



Whitepaper

# **Tout ce qui est vert ne brille pas - ou alors si ?**

Une analyse de la transparence ESG dans les rapports  
annuels de 40 fonds immobiliers suisses



**La durabilité affichée se trouve parfois n'être qu'un geste de communication. C'est pourquoi la législation exige de plus en plus des obligations de reporting. L'entreprise de conseil spécialisée dans l'immobilier pom+Consulting SA a examiné les rapports annuels de 40 fonds immobiliers cotés à la Bourse suisse sous l'angle des caractéristiques qualitatives et quantitatives de la durabilité. Elle a constaté que la transparence en matière de durabilité dans cette classe d'actifs progressait certes de manière significative, mais qu'il existait aussi de grandes différences entre les fonds.**

Les investisseurs souhaitent de plus en plus investir en tenant compte des aspects environnementaux et sociaux. L'augmentation de l'offre de produits, de fonds et de services financiers durables s'accompagne d'une augmentation de la publicité : Aujourd'hui, il n'est guère de véhicules d'investissement qui ne se parent de la mention „ESG“. Dans les cas d'écoblanchiment, ce qui est annoncé n'est pas toujours conforme à la réalité, les investisseurs sont ainsi trompés sur les caractéristiques durables des placements financiers. Les évaluations sont en outre rendues difficiles par une offre de produits très large et l'absence de normes universelles pour les placements durables.

Les nouvelles réglementations telles que la taxonomie et le règlement sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers de l'UE tentent de remédier à cette situation. Elles assurent une plus grande transparence en catégorisant notamment les produits financiers, en définissant les risques de durabilité et en mesurant le nombre et le type d'indicateurs de durabilité. En outre, les entreprises sont tenues de prouver leur responsabilité sociale en matière de gestion durable dans certains rapports. Pour les véhicules d'investissement immobilier en Suisse, la question se pose donc de savoir dans quelle mesure la thématique ESG (Environnement, Social, Gouvernance), associée aux facteurs économiques, doit être prise en compte et ventilée dans les rapports.

### Objet de l'analyse et méthodologie

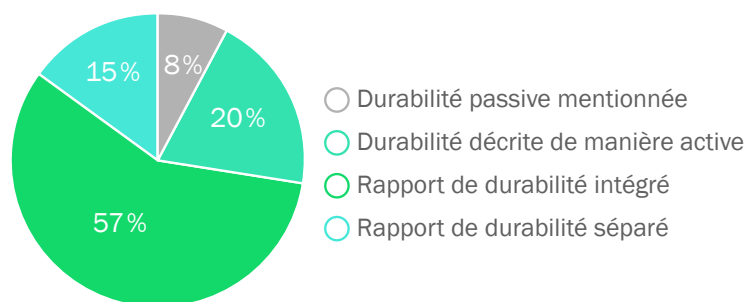
Le présent livre blanc analyse les rapports sur la performance de durabilité de 40 fonds immobiliers cotés à la Bourse suisse SIX. L'entreprise

de conseil pom+Consulting SA a comparé les rapports annuels 2021 des fonds inclus dans le SWIIT (SXI Real Estate Funds Broad<sup>1</sup>) en juillet 2022 en ce qui concerne leurs caractéristiques qualitatives et quantitatives de durabilité. L'analyse a été réalisée à l'aide d'une structure d'évaluation spécialement développée à cet effet et basée essentiellement sur les critères du Standard de construction durable en Suisse (SNBS).

L'étude a notamment porté sur les normes de reporting appliquées, les dimensions de durabilité environnementales, sociales, de gouvernance ou économiques mentionnées et sur les valeurs prises en compte. Une distinction a été faite entre un reporting actif et un reporting passif, le premier se caractérisant par des preuves et explications détaillées sur les chiffres et mesures, tandis que le reporting passif se contente de confirmer la présence de caractéristiques durables - sans informations de fond approfondies.

