

L'investissement durable en Suisse

Vincent Leroux
Président du SVIT Romandie



L'investissement durable est un peu comme un serpent de mer: on en entend souvent parler, mais on n'en voit généralement pas la couleur. C'est en tout cas le sentiment qui se dégage de la lecture du dernier rapport du GIEC. On peut notamment y lire que «les financements publics et privés pour les combustibles fossiles sont plus importants que ceux pour l'action climatique!».

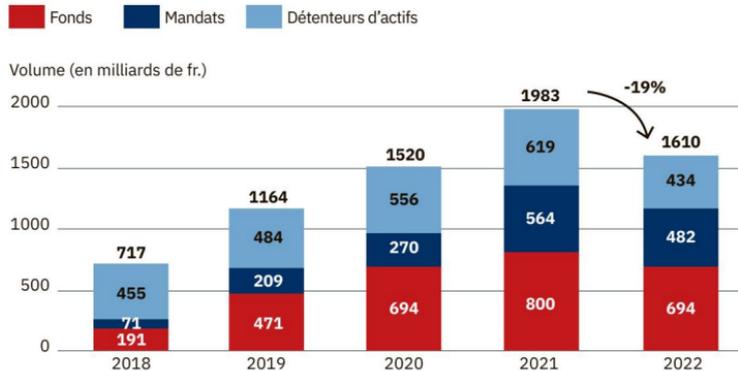
Si ce constat s'applique à toutes les industries, il touche particulièrement les secteurs de l'immobilier et du bâtiment. Les experts du GIEC estiment que des bâtiments efficaces énergétiquement pourraient réduire les émissions nettes d'environ 1,5 gigatonne d'équivalent CO₂ par an d'ici à 2030. Avec comme principal levier d'action la modernisation et la rénovation du bâti existant.

Ce sujet est une marotte dans les métiers de l'immobilier. En Europe, les bâtiments sont responsables de près de 40% de la consommation d'énergie et d'environ 36% des émissions de gaz à effet de serre.

Quid de l'immobilier en Suisse? Le taux de rénovation de 1% des bâtiments devrait être multiplié par quatre pour espérer atteindre les objectifs fixés par la

Évolution des investissements liés à la durabilité en Suisse

En milliards de francs



Graphique: G. Laplace. Source: https://marketstudy2023.sustainablefinance.ch/wp-content/uploads/2023/06/SSF_2023_MS_Summary_F.pdf

Confédération dans le cadre de la Stratégie énergétique 2050.

C'était d'ailleurs l'un des sujets de discussion des candidats au Conseil national invités à une table ronde organisée par le SVIT Romandie à la Vaudoise Arena, le 22 octobre dernier.

Le constat était partagé par la majorité des intervenants: les institutions publiques doivent augmenter les incitations financières pour les propriétaires, même s'il existe déjà des subventions cantonales via le Programme Bâtiments (425 millions de francs versés en 2022).

À n'en pas douter, les investisseurs immobiliers ont un rôle à jouer pour faire évoluer les mentalités et les pratiques. Il y a quelques années encore, les considérations énergétiques entraient peu en ligne de compte dans la valorisation des immeubles par les investisseurs.

Aujourd'hui, force est de constater que les mentalités ont changé. Les critères ESG (environnementaux, sociaux et de gouvernance) et la notion de durabilité occupent une place de plus en plus importante dans la constitution de portefeuilles.

Cette évolution structurelle du marché de l'investissement est le reflet d'un faisceau de conditions.

D'abord, une prise de conscience que la transition énergétique, répondant à des enjeux climatiques et environnementaux, n'est pas une tendance, mais une véritable lame de fond. Le réchauffement climatique occupe les esprits de tout un chacun et nombreux sont les professionnels de l'immobilier à échanger sur les bonnes pratiques à mettre en place pour diminuer leurs émissions de CO₂. Dès lors,

un propriétaire qui n'investit pas aujourd'hui pour la rénovation énergétique de son bâtiment prêterait sa valeur future.

Ensuite, une montée en puissance des innovations technologiques, avec l'écllosion de start-up proposant des solutions de durabilité. De plus en plus d'acteurs historiques de l'immobilier collaborent avec de jeunes entreprises innovantes, dans un marché qui ne cesse de monter en compétences et en maturité.

Enfin, un étai réglementaire qui se resserre. Les législations et les réglementations imposent de nouvelles exigences énergétiques, tant pour les nouveaux projets immobiliers que dans le cadre de rénovations. Le Conseil d'État du canton de Vaud, par exemple, a proposé un avant-projet de révision totale de la loi sur l'énergie. Il a été mis en consultation publique à la fin d'août dernier (et jusqu'au 21 novembre prochain). Le SVIT Romandie le soutient, mais avec un certain nombre de réserves concernant sa mise en application.

De son côté, le canton de Genève a émis un nouveau règlement d'application de la loi sur l'énergie (REn), applicable dès le 1^{er} septembre 2022. Il demande «la substitution des énergies fossiles en faveur des énergies renouvelables lors du changement des installations de production de chaleur».

Ces évolutions du marché et des conditions structurelles posent une question plus large

que celle de la durabilité cantonnée au secteur de l'immobilier. Cette question, c'est celle de la place de l'investissement durable en Suisse, tous secteurs confondus.

Selon le «Rapport sur l'investissement durable en Suisse 2023», publié par Swiss Sustainable Finance, le volume d'investissement a chuté de 19% entre 2021 et 2022, passant de 1,983 milliard de francs à 1,610 milliard en 2022 (voir le graphique).

Une diminution qui peut sembler inquiétante au regard de l'augmentation constante des volumes d'investissements liés à la durabilité des dernières années. La lecture du rapport permet de comprendre que ce retournement de situation s'explique en partie par un changement de méthodologie de calcul. Au final, pour 2022, «les volumes des fonds liés à la durabilité représentent environ 52% du marché suisse des fonds d'investissement, soit un niveau proche de celui de l'an dernier».

Nul doute que nous sommes dans un changement de paradigme en matière d'investissement. Les préoccupations environnementales, les exigences législatives et les opportunités technologiques poussent les investisseurs à faire entrer les critères ESG et de durabilité dans leurs portefeuilles. C'est bien évidemment une très bonne nouvelle.