

EQUITIM



Bâtiment à rénover de la Fondation Equitim.

Fondation Equitim

Réussir une stratégie immobilière durable avec des bâtiments existants

Dans un secteur confronté à un impératif écologique croissant, la Fondation Equitim lance le nouveau groupe de placement «Transition»: ce dernier poursuit une stratégie proactive transformant les défis environnementaux en opportunités d'investissement à la fois rentables et responsables. En tant que société de gestion de la Fondation, Fundim SA a choisi d'offrir une solution qui permet de réduire les émissions CO₂ du secteur immobilier en s'attaquant à la rénovation énergétique des bâtiments existants.

Les tendances actuelles d'investissement révèlent un certain paradoxe. «Sous la pression de critères envi-

ronnementaux, les gestionnaires d'actifs immobiliers commencent à se débarrasser des propriétés obsolètes afin de limiter

leur empreinte carbone, indique Angela de Wolff, membre du Conseil de Fondation Equitim. Cette démarche, bien que pragma-



EQUITIM



Daniel Moser, CEO de Fundim et secrétaire du Conseil de Fondation Equitim.

EQUITIM



Angela de Wolff, membre du Conseil de Fondation Equitim.

tique, soulève une forme de contradiction: en absolu, elle ne réduit pas forcément les émissions de CO₂ du secteur mais les transfère à d'autres acteurs, en se concentrant sur des activités de construction neuve». Dans ce contexte, la Fondation Equitim souhaite opter pour une approche différente, en faisant des bâtiments moins performants des exemples de durabilité, prouvant ainsi que les structures anciennes méritent leur place dans l'avenir écologique de la Suisse.

Réussir là où d'autres hésitent

«Avec 'Transition', nous abordons le problème sous un angle différent, relève Daniel Moser, CEO de Fundim et secrétaire du Conseil de Fondation Equitim. Acheter pour rénover nous permet de gérer les risques et opportunités avec une précision que la simple rénovation d'un portefeuille existant ne peut offrir. Cette stratégie nous permet d'effectuer les évaluations nécessaires bien avant d'intégrer un bien à notre portefeuille, ce qui se reflète directement dans le prix,

ainsi que les conditions d'acquisition». Cette manière de faire diffère radicalement de la gestion d'un actif existant, acquis sans considération préalable pour les rénovations nécessaires.

Maîtriser la rénovation énergétique: expérience et savoir-faire

Entreprendre des rénovations énergétiques nécessite une expertise souvent sous-estimée, pouvant entraîner des erreurs dans l'estimation des coûts, des retards procéduraux ou une gestion de projet inadéquate. Fort d'une activité de plus de vingt ans dans le secteur du développement immobilier et d'une cinquantaine de projets à son actif, la Fondation Equitim est quotidiennement confrontée à ce type de défis. «Notre expérience nous permet d'assurer la gestion des rénovations pour le groupe 'Transition' et de repositionner les propriétés acquises, tout en maîtrisant les risques et en saisissant les opportuni-

tés, conformément à notre proposition de valeur auprès de nos investisseurs», poursuit Daniel Moser.

Equitim et le droit de superficie

Le succès de la Fondation repose principalement sur des partenariats publics-privés, notamment via le développement de projets en droit de superficie. Dans le cadre du nouveau groupe de placement, ce mécanisme de collaboration continue à s'avérer intéressant, particulièrement pour les communes possédant un parc immobilier vieillissant, ainsi que pour les propriétaires privés réticents à vendre leur patrimoine. «Le droit de superficie permet de maintenir la maîtrise foncière, tout en déléguant les travaux de rénovation nécessaires, offrant ainsi une solution gagnant-gagnant pour toutes les parties impliquées», conclut Daniel Moser. ■

CARLA ANGYAL

Fondation Equitim - Fundim SA
1, Place Bel-Air - 1003 Lausanne
Tél. +41 21 566 59 05 - www.fundim.ch/equitim