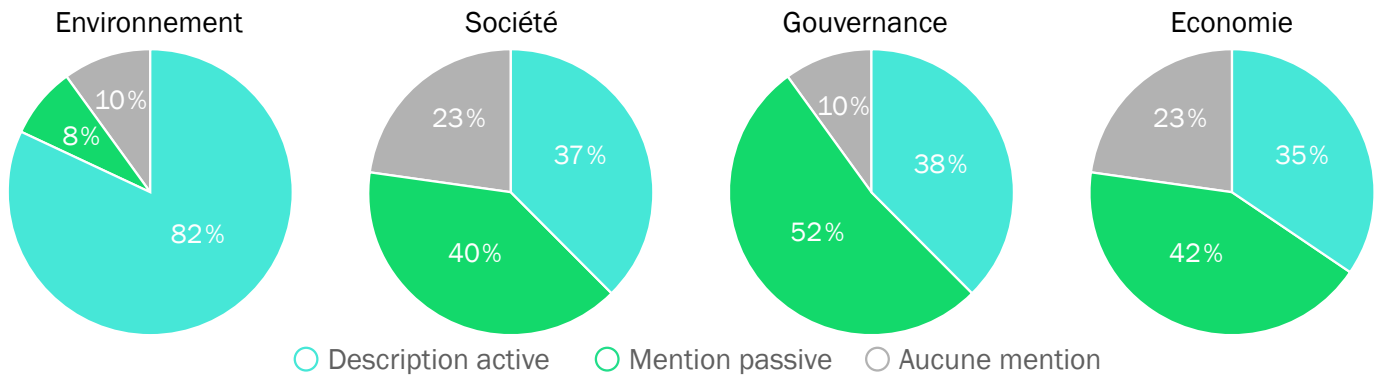
### Importance de la durabilité

Sans surprise, on constate que la durabilité gagne constamment en importance dans les rapports destinés aux investisseurs. Alors que dans les rapports annuels 2020, 13 pour cent des fonds ne mentionnaient pas les thèmes liés à l'ESG, l'évaluation des rapports 2021 montre qu'un an plus tard seulement, tous les fonds font référence d'une manière ou d'une autre aux thèmes durables. Trois quarts des rapports présentent une partie détaillée ou même séparée sur la durabilité, qui contient différents chiffres clés sur la performance et/ou l'objectif de durabilité. Une petite partie des fonds (8 pour cent) se limite à une description passive des thèmes de durabilité.



*Détails des thèmes de durabilité dans les rapports annuels*

<sup>1</sup> Voir à ce sujet : [www.six-group.com](http://www.six-group.com)



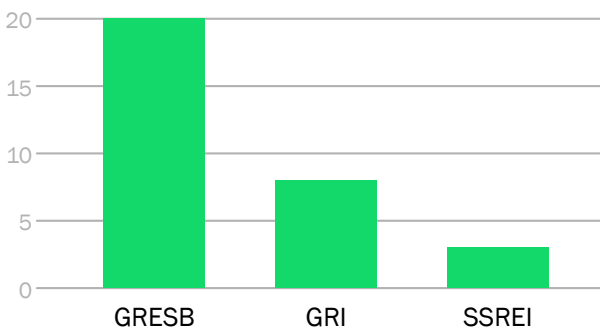
Couverture des quatre dimensions principales de la durabilité

Les principales dimensions de la durabilité (environnement, société, gouvernance et économie) sont mentionnées dans plus de 75 pour cent des rapports annuels. La dimension environnementale est la plus importante ; avec une description active dans 82 pour cent des rapports annuels, il s’agit de loin de l’aspect le plus souvent traité.

**Normes de reporting**

Les fonds immobiliers analysés suivent différentes directives de reporting pour publier leurs efforts en matière de durabilité. Tous ont en commun des normes et des directives concernant la procédure et les ensembles d’indicateurs lors de l’établissement d’un rapport de durabilité. L’évaluation montre que le fait de s’appuyer sur des normes de reporting reconnues fait partie intégrante de l’établissement du rapport de durabilité.

La moitié des fonds étudiés utilisent le standard du Global Real Estate Sustainability Benchmarks (GRESB). Huit véhicules de placement immobilier établissent leur rapport selon les directives de la Global Reporting Initiative (GRI), trois autres se conforment aux directives du Swiss Sustainable Real Estate Index (SSREI).



