

## L'analyse économique

# Les enjeux de la durabilité dans l'investissement immobilier

Vincent Leroux  
Président  
du  
SVIT Romandie



Le vendredi 13 mai a marqué le jour de dépassement de la Terre pour la Suisse, selon le Global Footprint Network, un think tank basé aux États-Unis, en Belgique et en Suisse. Autrement dit, il nous faudrait l'équivalent de trois planètes si la population mondiale avait un niveau de vie et de consommation similaire à celui de la Suisse. Dire que nous sommes dans l'urgence climatique et au cœur d'un des enjeux les plus préoccupants de notre espèce est une évidence.

Lors de son intervention à la Journée romande de l'estimation immobilière, organisée par la SVIT School à Lausanne le 19 mai, le conseiller national Roger Nordmann s'est voulu rassurant, mais pragmatique sur l'implication du secteur immobilier dans la lutte contre le réchauffement climatique: «Le domaine de la construction immobilière est sur la bonne voie, mais il ne faut pas relâcher ses efforts. Les politiques publiques soutiennent les acteurs de la branche dans leurs actions

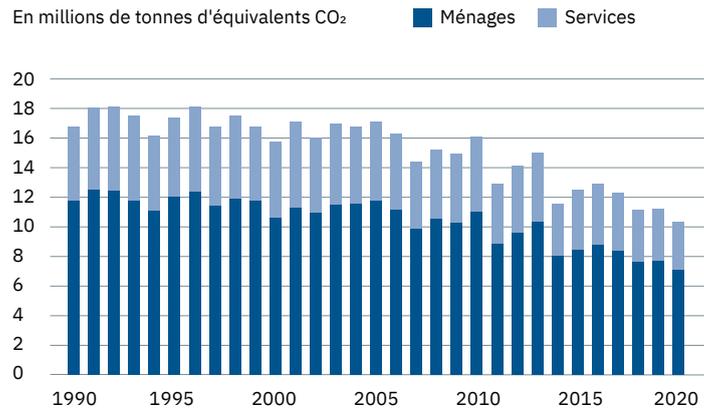
œuvrant à la transition énergétique.»

On estime que le secteur immobilier est responsable, en Suisse, de 25% des émissions de CO<sub>2</sub>. Mais les actions menées ces dernières années ont contribué à faire baisser les émissions des gaz à effet de serre. La consommation de chauffage des ménages, de l'artisanat et des services est passée de 17,5 millions de tonnes d'équivalents CO<sub>2</sub> à 11,5 millions entre 1990 et 2020, soit une diminution de l'ordre de 34%.

Plus globalement, l'Office fédéral de l'environnement (OFEV) indiquait, dans son inventaire sur les émissions de gaz à effet de serre, que le secteur du bâtiment dans son ensemble avait diminué de 39% ses émissions entre 1990 et 2020, principalement en raison de l'amélioration de l'efficacité énergétique des bâtiments ainsi qu'au remplacement croissant des systèmes de chauffage au mazout et au gaz par des pompes à chaleur et des énergies renouvelables.

Comment poursuivre ces efforts? Concrètement, deux leviers sont à notre disposition: la rénovation du parc immobilier (dont on estime que le rythme de 1% du parc par an devrait au minimum doubler pour atteindre les objectifs de la Stratégie énergétique 2050) et la

## Émissions de gaz à effet de serre des bâtiments



Graphique: O. Chiacchiarri. Source: Office fédéral de l'environnement.

construction de nouveaux bâtiments. Qu'il s'agisse de rénover ou de construire, la capacité d'action et la responsabilité reposent sur un acteur: le propriétaire dans son rôle d'investisseur.

Depuis quelques années, un nouveau critère fait sa place dans les décisions des investisseurs institutionnels, et même progressivement les acteurs privés: l'ESG. Il s'agit d'un ensemble de considérations prenant en compte des aspects Environnementaux, Sociétaux et de Gouvernance. À l'instar, par exemple, de la

consommation d'énergie (E), du confort et du bien-être des occupants (S) et de l'éthique dans la conduite des affaires (G).

En 2020, 56% des grandes institutions de prévoyance appliquaient des critères ESG dans leurs choix d'investissements, ou s'apprêtaient à le faire dans les trois années à venir, selon l'«Étude sur les caisses de pension en Suisse en 2021», publiée par Swisscanto Prévoyance. À cela s'ajoute le fait que le volume d'investissement est passé de 20,7% en 2011 à 24,4% en 2020 pour l'immobilier, correspondant

«Qu'il s'agisse de rénover ou de construire, la capacité d'action et la responsabilité reposent sur un acteur: le propriétaire dans son rôle d'investisseur.»

à un montant de l'ordre de 190 milliards de francs.

Mais ce changement de paradigme ne doit pas nous aveugler. Aujourd'hui, seules 4% des caisses de pension ont introduit un objectif de réduction du CO<sub>2</sub>. À cela s'ajoute le fait que la mise en place d'actions sur le terrain se heurte à plusieurs problématiques: le manque de personnel qualifié, la faible offre de formation sur les sujets de construction et de rénovation durables, ainsi que les difficultés d'importation et d'approvisionnement en matières premières.

À ce titre, la dépendance internationale de la Suisse à certaines sources d'énergie est, selon Roger

Nordmann, un problème auquel il faut s'attaquer. De quelle façon? En investissant massivement pour mettre sur le marché des solutions de récupération, de stockage et d'exploitation des énergies renouvelables, comme le solaire.

Autre pierre d'achoppement: la jungle de labels. Face à une absence de normalisation des pratiques, de nombreuses institutions mettent sur le marché des labels de durabilité, chacun possédant ses propres particularités. Difficile alors de s'y retrouver dans la pléthore des spécificités de chaque label, et de les comparer pour pouvoir faire un choix éclairé. Au dire du conseiller national, la Confédération serait en train d'envisager une harmonisation du système, afin de pouvoir comparer les différentes approches et simplifier la mise en place d'actions sur le terrain.

Le sujet de la durabilité dans le secteur de l'immobilier est au centre des préoccupations des acteurs de la branche. Les investisseurs ont leur rôle à jouer dans le changement de paradigme. Les efforts consentis ces dernières années portent leurs fruits. Mais il serait illusoire, voire dangereux, de considérer que tout est acquis. L'enjeu est de taille et les défis importants.