



SSF Spotlight

Investissements immobiliers durables

Information à l'attention des investisseurs immobiliers directs

Sommaire

- 1. Introduction — p.5**

- 2. Définitions et principes pour des investissements immobiliers durables — p. 6**
 - 2.1 Catégories ESG dans le contexte de l’immobilier — p. 6
 - 2.2 Rôle de l’immobilier durable dans la promotion des ODD — p. 7

- 3. Évolutions réglementaires dans l’immobilier durable — p. 9**
 - 3.1 Évolutions réglementaires de l’immobilier durable en Suisse — p. 9
 - 3.2 Évolutions réglementaires de l’immobilier durable au sein de l’UE— p.12

- 4. Labels, outils de benchmarking et de suivi — p. 14**

- 5. Approche en quatre étapes pour intégrer les facteurs de durabilité dans les investissements immobiliers directs — p. 18**
 - 5.1 Développement de la stratégie et évaluation du portefeuille — p.19
 - 5.2 Plan d’action et mise en œuvre — p. 20
 - 5.3 Suivi — p. 21
 - 5.4 Communication — p. 21

- 6. Conclusion — p. 24**

1 Introduction

Alors que le monde se frotte à la réalité du changement climatique, la durabilité gagne en importance dans le monde des affaires et sur la scène politique. Des cadres mondiaux tels que les Objectifs de développement durable (ODD) des Nations unies et, notamment, l'Accord de Paris, ont fait prendre conscience de l'urgence de lutter contre le changement climatique et de résoudre les défis qui se posent en matière de durabilité. Depuis l'Accord de Paris, les gouvernements du monde entier adoptent des réglementations et politiques visant à réduire les émissions de CO₂ et à promouvoir le développement durable.

En Suisse, le Conseil fédéral s'est fixé un ambitieux objectif, celui de réduire les émissions de CO₂ de 50% d'ici 2030 par rapport aux niveaux de 1990 dans l'optique d'atteindre la neutralité carbone (« net zéro ») en 2050 (OFEV, 2023). Une étape historique a été franchie en juin 2023 lorsque la loi sur le climat et l'innovation a été approuvée par voie référendaire, ancrant dans la législation suisse l'objectif du net zéro à l'horizon 2050.

La transition vers un avenir durable nécessite l'implication active du secteur financier. En intégrant des considérations climatiques dans les processus décisionnels, investisseurs, banques et gestionnaires d'actifs peuvent jouer un rôle fondamental dans le financement des projets d'énergie renouvelable, le soutien des technologies vertes et l'accompagnement de la transition globale vers une économie bas-carbone.

L'immobilier fait partie des secteurs dans lesquels le besoin d'agir est le plus pressant. En Suisse, les bâtiments résidentiels et commerciaux sont responsables de près d'un quart des émissions de CO₂ nationales en raison de systèmes de chauffage à forte intensité carbone et à faible efficacité énergétique (OFEV, 2022). Les propriétaires et investisseurs immobiliers prennent conscience de l'intérêt qu'il y a à adopter des pratiques durables pour contribuer aux objectifs climatiques suisses et en retirer des bénéfices économiques.

L'adoption de pratiques et mesures durables tend non seulement à se traduire par une augmentation des loyers et une baisse des taux de vacance, mais également à garantir le maintien de la performance et la rentabilité des actifs et portefeuilles immobiliers. Par ailleurs, les pratiques durables permettent d'atténuer les risques et de renforcer la résistance aux changements environnementaux et aux fluctuations du marché. En retour, les investisseurs bénéficient de conditions plus stables et plus sûres.

Conjugué au renforcement des exigences réglementaires, l'intérêt croissant des investisseurs et des acteurs du secteur pour des pratiques immobilières transparentes et durables a fait émerger un vaste éventail de certificats, labels, indices de référence et cadres de reporting relatifs aux bâtiments durables, chacun adoptant une méthodologie propre dans son domaine de spécialité. Quand ils cherchent à développer une stratégie ou à prendre une décision d'investissement sur la base d'objectifs et d'exigences spécifiques, propriétaires et investisseurs peuvent éprouver bien des difficultés à trouver les bons outils et cadres.

Cette publication propose une vue d'ensemble des pratiques immobilières durables pour les placements immobiliers directs en Suisse. Elle fournit une définition de l'immobilier durable et expose les principales réglementations et initiatives en Suisse et dans l'UE. Enfin, elle présente une sélection d'outils et de cadres en lien avec la durabilité et propose une approche d'intégration des facteurs de durabilité au sein d'un portefeuille immobilier.

2 Définitions et principes pour des investissements immobiliers durables

Dans le reporting sur la durabilité, le principe de double matérialité, qui prend en considération le lien entre les facteurs environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) et l'activité des entreprises, joue un rôle fondamental. Ce principe souligne l'importance de prendre en compte aussi bien l'impact financier des problématiques environnementales et sociales sur une entreprise, que les effets des activités de l'entreprise sur l'environnement et la société. En reconnaissant la dualité des facteurs ESG, les entreprises peuvent gérer de manière globale les implications financières internes comme les conséquences sociétales et environnementales externes des facteurs ESG, ce qui encourage les pratiques responsables et augmente la création de valeur à long terme.

2.1. Catégories ESG dans le contexte de l'immobilier

Les facteurs ESG (environnementaux, sociaux et de gouvernance), qui sont devenus incontournables dans l'évaluation de la durabilité et des risques des investissements immobiliers, servent de base à de nombreux certificats, labels et normes dans le bâtiment. Le Tableau au 1 présente des exemples de critères ESG répandus dans le secteur de l'immobilier.

Environnement	Social	Gouvernance
Biodiversité et habitat	Développement communautaire	Reporting ESG transparent
Changement climatique	Bien-être des locataires	Conformité réglementaire
Consommation d'énergie	Sécurité et santé des locataires	Implication des parties prenantes
Émissions de gaz à effet de serre	Commodités	Lutte contre la corruption
Qualité de l'environnement intérieur	Droits humains	Cybersécurité
Matériaux	Inclusion et diversité	Protection et confidentialité des données
Prévention de la pollution	Normes et conditions de travail	Lois et réglementations
Résistance aux catastrophes naturelles	Partenariats	Clauses ESG dans les baux
Énergie renouvelable	Relations avec les parties prenantes	Programmes d'implication des locataires
Achats responsables	Emplacement et infrastructure	Diversité et indépendance des administrateurs
Gestion des déchets	Logement abordable	Politique de rémunération
Consommation d'eau		
Contamination des sols		

Tableau 1 : Critères ESG communément applicables à l'immobilier
Source : CFA Institute (2022) ; Principes pour l'investissement responsable (2022)

2.2. Rôle de l'immobilier durable dans la promotion des ODD

Dans le cadre de son engagement en faveur des Objectifs de développement durable (ODD)¹, le Conseil fédéral a présenté les priorités à mettre en œuvre dans sa Stratégie pour le développement durable 2030, qui incluait un plan d'action 2021-2023 avec 22 mesures. Deux d'entre elles concernent le secteur immobilier avec un accent sur les critères sociaux et environnementaux. La mesure 10 entend renforcer la cohésion sociale dans les quartiers et agglomérations en améliorant la qualité de vie et en garantissant la fonctionnalité future des villes.

La mesure 21, qui porte sur la gestion immobilière publique durable, vise à favoriser l'économie circulaire, à réduire les émissions de gaz à effet de serre et la consommation d'énergie, à gérer les impacts du changement climatique ou encore à conserver, favoriser et restaurer la biodiversité, entre autres.

Au-delà de ces deux mesures présentées dans la Stratégie pour le développement durable de la Suisse, les ODD peuvent s'appliquer à l'immobilier dans de nombreux autres domaines. Les ODD les plus pertinents pour le secteur du bâtiment sont présentés dans le tableau 2, accompagnés d'exemples concrets.

ODD	Intitulé de l'ODD	Exemples dans l'immobilier
1	Pas de pauvreté	<ul style="list-style-type: none"> — Fournir des logements abordables — Soutenir des programmes de logements sociaux
3	Bonne santé et bien-être	<ul style="list-style-type: none"> — Construire des bâtiments avec lumière naturelle, circulation de l'air et espaces verts
5 10	Égalité entre les sexes Inégalités réduites	<ul style="list-style-type: none"> — Fournir des bâtiments sûrs, abordables et accessibles aux groupes marginalisés — Soutenir des programmes de logements sociaux
6	Eau propre et assainissement	<ul style="list-style-type: none"> — Mettre en œuvre des pratiques de gestion durable des eaux (recyclage de l'eau) et installer des dispositifs économes en eau
7	Énergie propre et d'un coût abordable	<ul style="list-style-type: none"> — Installer des systèmes d'énergie renouvelable dans les bâtiments
9	Industrie, innovation et infrastructure	<ul style="list-style-type: none"> — Encourager l'adoption des nouvelles technologies, maisons intelligentes et villes intelligentes
11	Villes et communautés durables	<ul style="list-style-type: none"> — Encourager le développement urbain durable, des logements sûrs et abordables, et les espaces verts
12	Consommation et production responsables	<ul style="list-style-type: none"> — Encourager les matériaux de construction durables, le recyclage et la réduction des déchets dans la construction et l'exploitation des bâtiments
13	Mesures relatives à la lutte contre les changements climatiques	<ul style="list-style-type: none"> — Réduire les émissions de CO₂ grâce à des mesures de rénovation et encourager la conception efficace en énergie

Tableau 2 : Objectifs de développement durable (ODD) avec exemples dans l'immobilier
Source : ODD des Nations unies(2023) ; UBS (2022)

¹ Adopté en 2015 par les pays membres de l'ONU, le Programme de développement durable à l'horizon 2030 (Agenda 2030) place l'humanité, la planète, la prospérité, la paix et le partenariat au cœur de son plan d'action visant à éradiquer la pauvreté, à protéger l'environnement et à garantir le bien-être de tous d'ici 2030. L'Agenda 2030 contient 17 objectifs de développement durable et 169 cibles.



