

ROGER BAUMANN | COO & Head Sustainability,
Credit Suisse Real Estate Investment Management

Le marché de l'immobilier durable

Lors de la conférence COP21 de Paris en décembre 2015, la communauté internationale a souscrit un nouvel accord de protection du climat destiné à réduire les émissions de CO₂, si nuisibles au climat. Au niveau mondial, environ 40 pour cent des émissions de CO₂ sont produites par le secteur immobilier. C'est dire combien l'immobilier durable peut contribuer à la réalisation des objectifs mondiaux de protection du climat.¹

Voilà plusieurs années déjà que la thématique de l'«immobilier durable», ou «bâtiment vert», est un apport enrichissant pour le monde de l'immobilier. En Europe, on construit aujourd'hui davantage de bâtiments durables que de bâtiments traditionnels.² Il en va de même, aux États-Unis, sur le marché des immeubles commerciaux. L'immobilier durable tient une part d'environ 40 à 48 pour cent du marché global³, pour des investissements annuels de 120 à 145 milliards de dollars US. À l'échelle mondiale, on investit chaque année jusqu'à 300 milliards de dollars US dans l'immobilier durable,⁴ et cette tendance est clairement à la hausse.

L'immobilier durable peut apporter une plus-value économique qui se reflète, sur les marchés immobiliers nationaux et internationaux, par une amélioration des prix de vente et des loyers (voir Graphique 19). Selon des études récentes, il est possible d'obtenir, par rapport à l'immobilier traditionnel, un surcroît de rendement locatif de plus de 10 pour cent et un surcroît de prix de vente pouvant atteindre 30 pour cent.⁵

Outre les facteurs économiques, tels que la sécurité et l'augmentation du rendement adapté au risque, de plus en plus d'investisseurs s'intéressent aussi aux avantages environnementaux (sous forme d'une faible consommation d'énergie et de ressources), de même qu'aux aspects sociaux. Ainsi, l'immobilier durable répond aux critères ESG, intègre des facteurs environnementaux et sociaux, et fait intervenir des aspects de gestion d'entreprise durable. L'immobilier durable semble donc mieux préparé pour les défis de l'avenir, il semble garantir une réduction du risque et offrir de meilleures perspectives de rendement. De plus, dans le monde entier, les normes de construction et les obligations de transparence se renforcent, à tel point que la nécessité d'une approche durable de l'immobilier s'impose inéluctablement.

Certifications de durabilité et écolabels

La durabilité énergétique d'un actif immobilier est généralement authentifiée par une certification ou un label: de cette manière, l'utilisateur peut juger de sa performance sur ce critère. Ces certifications sont principalement attribuées aux nouvelles constructions, pour lesquelles l'efficacité énergétique et l'utilisation efficace des ressources jouent généralement un rôle de premier plan. Cela étant, la

certification de bâtiments existants prend également de l'ampleur. L'attribution d'un label de durabilité à un immeuble en améliore le potentiel de revente: ces labels servent d'instrument de gestion, notamment pour une meilleure gestion du risque; ils apportent également des avantages concurrentiels. Les écolabels témoignent d'un engagement dans le domaine de la responsabilité sociétale des entreprises et peuvent donc contribuer à créer une image positive.

En Suisse, le label d'efficacité énergétique Minergie est largement répandu, avec plus de 35 000 certifications au total; il est utilisé principalement pour les biens immobiliers à usage résidentiel. Par rapport à d'autres pays, la pénétration du label immobilier Minergie y est relativement élevée, aussi la Suisse affiche-t-elle un taux très élevé de certifications immobilières par habitant.⁶

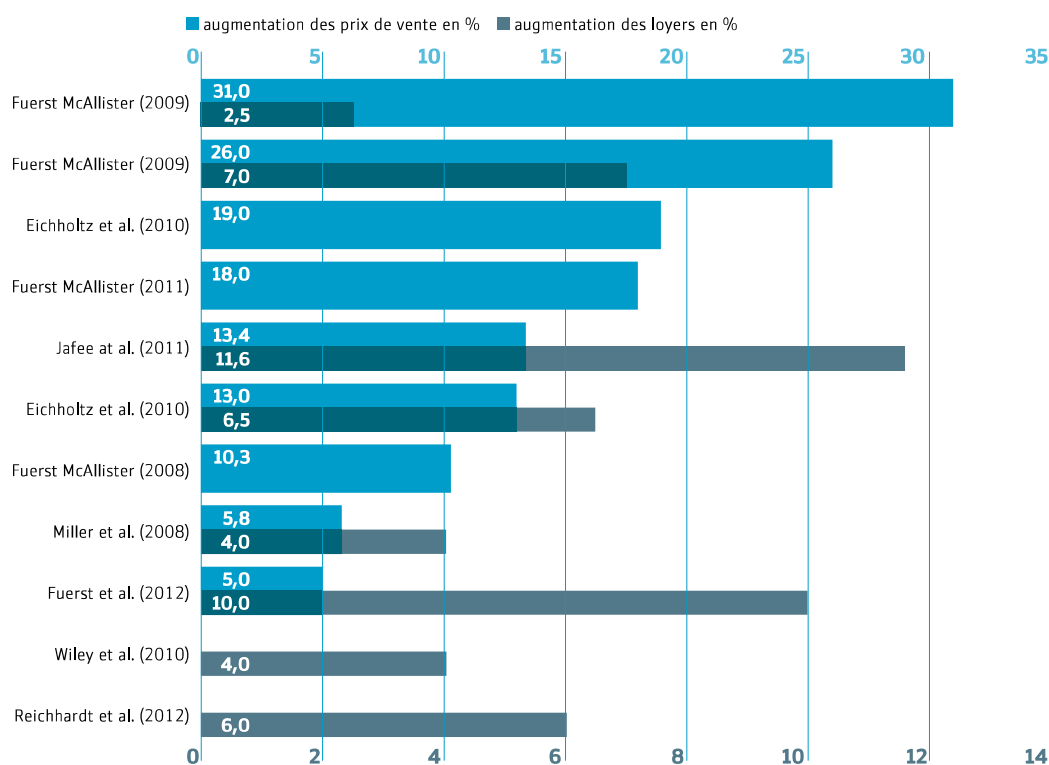
Les indicateurs clés de performance pour l'immobilier durable

