alliance climatique suisse

Analyse d'ensemble des fonds immobiliers

État d'avancement et écarts par rapport à l'objectif Net Zero 2040, aux standards écologiques et aux loyers abordables

Durabilité dans le secteur immobilier : les managers de fonds sont-ils alignés sur l'objectif 1,5 °C pour atteindre le Net Zero 2040 ?

Les i**nvestissements immobiliers des caisses de pension** et des **fonds immobiliers** constituent, dans leur ensemble, un **levier climatique important.** Environ un sixième des surfaces louées en Suisse appartient directement aux caisses de pension, qui investissent en outre dans des fonds immobiliers gérés par des banques, des compagnies d'assurance et des sociétés immobilières. Ces dernières sont elles-mêmes propriétaires d'un dixième supplémentaire des surfaces louées. Elles effectuent de tels financements aussi à l'étranger. Enfin, le caisses de pension accordent des hypothèques ou investissent en Suisse dans des fonds hypothécaires qui financent des bâtiments privés.

Notre rating immobilier de durabilité des caisses de pension évalue leurs portefeuilles immobiliers directs et leurs prêts hypothécaires, mais aussi leur engagement en tant que Asset Owners vis-à-vis des managers des fonds dans lesquels elles investissent.

Avec la **présente analyse d'ensemble** des fonds immobiliers et hypothécaires, nous complétons notre engagement auprès des institutions de prévoyance. Nous résumons les enseignements tirés de notre collaboration interactive de longue date avec les caisses de pension et les gestionnaires de fortune, et présentons notre **outil immobilier** dans la Vue d'ensemble des solutions durables et respectueux du climat.

Cet outil, disponible dans la partie 2. **Fonds immobiliers et hypothécaires : décarbonisation vers le Net Zero 2040** – qui regroupe environ 135 fonds immobiliers suisses, 20 fonds immobiliers étrangers et environ 15 fonds hypothécaires – offre un aperçu complet de l'état d'avancement des trajectoires de décarbonisation des fonds proposés en Suisse.

Vous pouvez également accéder à l'outil immobilier en cliquant sur l'image d'exemple ci-dessous représentant les tableaux. Vous trouverez des indications sur la navigation au tout début du document.

Suisse : fonds immobiliers et actions immobilières directes avec parc immobilier propre

Asset Manager/ Société immobilière	Catégorie	Nom du placement	Trajectoire de décarbonisation avec objectif de réduction de l'intensité CO2e d'ici 2030 par rapport à 2020 ou à l'année de la première mesure		Efficacité du management de facteurs essentiels de durabilité : 1) photovoltaïque; 2) énergie grise ; 3) électricité des locataires renouvelable, mobilité verte des usagers (minimisation des parkings, promotion proactive vélo, proximité transports publics, bornes de recharge électriques, Green Lease; alignement aux SDG's, aux normes SNBS et SSREI : 4) biodiversité et adaptation climatique (espaces/toitures vertes/arbres/arbustes, pas scellement du sol) et 5) potentiel d'interaction sociale, loyers abordables inférieurs à la médiane locale pour le type de logement, rénovation sans délogement des locataires, soutien en cas de démolition ou de rénovation entraînant un délogement inévitable				
			En pourcent (Scope 1 et Scope 2)	Performance de système avec perspective Net Zero 2040	1) Croissance photovoltaïque après analyse du potentiel	2) Minimisation Scope 3.2 upstream (émissions liées à la construction)	3) Minimisation Scope 3.9, 3.13 downstream (usagers)	4) Maximisation SDG/SNBS/ SSREI critères écologiques	5) Optimisation SDG/SSREI facteurs sociaux
Bonhôte	Parc immobilier propre (principalement habitations, Romandie)	Bonhôte Immobilier SICAV	10% (période 2024-2028), pourtant 40% depuis 2016, (Scope 1)	faible (trajectoire de réduction après 2028 inconnue)	moyenne (trajectoire de croissance initiée)	basse	moyenne (trajectoire de croissance initiée)	basse	basse
Fonds Immobilier Romand (FIR) / GEP SA (BCV)	Parc immobilier propre (nombre important de bâtiments anciens)	Fonds Immobilier Romand	35%	moyenne	bonne	basse	basse	basse	moyenne (15 % utilisation sans but lucratif des locaux)
La Foncière (Investissements Fonciers SA)	Parc immobilier propre (nombre important de bâtiments anciens)	Fonds La Foncière	40%	bonne (prise en compte parc immobilier ancien)	basse	faible (seulement principes, pas de reporting)	basse	basse	basse
Swiss Finance & Property SFP	Parc immobilier propre (habitations, commercial)	SFP Fondation de placement Swiss Real Estate	70%	excellent (beaucoup rénovations d'immeubles anciens)	bonne	bonne	bonne	bonne	moyenne (loyers inférieurs à la médiane/rénovation d'immeubles anciens et respectueuses des locataires)

