

# Le développement durable dans le secteur immobilier

## Situation initiale

Le Rapport de la Commission mondiale sur l'environnement et le développement (Rapport Brundtland) de l'ONU rédigé en 1987 définit le développement durable comme suit: «Le développement durable est un mode de développement qui répond aux besoins des générations présentes sans compromettre la capacité des générations futures de répondre aux leurs.»<sup>1</sup> La branche immobilière revêt un rôle essentiel sur la voie d'un avenir durable: les bâtiments sont en effet responsables de 26 pour cent des émissions totales de gaz à effet de serre de la Suisse. Ils sont donc le second principal émetteur national de CO<sub>2</sub> derrière les transports.<sup>2</sup>

Fin 2015, la Conférence de Paris sur le climat a servi de cadre à l'adoption d'un accord qui oblige les États à réduire leurs émissions de gaz à effet de serre dès 2020.<sup>3</sup> Afin de respecter cet accord, le Parlement suisse a voté en septembre 2020 une révision intégrale de la loi sur le CO<sub>2</sub>, qui a toutefois été rejetée lors de la votation du 13 juin 2021. L'administration et le Parlement ont alors élaboré un nouveau texte que les Suisses ont approuvé

le 18 juin 2023. La nouvelle loi sur le climat exige que la Suisse devienne climatiquement neutre d'ici à 2050. Cet objectif devrait être atteint, entre autres, grâce aux mesures suivantes: au cours des dix prochaines années, l'État dépensera un maximum de 3,2 milliards de francs suisses pour aider les propriétaires de systèmes de chauffage au fioul, au gaz ou électriques à passer à des systèmes de chauffage respectueux du climat et pour accompagner les entreprises qui investissent dans des technologies respectueuses du climat.

Pour atteindre les objectifs de la politique sur le climat, les rénovations de bâtiments doivent être adaptées aux défis du futur. Les attentes à l'encontre du secteur immobilier sont fortes: l'efficacité énergétique des immeubles doit être accrue de manière rapide et complète.

Le secteur immobilier contribue dès aujourd'hui, avec diverses mesures, à la réduction des émissions de CO<sub>2</sub>. **L' AIS estime que trois domaines en particulier sont fondamentaux:**

### 1. Une stratégie globale de développement durable

Pour répondre aux conditions-cadres légales, aux attentes des investisseurs ainsi qu'aux besoins des locataires, une stratégie globale de développement durable dans le secteur immobilier est impérative. Pour ce qui concerne les placements, les investisseurs immobiliers se conforment de plus en plus aux critères environnementaux, sociaux et de gouvernance («critères ESG»). Car le développement durable dans le secteur immobilier requiert une observation générale de la durabilité dans les trois dimensions ESG «Environmental, Social, Governance» (à partir du principe des 3 piliers du Rapport Brundtland).

La dimension écologique comprend en particulier la préservation des ressources et le déploiement d'énergies renouvelables. La dimension économique se concentre

sur des emplacements favorables aux biens immobiliers et sur des structures de bâtiments demandées à long terme. Quant à la dimension sociale, elle inclut la responsabilité assumée par le secteur immobilier à l'égard des locataires, investisseurs et fournisseurs de prestations.<sup>4</sup> À long terme, des résultats optimaux ne peuvent être obtenus que par une gestion immobilière durable qui prend en compte des critères économiques, sociétaux et écologiques.

Les immeubles durables disposent d'un fort potentiel de valorisation. Les primes de risque sont plus basses, et les locataires de bâtiments labellisés Minergie sont généralement disposés à payer des loyers un peu plus élevés que pour les immeubles qui n'ont pas été rénovés comme il se doit. Les locataires peuvent en outre compenser le loyer net supérieur par des charges inférieures.

<sup>1</sup> Organisation des Nations unies (ONU) 1987. Rapport de la Commission mondiale sur l'environnement et le développement. Notre avenir à tous (Rapport Brundtland). p. 43.

