

Aperçu des fondamentaux

Marchés d'investissement – Le thème de l'ESG revêt de plus en plus d'importance dans les investissements immobiliers directs et indirects. Les labels et les indices sont utiles dans les décisions d'achat et de vente – à condition d'être pertinents.

Par Frank Schaller

Les placements financiers durables existent déjà depuis les années 90. Ils ont récemment acquis une importance et une attention croissantes. Il s'agit peut-être de l'expression d'une responsabilité sociale et d'une pression politique, mais certainement aussi de l'attente croissante des investisseurs. C'est une évolution réjouissante. Mais la question se pose de savoir ce qui se cache réellement derrière ces placements.

Une étude commandée par le WWF Suisse 2021 présente toutefois une situation décevante. Ainsi, les «fonds de développement durable» n'orientent pas davantage de capitaux vers des activités durables que les véhicules financiers traditionnels; ils évitent simplement d'investir dans des domaines critiques pour l'environnement (au moyen de critères d'exclusion). La raison en est évidente – il manque de normes en matière de transparence, de méthodologie et d'impact. Le terme «investissement durable» n'est pas protégé. Tout le monde peut l'utiliser, mais chacun l'interprète différemment. L'UE tente de remédier à cette situation avec sa taxonomie, qui est entrée en vigueur en juin 2020. Il s'agit d'un système de classification qui détermine le moment et les types d'activités économiques considérées comme durables.

Plus de transparence avec SSREI

Les placements immobiliers (fonds, actions, fondations) ont toutefois déjà franchi une étape dans ce domaine. Il existe déjà des normes telles que le GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) et le SSREI (Swiss Sus-



**Roland Vögele (à gauche),
CEO MV Invest
Elvira Bieri (à droite), directrice
générale de SSREI**

tainable Real Estate Index). Alors que le GRESB se considère comme un instrument global pour la gestion durable, le SSREI se concentre uniquement sur le fondement, à savoir la qualité durable des biens immobiliers dans le portefeuille. Ces deux instruments permettent d'assurer la transparence et la comparabilité sur le marché et de fournir ainsi une aide à l'orientation pour l'investisseur (externe) d'une part, mais aussi pour le propriétaire et l'asset management (interne), d'autre part.

Le SSREI, lancé par la société de conseil MV Invest, s'inspire du SNBS «Standard de construction durable en Suisse», l'instrument de planification et d'évaluation lancé par l'Office fédéral de l'énergie. Le SNBS est une évolution de Minergie, le label qui se concentre sur l'optimisation énergétique d'un bâtiment. Le SNBS a permis de créer en Suisse une conception unifiée de la construction durable, mais pas pour les biens immobiliers existants. Il était donc évident d'appliquer cette logique déjà établie et reconnue aux biens existants. Le SSREI ne se limite toutefois pas aux thèmes liés à l'environnement et à l'énergie. Ainsi, les facteurs économiques et sociaux s'y opposent de manière identique (le catalogue de critères est accessible sur www.ssrei.ch). Roland Vögele, CEO de MV Invest, déclare à cet égard: «Lorsque nous avons lancé le SSREI, il n'existait sur le marché suisse aucune taxonomie globale, aucun critère uniforme permettant une évaluation correspondante et donc une

transparence et une comparabilité. Mais pour nous, en tant qu'investisseurs, il est essentiel de pouvoir évaluer les portefeuilles immobiliers à cet égard également». La société SSREI AG a été créée au début de l'année afin de regrouper les activités du SSREI et de poursuivre son développement. Elvira Bieri, qui a été pendant de nombreuses années Managing Director de la société nationale suisse de la SGS Société Générale de Surveillance, assurait notamment la direction générale du projet «SNBS – Standard pour la construction durable en Suisse».

Bieri, interrogée sur les raisons qui l'ont poussé à endosser ce rôle: «Le thème de la durabilité a toujours été pour moi une préoccupation personnelle, que j'essaie de mettre en œuvre chaque jour. L'immobilier est un élément essentiel dans toute la discussion sur le climat. Mais l'importance dépasse largement l'énergie d'exploitation. SSREI est capable de saisir cette complexité dans un instrument pragmatique, de la rendre compréhensible même pour les non-spécialistes et d'orienter ainsi la masse dans la bonne direction ou dans la direction nécessaire».

En fin de compte, ces outils d'évaluation ont été créés en raison des exigences toujours plus élevées et aident à la fois la gestion des actifs et les investisseurs dans leurs décisions d'investissement. Il est donc de plus en plus difficile et peu crédible d'affirmer sans preuve qu'un produit est durable dans le domaine de l'immobilier. ▲