Nos critères d'évaluation de la durabilité

Nous présentons l'ambition affichée par chaque fonds. Il apparaît ainsi que, bien trop souvent, la réalisation effective des objectifs ne permet pas des progrès adéquats. Ni l'**objectif climatique Net Zero 2040**, ni les **UN Sustainable Development Goals** en matière de durabilité environnementale, de biodiversité et de standards sociaux ne sont ainsi suffisamment mis en œuvre.

Pour atteindre l'objectif de l'accord de Paris sur le climat visant à limiter le réchauffement à 1,5 °C, la décarbonisation des bâtiments en Suisse doit être menée avec le plus haut niveau d'ambition. Intitulée Exploring the gap between carbon-budget-compatible buildings and existing solutions – A Swiss case study, l'étude pionnière de Yasmine Dominique Priore, Guillaume Habert, Thomas Jusselme (2023) de l'ETH Zurich analyse le budget carbone global restant de 400 gigatonnes de CO_2 nécessaire pour atteindre cet objectif de 1,5 °C et en conclut la nécessité d'agir de toute urgence : notre secteur du bâtiment doit atteindre **zéro émissions directes d'ici 2037**, et **non pas seulement en 2050** comme le prévoit l'objectif officiel. Cet objectif ambitieux s'applique à tous les bâtiments du pays, y compris les **portefeuilles des fonds immobiliers**.

De plus, l'outil Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM), développé par l'UE et reconnu à l'échelle internationale, exige explicitement pour la Suisse le respect de l'objectif de **zéro émission nette d'ici 2040.** Il repose également sur le budget restant pour limiter le réchauffement à 1,5 °C au maximum.

Ces études soulignent la **nécessité de repenser radicalement les solutions existantes** afin d'atteindre les objectifs climatiques de l'Accord de Paris.

Les fonds immobiliers alignés sur Net Zero 2040 **exploitent leur potentiel de rénovation énergétique être bien au-delà des normes minimales légales**, couvrent les besoins en chauffage entièrement par des énergies renouvelables ou par un réseau de chauffage urbain à faibles émissions. Les **nouvelles constructions** répondent aux normes de durabilité les plus avancées.

Parallèlement, la production d'**électricité photovoltaïque** doit être développée au maximum afin de parvenir à l'électrification générale de la Suisse.

Selon l'étude pionnière déjà citée, l'objectif de limitation à 1,5 °C impose une trajectoire de réduction visant **zéro émission liée à l'énergie grise des matériaux de construction d'ici 2050**.

Il faut également **réduire au minimum les émissions indirectes** de l'**électricité consommée par les locataires** et de la **mobilité des usagers,** en particulier avec l'**installation proactive de bornes de recharge** pour véhicules électriques.

En complément du zéro net d'ici 2040, il faut respecter des normes **écologiques** en matière de **biodiversité** et d'**adaptation à la chaleur**, notamment en ce qui concerne la végétalisation des toits et l'aménagement paysager des abords, mais aussi **éviter l'imperméabilisation des sols**.