Investissements immobiliers durables : définitions des émissions de CO₂

Dans le contexte de la réduction efficace des émissions de CO₂ tout au long du cycle de vie des bâtiments, il est important de prendre en considération l'ensemble de la chaîne de création de valeur. Toutefois, les indicateurs et les certificats de bâtiments durables prennent en compte les émissions de CO₂ à différentes phases, ce qui rend les comparaisons difficiles. Pour clarifier la terminologie des émissions de CO₂, les définitions suivantes sont fournies.

Scopes d'émissions

Le Protocole des gaz à effet de serre² définit et classe les émissions de gaz à effet de serre (GES) directes et indirectes en trois périmètres (« scopes ») afin de délimiter les frontières organisationnelles permettant la comptabilisation des GES et leur reporting. Les émissions ont été définies en fonction de la source et de l'entité détenant le contrôle. Ces classifications sont communément reconnues au niveau mondial en tant que cadre comptable international permettant de comprendre, de quantifier et de gérer les émissions de GES.

Les émissions directes de GES sont produites par des sources détenues ou contrôlées directement par une entité (p. ex. propriétaire du bâtiment).

Les émissions indirectes de GES sont générées par les activités d'une entité (p. ex. propriétaire du bâtiment), mais sont activées à des sources détenues ou contrôlées par une autre entité.

Les émissions de scope 1 désignent les émissions directes de GES générées dans les limites d'un bâtiment par des sources détenues ou contrôlées directement par le propriétaire du bâtiment. Elles incluent, entre autres, les émissions dégagées par la combustion sur place de combustibles fossiles pour le chauffage, la climatisation ou l'électricité.

Les émissions de scope 2 correspondent aux émissions indirectes de GES provenant de l'énergie produite (électricité, chauffage, climatisation) dans un lieu autre que celui où elle est consommée. Par exemple, les émissions de scope 2 sont attribuées à un bâtiment dont l'électricité a été achetée ou acquise auprès d'un réseau qui rejette des émissions depuis une centrale électrique ou une installation de chauffage à distance située à l'extérieur du bâtiment.

Les émissions de scope 3 correspondent aux émissions de GES qui ne sont pas incluses dans les scopes 1 et 2, et qui contribuent à une partie significative des émissions de GES durant le cycle de vie d'un bâtiment. Dans le secteur du bâtiment, les émissions de scope 3 représentent les émissions indirectes de GES qui sont produites tout au long de la chaîne de valeur d'un bâtiment et recouvrent les émissions de CO₂ incorporées et les émissions des locataires qui gèrent leurs propres contrats d'énergie. Par exemple, les émissions de scope 3 des activités en amont de la chaîne de valeur recouvrent, entre autres, l'extraction et la production de matériaux ou les biens et services achetés en lien avec un bâtiment, tandis que les émissions de scope 3 des activités en aval incluent l'élimination des déchets, le traitement de l'eau et des eaux usées.^{3, 4}

Les émissions opérationnelles désignent les émissions résultant des activités et processus nécessaires au quotidien pour exploiter et entretenir un bâtiment. Il peut s'agir des émissions produites par l'énergie utilisée pour le chauffage, la climatisation, la ventilation, l'éclairage, les appareils ou autres équipements. Les émissions opérationnelles peuvent donc inclure des émissions de scope 1 et de scope 2.

Le carbone incorporé peut être affecté aux scopes 1, 2 et 3. Il désigne les émissions de carbone dégagées par les matériaux et le processus de construction tout au long du cycle de vie d'un bâtiment et recouvre les processus de production, de transport, d'installation, de maintenance et d'élimination des matériaux de construction utilisés dans les bâtiments. Il comprend les émissions produites sur site durant la construction, mais ne tient pas compte du CO₂ rejeté par l'énergie consommée durant l'exploitation.

2 Le Protocole GES est un cadre reconnu au niveau international qui fournit des directives standardisées concernant la mesure et la gestion des émissions de gaz à effet de serre (GES) produites par les activités des secteurs privés et publics, les chaînes de valeur, ainsi que l'effort général d'atténuation des émissions.

3 Le processus de collecte des données, de suivi, de mesure et de calcul des

émissions de scope 3 est une tâche complexe compte tenu du vaste éventail d'activités englobées dans ces émissions et de la dépendance envers les parties prenantes de la chaîne de valeur pour obtenir ces données.

4 Une étude sur les émissions de gaz à effet de serre dans le secteur du bâtiment fournit des orientations sur l'affectation des émissions aux différents scopes ([Intep, 2022](#)).

3 Évolutions réglementaires dans l'immobilier durable

La vision et les objectifs de la Suisse en matière de développement durable sont exposés dans la Stratégie pour le développement durable 2030. La Stratégie s'appuie sur les 17 ODD des Nations unies reconnus au niveau international, eux-mêmes étroitement alignés sur les objectifs de l'Accord de Paris. Sur la base de l'Agenda 2030 et de l'Accord de Paris, la Stratégie définit, pour la Suisse, des objectifs ainsi que des axes stratégiques pour la politique intérieure et extérieure de la Confédération⁵.

Diverses lois et réglementations ainsi que les perspectives du secteur immobilier sont présentées ci-dessous. Les normes supplémentaires et certifications de bâtiments durables sont détaillées dans le chapitre suivant.

3.1. Évolutions réglementaires de l'immobilier durable en Suisse

Loi sur le climat et l'innovation

Le 18 juin 2023, les électeurs suisses ont voté en faveur de la loi fédérale sur les objectifs en matière de protection du climat, sur l'innovation et sur le renforcement de la sécurité énergétique, communément appelée la loi sur le climat et l'innovation, qui devrait entrer en vigueur en janvier 2025.

En tant que contre-projet indirect à l'initiative pour les glaciers, la loi a pour principal objectif d'aider la Suisse à atteindre la neutralité climatique d'ici 2050, essentiellement en accélérant l'abandon des combustions fossiles au profit des énergies renouvelables. Pour le secteur suisse du bâtiment, la loi prévoit de réduire les émissions de gaz à effet de serre d'au moins 82% par rapport aux niveaux de 1990 d'ici 2040 et de 100% d'ici 2050.

La loi comporte trois principaux objectifs, dont : 1) la réduction des émissions de gaz à effet de serre et le recours aux technologies dites « d'émission négative », 2) l'adaptation à, et la protection contre les impacts du changement climatique, et 3) l'alignement des flux financiers sur un développement à faibles émissions de gaz à effet de serre et résilient au changement climatique.

Dans le cadre des dispositions visant à soutenir la mise en œuvre, les propriétaires de bâtiments bénéficieront, dans les dix prochaines années, d'aides financières pour remplacer leur chauffage au gaz, au mazout ou à l'électricité par un chauffage au bois ou une pompe à chaleur. En outre, la loi encourage le développement des réseaux de chauffage à distance et l'amélioration de l'isolation des bâtiments en utilisant des programmes de subventions existant au niveau cantonal.

Enfin, les entreprises sont tenues d'atteindre la neutralité carbone d'ici 2050, que ce soit au niveau des émissions directes ou indirectes. Bien que la loi n'impose pas l'établissement de feuilles de route pour atteindre cet objectif, les entreprises et les secteurs ont la possibilité de le faire. Par ailleurs, les entreprises peuvent compter sur l'appui financier de la Confédération jusqu'en 2030 pour mettre en œuvre des technologies et processus innovants et respectueux du climat, contribuant à la réalisation des objectifs.

Code des obligations et ordonnance relative au rapport sur les questions climatiques

Conformément aux nouvelles dispositions du code des obligations, les entreprises rédigent annuellement un rapport sur les questions non financières lorsqu'elles sont des sociétés d'intérêt public (par exemple, sociétés ouvertes au public et grands établissements financiers), atteignent un effectif de 500 emplois à plein temps en moyenne annuelle et dégagent, au cours de deux exercices consécutifs, conjointement avec une ou plusieurs entreprises suisses ou étrangères qu'elles contrôlent, un total au bilan supérieur à 20 millions de francs ou un chiffre d'affaires supérieur à de 40 millions de francs. Le rapport sur les questions non financières rend compte des questions environnementales, notamment des objectifs en matière de CO₂, des questions sociales, des questions de personnel, du respect des droits de l'homme et de la lutte contre la corruption.

Le Conseil fédéral a adopté l'ordonnance relative au rapport sur les questions climatiques (« l'ordonnance »), qui impose aux entreprises relevant du champ d'application des nouvelles dispositions du CO de rendre compte des questions climatiques, qui font partie des questions environnementales, dans leur rapport non financier. En vertu de l'ordonnance, les questions climatiques doivent être prises en considération sous l'angle de la double matérialité. Qui plus est, le rapport sera considéré conforme aux obligations de reporting climatique du CO s'il est basé sur les recommandations de la Task Force on Climate-related Financial Disclosures [Groupe de travail sur la publication d'informations financières relatives au climat]. Les entreprises qui détiennent des actifs

⁵ Voir la Stratégie pour le développement durable 2030 du Conseil fédéral (2021).

immobiliers et qui satisfont aux critères énoncés dans le CO et l'ordonnance sont tenues de publier des informations relatives à ces actifs, y compris les risques physiques et de transition en lien avec le changement climatique. L'ordonnance entrera en vigueur le 1er janvier 2024 et les rapports non financiers devront se conformer à ses dispositions à partir de 2025 pour le reporting de l'exercice 2024. De plus amples informations sur la publication TCFD sont disponibles dans la publication de SSF « [TCFD Disclosure – Guidance and Best Practice in the Swiss Context](#) » [informations TCFD - Orientations et bonnes pratiques dans le contexte suisse].

