

De la tendance à la norme

Investissements immobiliers et durabilité | **White Paper**

Par: **Brice Hoffer** – Research & Strategy, Real Estate & Private Markets



Sous l'effet des attentes croissantes du législateur, des investisseurs et des locataires, une stratégie de durabilité intégrale devient indispensable pour la gestion des investissements immobiliers. L'intégration de tels aspects contribue de manière décisive à la préservation de la valeur de ces actifs.

Développement durable: la tendance est appelée à durer

Récemment, la prise de conscience en matière de durabilité s'est nettement renforcée, aussi bien au sein de la population que des institutions. Selon nous, nous ne sommes cependant qu'à l'aube d'une mutation plus profonde qui imposera de nouvelles normes au secteur immobilier.

La durabilité est considérée de manière plus globale

Si, en 2019, une question est parvenue à mobiliser l'opinion publique en Suisse et à l'étranger, il s'agit de la lutte contre le changement climatique. Selon le Guardian, en septembre, quelque 6 millions de personnes ont pris part dans le monde entier à l'une des plus grandes manifestations pour la protection de l'environnement jamais organisée. La Suisse n'a pas été en reste, avec entre autre une mobilisation importante dans la capitale, Berne. Cependant, le mouvement de protection du climat n'est qu'un symptôme d'une perception plus large et plus profonde des problèmes environnementaux et sociaux croissants dont l'opinion publique se fait l'écho.

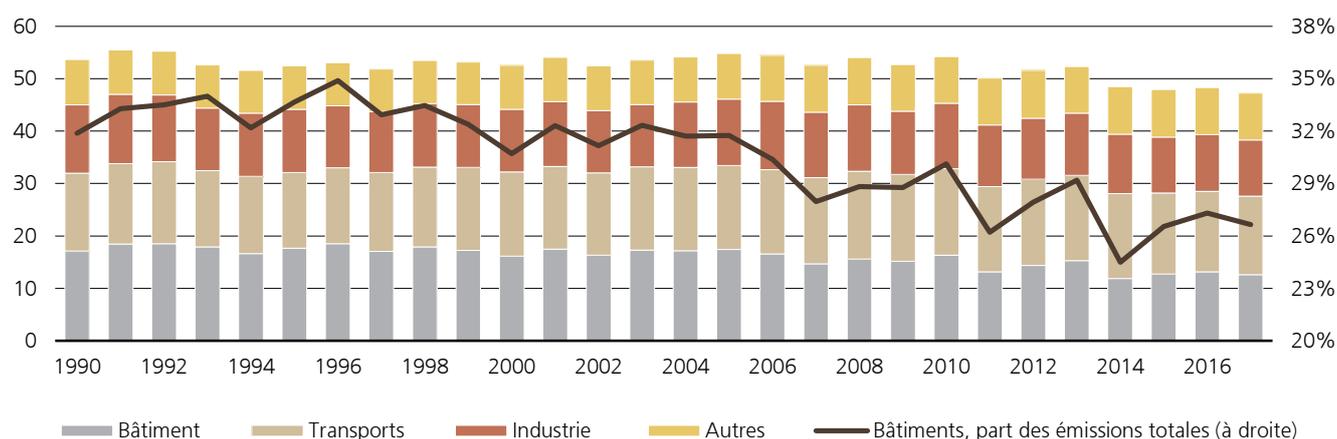
Le concept de développement durable gagne donc en importance, une tendance qui va bien au-delà des seuls aspects écologiques. Courante dans le langage des investisseurs, l'expression ESG (abréviation tirée de l'anglais: *environment, social, governance*) souligne l'aspect plus holistique de cette approche.

L'immobilier au cœur de toutes les attentions

Le secteur immobilier joue un rôle central dans le développement d'un avenir plus durable. Bien que la tendance soit à la baisse depuis le début des années 2000, le secteur suisse de la construction, avec 12,6 millions de tonnes d'équivalent CO₂ rejetées, a représenté pas moins de 27% de toutes les émissions de gaz à effet de serre du pays en 2017 (fig. 1). Au niveau mondial, la contribution relative de la branche devrait se situer à un niveau même un peu plus élevé, à savoir plus d'un tiers de toutes les émissions selon le World Green Building Council. En outre, les immeubles abritent l'espace où les gens vivent, travaillent, achètent et se divertissent. Cet espace revêt donc une signification sociale primordiale. Un autre aspect tient à l'influence des grands projets immobiliers et des développements de quartiers sur la structure et la fonctionnalité de l'espace urbain. Avec l'introduction progressive de normes de durabilité plus complètes, le secteur immobilier peut s'attendre à un durcissement et une extension des exigences en la matière.