Du fait de la hausse continue des loyers, des rénovations énergétiques indispensables ainsi que de la **couverture médiatique**, le respect des normes **sociales** revêt une importance croissante. L'indifférence face à la revendication de **loyers abordables** et d'un **traitement équitable des locataires** en cas de **démolition, de nouvelle construction ou de rénovation** nuit à la réputation.

Enfin, l'**octroi de hypothèques** doit lui aussi contribuer à l'objectif Net Zero 2040.

Vous trouverez de plus amples informations dans les rubriques « Introduction » et « Critères de classification » de l'outil immobilier de la Vue d'ensemble des solutions durables et respectueux du climat. Des indications sur la navigation figurent au tout début du document.

Les managers des fonds en détail : «Highlights» et «Lowlights»

Nous allons maintenant examiner plus en détail les différents gestionnaires d'actifs sur la base de leur gamme de fonds. Le parcours suivant, composé de **six visuels**, résume les conclusions tirées des tableaux immobiliers figurant dans la Vue d’ensemble des solutions durables et respectueux du climat

Ils couvrent les six thèmes centraux et illustrent où se positionnent les prestataires **dans un espace allant des «Highlights» en haut à gauche aux «Lowlights» en bas à droite, en passant par «Medium»**.

Les Asset Owners comme les caisses de pension devraient ainsi positionner leurs différents investissements. Tant **l'engagement que le désinvestissement avec nouvelle sélection** au détriment des véhicules d'investissement à faible performance, ou encore **le pilotage positif des entrées et sorties au profit des véhicules performants** constituent des moyens d'atteindre l'objectif Net Zero 2040 tout en maximisant les objectifs pertinents des UN Sustainable Development Goals

Cliquez sur les visuels et consultez les détails et les justifications correspondants de l'outil immobilier de la Vue d’ensemble des solutions durables et respectueux du climat. Des indications sur la navigation figurent au tout début du document.

1. Quel est le niveau d'ambition des trajectoires de décarbonisation ?

Comme le montre ce **premier visuel**, la zone centrale est très occupée. Ce positionnement marqué près de «Medium» signifie que, **en moyenne pondérée, le niveau d'ambition des trajectoires de réduction du CO_2 est nettement meilleur** par rapport à la situation d'il y a quelques années.

Toutefois **seulement les Asset Managers figurant près des «Highlights»** proposent des fonds qui, grâce à des **performances de décarbonisation avec réduction des émissions CO_2 de plus de 50 % d'ici 2030 par rapport à 2020**, offrent une **perspective crédible d'atteindre le Net Zero 2040.**

Plus les fonds se trouvent en bas et près des **«Lowlights»**, plus il faudrait les éviter.

Plusieurs sociétés de fonds retardataires n'ont encore publié aucune trajectoire de décarbonisation.

Si déjà investi, il faudrait **fixer des délais en annonçant un désinvestissement**, afin qu'ils s'attaquent à la **planification des rénovations avec un niveau d'ambition plus élevé**.



Un clic sur le visuel conduit aux détails et critères de classification. Des indications sur la navigation figurent au tout début du document.

2. Quel est le degré de respect de standards énergétiques et écologiques ?

Ce **deuxième visuel** montre à quel point l'espace autour des «Lowlights» est densément peuplé vers le bas et en bas à droite. **Dans ces domaines d'action écologiques, des efforts considérables restent à déployer.**

D'une part, l'**évaluation du potentiel pour une trajectoire de croissance ambitieuse du photovoltaïque** est nécessaire.

D'autres normes énergétiques applicables sont la **minimisation des émissions liées à l'énergie grise**, en **évitant** l'utilisation de **ciment** et d'**acier**, et en recourant au **béton pauvre en CO_2** ainsi qu'en particulier au **bois et à d'autres matériaux de construction d'origine biologique**, au **recyclage** maximal et aux **matériaux réutilisables**.

