

La face cachée des fonds immobiliers

GESTION Il n'est pas rare de constater que la rémunération tombant dans l'escarcelle de l'émetteur de fonds représente plus de 30% des charges totales, affirme Jean-Raymond Wehrli, responsable Romandie d'Albin Kistler

Responsable de plus de 40% de la consommation d'énergie en Suisse, l'immobilier a pris une place prépondérante dans la stratégie énergétique de la Confédération en vue de respecter ses engagements inhérents aux objectifs des Accords de Paris.

La loi sur le CO₂ refusée par le peuple ce mois de juin devait s'inscrire comme la base légale d'une Société à 2000 watts neutre en termes climatiques.

Dans le cadre d'investissements immobiliers et plus particulièrement ceux effectués au travers de placements collectifs, il est de bon ton pour leur gestionnaire de mettre en avant les notions de durabilité, puisque pour nombre d'investisseurs les critères ESG (Environnement, Social et Gouvernance) viennent à prédominer.

L'impact ESG sur le rendement

La grande difficulté consiste à estimer l'impact sur les rendements financiers que va induire cette mise en conformité car la vaste majorité des bâtiments du

parc immobilier suisse est ancienne. Les biens fonciers des caisses de pension helvétiques constituent souvent la principale source d'émission de CO₂ de leur portefeuille d'actifs car seul un dixième de ces émissions est considéré comme durable.

Les placements collectifs immobiliers s'avèrent encore une formidable vache à lait

A noter, conformément à l'actuelle ordonnance sur le droit du bail en cas de transformation complète d'un immeuble, une part significative, estimée entre 30 et 50% des coûts, ne saurait être reportée sur les loyers car considérée comme de l'entretien courant.

Certains acteurs du domaine se veulent rassurants en arguant que les bâtiments efficaces énergétiquement bénéficient d'une valeur économique supérieure. Compte tenu de la difficile comparaison entre les biens immobiliers et la faible représentativité des édi-

fices dits durables, il est difficile de le prouver sans biais statistique.

Il est néanmoins certain que les entreprises locataires ou les investisseurs désireux de présenter un bilan écologique avantageux favoriseront des biens fonciers efficaces sur le plan énergétique. Quant à l'individu, de par la charge que représente déjà son loyer dans le budget familial, il est fort à parier qu'il réfléchira avant tout avec son porte-monnaie. Ainsi, il est plus raisonnable d'évoquer un maintien de l'attractivité économique d'un bien modernisé. En effet, faute aux normes législatives actuelles et à venir qui entourent le bâti, les rénovations ne sont plus optionnelles mais deviennent impératives afin d'éviter l'obsolescence et donc une perte de substance.

Il n'y a pas que le «E», l'aspect sociétal (S) s'avère également un défi important pour les investisseurs immobiliers respectant les critères de durabilité. Si l'on évoque souvent le bien-être des occupants, les aspects humains liés à l'industrie de la construction devraient être pris en compte. En effet, ce secteur, comme celui de la production de matériaux, est confronté à des problématiques liées à la santé des employés, aux aspects de sécurité, de politique salariale et d'assurances sociales.

De plus, la croissance démographique et l'urbanisation induisent une hausse des loyers dans les grandes villes et donc un risque de gentrification. Certaines catégories de la population, comme les jeunes arrivant sur le marché du travail, n'auront plus les moyens de s'y loger. Un investisseur idéaliste et soucieux de durabilité devrait veiller à fournir un logement à toutes les classes sociales ainsi que de garantir une certaine mixité. Dans un marché immobilier suisse très tendu, associé à une législation parfois contraignante, faire évoluer l'aspect sociétal relève de la gageure.

Enfin, quid de locataires actifs dans des domaines controversés et exclus de son propre univers d'investissement ESG, tel un cigarettier?

Attention aux frais de gestion!

Reste la notion de gouvernance (G), naturellement non attribuable à un immeuble mais aux gestionnaires de fonds immobiliers. Au même titre que des dirigeants d'entreprise se font conspuer pour leur rémunération excessive, les frais de gestion méritent attention. En effet, au contraire d'autres classes d'actifs, ces tarifs n'ont connu aucune érosion. Les placements collectifs immobiliers s'avèrent encore une

formidable vache à lait, pas étonnant dès lors que ce marché ait connu récemment une multitude d'augmentations de capital et deancements de nouveaux produits. Avec le temps et les volumes croissants, les investisseurs auraient pu s'attendre à un peu plus d'efficacité en termes de coûts.

Pire, à la lecture de certains rapports annuels, il n'est pas rare de constater que la rémunération tombant dans l'escarcelle de l'émetteur de fonds représente plus de 30% des charges totales, soit significativement (2x) plus que celles dévolues à l'entretien des bâtiments. Parmi ces «dédommagements» ceux liés aux travaux et rénovations des biens détenus s'avéreront forts lucratifs pour le gérant dans la perspective d'une Société à 2000 watts. D'ailleurs, n'y aurait-il pas ici un possible conflit d'intérêts au détriment des détenteurs de parts?

Le nettoyage des écuries d'Augias pourrait déjà débuter par la gouvernance. ■



JEAN-RAYMOND WEHRLI,
RESPONSABLE ROMANDIE
POUR ALBIN KISTLER