Fig. 1: Le parc immobilier suisse reste une source importante de gaz à effet de serre

Emissions de gaz à effet de serre en Suisse par secteur (en millions de tonnes d'équivalent CO₂)



Source: Office fédéral de l'environnement OFEV; UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets, Research & Strategy.

Le législateur durcit de plus en plus les exigences...

La prise de conscience croissante de la population en matière de développement durable n'est pas sans conséquence sur le paysage politique. En octobre dernier, les Verts et les Verts-libéraux ont renforcé leur présence au Conseil national suisse, passant de respectivement 7,1% à 13,2% et de 4,6% à 7,8% des sièges. Avec ce nouveau bloc écologiste dans la Chambre basse du Parlement, les thèmes liés au développement durable, tels que le tournant énergétique et la réduction du CO₂, devraient gagner en attention.

En outre, en Suisse, la tendance à une multiplication des règles dans le domaine de l'efficacité énergétique a été amorcée depuis un certain temps déjà. En 2000, la loi sur le CO₂ a complété la loi sur l'énergie par des dispositions contribuant à réduire les émissions de gaz à effet de serre. Suite à l'adoption de l'Accord de Paris sur le climat en 2015 et à la décision d'abandonner l'énergie nucléaire, une révision du concept énergétique suisse et des objectifs d'émissions est devenue nécessaire. La Stratégie énergétique 2050 doit notamment entraîner une révision totale de la loi sur le CO₂, en particulier avec une augmentation des taxes sur le CO₂ et un durcissement des dispositions en matière de consommation d'énergie pour le parc immobilier. Concrètement, l'avant-projet de loi prévoit actuellement un relèvement progressif de la taxe de 96 à 210 francs par tonne de CO₂ d'ici à la fin des années 2020. De plus, il est prévu d'introduire une valeur limite des émissions de CO₂ pour les bâtiments existants, qui doit ensuite se durcir au fil des ans.

La réglementation intervient également dans d'autres sujets liés au développement durable, au-delà de la simple efficacité énergétique. Outre la révision de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, qui vise à densifier l'espace vers l'intérieur des agglomérations, diverses réglementations locales veillent au respect de normes sociales dans le parc immobilier. Des aspects tels que le confort et la sécurité dans et aux alentours des propriétés y jouent un rôle important. Avec la densification du milieu urbain, des sujets tels que la culture architecturale, l'aménagement des espaces communs et des zones de loisirs à proximité des habitations vont probablement gagner en importance.

... et les acteurs de la demande également

Le souhait d'une prise en compte plus globale des questions liées au développement durable dans le secteur immobilier n'est pas le simple fait du législateur. Les investisseurs, en particulier ceux du secteur institutionnel, mettent de plus en plus l'accent sur ces qualités lors de la sélection des investissements immobiliers et des gestionnaires de fonds externes.

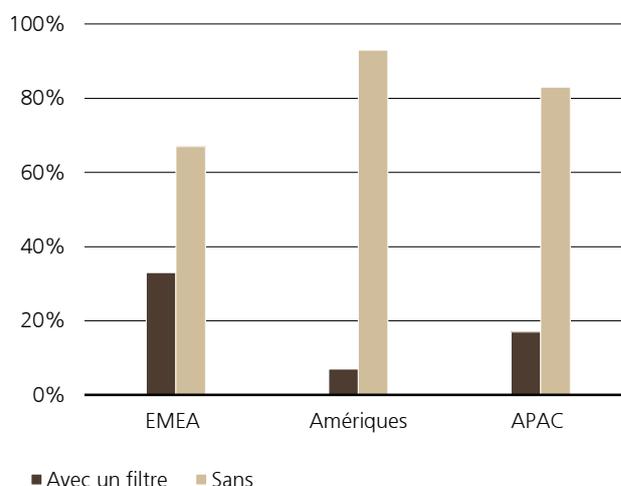
En 2019, PERE, une publication de premier plan dans le domaine des investissements immobiliers directs, a mené une enquête mondiale axée sur les investisseurs institutionnels actifs dans le secteur immobilier. Au total, 60 institutions dans le monde ont participé à cette étude, dont 70% ont intégré une approche ESG explicite dans les opérations de leur plateforme d'investissement. De plus, 43% ont déclaré qu'ils s'abstiendraient d'investir auprès d'un gestionnaire de fonds si ce dernier ne disposait pas d'une approche prenant en compte la durabilité.

