

Octobre 2016

10 questions à Roger Baumann



10 questions à Roger Baumann COO et responsable Durabilité au sein de Credit Suisse Real Estate Investment Management (REIM)



Roger Baumann
COO & Head of Sustainability
Credit Suisse Real Estate
Investment Management

Tel : +41 44 333 44 53
roger.baumann@credit-suisse.com

Roger Baumann, la durabilité est-elle bien ancrée chez vous au niveau du top management?

Avec des actifs sous gestion à hauteur de plus de 42 milliards de francs et un portefeuille composé d'environ 1300 immeubles situés dans 21 pays, Credit Suisse Real Estate Investment Management fait partie des plus grands gestionnaires immobiliers au monde. Une telle position implique d'assumer ses responsabilités. Avec notre stratégie, les objectifs ambitieux que nous nous sommes fixés et la mise en œuvre professionnelle, nous voulons confirmer notre rôle de pionnier dans le domaine de la gestion immobilière responsable et innovante. Nous offrons ainsi une valeur ajoutée à nos investisseurs.

Et le secteur de l'immobilier a inscrit la durabilité à son ordre du jour?

C'est exact. L'Agence internationale de l'énergie (AIE) part du principe que tous les biens immobiliers du monde sont à l'origine d'environ 33% de l'ensemble des émissions de CO₂, de 40% de la consommation d'énergie et de 50% de la consommation des ressources naturelles. Compte tenu de notre taille, cela signifie par exemple qu'avec le portefeuille de Credit Suisse Real Estate Investment Management, nous sommes responsables d'environ 1% des émissions de CO₂ liées à des bâtiments en Suisse, ce qui correspond aux émissions annuelles de quelque 25 000 ménages.

Les investisseurs institutionnels ont notamment introduit, pour leurs placements immobiliers, des directives ESG (Environmental, Social, Governance), qui tiennent compte des critères et indicateurs de durabilité et ont recours à des certificats. En fin de compte, il s'agit de placements importants et du maintien ou de l'augmentation de leur valeur. Sur le plan national et international, d'importantes initiatives, en faveur desquelles nous nous engageons activement avec toute notre compétence et notre expérience, ont vu le jour, à l'instar du Réseau suisse de la construction durable ou du développement d'une norme nationale. En tant que l'un des principaux gestionnaires immobiliers, nous prenons également part au benchmarking international (GRESB, Global Real Estate Sustainability Benchmark).

En quoi Credit Suisse Real Estate Investment Management Sustainability se distingue-t-il des autres gestionnaires de portefeuille immobilier?

Nous nous sommes fixés des objectifs ambitieux: en tant que leader de la gestion de portefeuilles immobiliers durables, nous sommes conscients de la responsabilité qui nous incombe, exploitons notre longue expérience et notre compétence (depuis 1938) et relevons les défis actuels en définissant des objectifs mesurables, en réduisant sensiblement l'empreinte de CO₂ de notre portefeuille immobilier et en développant des solutions d'avenir pour des bâtiments durables et écologiques au profit du secteur immobilier.

Avec nos solutions et performances durables, nous renforçons notre rôle de pionnier: la gestion durable du portefeuille immobilier signifie que nous tenons compte systématiquement des aspects liés à la durabilité, tant dans le développement d'immobiliers et les constructions nouvelles que dans les bâtiments existants. Nous y parvenons grâce à une approche intégrée qui couvre, pour l'essentiel, la stratégie, des objectifs mesurables, des processus efficaces, une mise en œuvre systématique et un monitoring et un controlling spécialement développés pour nous. Avec greenproperty, nous avons développé en Suisse, dès 2006, le premier label de qualité complet et reconnu dans le secteur pour la durabilité et l'avons introduit en 2009. Ce label garantit une grande qualité de durabilité dans les constructions nouvelles. Avec l'étude sur la décarbonisation du secteur immobilier helvétique menée en collaboration avec le WWF, nous avons, en 2010, posé les bases pour l'objectif de réduction de 85% des émissions de CO₂ au sein de notre portefeuille d'ici à 2050. Ainsi, nous appliquons l'objectif climatique mondial de deux degrés à notre portefeuille immobilier. Afin de réduire les émissions de CO₂, plus de