La mobilité à faibles émissions **des usagers** doit être encouragée par la proximité des transports en commun, la **réduction au minimum des places de parking**, de nombreux emplacements pour vélos et l'offre proactive de **bornes de recharge pour véhicules électriques**.

Les références «Best-Practice» pour l'**orientation sur les normes écologiques** sont les fiches critères du Standard Construction durable Suisse SNBS (Bâtiment) pour les nouvelles constructions et les rénovations complètes en particulier avec ses aspects «**Nature et paysage**» et «**Adaptation au changement climatique**» ainsi que le manuel du Swiss Sustainable Real Estate Index (SSREI) pour l'évaluation de parcs immobiliers avec les indicateurs «**Biodiversité**» et «**Imperméabilisation des sols**».



Un clic sur le visuel conduit aux détails et critères de classification. Des indications sur la navigation figurent au tout début du document.

.

3. Quelle est l'importance accordée au respect des standards sociaux ?

Outre la facilitation des **interactions sociales**, il est nécessaire d'**assurer des loyers abordables** afin de minimiser les risques de réputation pour les sociétés de fonds et l'ensemble du secteur immobilier.

Le **comportement envers les locataires** en cas de **démolition** ou de **rénovation énergétique** revêt également une grande importance pour la réputation. La priorité est donnée aux **rénovations sans délogement des locataires**. Si rester sur place est techniquement inévitable, il faudra proposer dès que possible des **logements de remplacement acceptables** et de garantir une **possibilité de retour adéquate à des loyers abordables**.

La référence «Best-Practice» pour l'**orientation sur les normes sociales** est le manuel du Swiss Sustainable Real Estate Index (SSREI) avec les indicateurs «Contacts sociaux», «Logements abordables et mixité sociale» et «Densité d'utilisation».

Dans ce **troisième visuel**, la grande majorité sont des «Lowlights». Les **loyers abordables** et les **libérations complètes disproportionnés** sont manifestement un **sujet tabou.** Une **prise de conscience accrue de ce problème au sein de la branche** soutiendrait sa réputation. Pour préserver des logements abordables destinés aux groupes à faibles revenus, il importe de faire preuve d'une gestion attentive de ces questions en **publiant des lignes directrices sociales**.



