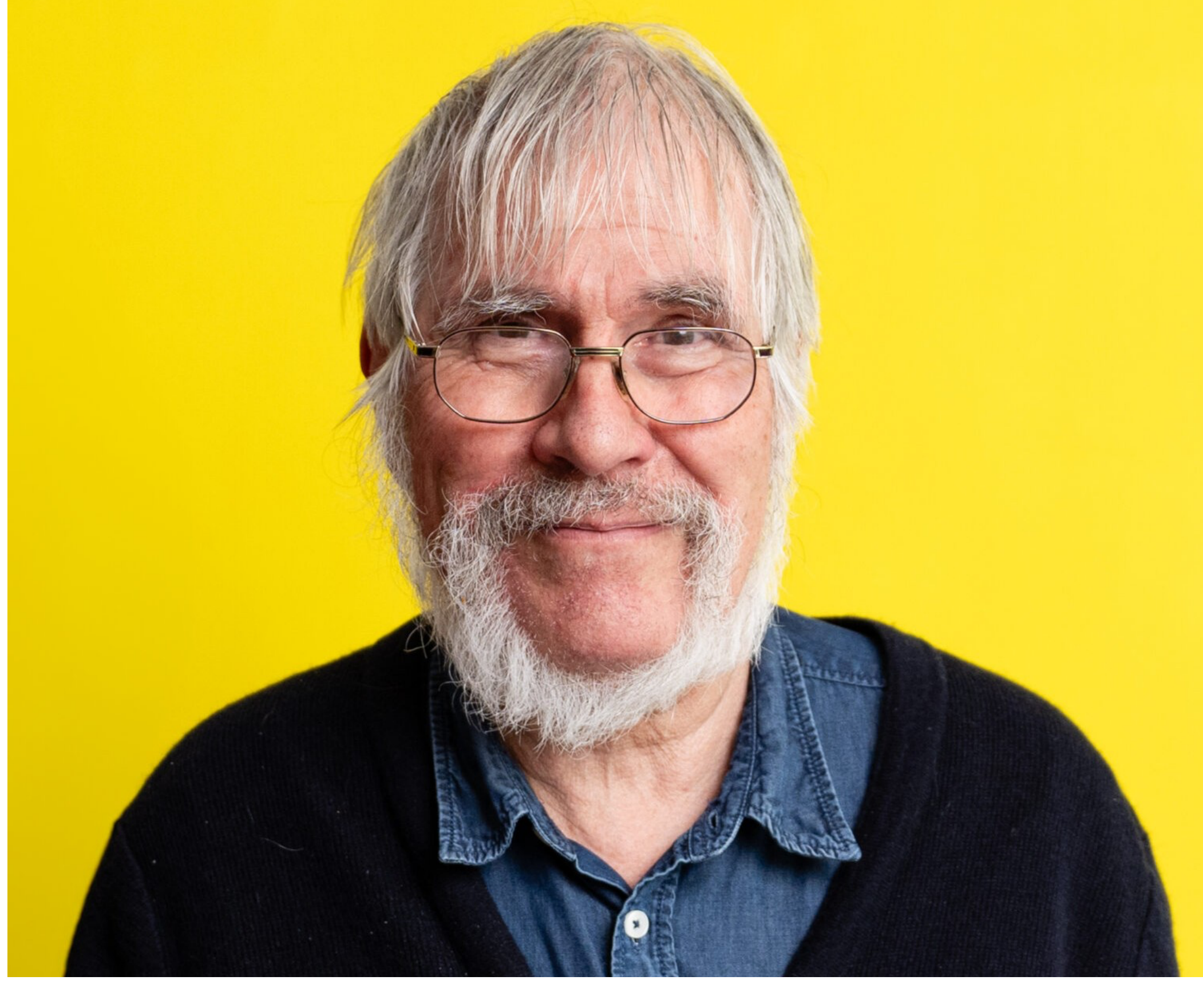


il y a 2 jours

Interview avec Sandro Leuenberger

← RETOUR À L'APERÇU



Sandro Leuenberger, spécialiste de la place financière et du climat, responsable du rating climatique des caisses de pension au sein de l'Alliance climatique, s'exprime sur le thème « Les investissements durables des acteurs financiers ».

Qui êtes-vous ?