1000 bâtiments ont été équipés d'un système de pilotage, de mesure et de surveillance de la consommation d'énergie. Il garantit la transparence et permet une planification ainsi que la mise en place de solutions d'optimisation. Pour les méthodes et instruments, outils ou banques de données que nous utilisons, nous travaillons avec des partenaires de renom (Siemens, Amstein+Walthert, etc.). Nous connaissons les leviers permettant d'améliorer la durabilité et le rendement des objets du portefeuille avec des investissements restreints. Mais nous exploitons aussi cette avance au niveau des connaissances et de l'innovation pour renouveler les concepts de produits ayant fait leurs preuves.

Le moment joue également un rôle: en tant que l'un des premiers gestionnaires immobiliers à avoir vu le jour, nous nous sommes penchés sur la durabilité compte tenu du potentiel qu'elle recèle et pris les mesures correspondantes. Dès 2002, nous avons investi dans le plus grand bâtiment Minergie de Suisse de l'époque (Leonardo, Oerlikon) et réalisé en 2006 le premier immeuble plurifamilial respectant le standard Minergie-P (résidence Eichgüt, Winterthur). Ainsi, nous faisons partie des pionniers.

Le label de qualité Credit Suisse Real Estate Investment Management greenproperty est-il bien connu dans le secteur?

greenproperty est le label de durabilité du Credit Suisse pour les développements de projets et les nouvelles constructions.

Credit Suisse Real Estate Investment Management a développé ce label de qualité dès 2006 et l'a introduit en 2009, à une époque où il n'existait pas encore de système de certification global en Suisse. La durabilité des immeubles est contrôlée à l'aune de 86 critères de durabilité et d'une approche holistique. La certification est vérifiée périodiquement par des estimateurs indépendants. greenproperty couvre les aspects écologiques, économiques et sociaux et mesure la durabilité dans les cinq dimensions utilisation, infrastructure, énergie, matériaux et cycle de vie. Le processus de gestion sous-jacent est unique dans le secteur et est aujourd'hui le garant de la qualité, en plus des critères. La résidence Uptown à Zoug et la Prime Tower dans le quartier en plein essor de Zurich-Ouest n'en sont que deux remarquables exemples actuels. Actuellement (2016), plus de 3,2 milliards de francs, soit environ 1 million de m², sont certifiés greenproperty.

Dans le but de réaliser des projets de construction porteurs d'avenir, nous assumons notre responsabilité d'entreprise envers la société et l'environnement et répondons à une hausse de la demande en investissements durables.

Quels sont vos efforts en matière de durabilité pour les immeubles existants?

De manière générale, nous appliquons l'objectif climatique mondial de deux degrés à notre portefeuille immobilier et avons défini sur cette base l'objectif de réduction des émissions de CO₂ de 85% d'ici à 2050 (à compter de 2010). Avec la décarbonisation systématique du parc immobilier, qui inclut les constructions neuves et des mesures sur les bâtiments existants, nous jouons un rôle de précurseur dans le secteur.

Comme la majeure partie du portefeuille immobilier est constituée d'objets relativement anciens, la question se pose de savoir comment gérer cette situation et le portefeuille également d'un point de vue économique: pour les bâtiments existants, l'efficacité énergétique du bâtiment concerné constitue le facteur décisif. L'efficacité énergétique détermine dans quelle mesure la consommation d'énergie, les coûts d'exploitation et les émissions de CO₂ peuvent être réduits. Nous avons constaté que, pour les biens immobiliers du portefeuille avec un standard énergétique moyen à faible, il était possible d'améliorer non seulement la durabilité mais aussi le rendement, souvent à moindres frais. Les économies réalisées au niveau de la consommation d'énergie et, par conséquent, des frais accessoires d'exploitation se situent dans une fourchette comprise entre 5% et 30%, et peuvent, dans certains cas extrêmes, atteindre jusqu'à 60%. Néanmoins, le potentiel de réduction, la faisabilité et le retour sur investissement doivent toujours être vérifiés. Notre analyse a montré que le potentiel de réduction technique pour le portefeuille est considérable (plus de 40%) et nous connaissons les leviers et leurs effets. Mais, en raison des conditions du marché et de la réglementation, le potentiel de réduction concret est nettement inférieur au potentiel technique. Et d'un point de vue économique, les mesures ne sont pas toutes aussi attrayantes les unes que les autres. Les cas pour lesquels il est possible de répartir entre les locataires les frais accessoires d'exploitation économisés en raison de la baisse de la consommation d'énergie sont intéressants. Les