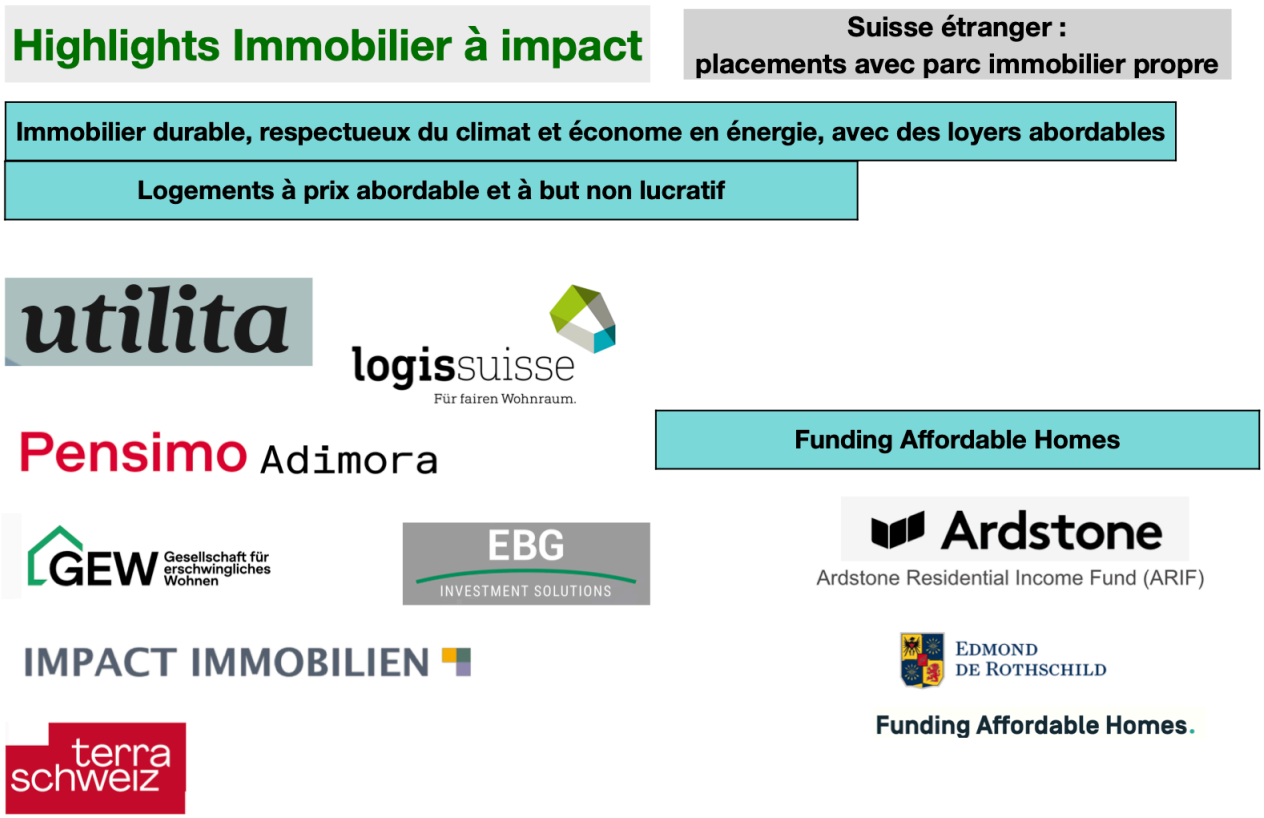
Un clic sur le visuel conduit aux détails et critères de classification. Des indications sur la navigation figurent au tout début du document.

4. Quels sont les placements explicitement positifs pour le logement abordable en Suisse et à l'étranger ?

Atteindre Net Zero 2040 sans compromettre l'**accès à un logement abordable** : tel est le défi majeur du secteur immobilier. La **réussite de la décarbonisation** et le **maintien de la cohésion sociale** doivent être **considérés comme un tout**.

Les investisseurs sont invités à contribuer activement à **relever ce double défi** en allouant une partie de leur portefeuille à un **segment dédié** à l'immobilier à impact social.

Le **quatrième visuel** le montre : des **investissements adaptés sont déjà disponibles** sur le marché. Il faudrait désormais un **afflux significatif de capitaux** et un **élargissement de l'offre** pour rendre ces solutions positives évolutives.



*Un clic sur le visuel conduit aux détails et critères de classification. Des indications sur la navigation figurent au tout début du document. Passez au **chapitre « Green & Sustainable Impact Generating Investing »** avec le tableau « Logement équitable .*