<sup>2</sup> Office fédéral de l'environnement (OFEV). 2020. Climat: En bref. <https://www.bafu.admin.ch/bafu/fr/home/themes/climat/en-bref.html> (page consultée le 5 juin 2023).

<sup>3</sup> Office fédéral de l'environnement (OFEV). 2020. Accord de Paris. [https://www.bafu.admin.ch/bafu/fr/home/themes/climat/info-specialistes/climat-affaires-internationales/l\\_accord-de-paris-sur-le-climat.html](https://www.bafu.admin.ch/bafu/fr/home/themes/climat/info-specialistes/climat-affaires-internationales/l_accord-de-paris-sur-le-climat.html) (page consultée le 2 décembre 2020).

<sup>4</sup> Site Internet de l'UBS. Durabilité. <https://www.ubs.com/ch/fr/assetmanagement/capabilities/real-estate/sustainability.html> (page consultée le 2 décembre 2020).

## 2. Trajectoires de réduction définies individuellement

Des trajectoires de réduction définies individuellement constituent l'un des principaux outils permettant d'atteindre la durabilité, dans toutes les dimensions, dans le secteur immobilier. Des rénovations complètes d'immeubles doivent ainsi accroître l'efficacité énergétique du bâtiment et garantir le remplacement de combustibles fossiles par des énergies renouvelables (p. ex. énergie solaire). De plus, il faut développer de nouvelles technologies et utiliser pour des constructions neuves des matériaux aussi neutres que possible en CO<sub>2</sub>. Instaurer une économie circulaire, qui permette d'employer des ressources renouvelables, des itinéraires de transport aussi courts que possible et des matériaux de construction réutilisables, est une entreprise efficace.<sup>5</sup> Promouvoir la densification des constructions – en particulier dans les villes et agglomérations – est par ailleurs l'objectif suprême.

Il faut toutefois quelque temps pour implémenter ces mesures. En l'occurrence, il est essentiel que la politique continue à fournir de bonnes conditions-cadres pour soutenir financièrement les mesures et les alléger sur le plan réglementaire.

## 3. Une solide base de données

Une stratégie de durabilité complète dans le secteur immobilier exige pour finir des informations fiables et une solide base de données. Le bilan énergétique des immeubles doit être établi en mesurant la consommation d'énergie, les émissions de chaleur et l'isolation, de même qu'en se basant sur l'état et l'âge de l'enveloppe de la construction. De nouveaux investissements dans le domaine technique sont donc nécessaires pour parvenir à prendre des décisions d'investissement éclairées par une bonne base de données. Le flux de données efficace entre les différents protagonistes est également important pour élaborer une stratégie globale de développement durable.

Les données fournissent d'une part le fondement propre à définir des trajectoires de réduction individuelles, et sont indispensables d'autre part à des rapports de situation précis.<sup>6</sup> On a donc besoin de méthodes et de programmes quantifiables pour atteindre rapidement les objectifs sur le climat.

Des certifications de construction et des labels peuvent constituer en outre des incitations à rendre le secteur immobilier plus durable.

<sup>5</sup> Credit Suisse. Stratégie de durabilité chez les gestionnaires de placements immobiliers. Présentation du 27.08.2020.

<sup>6</sup> Swiss Life. Données: le socle des objectifs climatiques. Présentation du 27.08.2020.



## Conclusion

Le développement durable est aujourd'hui un facteur crucial pour une gestion immobilière réussie. L'AIS soutient la mise en œuvre de la loi sur le climat. Les sociétés immobilières et les investisseurs ont besoin de conditions-cadres explicites pour accélérer les rénovations de façon probante. Ce faisant, la politique doit notamment écarter les mesures susceptibles de générer un retard dans les rénovations. L'AIS représente les intérêts d'investisseurs institutionnels, comme des caisses de pensions, des assureurs et des sociétés immobilières, et s'engage pour le développement de bâtiments entretenus, exploités et construits suivant le principe du développement durable complet.