Taxe carbone (taxe sur le CO₂)

Depuis 2008, la taxe sur le CO₂ est une taxe obligatoire visant à encourager le recours à des sources d'énergie neutres en carbone ou bas-carbone. Dans le secteur immobilier, elle entend promouvoir le remplacement des systèmes de chauffage au mazout par des sources d'énergie bas-carbone (pompes à chaleur). La taxe, qui s'élève actuellement à 120 francs par tonne de CO₂, est collectée par l'Office fédéral de l'environnement (OFEV), et prélevée sur les combustibles fossiles (mazout, gaz naturel)⁶. Un tiers des recettes de la taxe, à concurrence de 450 millions de francs, est affecté au Programme Bâtiments pour promouvoir des mesures destinées à réduire les émissions de CO₂, telles que les assainissements énergétiques ou le recours aux énergies renouvelables, tandis que les deux tiers sont redistribués chaque année à la population et aux entreprises.

Modèle de prescriptions énergétiques des cantons (MoPEC)

En Suisse, les cantons disposent de leur propre politique énergétique, conformément à la Constitution fédérale (article 89, alinéa 4 Cst.). Élaboré par la Conférence des directeurs cantonaux de l'énergie (EnDK), le MoPEC sert de référentiel pour la stratégie et la politique de chaque canton dans une optique d'harmonisation des dispositions énergétiques cantonales dans certains sous-domaines, et d'orientation de la politique énergétique dans le secteur du bâtiment. Ce cadre entend améliorer l'efficacité énergétique et réduire la consommation d'énergie et les émissions de CO₂ des bâtiments.

Le MoPEC se compose d'un « module de base » divisé en 18 sous-catégories et de dix modules facultatifs permettant aux cantons d'effectuer des ajustements spécifiques lorsqu'ils le jugent nécessaire. L'EnDK recommande aux cantons d'adopter le module de base dans son intégralité (art. 45 LEn) aux fins d'harmonisation. Le Certificat énergétique cantonal des bâtiments (CECB), décrit plus en détail dans le chapitre suivant, a été intégré au module de base tandis que des obligations partielles du CECB ont été définies.

Les modules facultatifs ne peuvent pas être adaptés et contiennent des dispositions plus approfondies si les cantons souhaitent fixer d'autres priorités.

Indicateurs environnementaux pour les fonds immobiliers de l'AMAS

En tant qu'organisation professionnelle représentative de l'industrie suisse de l'asset management, l'Asset Management Association Switzerland (AMAS) établit des normes, lignes directrices et bonnes pratiques à l'attention de ses membres. Elle sert de plateforme de collaboration, de partage des connaissances et de promotion de l'industrie de l'asset management.

L'AMAS a mis en œuvre une autorégulation libre dans le domaine de la durabilité pour tous les fonds immobiliers de droit suisse, indifféremment de leur déclaration de durabilité. Son objectif consiste à améliorer la transparence pour les investisseurs avec la publication de facteurs environnementaux importants tels que le taux de couverture, le mix énergétique, la consommation d'énergie, l'intensité énergétique, les émissions de GES et l'intensité des émissions de GES afin de faciliter la comparaison entre les fonds immobiliers.

Ces indicateurs environnementaux sont entrés en vigueur le 1er juillet 2022, avec un délai d'application de 18 mois. Bien qu'ils ne fassent pas partie des normes minimales reconnues par la FINMA pour les fonds immobiliers, ces indicateurs sont contraignants pour les membres de l'AMAS, qui doivent les inclure dans leurs rapports annuel et intermédiaire, le cas échéant.

De plus amples informations concernant les indicateurs environnementaux pour les fonds immobiliers sont disponibles dans la [Circulaire 04/2022](#), tandis que les indicateurs font l'objet d'un chapitre à part dans l'information spécialisée [Indices des fonds immobiliers](#), toutes deux publiées par l'AMAS.

Les indicateurs environnementaux pour les fonds immobiliers de l'AMAS ont également été adoptés par la [Conférence des Administrateurs de Fondations de Placement \(CAFP\)](#).

⁶ Un amendement visant à augmenter la taxe à 210 francs a été rejeté à 51,6% des voix lors d'un référendum organisé en juin 2021. Dans certaines conditions, les exploitants d'installations générant d'importantes quantités de gaz à effet de serre peuvent être exemptés de la taxe sur le CO₂.

Évolutions futures de la réglementation et des normes suisses dans le secteur de l'immobilier

Dans le cadre de son suivi des évolutions, le Conseil fédéral prévoit les étapes-clés suivantes, présentées dans son plan d'action 2021-2023 :

- Recommandations de la KBOB⁷ sur le calcul des coûts du cycle de vie et du coût total de possession des biens immobiliers d'ici la fin 2023
- Adaptation de la recommandation de la KBOB « Données des écobilans dans la construction » aux méthodes européennes de calcul d'ici la fin 2023
- Révision du Standard construction durable Suisse (SNBS) Bâtiment d'ici la fin 2024 (version 3.0)
- Révision du Standard construction durable suisse (SNBS) Infrastructure avec élaboration d'indicateurs quantitatifs d'ici la fin 2024
- Élaboration d'une base pour l'évaluation de la durabilité des portefeuilles immobiliers

Dans son rapport de décembre 2022 intitulé « Champs d'action 2022-2025 en vue d'assurer à la place financière une position de leader en matière de développement durable », le Conseil fédéral entend consolider le rôle de la Suisse comme place financière durable de premier plan. Dans le secteur de l'immobilier, les mesures incluent :

- Développement du Registre des bâtiments et des logements (RegBL), une base de données standardisée à l'échelle suisse qui fournit des informations sur les émissions de CO₂, la compatibilité climatique et l'efficacité énergétique des bâtiments
- Développement d'un cadre réglementaire pour la publication des risques liés à la biodiversité et les effets correspondants, sous l'égide de la Taskforce on Nature-related Financial Disclosures (TNFD), aux côtés des ONG et des entreprises suisses
- L'amélioration de l'offre de données pertinentes, standardisées et hautement qualitatives pour déterminer la compatibilité des portefeuilles immobiliers et hypothécaires suisses par le DETEC⁸, en étroite collaboration avec le DFI⁹

7 En français : Conférence de coordination des services de la construction et des immeubles des maîtres d'ouvrage publics KBOB

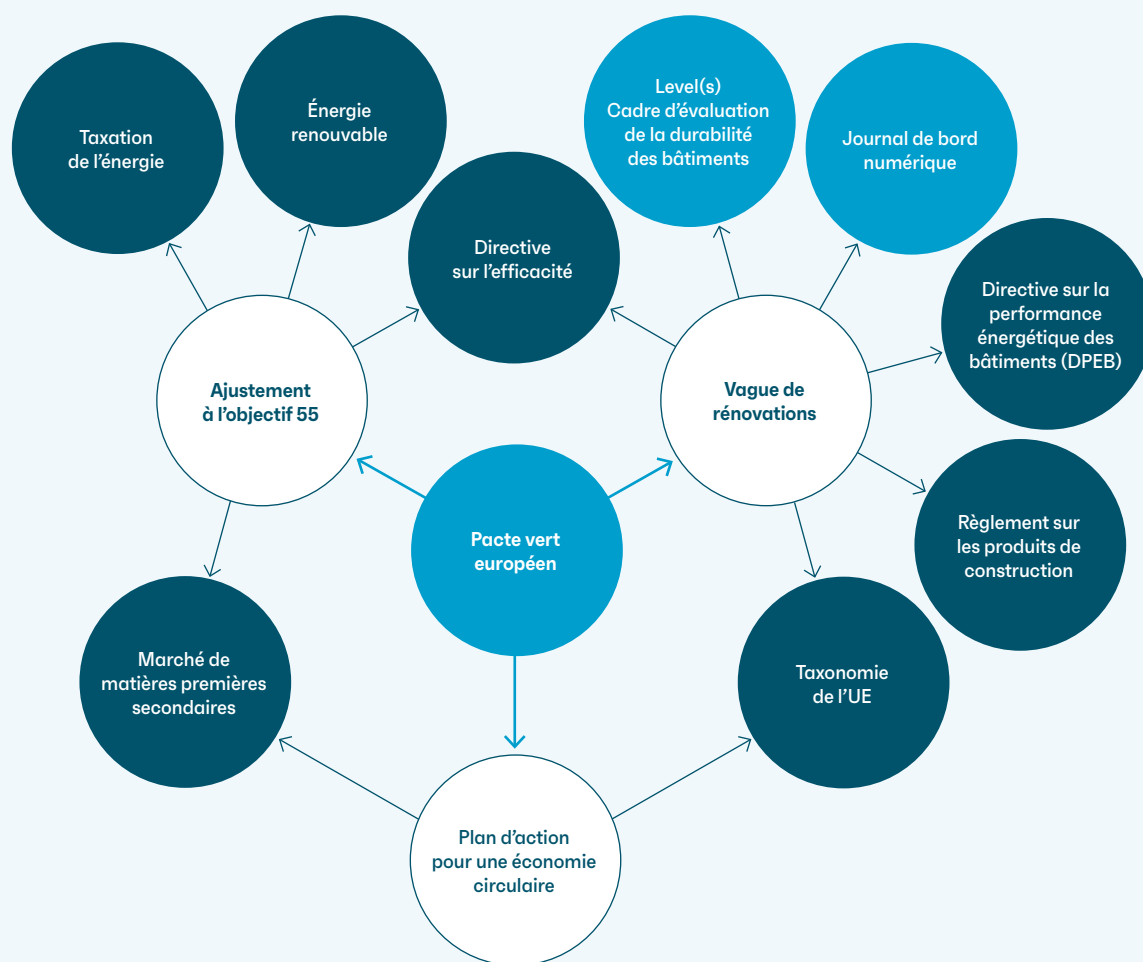
8 Département fédéral de l'environnement, des transports, de l'énergie et de la communication

9 Département fédéral de l'intérieur

3.2. Évolutions réglementaires de l'immobilier durable au sein de l'UE

Les propriétaires et investisseurs en actifs immobiliers suisses ont tout intérêt à connaître la réglementation européenne applicable aux biens immobiliers afin d'évaluer les risques et opportunités potentielles, mais aussi de respecter la loi lors-

qu'ils investissent ou achètent sur les marchés immobiliers européens. Diverses initiatives¹⁰ et politiques existent dans l'UE, ainsi que des labels, certifications de bâtiments durables, indices et cadres de reporting ESG volontaire, dont bon nombre sont également utilisés en Suisse. L'illustration 1 présente un éventail de politiques et d'initiatives en lien avec le Pacte vert européen qui concernent le secteur immobilier, suivi d'un bref descriptif des principales politiques et initiatives.