Outre les certifications de construction durable, la performance en matière de durabilité se mesure aussi à l'aide d'indicateurs clés de performance (KPI).⁷ En l'occurrence, le secteur immobilier se conforme aux directives internationales du Global Reporting Initiative (GRI), en lien avec le «Construction and Real Estate Sector Supplement» (CRESS).⁸ On mesure surtout la consommation finale d'énergie, la consommation d'énergie primaire, les émissions de CO₂, la consommation d'eau et le volume des déchets, pour ensuite mettre en place des approches d'optimisation pour un portefeuille ou un objet en particulier.

Indices de référence spécialisés pour l'immobilier vert

Divers indices de référence ont été mis en place afin d'évaluer un groupe de comparaison national et international et d'apprécier ensuite la performance des portefeuilles en matière de durabilité. L'un des principaux fournisseurs d'indices est le Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB), qui réunit plus de 700 participants du monde entier. En 2015, GRESB représentait plus de 6,1 milliards de dollars US de capitaux institutionnels et plus de 2,3 milliards de dollars US en valeurs immobilières.⁹ En Suisse, les plus grands groupes immobiliers et des gestionnaires d'actifs immobiliers de renom adhèrent d'ores et déjà au GRESB. Celui-ci a pour ambition d'assurer la transparence dans la performance de durabilité du secteur immobilier et à l'améliorer. Ainsi, les investisseurs finaux et les investisseurs immobiliers peuvent observer la performance des gestionnaires d'actifs sur le plan de la durabilité, et juger leurs services avec une plus grande objectivité. De plus en plus, l'immobilier durable, ou les «bâtiments verts» deviennent la norme. La performance en matière de durabilité va continuer de gagner en transparence; pour des raisons de compétitivité, il sera nécessaire de l'afficher et de l'améliorer systématiquement.

Graphique 19 PLUSIEURS ÉTUDES DE MARCHÉ MONTRENT LE SUCCÈS ÉCONOMIQUE DE L'IMMOBILIER DURABLE



Source : Credit Suisse AG (2016)

Références

- UNEP FI. (2016). Sustainable Real Estate Investment Implementing the Paris Climate Agreement: An Action Framework. Disponible sur le lien suivant : <http://www.unepfi.org/fileadmin/documents/SustainableRealEstateInvestment.pdf>
- Faust, M., & Scholz, S. (Eds.). (2014). Nachhaltige Geldanlagen: Produkte, Strategien und Beratungskonzepte. Frankfurt School Verlag.
- Schäfer, M. (2016). Das bessere Betongold. NZZ. (9.6.2016). Disponible sur le lien suivant : <http://www.nzz.ch/finanzen/immobilien/nachhaltige-immobilien-das-bessere-betongold-ld.87647>

- 1 International Energy Agency. (2016). Homepage. Disponible sur le lien suivant : <http://www.iea.org/>
- 2 European Commission. (2013). The European construction sector A global partner. Disponible sur le lien suivant : http://www.efcanet.org/Portals/EFCA/EFCA%20files/PDF/The%20European%20construction%20sector_A%20global%20Partner_European%20Union_2014.pdf
- 3 Hamilton, B. A. (2015). Green Building Economic Impact Study. U.S. Green Building Council. Disponible sur le lien suivant : <http://go.usgbc.org/2015-Green-Building-Economic-Impact-Study.html>
- 4 UNEP FI. (2014). Investor Briefing Commercial Real Estate. Disponible sur le lien suivant : http://www.unepfi.org/fileadmin/publications/investment/Commercial_Real_Estate.pdf
- 5 Wiencke, A., Enskog, D. (2015). Green Real Estate A Significant Value Proposition. Credit Suisse Research. Disponible sur le lien suivant : <https://www.credit-suisse.com/us/en/articles/articles/news-and-expertise/2015/10/en/green-real-estate-a-significant-value-proposition.html>
- 6 Minergie. (2016).Homepage. Disponible sur le lien suivant : <http://www.minergie.ch/>
- 7 Les indicateurs de durabilité font partie des bonnes pratiques; c.f. «Best Practice Recommendations» d'EPRA
- 8 Global Reporting Initiative. (2016). Homepage. Disponible sur le lien suivant : <https://www.globalreporting.org/Pages/default.aspx>
- 9 Global Real Estate Sustainability Benchmark. (2015). Homepage. Disponible sur le lien suivant : <https://www.gresb.com/>