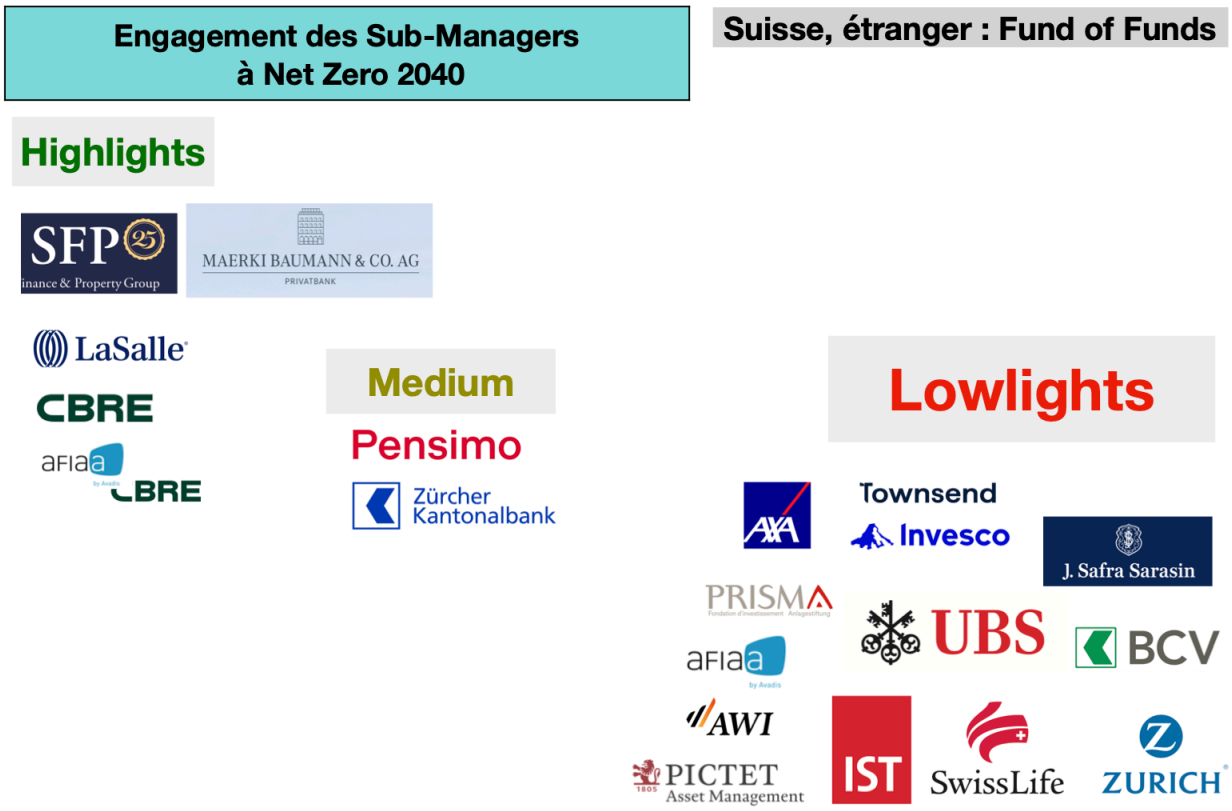
5. Fund of Funds: l'engagement en faveur du Net Zero 2040 est-il mis en œuvre ?

Les managers de fonds diversifiés sont appelés à **exiger des nombreux managers des fonds sous-jacents qu'ils publient des trajectoires ambitieuses de décarbonisation visant le Net Zero 2040,** ainsi que des objectifs clairs en matière de durabilité. Seul un engagement déterminé permettra d'élaborer des **rapports de durabilité agrégés** convaincants.

Pourtant, quelques retardataires suffisent à freiner la dynamique, car le taux de couverture est trop faible. **Plus les fonds sous-jacents tardent à réduire leurs émissions, plus la performance agrégée pâtit** dans la poursuite de l'objectif climatique.

Un **pilotage actif du portefeuille** intervient ici : en cas de performances insuffisantes, aucun nouveau capital n'est injecté dans ces fonds ; au contraire, ceux-ci subissent des sorties de capitaux. **En cas de progrès insuffisants persistants, un désinvestissement total aura lieu**. Il en résulte un mécanisme qui veille à ce que **seules les solutions les plus durables** du marché soient conservées dans le portefeuille ou y soient nouvellement intégrées.

Le constat à tirer du **cinquième visuel** : les «Highlights» démontrent la faisabilité de la tâche. Mais les **«Lowlights» sont majoritaires** et ne répondent guère à l'objectif consistant à promouvoir, par l'**engagement** et le **pilotage du portefeuille**, l'ambition d'atteindre le Net Zero 2040.



