

## L'impact CO<sub>2</sub> des placements immobiliers suisses diminue

Lausanne – le 23 mai 2023. **Les émissions de gaz à effets de serre des parcs de bâtiments des placements immobiliers suisses ont diminué d'environ 10% entre 2020 et 2021. Selon la deuxième étude sur l'engagement en matière de critères ESG des fonds, fondations et sociétés dans ce domaine conduite par des chercheurs de la Faculté des HEC de l'Université de Lausanne en collaboration avec la BCV, la part des énergies fossiles dans le mix énergétique a reculé, passant de 46% à 42%, au profit des solutions renouvelables.**

Après une première étude publiée l'an dernier et portant sur des données de 2020, les chercheurs du Center for Risk Management (CRML) de la Faculté des HEC (UNIL) se sont à nouveau penchés sur les trois principaux types de placements indirects (à distinguer de la détention directe de bâtiments) dans l'immobilier suisse: les fonds, les fondations et les sociétés immobilières. L'analyse a notamment porté sur leur intégration des critères ESG (environnementaux, sociaux et de gouvernance) et leur stratégie énergétique en regard de l'objectif d'une Suisse climatiquement neutre à l'horizon 2050. Les résultats portant sur des données 2021 ont été publiés ce jour et l'étude sera mise à jour annuellement.

Pour les investisseurs, en particulier les caisses de pension, cette analyse constitue une référence. Avec un total de 143 fonds, fondations et sociétés immobilières pour un volume d'actifs de 177 milliards de francs, les investissements immobiliers indirects sont une catégorie de placements importante dans de nombreux portefeuilles. Les critères ESG sont de plus en plus pris en compte dans les décisions d'investissement, aussi bien dans les domaines des actions et des obligations que de l'immobilier. De plus, en matière environnementale, les bâtiments sont l'une des principales sources d'émissions de CO<sub>2</sub> en Suisse – environ un quart du total – et recèlent un potentiel de réduction important.

Cette deuxième enquête porte sur 72 fonds, fondations et sociétés immobilières, représentant des encours de 145 milliards de francs ou 82% du marché (96% pour les fonds de placement cotés en bourse). Les informations proviennent des réponses à un questionnaire envoyé en 2022 et des rapports annuels et de responsabilité sociale, complétées par le report d'informations récoltées lors de l'enquête précédente. Ainsi, l'échantillon couvre près de 7 600 bâtiments totalisant 28,4 millions de mètres carrés de surface de plancher, permettant la collecte d'informations concernant plus de 500 points de données qualitatives et quantitatives relatives aux critères ESG.

### Plus de pompes à chaleur, de bois et de solaire thermique

Parmi les principales évolutions mises en exergue par les deux études, la mise en œuvre de mesures visant à réduire les émissions de CO<sub>2</sub>, conformément aux objectifs à long terme adoptés par la plupart des gérants. Ainsi, pour le chauffage et la production d'eau chaude, la part des combustibles fossiles (gaz naturel et mazout) est passée de 46% en 2020 à 42%. A l'inverse, les pompes à chaleur, ainsi que dans une moindre mesure le bois et d'autres solutions renouvelables (tels que le solaire thermique), se développent. Le chauffage urbain est pour sa part, toutes catégories confondues (renouvelable ou non), la deuxième plus importante source d'énergie et les pompes à chaleur sont de plus en plus acceptées (avec une augmentation de 10% à 16,5%). L'étude met également en évidence une diminution substantielle du chauffage électrique (passant de 12% à 8%).

La dimension sociale, auparavant moins prise en compte, est aussi mieux intégrée par les gérants. Ils sont ainsi 54% à avoir et à publier une politique dans ce domaine, contre 45% un an plus tôt. Les

principales améliorations concernent les sociétés immobilières et les fonds de placement. Les aspects les plus souvent couverts concernent les conditions de travail, et moins l'engagement dans la communauté.

En matière de gouvernance, la part des gérants qui disposent et publient leur politique est aussi en hausse, passant de 47% à 58%. Dans ce domaine également, les principales améliorations concernent les sociétés immobilières et les fonds de placement. De nombreuses dimensions sont couvertes, à commencer par la prévention des conflits d'intérêts, la gestion des risques et le respect du devoir fiduciaire. La dimension environnementale concerne également la gouvernance et environ 55% des gérants ont signé les Principes pour l'investissement responsable des Nations Unies (UN-PRI), un chiffre également en hausse.

Parmi les conclusions moins positives, si les portefeuilles immobiliers étudiés affichent de bons résultats en matière de consommation d'énergie et d'émissions de CO<sub>2</sub>, ils restent moins bons dans d'autres domaines – notamment pour ce qui a trait à la gestion de déchets, la prévention des pollutions, la biodiversité et la résilience en cas de catastrophe. Ce schéma était également présent dans l'enquête précédente, et la comparaison montre aussi une amélioration dans ces domaines.

### **Dynamique réjouissante en matière de transparence**

Professeur à la Faculté des HEC (UNIL) et codirecteur du CRML, Eric Jondeau, précise: «La deuxième édition de l'enquête étend significativement l'analyse des pratiques ESG sur le marché immobilier. La couverture de plus de 80% du marché, avec notamment presque tous les fonds cotés, permet une analyse quasi exhaustive. De plus, cette nouvelle édition permet d'y ajouter une dimension dynamique où l'on observe que le marché est dans une phase d'évolution importante et plutôt positive. Parmi les tendances intéressantes, on note bien sûr la baisse des émissions, mais également la prise d'importance des aspects sociaux.»

Philippe Gabella, responsable de la gestion en immobilier indirect à l'Asset Management de la BCV relève: «L'amélioration du degré de couverture du marché et les résultats traduisent les progrès des gérants de portefeuilles immobiliers en matière d'investissement socialement responsable. La généralisation de la publication des émissions de gaz à effet de serre et de la consommation énergétique est un pas en direction d'une standardisation qui fait encore défaut. De plus, cette deuxième édition de l'étude illustre les efforts consentis et les lacunes à combler par les gérants immobiliers, ce qui est bénéfique pour la transparence de l'ensemble des placements immobiliers suisses.»

Lien vers l'étude sur le site du CRML: <https://crml.ch/2022-switzerland-real-estate-esg-survey/>

### **Contacts**

Prof. Eric Jondeau, Faculté des HEC, UNIL  
+ 41 76 340 28 26  
eric.jondeau@unil.ch

Jean-Pascal Baechler, Conseiller économique, BCV  
+41 21 212 22 51  
jean-pascal.baechler@bcv.ch