

Indicateurs et mesurabilité

Utilité et limites des notations ESG

En Suisse, les bâtiments sont responsables d'environ 40 % de la consommation d'énergie et d'un tiers des émissions de CO₂.¹ La mise en œuvre du net zéro dans le parc immobilier est une tâche colossale – et des notations ESG uniformes, comparables et pertinentes pour les placements immobiliers sont d'autant plus importantes.

Malgré un hiver aux températures clémentes, le secteur suisse du bâtiment a manqué de peu l'objectif climatique 2020.² Chaque tonne dépassant le budget annuel des gaz à effet de serre entraîne une courbe d'objectif encore plus raide pour les années à venir.

Il n'est donc pas étonnant que les exigences réglementaires augmentent au niveau international et national et que les obligations de publication pour les placements financiers soient étendues en conséquence. On peut citer par exemple le dénommé «Action Plan for Financing Sustainable Growth» de l'UE, le règlement de l'UE sur la taxation qui s'y rapporte, les directives SFDR et MiFID II ainsi que, en Suisse, la communication FINMA sur la surveillance 05/2021 traitant de la «Prévention et lutte contre l'écoblanchiment».³

La pression exercée sur les responsables des caisses de pensions et les conseils de fondation pour qu'ils évaluent également les produits de placement en fonction de l'intensité des gaz à effet de serre ou d'autres aspects ESG s'accroît donc. Les notations ESG devraient les y aider.

Un nombre croissant de systèmes d'évaluation

Il y a quelques années encore, l'offre des notations ESG pour les portefeuilles immobiliers était clairsemée. On connaissait notamment le Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB), qui mesure depuis 2009 la durabilité des portefeuilles et de leurs organisations de gestion. Les spécialistes suisses utilisaient également en partie l'Economic Sustainability Index (ESI). Au cours des deux ou trois dernières années, une série de nouveaux systèmes d'évaluation ESG sont venus s'ajouter, qui semblent tous mesurer la même chose, mais seulement à première vue (voir l'infographie).

Le mot d'ordre: connaître la méthodologie du rating

Alors qu'une partie des notations se concentre sur l'énergie et les émissions de gaz à effet de serre, d'autres évaluent un large éventail de critères environnementaux, sociaux, économiques et/ou liés à la bonne gouvernance d'entreprise. Le degré de standardisation de l'indicateur de l'intensité des gaz à effet de serre, si central pour l'immobilier, varie également fortement d'un système à l'autre (voir premier graphique, page 43).

L'explication réside parfois dans des degrés de maturité méthodologique variables, mais aussi parfois dans des objectifs et des groupes cibles différents:

- Certaines notations s'adressent exclusivement à des groupes cibles nationaux (p. ex. SSREI), d'autres également à des groupes cibles internationaux (p. ex. GRESB) et d'autres encore recherchent une applicabilité aussi large que possible, y compris par les

propriétaires publics ou les propriétaires privés (p. ex. REMMS).⁴

- Certaines notations s'adressent en priorité aux investisseurs, d'autres servent en premier lieu un objectif national supérieur de suivi et de contrôle (par exemple PACTA) ou la comparaison avec des objectifs d'abaissement basés sur la science (par exemple CRREM).
- Certaines notations ont pour objectif d'évaluer explicitement les seuls aspects auxquels on attribue un potentiel de dépréciation direct pour le portefeuille d'investissement (p. ex. ESI), d'autres ont la prétention de mesurer également les effets positifs ou négatifs sur l'environnement écologique ou social.
- Certaines notations veulent évaluer uniquement le portefeuille (p. ex. SSREI), d'autres également les organisations qui le gèrent (p. ex. GRESB).

Il est donc important que l'objectif et le fonctionnement de la notation ESG choisie soient clairs pour tous ceux qui l'utilisent et l'appliquent: seuls ceux qui connaissent la méthodologie de la notation peuvent interpréter correctement les résultats et donc en tirer profit.

Manque de standardisation dans le calcul de l'intensité des gaz à effet de serre

Même lorsque les critères d'évaluation semblent converger et être clairs, les méthodes d'évaluation diffèrent parfois considérablement.

¹ OFEN, 2021 (bfe_gebaudeprogramm-jahresbericht_fr_210805_final.pdf; dasgebaudeprogramm.ch).

² OFEV, 2022 (Inventaire des gaz à effet de serre 2020: la Suisse manque de peu son objectif climatique; admin.ch; vérification objectif 2020; pour les années 2013–2020).

