

Le développement durable dans le secteur immobilier

Situation de départ

Selon le Rapport de la Commission mondiale sur l'environnement et le développement (Rapport Brundtland) de l'ONU rédigé en 1987, le développement durable est défini 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.»¹ La branche immobilière revêt un rôle essentiel sur la voie d'un avenir durable: les bâtiments sont en effet responsables de 24 pour cent des émissions totales de gaz à effet de serre de la Suisse. Ils sont donc le second principal émetteur national de CO₂ derrière les transports.²

Fin 2015, la Conférence de Paris sur le climat a servi de cadre à l'adoption d'un nouvel accord qui oblige les Etats à réduire leurs émissions de gaz à effet de serre dès 2020.³ Pour satisfaire à cet accord, le Parlement suisse a voté en septembre 2020 la révision totale de la loi sur le CO₂. La loi sur le CO₂, qui sera votée le 13 juin 2021, fixe des objectifs également pertinents pour le secteur immo-

bilier: une valeur limite de CO₂ doit s'appliquer dès 2023 aux constructions anciennes, dès que le remplacement du chauffage est nécessaire. La valeur limite de 20 kg maximum d'émissions de CO₂ par mètre carré de surface de référence énergétique et par an doit être diminuée de cinq kilos par intervalle de cinq ans.⁴ Ainsi, les propriétaires de maison ne peuvent plus installer désormais de nouveau chauffage au mazout, excepté si la maison est suffisamment bien isolée.

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 CO₂. **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 et 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.⁵ A 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 en moyenne assez disposés à payer des loyers un peu plus élevés que pour des immeubles classiques ou non rénovés comme il se doit. Les locataires peuvent en outre compenser le loyer net supérieur par des charges inférieures.

¹ 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.

² Office fédéral de l'environnement (OFEV). 2020. Climat: En bref. <https://www.bafu.admin.ch/bafu/fr/home/themes/climat/en-bref.html> (dernier accès le 02.12.2020).

³ Office fédéral de l'environnement (OFEV). 2020. L'accord de Paris sur le climat. https://www.bafu.admin.ch/bafu/fr/home/themes/climat/info-specialistes/climat-affaires-internationales/l_accord-de-paris-sur-le-climat.html (dernier accès le 02.12.2020).

⁴ Site Internet du parlement suisse. Révision totale de la loi sur le CO₂ pour la période postérieure à 2020, objet du Conseil fédéral 17.071. <https://www.parlament.ch/fr/ratsbetrieb/suche-curia-vista/geschaefte?AffairId=20170071> (dernier accès le 02.12.2020).

⁵ Site Internet de l'UBS. Durabilité. <https://www.ubs.com/ch/fr/asset-management/distribution-partners/investment-solutions/real-estate/sustainability.html> (dernier accès le 02.12.2020).

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 CO₂. 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.⁶ 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.⁷ 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.

⁶ Credit Suisse. Stratégie de durabilité chez les gestionnaires de placements immobiliers. Présentation du 27.08.2020.

⁷ 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 l'application de la loi sur le CO₂, qui procure une valeur ajoutée aux investisseurs, bailleurs et locataires. Nous rejetons toute application unilatéralement contraignante pour les investisseurs et les bailleurs. 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.