Le recours à des procédures d'exclusion en lien avec des exigences minimales dans le domaine du développement durable (filtre négatif) est également de plus en plus pris dans la sélection de produits et de gestionnaires immobiliers. Dans la région EMEA, un tiers des sondés ont déjà intégré un tel filtre dans leur processus d'investissement (fig. 2). Toutefois, les régions américaines et d'Asie-Pacifique (APAC) sont encore largement à la traîne à cet égard, avec un taux d'adoption de seulement 7% et 17% respectivement.

Il convient de souligner que la prise de conscience en matière de développement durable chez les clients primaires de gestionnaires d'investissements institutionnels grandit également. La demande croissante pour une plus grande transparence au niveau des critères ESG chez les assurés des caisses de pension illustre cette tendance.

Fig. 2: Les mauvaises pratiques en matière de durabilité mènent à l'exclusion

Part des investisseurs immobiliers institutionnels avec un filtre négatif des gestionnaires de fonds en matière d'ESG



Source: PERE ESG Investor Survey 2019, juillet / août 2019; UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets, Research & Strategy.

De nouvelles préférences chez les utilisateurs des biens immobiliers contribuent également à la transformation du secteur en matière de critères ESG. Cela est particulièrement vrai dans le secteur commercial, où les entreprises locataires ont de plus en plus tendance à analyser la responsabilité sociale et l'impact environnemental de leurs activités. Les caractéristiques de durabilité des espaces de travail peuvent être prises en compte dans de telles évaluations, posant ainsi de nouvelles exigences lors de la location d'immeubles commerciaux.

Pour les locataires résidentiels, ces considérations ne sont pas encore réellement établies. Du fait de la prise de conscience croissante des défis en matière de développement durable au sein de la population et de la plus grande transparence des données opérationnelles relatives à la structure des propriétés et à leur exploitation, notamment grâce au recours plus fréquent aux nouvelles technologies (capteurs, internet des objets IdO, applications pour les locataires, etc.), la sensibilité des locataires aux aspects ESG des biens immobiliers devrait également rapidement prendre de l'ampleur. En outre, de nouvelles dispositions réglementaires, comme l'augmentation prévue des taxes sur le CO₂, devraient impacter, directement ou indirectement, les locataires sur le plan financier (augmentation des charges locatives, etc.). Ces facteurs contribueront probablement à orienter la demande vers des logements plus durables.

Le législateur, les investisseurs et les locataires définissent de nouvelles exigences en matière de durabilité des biens immobiliers

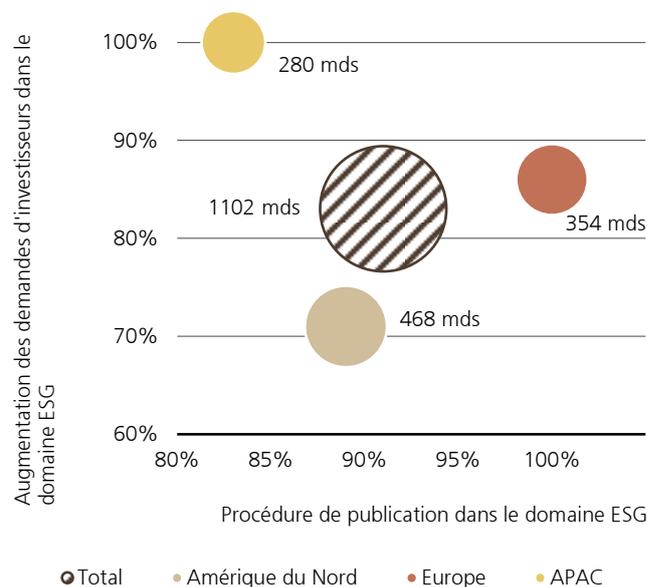
Les gestionnaires immobiliers réagissent à l'évolution des attentes