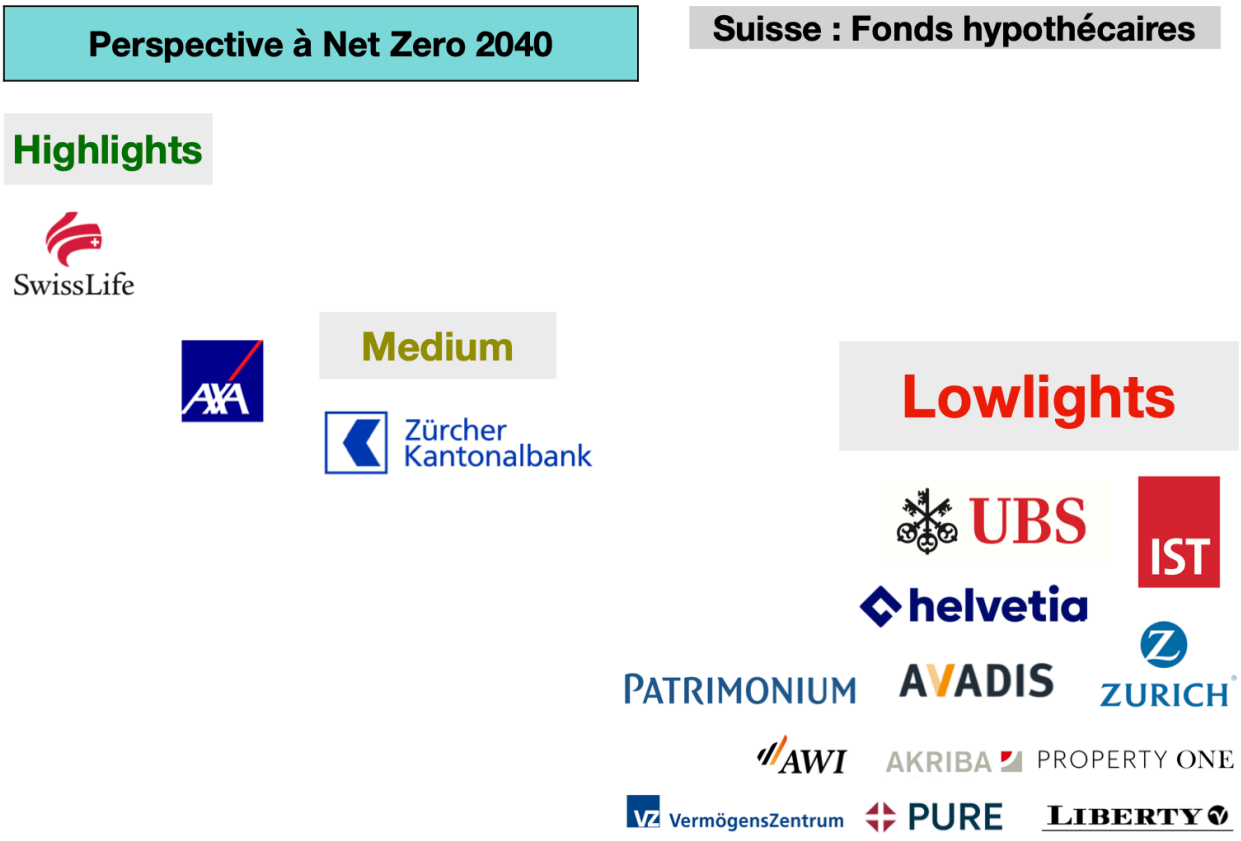
Un clic sur le visuel conduit aux détails et critères de classification. Des indications sur la navigation figurent au tout début du document.

6. Fonds hypothécaires : existe-t-il des pistes pour des trajectoires de décarbonisation ?

Les Asset Managers sont tenus d'**exercer pleinement leur influence** dans l'octroi de prêts hypothécaires et de crédits. Ils doivent ainsi contribuer activement à la décarbonisation du parc immobilier suisse ainsi qu'à la promotion de la production d'électricité photovoltaïque, de manière à dépasser sensiblement la moyenne du marché.