- Initiative
- Communication
- Réglementation

Illustration 1 : Politiques et initiatives de l'UE dans l'immobilier
Source : Adaptation de [Construction Products Europe](#)¹¹

10 Les pays membres de l'UE (France, Pays-Bas, Allemagne, etc.) et le Royaume-Uni (non membre de l'UE) peuvent également mettre en œuvre des initiatives locales spécifiques applicables au secteur immobilier (Décret tertiaire et certification Haute qualité environnementale en France).

11 Remarque : liste non exhaustive

Pacte vert européen

Le Pacte vert européen est un paquet global lancé par l'UE en 2019 visant à faire de l'Europe le premier continent climatiquement neutre en atteignant zéro émission nette à l'horizon 2050. Il fixe les grandes lignes des politiques et initiatives afin d'atteindre des objectifs climatiques et énergétiques. Dans le contexte de l'immobilier, le Pacte vert européen entend augmenter le recours aux énergies renouvelables, améliorer l'efficacité énergétique des bâtiments, accompagner la transition vers une économie circulaire utilisant les ressources de manière rationnelle, et protéger et restaurer la biodiversité et les écosystèmes.

La vague de rénovations, le paquet « Ajustement à l'objectif 55 », et le Plan d'action pour une économie circulaire (PAEC) font partie intégrante du Pacte vert européen :

- Axée sur le secteur du bâtiment, la vague de rénovations cherche à optimiser l'efficacité énergétique des bâtiments et à prolonger leur durée de vie, en mettant l'accent sur la disponibilité des mesures de financement.
- Le paquet « Ajustement à l'objectif 55 » contient des propositions de révision et de mise à jour de la législation européenne ayant pour principal objectif de réduire les émissions de GES d'au moins 55% à l'horizon 2030 par rapport aux niveaux de 1990.
- Le Plan d'action pour une économie circulaire (PAEC) contient un éventail de mesures visant à promouvoir la circularité dans divers secteurs.

Règlement taxonomie de l'UE (2020/852)

En vigueur depuis 2020, la taxonomie de l'UE s'inscrit dans les efforts du Pacte vert européen en établissant un cadre qui définit et classe les activités économiques durables au sein de l'UE. Dans le secteur de l'immobilier, trois activités économiques relèvent du champ d'application du règlement taxonomie de l'UE : l'acquisition et la propriété de biens immobiliers, la construction de bâtiments neufs et la rénovation de bâtiments existants. Pour être considérées comme durables, les activités doivent fournir une contribution significative à au moins un des six objectifs environnementaux¹² définis dans la taxonomie, ne pas causer de préjudice important aux autres objectifs et respecter des garanties sociales minimales.

Depuis janvier 2023, les grandes entreprises (> 500 employés) et les petites et moyennes entreprises d'intérêt public (Parlement européen et Conseil de l'Union européenne, 2022) sont soumises aux obligations de reporting de la taxonomie de l'UE.

Directive sur la performance énergétique des bâtiments (DPEB)

Introduite en 2002, la DPEB fixe des dispositions visant à augmenter le taux de rénovation des bâtiments et à améliorer l'efficacité énergétique du parc immobilier existant afin d'atteindre les objectifs énergétiques et environnementaux fixés par l'UE. Révisée en 2010, puis en 2018 (directive portant modification de 2018), elle comprend des mesures telles que l'établissement de stratégies de rénovation à long terme et des exigences minimales de performance énergétique pour les bâtiments neufs.

La DPEB est en cours de révision. Le Parlement européen a adopté son texte sur la DPEB en 2023 et négociera le texte définitif de la loi dans le cadre d'un trilogue avec le Conseil européen et la Commission européenne d'ici la fin 2023. L'un des éléments clés de la directive porte sur l'augmentation du taux de rénovation des bâtiments inefficaces énergétiquement en introduisant des normes minimales de performance énergétiques pour les bâtiments existants, qui devront être classés D d'ici 2030 (bâtiments résidentiels) et D d'ici 2033 (bâtiments non résidentiels)¹³.

¹² Atténuation du changement climatique, adaptation au changement climatique, utilisation durable et protection des ressources aquatiques et maritimes, transition vers une économie circulaire, prévention et contrôle de la pollution, protection et restauration de la biodiversité et des écosystèmes.

¹³ Les classes de performance énergétique se situent sur une échelle de notation comprise entre A (la plus élevée) à G (la plus faible).

4 Labels, outils de benchmarking et de suivi

En Suisse, les entreprises, fonds immobiliers et propriétaires ont à leur disposition un vaste éventail de ressources leur permettant de mesurer, comparer, quantifier et/ou publier le niveau de durabilité des biens immobiliers en termes de facteurs ESG tels que certificats de bâtiments durables, labels ou encore outils de benchmarking et de suivi. Bien que ces outils servent chacun un but précis et cherchent à atteindre le résultat souhaité, leur objectif général consiste à favoriser la durabilité, encourager les bonnes pratiques et promouvoir la transparence et la responsabilité dans l'environnement bâti.

Le tableau 3 fournit une vue d'ensemble et une comparaison des certificats de bâtiments durables ainsi que des outils de benchmarking et de suivi pertinents pour la Suisse¹⁴. Il est suivi d'un bref descriptif de chaque outil. Les différents outils se distinguent comme suit :

- Les certificats et labels de bâtiments durables sont étroitement liés et généralement employés de manière interchangeable. Un certificat de bâtiment durable constitue une reconnaissance officielle attribuée à un bâtiment qui satisfait à un éventail prédéfini de critères de durabilité. Un label indique le niveau de certification atteint par un bâtiment, généralement indiqué par un degré ou une note.
- Les outils de benchmarking et de suivi recouvrent les applications logicielles ou autres méthodologies servant à mesurer et comparer la performance énergétique et environnementale de bâtiments ou de leurs composants.
- Ces outils permettent aux propriétaires et aux gérants de portefeuilles immobiliers de suivre les progrès accomplis sur la voie des objectifs de durabilité et d'identifier les points à améliorer.

Le choix de l'outil dépend des objectifs et exigences spécifiques des parties prenantes impliquées. D'une part, les certificats et labels de bâtiments durables apportent une reconnaissance officielle et permettent d'informer sur la durabilité globale d'un bâtiment, ce qui renforce le potentiel commercial et la compétitivité d'un bâtiment en attirant davantage de locataires, clients et investisseurs potentiels. D'autre part, le suivi et l'évaluation des performances offerts par les outils de benchmarking et de suivi permettent une amélioration continue. Enfin, il peut être préférable de combiner ces outils afin d'obtenir une vision complète du profil de durabilité et de répondre à l'évolution des besoins des parties prenantes.

14 Ces outils ou cadres peuvent avoir des fonctions qui se recoupent ou être classés dans plusieurs catégories. Leur fonction principale détermine la catégorie à laquelle ils appartiennent.

Certifications et labels de construction en Suisse

Les quatre labels suisses CECB, Minergie, SNBS et Site 2000 watts ont été harmonisés pour se conformer à la politique de la Suisse concernant l'énergie et le climat, ainsi qu'à sa stratégie en matière de développement durable. À l'avenir, la certification, l'assurance-qualité, la communication et la formation continue seront confiées à une seule et même organisation. L'actuel Site 2000 watts sera remplacé par les labels Minergie-Quartier et SNBS-Quartier.

CECB (Certificat énergétique cantonal des bâtiments)

Le CECB évalue la classe énergétique de l'enveloppe des bâtiments, les installations techniques et les émissions directes de CO₂ sur une échelle de A à G pour les certifications de bâtiments CECB, CECB Plus et CECB Nouveau bâtiment. La certification CECB ne s'applique qu'aux bâtiments de plus de trois ans. Dans certains cantons, le CECB est obligatoire en cas de transfert de propriété ou pour l'obtention d'aides publiques. Le certificat CECB Plus contient en plus un rapport consultatif détaillé qui propose plusieurs variantes de rénovation énergétique du bâtiment, fournit des estimations sur les coûts d'investissement et les frais d'entretien, indique les économies réalisées en termes de coûts d'exploitation et calcule les aides publiques, entre autres. Le certificat CECB Nouveau bâtiment concerne la construction de bâtiments neufs et établit des valeurs cibles pour l'efficacité énergétique sur la base de valeurs prévisionnelles.