En raison du durcissement de la législation et de l'évolution des préférences des investisseurs et des utilisateurs, les gestionnaires immobiliers s'adaptent progressivement aux nouvelles normes en matière de développement durable. Une étude menée par Bentall Kennedy, Realpac et UNEP Finance Initiative montre qu'une majorité de gestionnaires dans le monde ont déjà intégré les facteurs ESG dans leurs processus opérationnels. De toutes les plateformes d'investissement analysées, qui gèrent environ 1100 milliards d'USD dans le monde, environ 90% disposent d'une procédure de publication dans le domaine du développement durable, aussi appelée "reporting ESG" (fig. 3). Ce processus s'est imposé comme une norme en particulier en Europe, où 100% des gestionnaires sondés rendent compte de la performance des portefeuilles gérés en matière de paramètres ESG. Dans cette étude, les sondés soulignent également l'intérêt croissant des investisseurs pour les aspects liés à la durabilité. 83% ont

constaté une augmentation des demandes des investisseurs concernant ces questions au cours de leur dernier exercice annuel.

Fig. 3: Procédures ESG des gestionnaires d'actifs immobiliers

Résultats d'une enquête mondiale en 2019 par région et patrimoine immobilier sous gestion



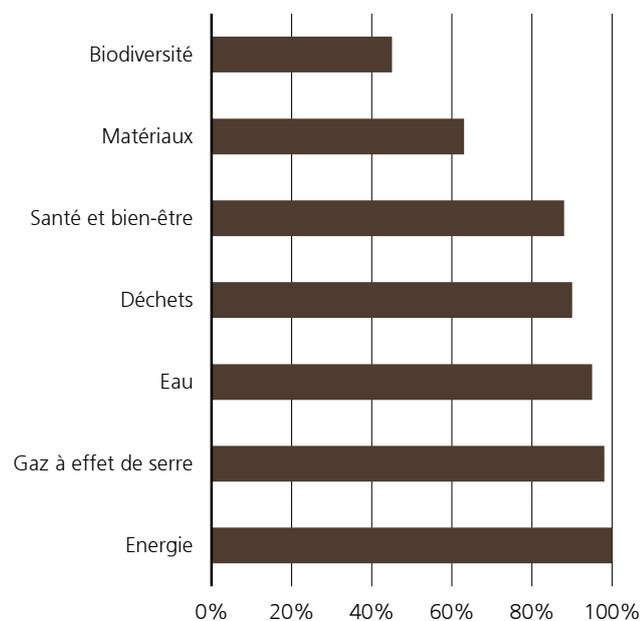
Source: Global ESG Real Estate Investment Survey Results. Bentall Kennedy, Realpac, UNEP Finance Initiative. Mars 2019; UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets, Research & Strategy.

Le sondage confirme aussi le fait, que les gestionnaires d'actifs immobiliers prennent de plus en plus en compte la responsabilité sociale et la gestion durable de l'entreprise, ainsi que l'économie circulaire en plus des questions purement énergétiques. D'après les réponses du questionnaire, près de 90% des gestionnaires sondés ont déclaré intégrer le thème de la santé et du bien-être dans leur processus ESG (fig. 4).

D'autres signaux du marché, comme l'utilisation importante des certifications énergétiques dans la réalisation de nouvelles constructions et de rénovations, soulignent également le virage du secteur immobilier vers la durabilité. Selon Minergie, le label énergétique actuellement le plus répandu sur le marché helvétique, plus de 39 millions de m² de surface de référence énergétique ont reçu un certificat provisoire entre 2010 et 2018. Par ailleurs, de nouvelles certifications de durabilité se sont multipliées depuis quelques années en matière de construction, comme p. ex. le Standard de Construction Durable Suisse (SNBS en allemand) et les certificats du Swiss Sustainable Building Council (SGNI). La popularité de ces labels va grandissante sur le marché suisse.

Fig. 4: Tendances vers des stratégies ESG plus complètes

Pourcentage des gestionnaires d'actifs immobiliers sondés prenant en considération des thèmes ESG spécifiques



Source: Global ESG Real Estate Investment Survey Results. Bentall Kennedy, Realpac, UNEP Finance Initiative. Mars 2019; UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets, Research & Strategy.