locataires ne doivent pas supporter de frais supplémentaires, le retour sur investissement est important et la valeur vénale de l'immeuble augmente.

Comment garanzissez-vous la mesurabilité et l'objectivité de la performance en matière de durabilité?

La durabilité fournit des résultats qualitatifs et quantitatifs. Les résultats quantitatifs sont directement mesurables, comme la réduction des émissions de CO₂, l'augmentation de l'efficacité énergétique, la consommation d'eau ou encore la quantité de déchets. Dans le secteur immobilier, ce sont ces indicateurs clés de performance (ICP) qui s'imposent. Ils sont appliqués pour les nouveaux développements (labels), servent de critères lors du monitoring et du controlling au sein du parc immobilier et sont déterminants dans le benchmarking et le reporting. Les ICP jouent un rôle décisif pour la mise en œuvre et le contrôle de notre stratégie de durabilité. Outre l'opérationnalisation, ils offrent une précieuse valeur ajoutée grâce à la transparence qu'ils créent au sein d'un portefeuille immobilier. Par conséquent, ils sont d'une importance capitale pour la communication de la performance en matière de durabilité aux investisseurs et à la société.

Dans le but d'analyser et de comparer au niveau mondial la performance en matière de durabilité de portefeuilles immobiliers publics et privés, Credit Suisse Real Estate Investment Management participe depuis 2013 au GRESB, le Global Real Estate Sustainability Benchmark. Le GRESB est l'organisation leader au niveau international de l'évaluation de la performance en matière de durabilité des portefeuilles immobiliers. En 2016, plus de 750 entreprises et fonds ont participé au GRESB. Environ 66 000 bâtiments, d'une valeur totale de 2,8 billions USD, ont été enregistrés. En 2016, le Credit Suisse s'est imposé comme Global Sector Leader, trois fois comme Regional Sector Leader et 14 fonds se sont vus décerner un «Green Star Award» pour leur remarquable performance en matière de durabilité

Comment évaluez-vous l'environnement réglementaire concernant les exigences de durabilité?

Le changement climatique a entraîné un revirement de tendance au niveau des gouvernements du monde entier. En ont découlé des objectifs climatiques, des objectifs de réduction des émissions de CO₂ et les réglementations correspondantes. Dans le même temps, nous constatons, pour le secteur immobilier, des développements macro-économiques avec incidence sur les coûts ainsi que des développements pertinents pour l'environnement (prix de l'énergie, taxes sur le CO₂ p. ex.). En tant que gestionnaire immobilier responsable, nous avons analysé les risques. Et nous voulons apporter notre contribution. Avec une analyse systématique des émissions de CO₂ en 2010 et une étude réalisée en collaboration avec le WWF Suisse sur le thème de la «décarbonisation du secteur immobilier en Suisse», Credit Suisse Real Estate Investment Management a jeté les bases. Avec l'application de l'objectif mondial de réduction des émissions de CO₂ à notre portefeuille de placement, grâce à des mesures adéquates et des objectifs à long terme, le portefeuille peut aborder les défis de l'avenir tels que la

hausse des prix de l'énergie ou les changements réglementaires.

Cet engagement est-il payant?