Avant ma retraite, j'ai été pendant de nombreuses années responsable global de la sécurité des produits et de la conformité dans une entreprise de taille moyenne de l'industrie chimique. En tant qu'expert dans le domaine de la sécurité alimentaire, j'ai participé à des processus législatifs dans le cadre d'associations européennes. Je connais le système de la prévoyance professionnelle grâce à ma longue fonction de représentant des employés au conseil de fondation de la caisse de pension de mon ancienne entreprise.

Depuis près de dix ans, je m'engage pour la réorientation des flux financiers de la place financière vers des investissements durables. En tant que représentant de la société civile, j'appelle dans ce cadre les caisses de pension et les gestionnaires de fortune à aligner leurs investissements de manière durable et compatible avec le climat, avec pour objectif d'atteindre le zéro émission nette d'ici 2040 si possible. Les portefeuilles immobiliers constituent une part importante de cette transition.

Qu'est-ce que l'Alliance climatique ?

L'Alliance climatique a été fondée en 2005. Nous nous engageons en faveur d'une politique climatique ambitieuse, équitable et durable pour la Suisse, fondée sur des résultats scientifiques et visant la mise en œuvre des objectifs des accords climatiques internationaux. Plus de 150 organisations en font partie, parmi lesquelles le WWF, Helvetas, Caritas, l'EPER, Solidar Suisse, la Fédération des consommateurs, Amnesty International, Greenpeace, l'Association transports et environnement, la Fondation suisse de l'énergie et bien d'autres encore.

Vous êtes responsable du rating climatique des caisses de pension. Que montre-t-il ?

Le rating climatique met principalement en évidence dans quelle mesure nos avoirs de prévoyance vieillisse continuent de soutenir l'économie fossile ou financent au contraire la transition nécessaire pour limiter l'augmentation de la température à environ 1,5 °C. Par ailleurs, la responsabilité sociale de ces investissements est également examinée.

Avec plus de 400 caisses de pension contactées, nous couvrons près de 90 % du volume de placement de l'ensemble des institutions de prévoyance, y compris celles des compagnies d'assurance et de la Suva. Nous ne nous contentons pas de rendre la durabilité des investissements transparente : nous échangeons également avec les caisses de pension et influençons ainsi leurs pratiques. Dans notre liste de fonds durables et compatibles avec le climat, nous indiquons quelles banques et quels autres gestionnaires de fortune, avec quels produits, soutiennent dans quelle mesure la transition vers le zéro émission nette et vers une plus grande responsabilité sociale.

Le rating climatique ne se limite pas aux placements financiers comme les actions et les obligations, mais inclut également l'immobilier. Outre l'orientation climatique, vous examinez aussi la responsabilité sociale. Quelles ont été vos réflexions à cet égard ?

Les caisses de pension sont appelées à décarboner leurs immeubles directs et à exiger la même chose des gestionnaires de fortune pour les placements immobiliers indirects. L'orientation (jusqu'ici exclusivement centrée sur la rentabilité et le climat ne suffit plus pour répondre aux attentes de la société envers l'immobilier. En particulier dans le domaine du logement, la responsabilité sociale revêt une importance élevée. Se loger est un droit fondamental. Les propriétaires immobiliers ont, dans une certaine mesure, la responsabilité de garantir ce droit fondamental.

Comment examinez-vous concrètement la responsabilité sociale ?

Le cadre de référence est constitué par les ODD (Objectifs de développement durable) de l'ONU, en particulier l'ODD 11 : « Villes et communautés durables », et plus précisément l'ODD 11.1 : « Assurer l'accès de tous à un logement adéquat, sûr et abordable ».

En ce qui concerne l'objectif 11.1, nous examinons d'une part la création de potentiels favorisant l'interaction sociale, et d'autre part la politique de loyers et son utilité pour la société. Concrètement, nous attendons la promotion de loyers modérés situés en dessous de la médiane locale pour le type de logement concerné. Une densité d'utilisation élevée, des standards d'aménagement adaptés ainsi que la manière dont les locataires sont traités lors de démolitions ou de rénovations font également partie de nos critères d'évaluation. Nous valorisons notamment les rénovations réalisées en site occupé, qui permettent d'éviter les résiliations pour cause de vacance ; en cas de démolition ou d'éviction techniquement inévitable lors de rénovations, nous attendons un soutien sous la forme d'une offre précoce de logements de remplacement acceptables, à des loyers supportables et avec une possibilité de retour appropriée.

