



La nouvelle publication de recherche ESG de Swiss Life Asset Managers montre l'influence des risques naturels sur les loyers

18 juillet 2023

Le résumé de l'étude met en évidence que

- le risque lié aux dangers naturels se reflète dans le loyer des appartements;
- les risques d'inondation et de ruissellement de surface donnent lieu en Suisse à des loyers inférieurs de 1,4% et 3,5% respectivement, mais ce uniquement en dehors des zones urbaines;
- les bâtiments certifiés MINERGIE® de norme de construction moyenne affichent des loyers plus élevés. La prime pour un tel bien est estimée à 4,1% en moyenne;
- aucune des réductions de loyer pour les différents risques naturels (max. 4,1%) n'excède la prime d'un bâtiment certifié MINERGIE de norme moyenne (4,1%).

Dans le cadre de sa nouvelle publication de recherche «Thematic ESG Research», Swiss Life Asset Managers a analysé, en collaboration avec l'Université de Cambridge et Wüest Partner AG, près de 18 000 points de données anonymisés sur les loyers nets résidentiels en Suisse.

L'étude portait en premier lieu sur l'influence sur les loyers de dix risques naturels tels que inondations, coulées de boue, glissements de terrain, chutes de pierres, avalanches, grêle, tempêtes et chaleur. Parallèlement, l'influence des notations Minergie® sur les loyers a également été examinée. Il s'agit de l'une des études les plus exhaustives menées sur le thème de l'impact des risques naturels sur les loyers, qui intègre également des normes et des labels de construction durable.

Résultats

Constat: les risques accrus liés aux dangers naturels tout comme la certification des bâtiments en matière d'efficacité énergétique se répercutent sur les prix des loyers résidentiels. L'étude montre qu'en Suisse, les logements exposés aux coulées de boue ou aux tempêtes fréquentes affichent des loyers nettement plus bas. Les

risques d'inondations et de ruissellement de surface donnent lieu en Suisse à des loyers inférieurs de 1,4% et 3,5% respectivement, mais ce uniquement en dehors des zones urbaines.

Aucun schéma clair n'a été identifié à l'intérieur des zones urbaines. En Suisse, le nombre de jours de canicule moyen dans un environnement donné est toutefois associé à des loyers élevés, ce qui pourrait s'expliquer en partie par les effets d'«îlot de chaleur»¹ et d'autres effets de localisation liés à la situation géographique urbaine. Les recherches concernant les conséquences sur les loyers des risques d'avalanches, de coulées de boue, de glissements de terrain, de grêle et de chutes de pierres n'ont pas permis de dégager des résultats clairs.

Les bâtiments certifiés Minergie de norme moyenne sont associés à des loyers nettement plus élevés (de 4,1% en moyenne).

«Pour les investisseurs immobiliers, les dangers naturels peuvent non seulement entraîner des pertes de valeur en raison de dommages physiques, mais aussi une baisse des revenus locatifs. La certification de bâtiments

¹ Un îlot de chaleur urbain (ICU) se forme dans une zone urbaine où les températures sont plus élevées que dans les zones rurales environnantes.

respectant des normes environnementales peut aider à amortir d'éventuelles pertes de loyer», déclare Ante Busic, ESG Research Studies & Innovation Manager chez Swiss Life Asset Managers.

«Les biens immobiliers en détention directe sont des actifs physiques et matériels. Les risques naturels peuvent affecter les flux de trésorerie et la valeur de tels placements. Si des études internationales montrent comment ces risques sont évalués, elles présentent encore des lacunes. Notre étude s'efforce de brosser un tableau complet de l'évaluation des risques naturels et de la réduction des risques par le biais de la certification en matière d'efficacité énergétique. Les résultats soulignent la valeur stratégique de ces réflexions pour les décisions de placement dans le domaine de l'immobilier», explique Franz Fuerst, Real Estate & Urban Economics à l'Université de Cambridge.

Nouvelle publication de recherche

Dans sa nouvelle publication de recherche «Thematic ESG Research», Swiss Life Asset Managers, en collaboration avec ses partenaires de recherche, met en lumière les tendances actuelles en matière de durabilité et aborde des questions de recherche innovantes en matière d'ESG.

En lançant cette nouvelle série de recherche, Swiss Life Asset Managers souligne l'importance de l'ESG dans sa stratégie d'entreprise. Elle entend aussi, par ce biais, assumer un rôle clé dans les études de marché sur le développement durable et se tenir informée des tendances actuelles grâce à la collaboration avec des universités et les instituts de recherche.

Cette publication paraît à intervalles réguliers et est disponible en anglais.

Informations

Media Relations

Téléphone +41 43 284 77 77

media.relations@swisslife.ch

www.swisslife-am.com



A propos de Swiss Life Asset Managers

Swiss Life Asset Managers dispose de plus de 165 ans d'expérience dans la gestion des actifs du groupe Swiss Life. Ce lien étroit avec l'assurance conditionne sa philosophie d'investissement qui a pour principaux objectifs d'investir dans le cadre d'une approche responsable des risques et d'agir chaque jour dans l'intérêt de ses clients. Swiss Life Asset Managers propose également cette approche éprouvée à des clients tiers en Suisse, en France, en Allemagne, au Luxembourg, au Royaume-Uni et dans les pays nordiques.

Au 31 décembre 2022, Swiss Life Asset Managers gérait 250,1 milliards de francs d'actifs pour le groupe Swiss Life, dont plus de 105,4 milliards de francs de placements pour des clients tiers. Swiss Life Asset Managers est également un gestionnaire immobilier leader en Europe¹. Sur les 250,1 milliards de francs d'actifs sous gestion, 88,9 milliards de francs sont investis dans l'immobilier. Par ailleurs, Swiss Life Asset Managers administre 21,9 milliards de francs de biens immobiliers conjointement avec Livit. Au 31 décembre 2022, Swiss Life Asset Managers gérait ainsi 110,8 milliards de francs de biens immobiliers.

Swiss Life Asset Managers emploie plus de 2100 collaborateurs en Europe.

Vie en toute liberté de choix

Swiss Life aide les gens à mener une vie en toute liberté de choix et à envisager l'avenir avec confiance. C'est également l'objectif poursuivi par Swiss Life Asset Managers: Nous pensons à long terme et agissons de manière responsable. Forts de nos connaissances et de notre expérience, nous développons des solutions de placement tournées vers l'avenir. Nous aidons ainsi nos clients à atteindre leurs objectifs de placement à long terme. Cela aide leurs clients à planifier à long terme et à agir en toute liberté de choix.

¹ Enquête 2022 de l'INREV sur les gestionnaires de fonds (sur la base des actifs sous gestion au 31.12.2021)