

Investir dans l'immobilier durable



Boris Clivaz

CEO et fondateur de Gefiswiss SA

L'immobilier représente actuellement 25% des émissions directes de CO₂ de la Suisse. Les caisses de pensions ont commencé, comme pour les autres classes d'actifs à intégrer l'impact écologique et la durabilité dans leurs réflexions sur les investissements immobiliers. Et cela ne doit pas nécessairement rimer avec des rendements plus faibles.

L'attrait de l'immobilier, en raison notamment des niveaux de rendement actuels, a poussé l'allocation à cette classe d'actif à plus de 20% des avoirs des caisses de pensions, soit plus de CHF 200 mia. La faible liquidité a propulsé les agios des fonds cotés à des niveaux records et ceux affichant un profil «green» bénéficient d'une prime de durabilité malgré des rendements souvent moindres en raison de leur politique de réinvestissement dans les mesures énergétiques.

Cette situation démontre une vision à plus long terme des investisseurs qui ont compris que tôt ou tard, les fonds qui n'effectuent pas les investissements nécessaires aujourd'hui le paieront plus cher demain.

L'immobilier durable: une question de gestion du risque

La loi sur le CO₂ n'étant pas passée, cela a donné du répit aux propriétaires pour se conformer aux objectifs énergétiques. Mais nous ne détrompons pas, les événements météorologiques de cet été nous donnent les prémices du dérèglement du climat. Les lois en faveur de l'environnement vont se durcir. La finance «durable» est au cœur des débats. Tôt ou tard, des efforts conséquents devront être réalisés pour assainir énergétiquement le parc immobilier au même titre que pour diminuer l'impact carbone des investissements financiers. Ces investissements futurs risquent bien de coûter plus chers en raison de la hausse du prix des matières premières et du possible abandon des subventions incitatives si ces investissements devenaient obligatoires.

Rendement élevé et impact durable

Alors que les caisses de pensions ont comme priorité le rendement en faveur de leurs assurés, un horizon d'investissement à long terme et une pression croissante en faveur des investissements durables, celles-ci devraient opter pour investir plus largement dans des stratégies de développements immobiliers. Il existe à ce jour plusieurs véhicules proposant soit des stratégies classiques de rendement immobilier, soit des stratégies de «private equity immobilier» visant le gain sur promotion.

Ces véhicules, qui ne se contentent pas d'acquiescer de biens existants, mais développent des projets en compte propre, offrent naturellement des rendements plus élevés et permettent la création ou détention d'immeubles durables.

Le type d'approche qui consiste à développer de nouveaux quartiers d'habitations permet de travailler à une échelle qui permet non seulement de construire un immeuble écologique, mais véritablement d'intégrer différents critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG). Les coûts supplémentaires induits par ces différentes initiatives, relativement faibles s'ils sont prévus dès la phase initiale de projet, sont largement compensés par l'attrait auprès des futurs acquéreurs ou locataires et la prime qui en découle.

Ces approches restent encore confidentielles au sein des portefeuilles des caisses en raison de la taille relativement faible inhérente à ce type de stratégie.

Or, on sait que la véritable transition durable passe par les investissements locaux et de petites tailles. Les caisses pourraient ainsi jouer un rôle majeur en allouant des montants à ces produits spécialisés, éventuellement sous forme de «roll», et obtenir ainsi des rendements supérieurs au marché et un portefeuille immobilier plus durable. ■

Les fonds qui n'effectuent pas les investissements nécessaires aujourd'hui le paieront cher demain.