Normes de reporting utilisées

**Taux de couverture**

L’indicateur „taux de couverture“ montre à quelle part de la surface du portefeuille immobilier se

rapporte la performance de durabilité affichée<sup>2</sup>. Il est important de publier cet indicateur en relation avec d’autres valeurs de mesure afin de réduire le risque de greenwashing.

L’analyse montre qu’actuellement, seuls 25 pour cent des rapports annuels fournissent une indication quantitative du degré de couverture. Au sein de ces rapports, les indicateurs environnementaux se rapportent à au moins 50 pour cent des actifs, voire à plus de 70 pour cent pour une grande partie d’entre eux. Le meilleur fonds à cet égard affiche un taux de couverture de 98 pour cent et couvre ainsi pratiquement l’ensemble du portefeuille. Par ailleurs, trois pour cent des fonds ne fournissent que des données qualitatives et les 72 pour cent restants ne donnent aucune indication sur le degré de couverture.

**Critères de durabilité**

Les rapports annuels disponibles ont été examinés à la lumière des critères de durabilité courants. Il ne s’agissait pas seulement de vérifier leur présence, mais aussi d’analyser s’il s’agissait de valeurs qualitatives ou quantitatives.

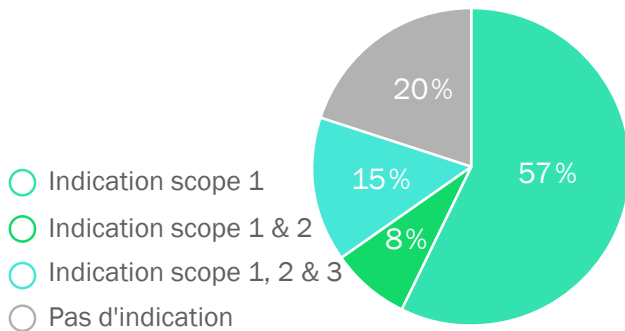
Pour la société de fonds, la documentation de mesures et d’ensembles de données définis permet d’améliorer la compréhension de sa propre performance en matière de durabilité, notamment en ce qui concerne les risques et les opportunités. Les coûts peuvent être rationalisés et les augmentations d’efficacité ainsi que les optimisations de processus peuvent être suivies. L’influence des décisions de gestion et des modèles commerciaux devient également visible à moyen terme grâce à la définition de certains critères de mesure.

2 Voir par exemple la circulaire 04/2022 de l’Asset Management Association Switzerland.

## Critères

## Connaissances

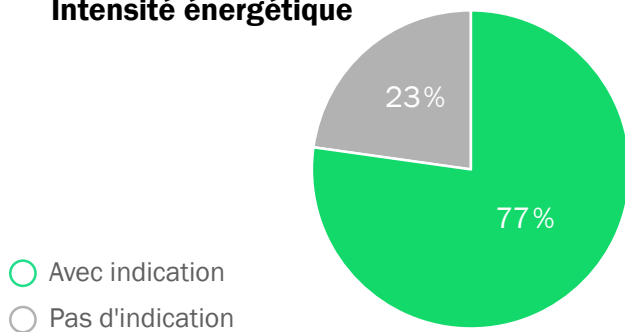
## Émissions de gaz à effet de serre



Pour plus de 80 pour cent des fonds, les chiffres clés relatifs aux émissions de gaz à effet de serre couvrent les émissions directes provenant de sources propres ou contrôlées (scope 1 selon le Greenhouse Gas GHG-Protocol). Cela correspond par exemple aux émissions dues à la combustion de mazout ou de gaz de chauffage. Les participants au GRESB, en particulier, publient également des émissions indirectes, comme le chauffage urbain ou l'électricité (scope 2).

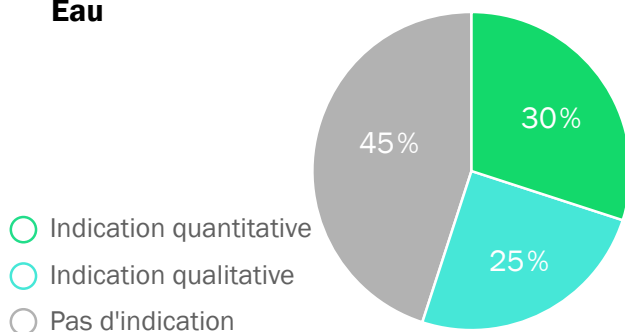
15 pour cent publient, en plus des scopes 1 et 2, toutes les autres émissions indirectes qui se produisent le long de la chaîne de création de valeur, mais qui ne peuvent pas être influencées activement (scope 3). Il peut s'agir par exemple de chiffres clés concernant l'électricité des locataires, l'élimination des déchets, les chaînes d'approvisionnement ou l'énergie grise.