Comment évaluez-vous concrètement la responsabilité sociale dans votre rating ?

Nous distinguons quatre niveaux de rating : rouge, orange, vert clair et vert foncé. Le niveau « rouge » correspond aux portefeuilles pour lesquels aucun plan climatique n'est encore établi. Les passages au niveau « orange », puis au niveau « vert clair », récompensent la somme pondérée des progrès réalisés dans l'ensemble de nos domaines d'évaluation : climat, écologie et social. Le niveau « vert clair » suppose l'élaboration de trajectoires de décarbonation contraignantes et ambitieuses concernant les émissions directes et indirectes, ainsi que la réalisation d'une grande partie d'autres objectifs tels que la réduction de l'énergie grise, la maximisation du photovoltaïque, la promotion de la mobilité électrique et l'adaptation au climat par la végétalisation et la préservation de la biodiversité, la responsabilité sociale étant également prise en compte. Les critères sociaux sont toutefois indispensables pour atteindre le niveau le plus élevé, « vert foncé ».

Cela signifie-t-il concrètement qu'un portefeuille socialement orienté, mais présentant des lacunes dans le domaine climatique, pourrait rester dans la zone rouge ou orange ?

Les objectifs climatiques sont inscrits dans la loi et ont effectivement la priorité. Comme ces mesures sont de toute façon incontournables, la question reste théorique et se confirme dans la pratique. Comme le montre notre rating, le secteur est en train d'engager ses portefeuilles immobiliers sur une trajectoire de décarbonation, certes encore trop peu ambitieuse. Certaines parties sont ainsi passées du niveau « rouge » vers le « vert clair » ; l'étape suivante consiste désormais à atteindre le niveau « vert foncé » en intégrant la responsabilité sociale.

Responsabilité sociale signifie renoncer à une partie du rendement. Cette exigence est-elle vraiment justifiée au regard du pouvoir d'achat élevé de la population suisse ?

Les avoirs de prévoyance investis dans l'immobilier correspondent à des logements locatifs majoritairement occupés par les classes de revenus moyennes et modestes. Le rendement garanti certes les avoirs de prévoyance de tous les retraités, mais une maximisation des rendements se fait au détriment des revenus plus faibles. En effet, ces derniers sont le plus souvent locataires et sont donc particulièrement touchés par des loyers élevés. Par ailleurs, en raison de l'effet des intérêts composés, les rendements immobiliers profitent davantage à la rémunération des capitaux d'épargne des revenus plus élevés. Les personnes les plus modestes bénéficient donc peu, à long terme, de rendements immobiliers maximaux.

Des caisses de pension progressistes montrent qu'un renoncement modéré au rendement en faveur des groupes touchés par des loyers élevés est tout à fait supportable. Grâce à une gestion intelligente des portefeuilles immobiliers et à une prise en compte ciblée des exigences sociales des personnes concernées, il est possible de respecter l'exigence légale d'une rémunération conforme au marché.

Que se passera-t-il si le secteur n'est pas prêt à faire un geste envers les locataires ?

Si le secteur ne parvient pas à résoudre le problème par lui-même, le législateur devra intervenir. Les initiatives actuelles en faveur de la protection du logement ou les réglementations déjà introduites à Bâle-Ville ou en Suisse romande en donnent déjà plusieurs indications.

Les ratings, respectivement les standards qui les sous-tendent (c'est-à-dire des recommandations de comportement), tels que le rating climatique ou le SSREI, représentent une opportunité pour le secteur d'agir de manière proactive et d'éviter l'adoption de lois.

Les ratings sont des outils d'orientation importants pour les investisseurs, mais ils comportent aussi des risques : des bâtiments de mauvaise qualité, précisément ceux dans lesquels il faudrait investir, pourraient finir comme « stranded assets ». Comment évaluez-vous ce risque ?

