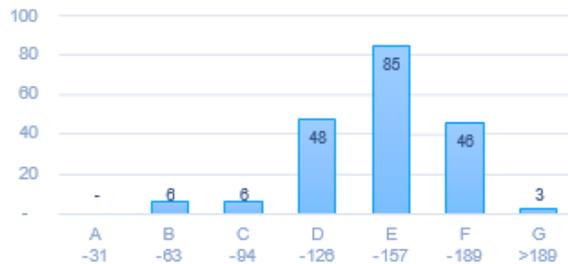
Nombre de bâtiments par classe en 1994-1996



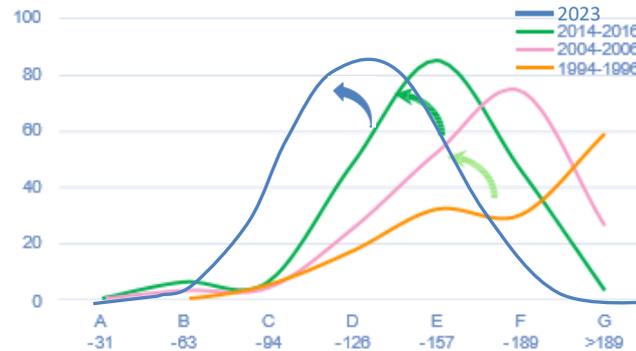
Nombre de bâtiments par classe en 2004-2006



Nombre de bâtiments par classe en 2014-2016



Evolution de la distribution du parc par décennie

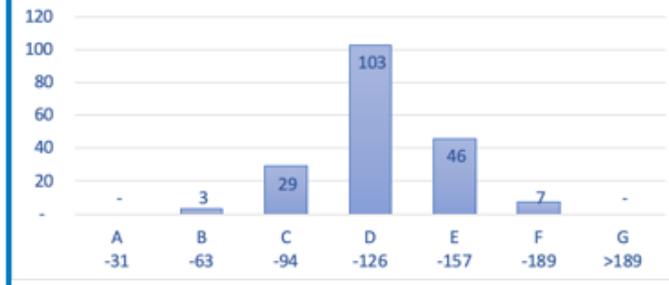


← Changement 1997-2006

← Changement 2007-2016

← Changement 2017-2023

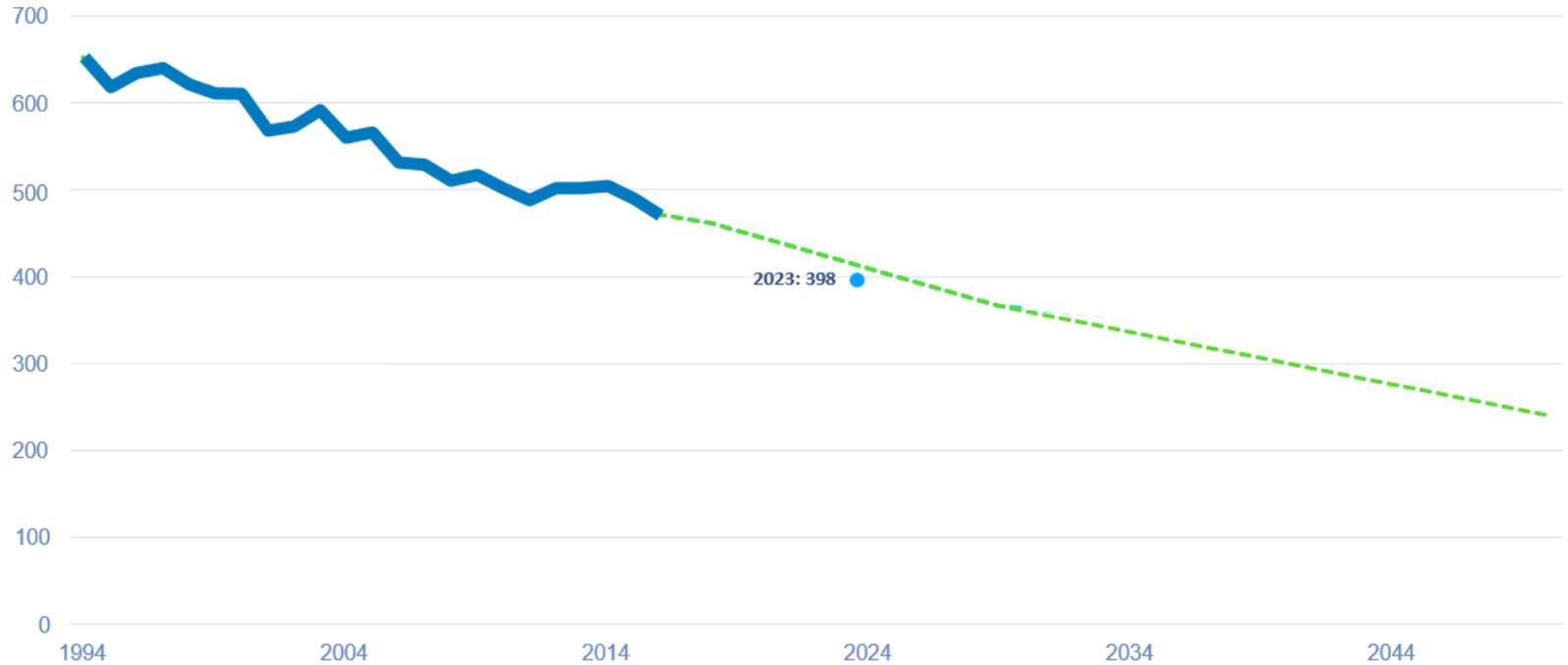
Nombre de bâtiments par classe en 2023





CONCLUSIONS /

Evolution de l'IDC et projection jusqu'en 2050





Merci de votre
attention /