Récemment, l'analyse du profil de durabilité de portefeuilles immobiliers entiers a également gagné en importance. Un indicateur comparatif bien établi est le Global Sustainability Benchmark (GRESB). La première initiative du GRESB a eu lieu en 2009 et compare désormais plus de 4000 milliards d'USD d'investissements immobiliers dans le monde, soit plus de 100 000 propriétés individuelles. En Suisse, le GRESB s'est imposé surtout au cours des trois dernières années, et plusieurs grandes plateformes d'investissement suisses y participent régulièrement. Le GRESB ne tend pas seulement à évaluer l'efficacité énergétique du portefeuille immobilier, mais vise une approche globale des questions de durabilité. Une large palette de critères ESG est examinée, dont le procédé de mesure est en permanence adapté et développé. D'autres initiatives concernant l'uniformisation des mesures et de la comparabilité sont également en cours d'élaboration en Suisse. Ainsi, début 2020, le Swiss Sustainable Real Estate Index (SSREI) sera lancé, ce qui permettra d'analyser les aspects de la durabilité au niveau des différents immeubles en portefeuille, et également d'évaluer le profil ESG de l'ensemble de ce dernier.

Les procédures ESG vont encore progresser

Nous ne sommes probablement qu'aux prémices d'une approche plus globale en matière de développement durable. De nombreuses questions, qui ne sont actuellement qu'en partie abordées, devraient être considérées de plus près à l'avenir. Selon les résultats présentés dans la figure 4, moins de la moitié des gestionnaires d'actifs immobiliers sondés intègrent la question de la biodiversité dans leur stratégie de durabilité. Les matériaux de construction, dans une optique d'économie circulaire (recyclage), sont davantage considérés, avec 63% d'intégration. Cependant, cet aspect ne semble pas encore être devenu une norme dans le secteur.

En outre, d'autres enjeux ESG, actuellement relativement ignorés, seront probablement sous peu mis en avant. Dans le cas des immeubles commerciaux, la source des revenus locatifs, et donc l'évaluation de la durabilité des différents locataires, devrait à l'avenir jouer un rôle important dans l'analyse des critères de développement durable des investissements immobiliers. En effet, outre les aspects structurels et du cycle de vie d'un bien immobilier, la qualité ESG des flux de revenus est également essentielle. Dans le domaine social, il est tout à fait concevable que la qualité architecturale et de l'aménagement urbanistique va progressivement gagner en importance. En outre, cette tendance pourrait être soutenue par des initiatives et des lignes directrices définies par le législateur (voir page 3). Toutefois, la difficulté réside dans la mesurabilité effective de tels facteurs.