Minergie

Le label Minergie est axé sur le confort, l'efficacité et le maintien de la valeur des bâtiments. Les bâtiments certifiés Minergie sont réputés pour leurs enveloppes de qualité et leurs systèmes de renouvellement d'air et de ventilation automatiques à faible consommation d'énergie. La certification Minergie recouvre trois types de labels : Minergie, Minergie-P et Minergie-A. Tous peuvent être combinés avec les produits complémentaires ECO, SQM Construction, SQM Exploitation et Performance. Les trois labels sont similaires, à la différence près que les bâtiments Minergie-P doivent être alimentés en sources d'énergie renouvelable pour satisfaire à une partie des exigences énergétiques, tandis que les bâtiments Minergie-A doivent en plus être construits à l'aide de matériaux et de techniques favorables à l'environnement. Le complément ECO intègre l'obligation d'employer des matériaux et techniques durables durant le processus de construction et encourage l'utilisation de matériaux locaux et recyclés, l'application de

	Année de création	Form juridique/propriétaire	Zone d'utilisation	Validité	Processus d'auto-évaluation	Validation par tierces parties	Application aux nouvelles constructions	Application aux bâtiments existants	Recertification annuelle requise	Émissions scope 1	Émissions scope 2	Émissions scope 3	Matérialisation / carbone incorporé	Émissions prospectives	Efficacité énergétique	Préservation de l'eau / efficacité	Confort / Climat intérieur	Biodiversité	Mobilité	Aspects sociaux	Aspects de gouvernance	Payant	Description du système de notation					
Certifications et labels suisses pour les bâtiments durables																												
CECB	2009 (CECB)	Association, Initiative soutenue par la Confédération	CH	Max. 10 ans	N	O	O	O	N	O	O	N	N	N	O	N	N	N	N	N	O	O	A (excellent) à G (le moins efficace)					
CECB Plus							O	O	N	O	O	N	N	N	O	N	N	N	N	N	N	N		N	N	O	O	
CECB Nouveau bâtiment							O	N	N	O	O	N	N	N	O	N	N	N	N	N	N	N		N	N	N	O	O
Minergie	1998	Association	CH	3 ans dans un premier temps, puis illimitée	N	O	O	O	N	O	O	N	N	N	O	N	O	N	N	N	N	O	Certification délivrée si les conditions sont réunies					
Minergie-P	2003						O	O	N	O	O	N	N	N	O	N	O	N	N	N	N	N		N	N	O	O	
Minergie-A	2011						O	O	N	O	O	N	N	N	O	N	O	N	N	N	N	N		N	N	N	O	O
Minergie Eco	-						O	O	N	O	O	O	O	N	O	O	O	N	N	O	O	O		O	O	O	O	O
SNBS 2.1 Bâtiment	2013	Réseau, OBNL	CH	illimitée	O	O	O	O	N	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	Système de note 1-6					
Certifications et labels internationaux pour les bâtiments durables																												
BREEAM (bâtiments existants, bâtiments neufs)	1990/2022	Organisation à but lucratif, PLC	Int.	1 an	O	O	O	O	O	O	O	(O)	(O)	(O)	O	O	O	(O)	(O)	O	O	O	1 à 5 étoiles					
LEED	1994	OBNL	Int.	3 ans (v4.1)	O	O	O	O	N	O	O	(O)	(O)	(O)	O	O	O	(O)	(O)	O	O	O	Système de points (max. 100) et statut (certifié, argent, or, platine)					
SGNI/DGNB Nouvelle construction et rénovation	2010	Association, OBNL	Int.	Illimitée (année de certification à mentionner)	N	O	O	O	N	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	N	O	Statut : platine, or, argent				
SGNI/DGNB Bâtiments existants	2015			3 ans	N	O	O	O	N	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	N	O	Statut : platine, or, argent, bronze				
Outils de benchmarking et de suivi																												
GRESB	2009	Fondation, OBNL	Int.	1 an	O	O	O	O	O	O	O	O	(O)	O	O	O	O	O	O	O	O	O	Notation 5 étoiles avec un score max. de 100					
SSREI	2020	PLC	CH	1 an	O	O	N	O	O	O	(O)	(O)	(O)	N	O	(O)	O	O	O	O	N	O	Note de durabilité (Échelle de 0,00 à 3,00)					
REIDA CO ₂ Report/Benchmark	2011	Association, OBNL	CH	1 an	O	O	O	O	O	O	O	N	N	(O)	N	N	N	N	N	N	N	O	Pas de notation, évaluation et comparaison uniquement					
SGNI/DGNB ESG vérification	2022	Association, OBNL	Int.	Illimitée (année de certification à mentionner)	N	O	O	O	N	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	Critères remplis ou non remplis					
ORREM	2018	Financée par la Fondation Laudes	Int.	(-)	O	(-)	O	O	(-)	O	O	(O)	O	O	O	N	N	N	N	N	N	N	Pas de notation					
ECORE	2019	Cabinet de conseil, en collaboration avec des associations et initiatives professionnelles	essentiellement UE	1 an	N	O	O	O	O	O	N	N	N	O	O	O	O	O	O	O	O	N	Note de 0 à 100%					
REMMS	2022	Association, OBNL	CH, LI	1 an	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	(O)	O	O	O	O	O	O	(O)	Note de 1,0 à 5,0					
Modèle immobilier PACTA	2018	Confié à Wüest Partner par la Confédération (OFEV)	CH	(-)	O	N	O	O	(-)	O	N	N	N	O	O	N	N	N	N	N	N	N	Pas de notation					

Tableau 3 : Comparaison des labels, outils de benchmarking et de suivi dans le domaine de l'immobilier durable¹⁵

Source : sur la base des informations fournies par les représentants, sites Internet et documents des entreprises

Remarque : PLC = Private Limited Company (droit britannique) ou SA (droit suisse), OBNL = organisation à but non lucratif, Int. = International, CH = Suisse, LI = Liechtenstein, UE = Union européenne, O = oui, (O) = en partie, N = non, (-) = sans objet.

15 Malgré tout le soin apporté pour établir une liste fiable, celle-ci n'est pas exhaustive en raison du grand nombre d'offres et du lancement permanent de nouveaux produits ; l'exactitude des informations présentées dans le tableau peut varier en raison de l'adaptation permanente des produits ; les critères déclarés comme remplis en partie ou en totalité sont soumis à interprétation.

pratiques de construction durables ainsi que la prise en compte d'aspects sociaux tels que les facteurs de santé.

SNBS 2.1 (Standard construction durable Suisse) pour la construction de bâtiments

Le **SNBS** est une certification standard visant à encourager les pratiques de construction durables qui a été développée sur la base d'instruments et d'outils existants (p. ex. SIA 112/1, objectifs de la société à 2000 watts). La certification SNBS intègre à parts égales les trois dimensions de la construction durable (société, économie et environnement) et prend en compte le cycle de vie d'un bâtiment de manière appropriée à chaque phase. La certification SNBS est régulièrement mise à jour pour refléter l'évolution des bonnes pratiques et des normes de durabilité. Les aspects sociaux incluent la planification et les groupes cibles, l'utilisation et l'aménagement intérieur, le bien-être et la santé. Il est possible de procéder à une auto-évaluation gratuite en accédant aux téléchargements et à la plateforme en ligne.

Certifications et labels de construction à l'étranger

BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method)

BREEAM est un système de certification internationalement reconnu développé au Royaume-Uni. BREEAM fournit une note de performance globale pour deux produits : BREEAM Existing Buildings évalue la durabilité environnementale, sociale et économique des bâtiments existants durant la phase d'exploitation, tandis que BREEAM New Construction évalue les nouveaux bâtiments ou les rénovations majeures durant les phases de conception et de construction.

LEED (Leadership in Energy and Environmental Design)

Développée aux États-Unis par le U.S. Green Building Council (USGBC), la certification **LEED** s'est imposée en tant que référentiel de construction reconnu à l'échelle internationale. En proposant un cadre pour la conception, la construction, l'exploitation et la maintenance de bâtiments, quartiers et communautés respectueux de l'environnement et économes en ressources, la certification LEED vise à encourager les pratiques durables dans l'environnement bâti en ciblant des domaines clés tels que l'efficacité énergétique, la préservation de l'eau, l'aménagement durable des sites, le choix des matériaux et la qualité de l'environnement intérieur.

DGNB (Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen)

Le système **DGNB** est une référence mondiale encourageant la durabilité de l'immobilier et de l'environnement bâti tout au long du cycle de vie des phases de planification, de construction et d'exploitation. La Société Suisse pour un Marché Immobilier Durable (SGNI) certifie les bâtiments (nouvelles constructions, rénovation, intérieurs, bâtiments en cours d'exploitation et quartiers) en adaptant à la réglementation suisse le système DGNB (Conseil allemand de la construction durable). Le système DGNB pour les nouvelles constructions vise les bâtiments de moins de trois ans et prend en compte divers critères dans différents domaines : environnement, économie, aspects socioculturels et fonctionnels, technologie, processus et site. Le système DGNB pour la rénovation est conçu pour les bâtiments ayant été rénovés avec un accent sur les aspects environnementaux et économiques et le confort des utilisateurs, tandis que le système DGNB pour les bâtiments existants permet de certifier le parc immobilier existant à l'aide d'un nombre réduit de critères et d'évaluations sur la base des données de consommation réelles. La recertification est possible tous les ans, mais doit avoir lieu au moins tous les 3 ans.

Outils de benchmarking et de suivi

GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark)

L'indice de référence ESG mondial **GRESB** collecte, valide, note et compare chaque année, de manière indépendante, les données ESG de biens individuels et de portefeuilles. L'accent est mis sur les émissions de CO₂, la consommation d'énergie et la responsabilité sociale afin d'aider les investisseurs et propriétaires d'actifs à mesurer et gérer leurs risques et opportunités en matière de durabilité. Le GRESB Real Estate Benchmark prend en considération des facteurs de gestion et de performance dans le domaine des bâtiments existants, tandis que le GRESB Development Benchmark est axé sur les facteurs de gestion et d'aménagement dans le domaine des nouveaux aménagements et des projets d'infrastructure.