L'augmentation de la valeur ou, le cas échéant, le maintien de la valeur constituent les objectifs économiques. Des immeubles gérés de façon durable ne protègent pas seulement l'environnement, ils offrent des avantages économiques à long terme (réduction des coûts, augmentation des revenus, amélioration des rendements). Ce sont les investissements dans des immeubles axés vers l'avenir, sur des sites de premier ordre, à efficacité énergétique élevée et à émissions de CO₂ réduites, entre autres, qui présentent un avantage compétitif de plus en plus significatif par rapport aux immeubles traditionnels. Des enquêtes sur les labels LEED et ENERGY STAR montrent par exemple qu'une stratégie immobilière durable est payante. Ainsi, des loyers jusqu'à près de 10% plus élevés et des prix de vente jusqu'à 30% supérieurs par rapport aux immeubles traditionnels peuvent être réalisés. Des études menées en Suisse et portant sur le standard Minergie ou d'autres labels courants en Suisse confirment l'évolution positive des prix. D'autre part, nous constatons que les locataires commerciaux attachent de plus en plus d'importance au fait que les immeubles qu'ils louent répondent à des critères de durabilité, non seulement pour des considérations financières mais aussi pour des raisons d'image. On peut donc supposer que la demande des investisseurs et des locataires continuera de progresser, et que, par conséquent, la valeur des immeubles augmentera. Il s'agit d'un marché en croissance.

Avec la mise en œuvre de la durabilité, nous répondons dans le même temps aux exigences croissantes du législateur et des bailleurs de fonds: elle offre en effet une bonne protection contre une hausse des prix de l'énergie, actuellement bas, et un durcissement des exigences réglementaires. En outre, le concept de durabilité conduit, chez nous, à une professionnalisation sensible de la gestion immobilière: haut degré de transparence, processus de gestion, de placement et de décisions professionnels, objectifs clairs, planification des investissements à long terme, développement d'un label (greenproperty), développements de technologies, méthodes et instruments, benchmarking.

Comment évaluez-vous le marché des placements durables?

Le marché des placements durables croît depuis des années. Selon le rapport sur les marchés 2016 du FNG («Forum für nachhaltige Geldanlagen», forum pour des placements financiers durables), le volume du marché des placements durables en Allemagne, Autriche et Suisse s'élevait à 326,3 milliards d'euros fin 2015. En comparaison annuelle, cela correspond à une croissance de 65%. La Suisse a apporté la plus grande contribution à la croissance du marché et, avec 55%, enregistre la plus grande part du volume global. Des placements financiers durables complètent les critères classiques de rentabilité, de liquidité et de sécurité par l'évaluation des aspects écologiques, sociaux et éthiques. La demande croissante provient aussi bien de particuliers que d'investisseurs institutionnels.

Mais l'offre de placements immobiliers durables reste encore très raisonnable. Cela nous permet de mettre nos compétences en tant que gestionnaire immobilier et axé sur la durabilité au service d'une offre unique et attrayante de fonds durables.

Notre expérience montre qu'avec la croissance de la demande en placements immobiliers durables, les exigences des investisseurs augmentent. En particulier, les critères comme un reporting de durabilité complet dans le respect de normes telles que GRI (Global Reporting Initiative), la transparence, la comparabilité et le benchmarking sur la base des ICP jouent un rôle important pour les processus décisionnels et de placement. Les gestionnaires immobiliers devront à l'avenir expliquer davantage et de façon plus transparente aux investisseurs comment ils intègrent les aspects de la durabilité dans leur stratégie et leurs processus de placement afin de contribuer à un développement durable à long terme. Outre les aspects de durabilité, le rendement, un bon historique de performance ainsi qu'une équipe de gestion expérimentée revêtent toujours une grande importance.

M. Baumann, pour terminer, quelle est votre vision?

L'avenir signifie pour nous que nous devons œuvrer pour parvenir à un portefeuille climatiquement neutre. Nous avons développé un concept et une approche progressive correspondants. Nous sommes convaincus que nous pouvons créer un avantage compétitif significatif à moyen et à long terme en agissant de façon systématique. En particulier, nous disposons des compétences et de l'expérience nécessaires pour intégrer les aspects de durabilité à la stratégie et aux processus de placement afin de contribuer à long terme à un développement durable. Aujourd'hui déjà, nous proposons à nos investisseurs une valeur ajoutée, par exemple avec le premier fonds climatiquement neutre d'Europe composé d'un parc immobilier existant. L'offre de possibilités de placements durables attrayantes de ce type est encore très modeste. Nous continuons donc de renforcer notre position de leader dans ce domaine.