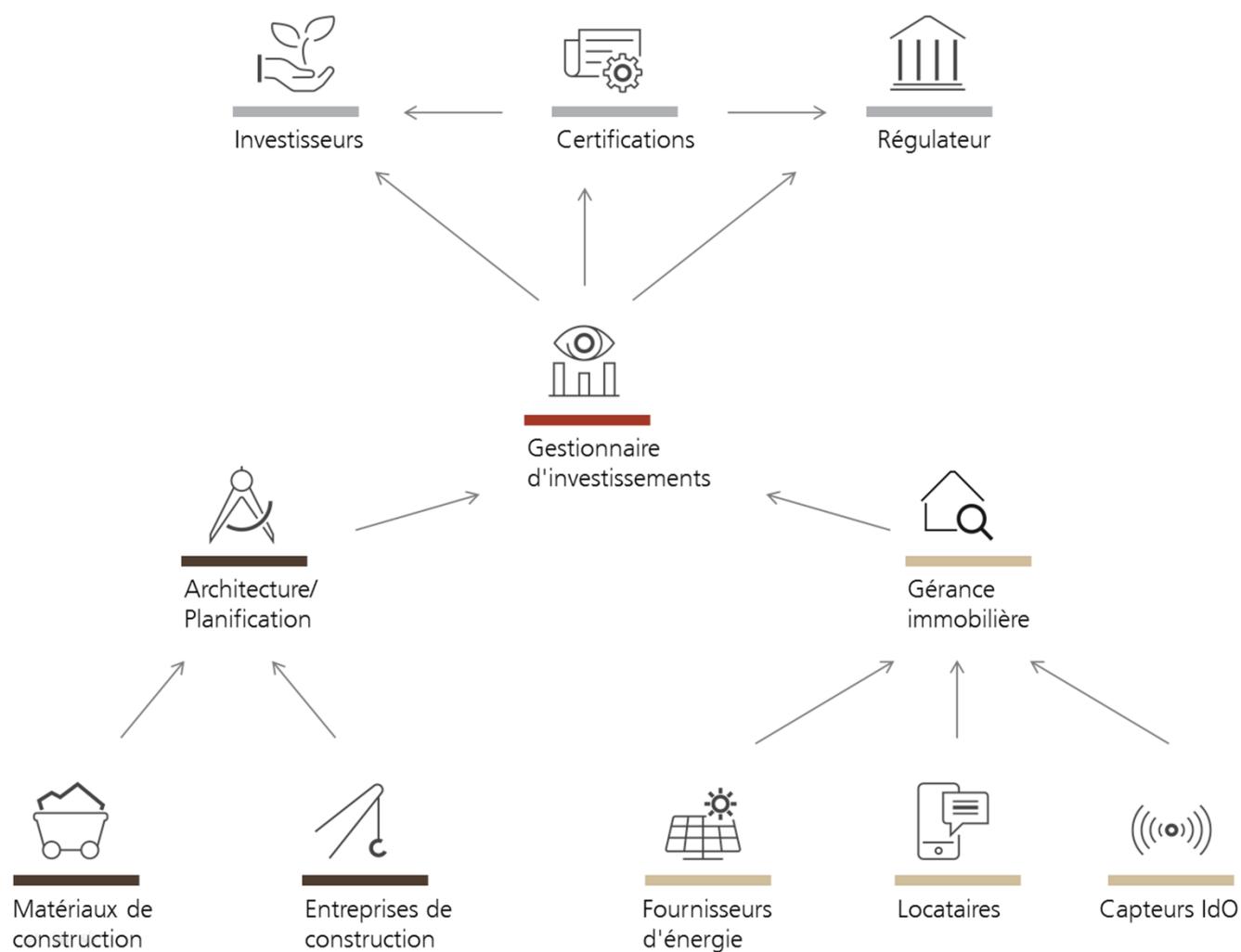
Les technologies numériques comme catalyseur du développement durable

L'approche globale des facteurs ESG dans le secteur des investissements immobiliers entraîne de nouveaux besoins en matière de mesure, de reporting et de comparabilité. L'élaboration d'une stratégie complète de durabilité repose sur l'analyse d'informations relatives au stock immobilier et aux locataires, ce qui nécessite la création et la gestion de volumes considérables de données. L'intégration des nouvelles technologies est donc primordiale afin d'obtenir une vue d'ensemble précise des différents indicateurs de performance dans le domaine de la durabilité, et ce de la manière la plus efficace et la plus rentable possible. Idéalement, toute la chaîne de valeur du secteur immobilier devrait être équipée de telles solutions numériques. Dans ce contexte, les gestionnaires d'investissements requièrent une coopération fructueuse avec leurs fournisseurs et prestataires de services dans le domaine de la production et de la gestion des données.

La figure 5 illustre la structure possible d'un flux de données efficace entre les acteurs de la chaîne de valeur immobilière. Lors de la construction d'un bien immobilier, les informations sur la composition des matériaux de construction et la structure du bâtiment jouent un rôle important. Ces données

peuvent être obtenues auprès des gestionnaires de construction et des bureaux de planification. L'application de la technologie blockchain pourrait être particulièrement utile en matière de traçabilité des matériaux.

Fig. 5: Numérisation de la chaîne de valeur du secteur immobilier



Source: UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets, Research & Strategy

Dans la phase opérationnelle, le flux de données sera probablement coordonné par la gérance immobilière. Les informations pertinentes pour les critères ESG à ce stade concernent les fournisseurs d'énergie, les caractéristiques des locataires, ainsi que les équipements et capteurs IdO installés dans l'immeuble. Les données obtenues doivent être ensuite administrées et analysées par les gestionnaires d'investissement. Les résultats servent à élaborer et surveiller, ou adapter, une stratégie globale en matière de durabilité. La performance du portefeuille immobilier sous gestion à l'égard des critères ESG est ensuite mise à la disposition des investisseurs, du législateur et, le cas échéant, du grand public. Des institutions externes de certification et de benchmarking peuvent contribuer à générer des indicateurs de performance dans un format standardisé et comparable à travers l'ensemble de l'industrie.