SSREI (Swiss Sustainable Real Estate Index)

Le **SSREI** évalue la durabilité des bâtiments existants en Suisse. Structuré sur la base du Standard construction durable Suisse (SNBS Bâtiment), le SSREI cartographie le profil durable des bâtiments à l'aide de 36 indicateurs dans les domaines de l'environnement, de l'économie et de la société (EES). L'évaluation donne ensuite lieu à une note de durabilité finale pour un bien individuel ou un portefeuille global. Qui plus est, les évaluations du SSREI peuvent améliorer la notation GRESB.

Benchmark CO₂ REIDA (Real Estate Investment Data Association)

Le benchmark de CO₂ REIDA permet aux propriétaires d'actifs et aux gérants de portefeuille de comparer les données de consommation réelles de leurs immeubles et portefeuilles avec ceux de leurs pairs et de leur secteur. Les chiffres clés du benchmark incluent les émissions de CO₂, la consommation d'énergie et les parts d'énergie renouvelable pour les portefeuilles immobiliers sous revue.

CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor)

L'outil CRREM permet aux investisseurs et aux propriétaires d'actifs immobiliers d'évaluer l'exposition de leurs actifs aux risques de *stranded assets* sur la base de l'analyse des exigences réglementaires ainsi que des données de consommation et d'émission, et propose des trajectoires de décarbonation fondées des données scientifiques pour gérer les stratégies d'atténuation des émissions de CO₂. Il propose des objectifs de réduction par mètre carré à l'horizon 2050 pour différents types de biens immobiliers dans le monde ainsi que des objectifs et trajectoires de réduction d'énergie.

ECORE (ESG Circle of Real Estate)

ECORE est un système de notation européen de référence cherchant à rendre le niveau de durabilité des portefeuilles immobiliers transparent, mesurable et comparable en intégrant divers indicateurs ESG. Ecore prend en compte les règlements, lois, ordonnances et critères ESG adaptés en permanence aux exigences de la taxonomie de l'UE. Les fonds, investisseurs, détenteurs de portefeuilles et développeurs de projets peuvent déterminer le statut ESG de leurs biens dans toutes les classes d'actifs et les comparer aux niveaux de leur choix. Le modèle de notation se compose de trois blocs (Gouvernance, Consommation et émissions, Analyse des actifs) qui sont ensuite divisés en critères pertinents. Compte tenu des liens étroits entre les secteurs de l'immobilier et de la finance, les banques peuvent également se servir d'ECORE pour évaluer des prêts immobiliers.

REMMS (Real Estate Meta Rating and Monitoring on Sustainability)

REMMS évalue les projets, propriétés de tous usages et portefeuilles immobiliers sur la base des recommandations de l'AMAS, de l'ASIP, de la FINMA, de la CAFI et de l'ASB, entre autres, pour effectuer des analyses comparatives. Les grands propriétaires d'actifs et les financiers paient une cotisation, tandis que le service est gratuit pour les particuliers et les petits investisseurs institutionnels. Le système REMMS est

opérationnel et l'intégration technique dans différents systèmes bancaires et de gestion devrait être disponible en juin 2023.

SGNI (Société Suisse pour un Marché Immobilier Durable)

La SGNI effectue des vérifications ESG pour les propriétaires de biens immobiliers et évalue la conformité des bâtiments et portefeuilles à la taxonomie de l'UE. Ces vérifications peuvent être effectuées indépendamment ou en parallèle de la certification DGNB. Cette procédure vise à améliorer la transparence et à réduire le risque, notamment durant les processus d'achat et de vente.

Modèle immobilier PACTA (Paris Agreement Capital Transition Assessment)

Le modèle immobilier PACTA est un outil et une méthodologie *open source* en accès libre qui évalue l'alignement des portefeuilles d'investissement sur les scénarios climatiques compatibles avec les objectifs de l'Accord de Paris pour différents secteurs ayant un impact sur le climat. Il permet aux investisseurs d'identifier et de gérer les risques et opportunités climatiques dans leurs portefeuilles. Pour l'application à la Suisse, l'Office fédéral de l'environnement a chargé Wüest Partner de développer le modèle immobilier PACTA pour évaluer les trajectoires d'émissions de carbone des bâtiments individuels et des portefeuilles immobiliers en Suisse et estimer l'impact de différents scénarios climatiques. Il est disponible sans licence sur demande.

5 Approche en quatre étapes pour intégrer les facteurs de durabilité dans les investissements immobiliers directs

L'intégration de pratiques durables dans les investissements immobiliers présente de multiples avantages : atténuation des risques associés aux facteurs environnementaux, sociaux et de gouvernance, optimisation des rendements financiers grâce à l'efficacité énergétique et à la garantie de la valeur marchande, exercice de la responsabilité sociale en favorisant des lieux de vie attractifs et respectueux du bien-être, satisfaction des attentes des parties prenantes.

L'élaboration d'une stratégie de durabilité implique de passer au crible de nombreux facteurs : exigences réglementaires, attentes des parties prenantes, besoins sociétaux, neutralité carbone, etc. Comme souligné dans le chapitre 4, il existe sur le marché un vaste éventail d'outils et de produits susceptibles d'accompagner la mise en œuvre d'une stratégie de durabilité.

Ce chapitre fournit des orientations aux investisseurs directs et détenteurs de portefeuilles immobiliers sur l'intégration de pratiques durables dans un portefeuille immobilier.

Pour intégrer au mieux des pratiques durables dans un portefeuille immobilier, il faut établir une stratégie globale et un plan d'action avec des objectifs, processus et méthodologies clairement définis. Il convient de fixer et de mettre en place des objectifs à court, moyen et long terme, puis de mesurer, suivre et publier leur progression au fil du temps. L'illustration 2 présente une approche en quatre étapes pour intégrer les facteurs de durabilité au sein de portefeuilles immobiliers.

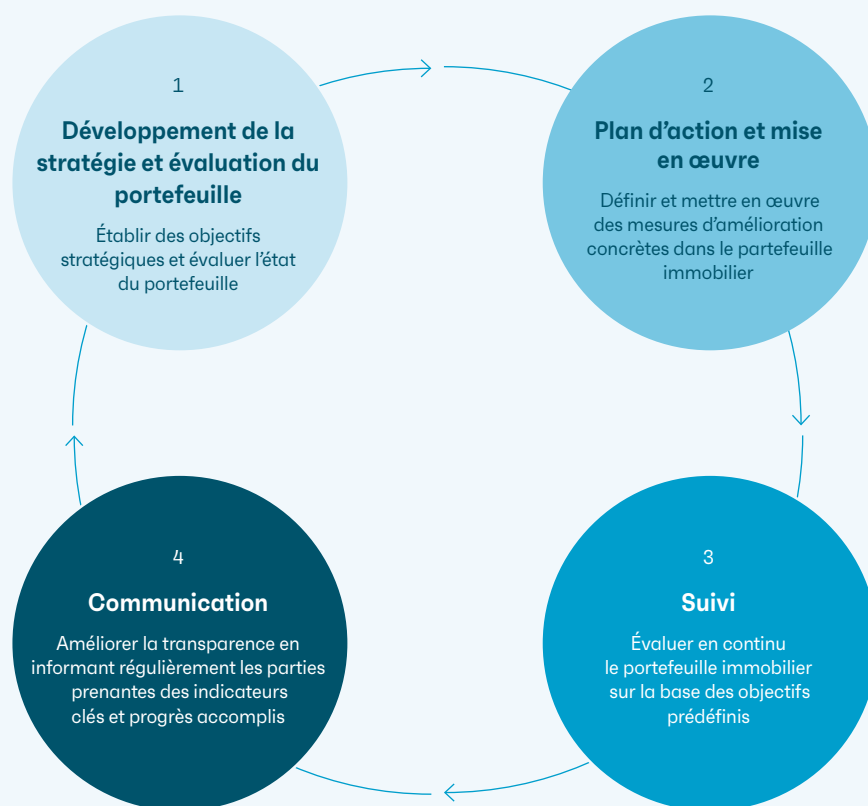


Illustration 2 : Approche en quatre étapes pour intégrer les facteurs de durabilité dans les investissements immobiliers

5.1 Développement de la stratégie et évaluation du portefeuille

- **Définissez une stratégie de durabilité** basée sur des objectifs généraux afin d'établir l'ordre de priorité des actions à mener et d'intégrer de manière systématique des pratiques et objectifs durables dans la phase d'exploitation
 - Définissez des objectifs à long terme clairement définis et mesurables, par exemple par périodes de cinq ans, sur lesquels s'appuiera la stratégie de durabilité
 - Appliquez des cadres larges tels que l'Accord de Paris, les ODD et les objectifs du Conseil fédéral (par exemple en définissant des jalons pour la réduction des émissions et l'impact social)
- **Évaluez l'état actuel** du portefeuille immobilier eu égard à ses caractéristiques ESG
 - Obtenez une vue d'ensemble des données disponibles pour chaque bâtiment et contactez les parties prenantes pour recueillir des informations supplémentaires sur les facteurs environnementaux (efficacité énergétique, consommation d'eau), sociaux (bien-être des locataires, impact communautaire) et de gouvernance (respect des réglementations, dialogue avec les parties prenantes)
 - Identifiez les caractéristiques de vos actifs (année de construction et année de rénovation, paramètres de construction) utiles pour la planification du cycle de vie

Problématiques

Conflit d'intérêts entre objectifs ESG et financiers

- Les infrastructures et pratiques durables requièrent généralement d'importants investissements initiaux, susceptibles d'influencer les rendements financiers à court terme