Nous agissons consciemment pour contrer ce risque en accordant une valeur très élevée à l'acquisition d'immeubles nécessitant une rénovation, avec pour objectif de les rénover selon les meilleurs standards énergétiques tout en restant socialement responsables. Ces biens ne sont ainsi pas laissés à des investisseurs à court terme qui chercheraient à en extraire un rendement maximal avant qu'ils ne deviennent des « stranded assets », sans supporter les coûts nécessaires à l'alignement sur les objectifs climatiques. Ces immeubles ne deviennent pas non plus la proie d'acteurs peu scrupuleux qui procéderaient à des rénovations maximales dans le but de capter le pouvoir d'achat de locataires ou de copropriétaires très fortunés. De nombreux acteurs immobiliers démontrent qu'une valorisation substantielle et socialement compatible de tels biens présentant un potentiel d'optimisation peut être obtenue avec un volume d'investissement modéré.

Le SSREI n'est pas le seul outil d'évaluation des immeubles durables en Suisse. Qu'est-ce qui vous a conduit à vous référer au SSREI dans votre rating ?

Il s'agit actuellement du seul prestataire et créateur de standards sectoriels qui, avec la version 2026, intègre de manière transparente dans l'évaluation globale la dimension sociale des loyers et le traitement des locataires lors de rénovations.

Nous soutenons l'ampleur thématique de l'approche SSREI et observons une large acceptation parmi les détenteurs de portefeuilles immobiliers. Elle est pragmatique, efficace, peu coûteuse et complète, car elle aborde les bâtiments, leur localisation, leur exploitation et le comportement du propriétaire immobilier. Elle repose en outre sur des données réelles mesurées et non sur des extrapolations issues de bases de données générales. En particulier dans le domaine de la responsabilité sociale, l'utilisation des résultats de l'évaluation SSREI renforcera la crédibilité du reporting de durabilité bien davantage que des enquêtes superficielles sur la satisfaction des locataires.

Êtes-vous ouverts à d'autres instruments ?

L'Alliance climatique n'est pas liée au SSREI ; nous n'avons pas non plus de contrat avec nous. Nous sommes ouverts à d'autres approches méthodologiques, pour autant qu'elles soient comparables en qualité au SSREI et permettent ainsi un reporting transparent des propriétaires de portefeuilles immobiliers répondant à nos critères. Nous ne pouvons en revanche pas prendre en compte des rapports reposant sur des évaluations opaques et fortement agrégées fondées sur des standards non accessibles au public. Premièrement, cela favoriserait une fragmentation du marché, ce qui ne servirait ni le secteur ni l'objectif poursuivi, car ni la transparence ni la comparabilité ne pourraient être assurées. De plus, nous ne disposons pas des ressources nécessaires pour analyser une multitude de méthodologies. Nous nous trouvons ainsi dans la même situation que les investisseurs finaux et plaidons donc pour le respect – et ce de standards accompagnés d'une vérification indépendante.

Quel impact votre rating climatique a-t-il eu dans le secteur et qu'en attendez-vous pour l'avenir ?

Malgré les progrès réalisés par certains acteurs financiers soucieux de durabilité, le secteur dans son ensemble reste encore très éloigné des objectifs scientifiques de protection du climat et des ambitions des objectifs de développement durable des Nations Unies, auxquels la Suisse officielle s'est également engagée. Plus le secteur dans son ensemble restera inactif, plus le besoin de régulation deviendra urgent et plus la transition devra s'opérer de manière précipitée afin d'éviter des dommages humains et financiers. Il convient de rappeler que la loi sur le climat et l'innovation approuvée par le peuple prévoit que la Confédération utilise l'instrument des conventions sectorielles pour particulièrement appeler à s'y préparer en avançant avec des autorégulations ambitieuses et des standards sectoriels.

Merci beaucoup, Monsieur Leuenberger, pour votre temps et cet entretien enrichissant.

Article précédent

Le SSREI accuse l'IST Fondation d'investissement avec deux nouveaux portefeuilles dans l'indice

CONTACT

SSREI SA
Mainaustrasse 34
8008 Zurich
info@ssrei.ch
+41 43 499 24 99

DOCUMENTS

- Manuel
- Conseillers
- Prestataires

SITMAP

- Home
- À propos de nous
- Processus
- Organe de contrôle
- Membres
- Conseillers
- Prestataires
- News

Impressum



Reconnu par



S'ABONNER À LA NEWSLETTER