Les financements devraient encourager les rénovations favorables au climat, alliant une efficacité énergétique optimale et une décarbonisation totale. Les nouvelles constructions ou les extensions ne devraient être financées que si elles ne génèrent pas d'émissions directes de CO_2 et bénéficier d'avantages si elles respectent les meilleures normes de durabilité actuelles. Sont reconnues comme efficaces les **hypothèques vertes** offrant une réduction de taux d'intérêt, associées à des **conseils professionnels** et à des **critères d'octroi stricts**.

Comme le montre le **sixième visuel**, il existe un **retard considérable** dans la mise en œuvre : les hypothèques vertes et des conditions d'octroi strictes doivent être utilisées comme **leviers essentiels** pour assurer que tous les bâtiments en Suisse atteignent l'objectif Net Zero 2040.



Un clic sur le visuel conduit aux détails et critères de classification. Des indications sur la navigation figurent au tout début du document.

Conclusions

1. En moyenne pondérée des fonds immobiliers du marché, le **niveau d'ambition vers le Net Zero 2040** est **nettement meilleur** qu'il y a quelques années. Toutefois, au vu de ses plans actuels de rénovation et d'investissement, la branche des fonds immobiliers est encore **trop loin d'une réalisation certaine**, ne serait-ce que de l'objectif de **zéro émission directe de CO_2 d'ici 2040.**

2. Il existe encore un **retard considérable à rattraper** dans ces **champs d'action écologiques** : une trajectoire de croissance ambitieuse pour le **photovoltaïque**, la réduction au minimum des émissions liées à la construction (**énergie grise**), des mesures visant à réduire les **émissions des usagers** avec des incitations à s'approvisionner en électricité renouvelable, avec la promotion de l'utilisation des transports en commun, du vélo et de déplacements à pied, ainsi qu'une offre proactive de **bornes de recharge pour véhicules électriques**.

3. **Les standards sociaux** telles que celles de l' Swiss Sustainable Real Estate Index (SSREI) pour la promotion des interactions sociales et en particulier pour la **préservation de loyers abordables** sont **largement négligées**. Des directives publiques préventives visant à éviter les **libérations complètes disproportionnées** semblent également constituer un **sujet tabou**. Or, la hausse des loyers et les expulsions constituent de plus en plus un **risque pour la réputation de l'ensemble du secteur immobilier**.

4. Des **fonds à impact explicitement positifs** pour le **logement abordable** sont déjà disponibles sur le marché**.** Il faudrait désormais un **afflux significatif de capitaux** et un **élargissement de l'offre.** Ceci est important, car la décarbonisation réussie et le **maintien de la cohésion sociale** doivent être **considérés comme un tout**.

5. Quant aux véhicules diversifiés du type **Fund of Funds**, la **majorité** ne répondent guère à l'objectif consistant à promouvoir, par l'**engagement** des managers sous-jacents et le **pilotage du portefeuille**, l'**ambition d'atteindre le Net Zero 2040**.

6. Les managers des **fonds hypothécaires** ont un **retard considérable à rattraper** : ils devraient **prendre les devants** en proposant des **hypothèques vertes** et en appliquant des **conditions d'octroi strictes**, afin que tous les bâtiments en Suisse atteignent le Net Zero 2040.

Impressum

Notre document, intitulé « Vue d'ensemble des solutions d'investissement durables et respectueuses du climat proposées par des gestionnaires d'actifs exerçant une influence (actions, obligations, infrastructure, placements alternatifs, immobilier, Impact Generating Investments»)
contient ***toutes les informations relatives à notre approche,*** *aux critères, au processus d'élaboration, à la communication avec les gestionnaires, à l'intégration de nouveaux produits financiers ainsi qu'à la mise à jour des entrées à la lumière des nouvelles données publiques et de celles divulguées par les gestionnaires. Télécharger*

Octobre 2026

Auteur:

Sandro Leuenberger, sandro.leuenberger@klima-allianz.ch
www.alliance-climatique.ch