Processus de collecte des données

- Le processus de collecte des données (consommation d'énergie) peut exiger d'importantes ressources
- Les entreprises de petite taille peuvent éprouver des difficultés à évaluer et atténuer les émissions de carbone par manque de données de consommation et de ressources

Orientations

- Prévoyez en conséquence sur le long terme afin de parvenir à un équilibre sain entre rendements et mesures ESG
- Mettez en œuvre les mesures de durabilité de manière progressive
- Privilégiez les loyers bruts aux loyers nets et activez le potentiel de loyer en exploitant les charges de service non optimisées (la baisse des coûts de chauffage et d'eau chaude peut permettre d'augmenter les loyers)
- Profitez des subventions existantes
- Utilisez les outils, programmes standard et services de conseil abordables qui sont proposés en Suisse pour la collecte de données, la mesure des émissions et de la consommation d'énergie, le suivi et l'audit des bâtiments et portefeuilles

5.2 Plan d'action et mise en œuvre

- **Définissez un plan d'action concret** au niveau du portefeuille sur la base de la stratégie définie et de l'évaluation du portefeuille
 - Veillez à ce que le plan d'action soit réaliste en prenant en compte les implications financières, les ressources nécessaires à la mise en œuvre, les risques, les exigences réglementaires et les besoins des parties prenantes, et accordez la priorité aux mesures qui doivent suivre un calendrier spécifique et mobiliser des ressources spécifiques
 - Chaque objectif du plan d'action doit être spécifique, mesurable, atteignable, réaliste et temporellement défini (SMART) afin de garantir la progression et de ne pas se disperser
- Déterminez des indicateurs significatifs pour suivre l'avancement du plan d'action vers les objectifs de la stratégie
- Évaluez la mesure dans laquelle les labels de durabilité, le benchmarking et les outils de suivi et de reporting externes décrits au chapitre 4 peuvent soutenir la stratégie et être mis en œuvre dans le plan d'action
- **Mettez en œuvre le plan d'action**
 - Engagez le dialogue avec les parties prenantes, y compris les locataires et les gestionnaires immobiliers, au cours des phases de planification et de mise en œuvre afin de garantir la compatibilité sociale

Problématiques

Compromis entre bâtiments neufs et existants

- Les obligations fiduciaires imposent aux gestionnaires et investisseurs immobiliers d'optimiser les rendements, ce qui se traduit souvent par le remplacement de bâtiments existants
- Les externalités négatives associées au remplacement des bâtiments (épuisement des ressources, émissions de GES, etc.) ne sont généralement pas prises en compte

Manque d'homogénéité des outils de reporting

- Les outils de reporting ne sont pas des solutions tout-en-un prenant en compte tous les paramètres pour atteindre des objectifs à moyen et long terme
- Des indicateurs clés différents ne peuvent pas être transposés d'un outil et cadre ESG à un autre car chacun dispose de sa propre base de calcul, d'où l'hétérogénéité des mesures

Orientations

- Effectuez une analyse approfondie de la valeur actuelle nette et comparez les impacts environnementaux et sociaux correspondants des rénovations par rapport aux nouvelles constructions pour identifier la meilleure option
 - Les nouveaux bâtiments peuvent intégrer des sources d'énergie renouvelable et des matériaux de construction durables avec à la clé, des émissions de GES opérationnelles faibles et une efficacité énergétique élevée ; toutefois, le processus de démolition et de construction génère des émissions de GES et des déchets
 - Les mesures de rénovation peuvent améliorer l'efficacité énergétique et le confort des bâtiments tout en atténuant l'épuisement des ressources et les émissions de GES grâce à la préservation des structures et matériaux en place
- Choisissez les cadres et labels qui se rapprochent le plus de votre stratégie
- Apportez des changements pragmatiques aux recommandations des outils tout en respectant les objectifs définis (budget conforme aux ressources disponibles du propriétaire d'actifs, par exemple)

5.3 Suivi

- **Effectuez le suivi chaque bâtiment** sur la base des indicateurs définis et outils choisis, ainsi qu'au niveau du portefeuille, afin de garantir le respect des objectifs de la stratégie et du plan d'action
- **Tenez un historique des données fiable et à jour** sur l'ensemble du cycle de vie de chaque bâtiment et au niveau du portefeuille

Problématiques

Couverture du portefeuille

- Il faut s'assurer d'évaluer chaque bâtiment du portefeuille immobilier et d'en suivre la couverture

Cohérence et exactitude des données

- Il faut s'assurer de la cohérence, de l'exactitude et de l'actualité des données collectées sur les différents bâtiments

Orientations

- Utilisez des outils standardisés et des processus automatisés pour tous les bâtiments du portefeuille
- Optez pour la capture de données automatisée et les outils de suivi correspondants afin de réduire les tâches manuelles et les erreurs

5.4. Communication

- **Publiez régulièrement** des informations sur la durabilité de l'ensemble du portefeuille immobilier afin de garantir la transparence à l'égard des parties prenantes, notamment les investisseurs et les locataires
- **Intégrez les progrès par rapport aux objectifs** dans le reporting annuel
 - Servez-vous du reporting comme d'une feuille de route pour informer les parties prenantes des progrès passés et actuels et de la situation du portefeuille par rapport aux objectifs et cibles définis dans la stratégie
 - Utilisez des indicateurs et des supports visuels pour faciliter l'interprétation
- Améliorez votre crédibilité en ordonnant **des audits externes réguliers**

Pour élaborer et mettre en œuvre une stratégie de durabilité, il est essentiel de s'appuyer sur les informations recueillies auprès des autres participants au marché et des parties prenantes (gestionnaires immobiliers, locataires). Ce dialogue actif donne non seulement à ces parties l'impression d'être entendues, mais fournit également de précieux éclairages qui peuvent significativement améliorer la formulation et la mise en œuvre de la stratégie. Cette participation active débouche sur des mesures de durabilité plus solides et pragmatiques, instaurant un climat de coopération qui accélère la transition vers la durabilité.

Problématiques

Asymétrie de l'information

- L'asymétrie de l'information se traduit par l'adoption croissante d'outils de contrôle ESG tels que labels et indices de référence
 - Point positif : transparence, crédibilité et fiabilité accrues auprès des parties prenantes
 - Point négatif : coûts parfois élevés pouvant entraîner des divergences d'intérêts entre l'investisseur, qui exige des certificats/labels, et le propriétaire, qui suit sa propre stratégie

Orientations

- Appuyez-vous sur des certificats, labels et indices de référence pour vos pratiques durables
- Communiquez en toute transparence sur les progrès accomplis à l'aide d'indicateurs clés afin de montrer concrètement aux parties prenantes l'atteinte des objectifs à moyen et long terme



Zéro net

L'adoption de la loi sur le climat et l'innovation souligne l'engagement de la Suisse à atteindre l'objectif « zéro net » à l'horizon 2050. Cet objectif ambitieux nécessite non seulement l'appui de la Confédération dans la mise en œuvre de normes communes, d'importantes ressources financières et des efforts accrus de la part des investisseurs et des propriétaires d'actifs, mais également des spécialistes supplémentaires, une main d'œuvre qualifiée, une extension du réseau d'énergie, ainsi que des matériaux de construction en quantité suffisante et d'un coût abordable.

D'après le Fonds national suisse (FNS), le taux de rénovation des bâtiments s'établit actuellement à 1% en Suisse. Or, il faudrait qu'il soit deux fois plus élevé pour que les objectifs de la Stratégie énergétique 2050 puissent être atteints¹⁶. Qui plus est, pour que les portefeuilles immobiliers appliquent réellement une approche « zéro net », les propriétaires doivent prendre en compte le cycle de vie des bâtiments dans son intégralité, notamment les émissions incorporées et les mesures d'économie circulaire. L'illustration 3 présente les réductions d'émissions et étapes clés requises dans les secteurs du bâtiment et de l'énergie pour atteindre le « zéro net » à l'horizon 2050.

— Scénario « Zéro émission nette (ZEN) à l'horizon 2050 »