## Intensité énergétique



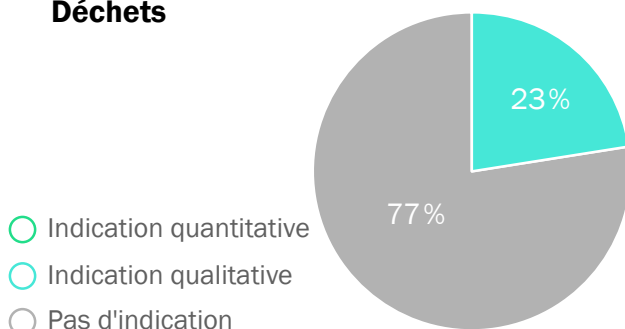
Près de 80 pour cent des rapports annuels contiennent des informations quantitatives sur l'intensité énergétique du portefeuille immobilier. En outre, la classe d'efficacité énergétique est soit décrite de manière qualitative pour la moitié des fonds, soit indiquée de manière quantitative en présentant la part des classes d'efficacité dans le portefeuille.

## Eau



La consommation d'eau dans le portefeuille immobilier est traitée dans 55 pour cent des rapports annuels. Près d'un tiers des fonds immobiliers présentent des chiffres clés sur la consommation totale actuelle ; 25 pour cent supplémentaires décrivent des mesures visant à améliorer l'efficacité.

## Déchets



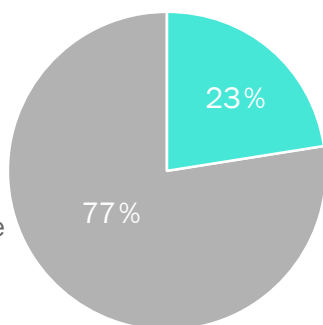
Actuellement, aucun des fonds immobiliers étudiés ne présente de chiffres concrets sur les données relatives aux déchets. Cela est probablement dû au fait qu'il est difficile d'obtenir des données détaillées ou d'effectuer un suivi pour des immeubles individuels. Néanmoins, près d'un quart des rapports annuels donnent des indications qualitatives sur cette thématique - soit sur la planification, soit sur les valeurs cibles de la gestion des déchets.

## Critères

## Connaissances

### Biodiversité

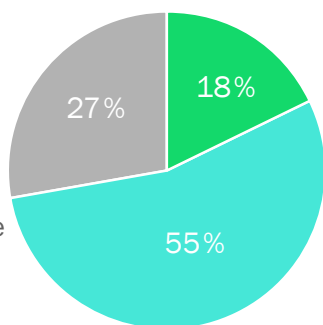
- Indication quantitative
- Indication qualitative
- Pas d'indication



La biodiversité est traitée de manière plutôt marginale dans les rapports des fonds immobiliers. Seul un quart environ des rapports annuels aborde cette thématique, le plus souvent dans le sens d'une description vague ou d'un critère général. Aucune donnée quantitative ou mesure concrète de la biodiversité n'est actuellement présentée.

### Certificats

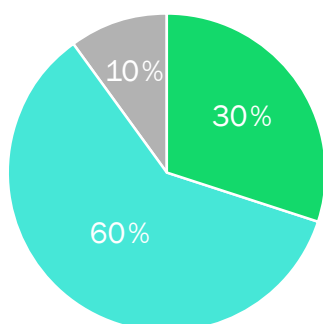
- Indication quantitative
- Indication qualitative
- Pas d'indication



Les certificats et les labels prennent de plus en plus d'importance dans la gestion immobilière. Ils témoignent des efforts de durabilité et d'une bonne performance de durabilité au niveau de l'immeuble. Les résultats de l'analyse confirment leur pertinence. Ainsi, 73 pour cent des fonds au total citent ou décrivent les certifications existantes dans le portefeuille immobilier ; pour 18 pour cent, la couverture par label est indiquée. Les labels les plus souvent cités sont Minergie et DGNB.

