

previs

Immobilier



La CEL, une opportunité pour les investisseurs institutionnels?

Manuel Dubler, Projekte & Prozesse Asset Management Immobilien, Previs Prévoyance



previs

Immobilier

Previs Prévoyance

• Previs Prévoyance:

• Fondation collective de droit privé ouverte à toutes les branches, avec siège à Berne

• 1'246 employeuses et employeurs/36'047 personnes assurées

• Capital de prévoyance de 6.2 milliards de francs

• Previs Immobilier:

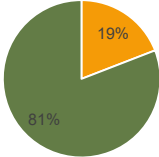
• Volume de placement de 1.6 milliards de francs

• 70 unités économiques (lotissements, immeubles)

• 3'000 objets locatifs (habitat, commerce)

• 800 objets en projet ou en construction

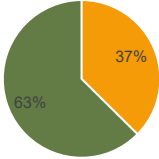
Nbre d'IPV sur bâtiments



Catégorie	Pourcentage
Avec IPV	19%
Sans IPV	81%

■ Avec IPV ■ Sans IPV

Nbre d'objets loués avec IPV



Catégorie	Pourcentage
Objets avec IPV	37%
Objets sans IPV	63%

■ Objets avec IPV ■ Objets sans IPV

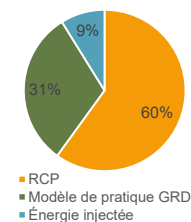
2

Situation/expériences



- Mise en œuvre jusqu'à présent en tant que RCP individuel et de site
- Mise en œuvre d'un RCPv en collaboration avec le GRD
- La priorité est toujours donnée à la mise en œuvre de RCP physiques
- Très bonne collaboration avec Smart Energy Link en tant que partenaire de facturation
- Exigences et disponibilité différentes des GRD
- Avec le RPC: augmentation visible des avantages pour les investisseurs et les consommateurs

Aperçu des modèles de décompte
Previs Prévoyance



3

Motivation et défis pour la Previs



- Partie intégrante de la stratégie de durabilité et aide à la transition énergétique
- La réalisation d'IPV est incluse dans le standard de construction de la Previs pour les rénovations et les nouvelles constructions.
- Le taux d'autoconsommation comme facteur déterminant pour la réalisation d'IPV
 - ... et par conséquent une optimisation de la rentabilité.
- Lors de projets de construction, les obligations communales exigent de plus en plus des installations plus grandes que celles qui sont économiquement raisonnables.

Arguments
pour la révision
d'une CEL

4

Wabern (Commune de Köniz)



- Années de construction 1980 et 1984
- Nesslerenweg: Rénovation totale et surélévation 2016/2018 avec mise en place d'une IPV et de panneaux solaires thermiques
- Seftigenstrasse: Jusqu'à présent, seules des rénovations ponctuelles ont été effectuées

Problématique Seftigenstrasse:

- Pas de rénovation de toiture prévue à moyen terme
- État des toits inconnu pour l'IPV

Problématique Nesslerenweg:

- Usage résidentiel
- Surproduction d'environ 100'000 kWh/a



5

Wabern (Commune de Köniz)



Les CEL potentiels en chiffres :

- Augmentation du taux d'autoconsommation de 60% à 88%.
- Rendement supplémentaire CHF 3'150 à 5'950 par an

Suite de la démarche:

- Renforcement de la rentabilité
- Estimation de la charge administrative
- Clarifier le droit de bail



6

Conclusion du point de vue de la Previs en tant qu'investisseur

- Priorité à la construction d'IPV et à la mise en œuvre des variantes RCP
- CEL en tant que complément aux RCP déjà existantes, en tant qu'optimisateur pour les investisseurs et les consommateurs.



Facteurs de réussite:

1. faibles coûts
2. administration simple
3. avantages évidents pour les parties prenantes

Merci beaucoup