Risques d'obsolescence et de perte de valeur pour les retardataires

L'importance croissante des aspects du développement durable dans la branche immobilière est désormais une véritable tendance. Et cette dernière est appelée à durer et à se renforcer, tout en gagnant en complexité. Le chemin vers une approche globale en matière de durabilité dans le monde des investissements immobiliers est long et difficile. La nature physique des biens, leurs aspects juridiques ainsi que leur importance sur le plan social et environnemental exigent de collecter et d'analyser des informations et des jeux de données très hétérogènes, provenant de sources très différentes. Cela requiert des investissements dans les infrastructures numériques, qu'il s'agisse de capteurs IdO ou de systèmes de gestion de données. La coopération avec les différents acteurs de la chaîne de valeur du secteur immobilier est essentielle afin d'améliorer la transparence au niveau des critères ESG.

En raison de la grande complexité de cette mutation et des investissements nécessaires, les gestionnaires d'investissements immobiliers devraient adopter une approche proactive dans ce domaine. L'hésitation peut coûter cher. L'alourdissement de la charge réglementaire et l'évolution des préférences des investisseurs et des locataires pourraient avoir pour corollaire une obsolescence progressive du portefeuille immobilier existant, et ainsi des pertes de valeur significatives.



**Real Estate & Private Markets,
Research & Strategy – Switzerland**

Brice Hoffer
Gunnar Herm

Pour toute information complémentaire, veuillez vous adresser à:

UBS Asset Management
Real Estate & Private Markets
Research & Strategy – Switzerland

Brice Hoffer
+41-44-234 91 56
brice.hoffer@ubs.com



Follow us on LinkedIn

To visit our research platform, [scan me!](#)



www.ubs.com/repm-research

Le présent document ne saurait être considéré comme une offre d'achat ou de vente de tout titre ou autre instrument financier émis par UBS SA ou ses entreprises liées en Suisse, aux Etats-Unis ou dans tout autre pays. Toute utilisation, reproduction, distribution ou réédition du présent document est interdite sans l'autorisation écrite d'UBS Asset Management. Les informations collectées et les avis émis dans le présent document reposent sur des données dignes de confiance issues de sources fiables, sans prétendre toutefois à la précision, à l'exactitude ni à l'exhaustivité. Les informations ou opinions fournies peuvent changer à tout moment, sans notification préalable. Veuillez noter que les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Avec l'investissement dans le secteur de l'immobilier (par investissement direct, fonds fermés ou ouverts), les actifs sous-jacents sont illiquides, et l'évaluation dépend du jugement de la personne chargée de l'estimation. La valeur des investissements et les revenus qui en découlent peuvent fluctuer à la hausse comme à la baisse et il se peut que les investisseurs ne conservent pas le montant investi initialement. Ce document est une communication publicitaire. Les opinions exprimées sur le marché ou les investissements ne constituent pas une analyse financière (Investment Research). **Le document n'a pas été établi conformément aux exigences d'une quelconque juridiction visant à promouvoir l'indépendance de l'analyse financière et n'est soumis à aucune interdiction d'effectuer des transactions avant la diffusion des analyses financières.** Les informations contenues dans ce document ne sont pas destinées à être distribuées, et ne doivent pas être considérées comme une recommandation d'achat ou de vente d'aucun titre ou fonds en particulier. Un certain nombre d'évaluations dans ce document sont considérées comme des énoncés prospectifs. Les résultats futurs réels, cependant, peuvent varier considérablement. Les opinions exprimées sont un reflet du meilleur des connaissances d'UBS Asset Management au moment de la rédaction de ce document : il n'y a aucune obligation de mettre à jour ou modifier les énoncés prospectifs en raison de nouvelles informations, d'événements futurs ou autres. Par ailleurs, ces opinions ne sont pas destinées à prédire ou garantir les performances futures d'un quelconque titre particulier, d'une classe d'actifs ou des marchés en général, et ne sont pas destinées non plus à prédire les performances futures d'un quelconque compte, portefeuille ou fonds chez UBS Asset Management. Source pour l'ensemble des données et graphiques (sauf indication contraire): UBS Asset Management. Assertions effectuées en janvier 2020. Il s'agit d'un guide général concernant les évaluations d'UBS Asset Management. Publié en janvier 2020. **Validé pour une utilisation à l'échelle mondiale.**

© UBS 2020. Le symbole des clés et UBS font partie des marques protégées d'UBS. Tous droits réservés.