### Valeurs cibles

- Valeurs cibles (quantifiables)
- Objectifs (qualitatifs)
- Pas d'indication



Les objectifs et les valeurs cibles sont une composante essentielle du rapport de durabilité. Ils aident d'une part à respecter les réglementations légales ou à les atteindre dans les délais impartis. D'autre part, ils constituent un indicateur important de l'activité de l'entreprise, de la motivation des collaborateurs et de l'engagement des organisations partenaires. Avant tout, les objectifs de durabilité sont devenus un aspect central des décisions d'investissement des investisseuses et investisseurs intéressés.

Les rapports annuels examinés en tiennent compte. Dans 90 pour cent des rapports annuels analysés, des objectifs qualitatifs sont décrits ou même des valeurs cibles quantifiables sont fixées. Les objectifs vont de projets ambitieux et de grande envergure comme Net-Zero, le confort et la sensibilisation des locataires ou la transparence des données à des indicateurs clés de performance spécifiques comme les labels des bâtiments, la consommation d'énergie ou la consommation de déchets.



## Conclusion

La présente étude montre clairement que la demande sans cesse croissante de placements durables revêt également une grande importance pour les placements immobiliers indirects.

L'analyse de cette année montre que, pour la première fois, tous les fonds étudiés traitent de la durabilité dans leurs rapports annuels et que ce thème est donc devenu incontournable. Sur l'ensemble des rapports annuels analysés, on constate toutefois de grandes différences en ce qui concerne la profondeur de la thématique. En outre, l'utilité de normes de reporting telles que GRI ou GRESB, qui permettent une comparaison congruente au sein de la classe d'actifs, apparaît clairement.

La conclusion la plus importante découle sans doute de l'accent mis aujourd'hui sur la composante environnementale. Les émissions de CO<sub>2</sub>, la consommation d'énergie et le zéro net

figurent encore en tête de la liste des ingrédients pour des véhicules d'investissement immobilier attrayants. Mais un jour ou l'autre, ces objectifs seront atteints ou resteront inaccessibles, ce qui laisse en tout cas peu de potentiel de différenciation. Les aspects sociaux et économiques sont encore dans l'ombre et recèlent un grand potentiel pour obtenir un avantage concurrentiel. A moins que les propriétaires immobiliers et les sociétés de fonds ne réfléchissent suffisamment tôt aux critères et aux valeurs cibles qui pourront à l'avenir décider de la valeur de marché dans les autres dimensions de la durabilité, en particulier la dimension sociale. Il est tout à fait envisageable que les questions relatives au bien-être et au confort des locataires, souvent mises de côté aujourd'hui, déterminent dans un avenir pas trop lointain l'attractivité des immeubles et la performance de durabilité des véhicules de placement immobilier.

## pom+Consulting SA

pom+ est une société suisse de conseil, fournissant des prestations de services dans le domaine du bâtiment, des infrastructures, des entreprises et des organisations dans les domaines de la construction, de l'équipement, de l'immobilier et de la gestion de portefeuille d'actifs. Les compétences clés de pom+ couvrent la mesure des performances, l'élaboration de stratégies, l'optimisation des ressources, le conseil en durabilité le déploiement de technologies et les stratégies de numérisation, ainsi que des solutions qui prennent en compte le cycle de vie des biens immobiliers et des infrastructures. Plus de 100 collaborateurs, pour la plupart diplômées d'universités et de hautes écoles spécialisées, convainquent par leurs connaissances spécialisées, leur expérience éprouvée et leur savoir-faire acquis dans le cadre d'environ 6'000 projets.

Avec son siège à Zurich et des bureaux à Bâle, Berne, Lausanne, Saint-Gall, Francfort et Berlin, pom+, spin-off de l'ETH Zurich, a conseillé plus de 700 clients en Suisse et à l'étranger depuis 1996.

[www.pom.ch](http://www.pom.ch)

**Restez au courant. Suivez-nous sur les médias sociaux.**