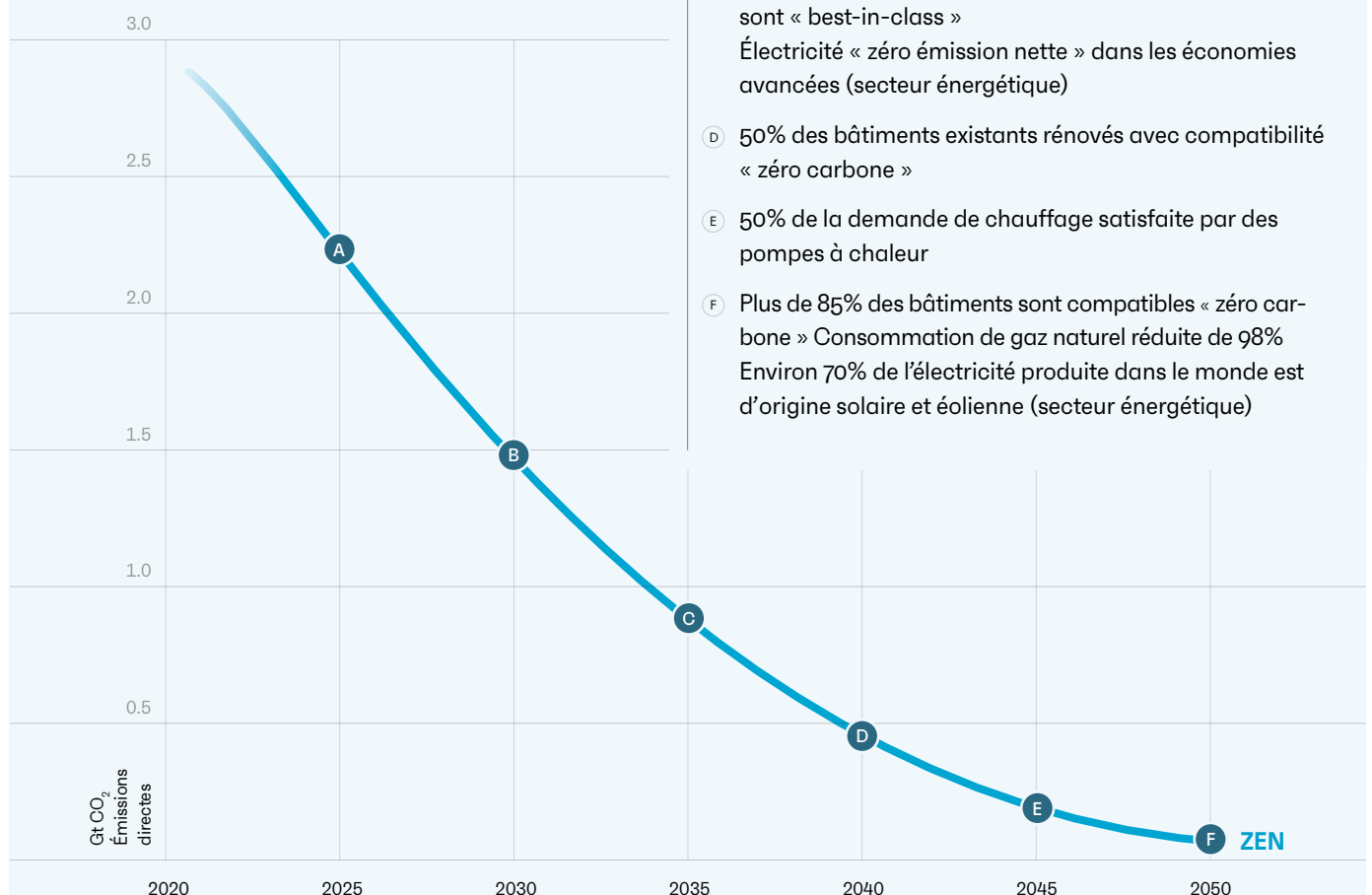


Illustration 3 : Étapes clés requises pour atteindre zéro émission nette (scénario ZEN) dans le secteur du bâtiment
Source : [Perspectives énergétiques mondiales de l'AIE \(2022\)](#)

Malgré les initiatives déployées pour atteindre les objectifs « zéro net » dans le secteur immobilier, des difficultés freinent encore toute avancée significative. En effet, il n'existe pas de définition cohérente du « zéro net » à l'échelle de la branche. Une telle définition doit déterminer des critères homogènes pour mesurer, publier et contrôler les émissions incorporées et opérationnelles. Par ailleurs, elle doit intégrer les principes de l'économie circulaire et du « cradle-to-cradle » dans les processus de planification afin d'adapter et de prolonger le cycle de vie des bâtiments, et faire progresser la technologie (maisons intelligentes, compteurs intelligents, etc.) afin de faciliter la transition vers le « zéro net » et d'établir de bonnes pratiques.

Toutefois, les propriétaires immobiliers ne doivent pas se laisser décourager par le manque de clarté d'éléments essentiels tels que la mesure des émissions incorporées, ni par des ressources financières ou humaines limitées. Il est essentiel de commencer par utiliser les informations et ressources actuellement disponibles pour élaborer une stratégie adaptée et concevoir un plan d'action concret avant de mettre en œuvre des mesures visant à réduire les émissions de CO₂.

Une fois les objectifs fixés, les mesures correspondantes peuvent être affinées au fil du temps en intégrant les facteurs, outils et standards à mesure qu'ils sont mis à disposition. Les investisseurs qui sont freinés dans leur progression par des contraintes financières peuvent explorer des possibilités de financement en lien avec la durabilité (incitations, subventions, etc.)

Les investisseurs peuvent, pour commencer, consulter diverses sources fournissant des conseils sur la façon de fixer des objectifs « zéro net » et les mesures correspondantes¹⁷ :

- La [Science Based Targets initiative \(SBTi\)](#) aide les entreprises à déterminer leurs objectifs de réduction des émissions fondés sur des données scientifiques : [Corporate Net-Zero Standard](#) [norme « net zéro » pour les entreprises], [SBTi Buildings](#)¹⁸
- Évaluation des émissions de carbone incorporées : [DIN EN 15978-1:2021-09](#), [DIN EN 15804:2022-03](#)
- Cadres pour le secteur du bâtiment : [WBSCD: The Building System Carbon Framework](#), [BBP Net Zero Carbon Pathway Framework](#) ; [BREEAM Net Zero Carbon](#)
- Guide technique des PRI : [TCFD for Real Assets Investors](#) [Le TCFD pour les investisseurs en actifs réels]
- World Green Building Council : [Bringing Embodied Carbon Upfront report](#) [Rapport « Révéler le carbone incorporé »]
- GRESB, PCAF, CRREM : [Accounting and Reporting of GHG Emissions from Real Estate Operations: Technical Guidance for the Financial Industry](#) [Comptabiliser et publier les émissions de GES résultant de l'exploitation immobilière : orientations techniques à l'attention du secteur financier]
- Carbon Leadership Forum : [Embodied Carbon in Construction Calculator \(EC3\)](#) [Carbone incorporé dans le calculateur de construction (EC3)]

¹⁷ Remarque : liste non exhaustive

¹⁸ La SBTi a publié un projet d'orientation (v1.5) sur le calcul d'objectifs fondés sur des données scientifiques dans le secteur immobilier : [Buildings sector science based target setting guidance](#).

6. Conclusion

La présente publication, qui présente en détail les investissements immobiliers durables, se veut une source d'information pour les investisseurs cherchant à comprendre les principales normes et réglementations applicables aux investissements immobiliers directs en Suisse et dans l'UE. Face aux multiples certifications, labels et cadres en lien avec la durabilité existant sur le marché, les investisseurs immobiliers peuvent s'inspirer de la sélection d'outils présentée au chapitre 4 pour définir leur stratégie de durabilité en fonction des aspects spécifiques de chacun. Par ailleurs, pour les investisseurs et les entreprises en quête de conseils pour mettre en œuvre une stratégie de durabilité, une approche en quatre étapes, incluant les problématiques et les orientations, expose les éléments fondamentaux à prendre en considération pour formuler une stratégie efficace.

Les investisseurs immobiliers suisses peuvent contribuer à la réalisation des objectifs climatiques nationaux à condition de prendre des mesures proactives et de faire preuve de détermination. Face à l'évolution rapide du marché, il est essentiel d'engager un dialogue actif avec les acteurs du marché afin de rester à la pointe des tendances actuelles et des offres du marché. Bien que la transition vers un secteur immobilier durable puisse sembler coûteuse, l'effort peut en valoir la peine et dégager un impact positif sur la société, l'environnement et la valeur des portefeuilles immobiliers.

Impressum

Auteurs

Laura Archer-Svoboda, associée de recherche, ZHAW School of Management et Dr. Hendrik Kimmerle, chef de projet senior, Swiss Sustainable Finance

Remerciements

SSF remercie les spécialistes parmi nos membres qui ont fourni de précieux éclairages sur les défis actuels des investisseurs immobiliers directs au cours d'un atelier : Nino Birrer (Helvetica Property Investors), Asha De (Swiss Finance & Property Group), Alexandros Gratsias (Banque J. Safra Sarasin SA), Jörn Hartmann (Zurich Invest). SSF remercie également Sasha Cisar (radicant bank ag) pour sa précieuse contribution au rapport.

Couverture

Photo d'Anders Vestergaard Jensen sur Unsplash

Conception

noord.ch

Éditeur

Swiss Sustainable Finance Grossmünsterplatz 6
8001 Zurich
044 515 60 50
sustainablefinance.ch

Novembre 2023



Swiss Sustainable Finance (SSF) a pour vocation de renforcer la position de la Suisse en tant qu'acteur de premier plan de la finance durable, et de contribuer ainsi à une économie prospère et durable. Fondée en 2014, l'association est présente à Zurich, Genève et Lugano. Actuellement, SSF compte plus de 240 membres et partenaires : prestataires de services financiers, investisseurs, universités et écoles de commerce, entités publiques et autres organisations intéressées.

Zürcher Hochschule
für Angewandte Wissenschaften



La Haute école zurichoise des sciences appliquées (ZHAW) compte parmi les plus prestigieuses universités de sciences appliquées de Suisse. Cet établissement d'enseignement, de recherche et de formation continue propose d'autres services à la fois orientés sur la pratique et fondés sur des données scientifiques. L'Institut für Wealth & Asset Management (IWA) est spécialisé dans la recherche appliquée en finance durable et science des données financières. L'IWA cherche à collaborer avec le secteur financier afin de développer des innovations et d'améliorer les processus décisionnels.

Mentions légales

Le présent document d'information a été élaboré par Swiss Sustainable Finance (SSF) avec le plus grand soin et en toute bonne foi. Toutefois, SSF n'en garantit pas l'exactitude et l'exhaustivité, et décline toute responsabilité eu égard aux pertes susceptibles de résulter de l'utilisation des informations qu'il contient. Les opinions exprimées dans le présent document d'information sont celles de SSF au moment de sa rédaction et sont susceptibles de changer sans préavis. Sauf indication contraire, les chiffres n'ont pas été vérifiés. Le présent document est fourni à titre d'information uniquement et réservé à l'usage exclusif du destinataire. Il ne saurait constituer une offre ou une recommandation d'achat ou de vente de produits ou de services financiers, et ne dispense pas le destinataire de se forger sa propre opinion. Le présent document d'information ne saurait être reproduit, en tout ou partie, sans l'autorisation écrite de SSF.