³ La récente publication par l'AMAS de l'«Autorégulation en matière de transparence et de publication pour les fonds collectifs liés au développement durable» et les «Indicateurs environnementaux pour les fonds immobiliers» publiés précédemment dans le domaine de l'immobilier s'inscrivent également dans cette liste.

⁴ Concernant REMMS et l'ensemble du thème des ratings, voir également l'interview de Daniel Steffen dans la Prévoyance Professionnelle Suisse 10/22, page 84.

Cette standardisation encore insuffisante est particulièrement problématique en ce qui concerne la performance CO₂, si essentielle pour les portefeuilles immobiliers. Celle-ci est le plus souvent exprimée en intensité de gaz à effet de serre en kilogrammes d'équivalent CO₂ par m² (en bref: kg CO₂-eq/m²). Il s'agit en principe d'un indicateur objectivement quantifiable, mais une série de degrés de liberté méthodologiques dans le mode de calcul entraîne de grandes divergences.

Le problème réside dans ce qui peut paraître n'être que des détails

Les indicateurs publiés se distinguent notamment par leur cadre d'analyse (p. ex. inclusion ou exclusion de l'énergie des locataires), le type de surface de référence (p. ex. distinction entre surface de plancher, surface louable et surface de référence énergétique calculée ou mesurée) et les facteurs d'émission de gaz à effet de serre appliqués.⁵

Le deuxième graphique (page 45) montre clairement que ces différences représentent plus que de simples nuances: pour un même exemple de portefeuille, on obtient, selon le protocole de calcul, des valeurs d'intensité de gaz à effet de serre qui, dans les cas extrêmes, diffèrent largement.

Même la norme d'AMAS et de la CAFI dans sa première mouture actuelle

ne peut pas encore remédier à la situation pour le moment, car elle laisse délibérément des degrés de liberté – dans l'intérêt d'une vaste applicabilité par le secteur.

Une norme pour la Suisse doit mettre les choses au clair

Sans standardisation, les indicateurs sont donc moins utiles qu'espéré. Pour l'instant, l'analyse de tels indicateurs reste extrêmement complexe pour les investisseurs et leur valeur ajoutée pour des décisions éclairées n'est pas immédiatement apparente. Sans une analyse approfondie, des conclusions erronées pourraient même être tirées.

La standardisation encore insuffisante a été reconnue dans l'industrie et la Real Estate Investment Data Association (REIDA) a mis en place un benchmarking CO₂ uniforme. L'objectif premier est la comparabilité des résultats. Outre les divergences méthodologiques typiques déjà décrites, telles que le cadre d'analyse, la surface de référence et les facteurs d'émission, la REIDA définit toute une série d'autres options méthodologiques et les documente de manière transparente. Cela concerne par exemple la façon de gérer différentes qualités de données, les corrections météorologiques ou les critères d'intégration de jeux de données dans le calcul des indices d'intensité.

L'étape suivante: des trajectoires d'abaissement basées sur la science

Le standard REIDA doit devenir une étape importante vers la professionnalisation du monitoring de la décarbonisation dans le secteur suisse de l'immobilier de placement. Le premier cycle de bench-

TAKE AWAYS

- Différentes initiatives sont en cours dans le secteur immobilier également afin d'obtenir une transparence, notamment sur l'intensité en CO₂ des portefeuilles.
- Il existe une multitude de notations, qui mesurent souvent des choses différentes avec des méthodes divergentes.
- La connaissance de l'objectif et du fonctionnement des notations est une condition préalable à leur utilisation judicieuse par les investisseurs.

marking devrait avoir lieu avant la fin de l'année 2022. L'espoir est que le standard du benchmarking REIDA s'établisse en quelque sorte comme «apprêt de finition» en sus des prescriptions AMAS et CAFI. Ainsi, de nombreux rapports sur les produits de placement devraient également devenir comparables entre eux en ce qui concerne les indicateurs de performance CO₂.

Afin de pouvoir évaluer la performance en matière de CO₂ en fonction de la compatibilité avec l'accord de Paris sur le climat et d'un scénario climatique à 1.5° ou 2°, il est nécessaire d'harmoniser les indicateurs avec les normes internationales, telles que définies par le CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor). Le CRREM permet de définir des trajectoires de réduction des émissions de gaz à effet de serre pour les biens immobiliers, en fonction des portefeuilles et sur la base des connaissances scientifiques. |

Marie Seiler
Miriam Kittinger

⁵ Pour la Suisse, il n'existait jusqu'à récemment aucune publication permettant d'établir un rapport selon le Greenhouse Gas Protocol reconnu au niveau international, tout en utilisant des facteurs d'émission régionaux et actuels provenant d'une seule source.