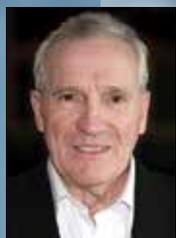




L'élément

« G »

dans « ESG » pour l'immobilier commercial



Par **BRUCE TURNER** P.App., AACI, MBA
Président, Heuristic Consulting Associates

Les facteurs environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) aux plans de la durabilité et de l'impact éthique d'une entreprise sont un concept à multiples facettes qu'il peut être difficile de comprendre sans une analyse complète.

Depuis plusieurs années, les professionnels de l'immobilier reconnaissent la durabilité dans l'évaluation des bâtiments écologiques et à haute performance, car leurs caractéristiques uniques peuvent se traduire par une réduction des coûts de l'énergie et de l'eau, des coûts différents de fonctionnement et une meilleure qualité marchande. Il peut également y avoir des avantages fiscaux spéciaux ou des incitations qui compensent le coût brut de ces caractéristiques. La durabilité, en tant que telle, s'est avérée un défi pour les évaluateurs, car la réaction du marché aux caractéristiques écologiques peut ne pas être prise en compte dans la méthode de comparaison des ventes, les ventes étant limitées sur chaque marché. En général, les méthodes de capitalisation des revenus et de coût sont considérées comme fournissant des conclusions de valeur plus crédibles dans ce domaine.¹

Cet article explore l'évolution rapide de notre compréhension des facteurs ESG liés à l'immobilier commercial et les défis qu'ils posent à l'acceptation par le marché, que ce soit dans l'analyse des investissements ou dans l'évaluation. Enfin, il examine brièvement les réponses apportées à l'ESG par les associations professionnelles d'évaluateurs dans un environnement encore incertain.

Alors, c'est quoi l'ESG?

Selon l'International Valuation Standards Council (IVSC), les critères ESG sont de plus en plus utilisés pour évaluer l'impact des pratiques environnementales, sociales et éthiques des entreprises sur leurs activités, leurs performances financières et leur attrait pour les investisseurs. Le document de perspective de l'IVSC poursuit en disant que les facteurs ESG devraient également être considérés du point de vue d'un actif tangible, car les principes ESG affectent non seulement le comportement des propriétaires et des exploitants d'actifs, mais aussi d'autres questions liées aux propriétés physiques elles-mêmes. Dans son exposé-sondage

2023, l'IVS 104 de l'IVSC présente des définitions et des exemples de facteurs ESG à prendre en considération.²

Bien que les facteurs environnementaux sont généralement pris en compte dans les pratiques d'évaluation des « bâtiments verts », les facteurs sociaux et de gouvernance posent de plus grands défis. Comme le note l'IVSC dans un document de prospective, la signification de la valeur sociale est souvent entachée d'incertitude, avec de nombreuses définitions, et par l'absence d'un cadre de mesure et de normes de pratique reconnus au niveau international.³ Les valeurs sociales sont influencées et perçues différemment selon les cultures et la géopolitique. En d'autres termes, les facteurs sociaux ont tendance à s'inscrire dans un contexte régional et ne se prêtent donc pas facilement à l'analyse et à la quantification dans le cadre du processus d'évaluation. Sans une certaine rationalisation pour « normaliser » ces différences entre les cultures, les comparaisons et les quantifications risquent de ne pas être significatives. Les efforts visant à attribuer une valeur monétaire à l'impact social peuvent faire l'objet d'une interprétation erronée.^{4,5}

Pour l'immobilier commercial, la gouvernance a moins à voir avec les actifs individuels ou même les portefeuilles, qu'avec la manière dont une entreprise est structurée et dirigée, et dont les décisions sont prises. Par exemple, une structure de rémunération des cadres liée à des critères ESG et la présence d'un comité ESG au niveau du Conseil d'administration sont des signes que la société immobilière intègre pleinement les questions ESG dans son système de gestion des risques d'entreprise et dans sa planification à long terme.⁶

Les questions de base à se poser pour examiner les risques ESG liés à la gouvernance peuvent inclure :⁷

- Les programmes de rémunération des cadres sont-ils liés à une stratégie ESG⁸ pour la propriété et/ou le portefeuille?
- Les principales parties prenantes ont-elles des stratégies ESG et net-zéro assorties d'objectifs et de plans d'action spécifiques? (étant de plus en plus important pour les investisseurs et les locataires)
- Quelle est l'éthique des affaires à laquelle souscrivent les principales parties prenantes? Quelle est la transparence des données fournies aux parties prenantes? Quelles sont les pratiques de présentation de rapports en place? (par ex., la gouvernance des données et les principes et pratiques de présentation de rapports sont-ils conformes aux ESG Principles of Reporting for Private Real Estate, NCREIF PREA Reporting Standards URL: <https://reportingstandardsinfo.files.wordpress.com/2021/10/rs-handbook-vol-ii-research-esg-principles.pdf>.)
- Comment les principaux intervenants (investisseurs, propriétaires, gestionnaires, locataires, prêteurs, etc.) reflètent-ils la diversité et l'inclusion et en rendent-ils compte?

Les bonnes pratiques de gouvernance ont un impact direct sur la capacité d'une organisation à gagner la confiance des investisseurs, des locataires et de la communauté. Les structures de gouvernance d'entreprise qui adoptent des cadres de travail

ESG sont mieux équipées pour identifier et répondre aux conditions changeantes qui contribuent à l'obsolescence, à la non-conformité réglementaire, aux litiges et au risque de perte de réputation.

La gouvernance de l'immobilier commercial peut être influencée par les perspectives de multiples parties prenantes au-delà des propriétaires - prêteurs, investisseurs et occupants. Après avoir clarifié l'objectif de l'évaluation, il peut s'avérer nécessaire de prendre en compte les perspectives des multiples parties prenantes dans une matrice de décision pondérant les attentes de chacune d'entre elles, en termes de contributions relatives des facteurs non financiers importants (sociaux et de gouvernance) qui ont un impact sur la faisabilité financière. Prenons l'exemple de l'évaluation d'un complexe de logements sociaux avec une clause restrictive qui limite l'utilisation optimale du site.⁹

Les facteurs ESG sont-ils reconnus par le marché, y compris la « valeur verte »¹⁰ précédemment reconnue surtout en termes d'énergie?

L'initiative des Nations unies pour l'investissement immobilier durable affirme que les personnes qui gèrent les actifs immobiliers mondiaux - évalués à environ 50 000 milliards de dollars - constituent l'un des groupes décisionnels les plus importants pour faire face au changement climatique et à la pandémie de COVID-19.

Le secteur du bâtiment a l'une des empreintes carbone les plus élevées, contribuant actuellement à 30 % des émissions annuelles mondiales de gaz à effet de serre (GES) et consommant environ 40 % de l'énergie mondiale. Le respect des engagements pris à Paris en 2015 pour limiter le réchauffement climatique implique d'éviter 77 % des émissions totales de CO₂ dans le secteur du bâtiment d'ici à 2050 par rapport aux niveaux actuels.

« Globalement, près de la moitié des personnes interrogées pensent que les bâtiments écologiques/durables permettent d'obtenir des loyers et un prix plus élevés que les bâtiments comparables non écologiques/non durables. Plus d'un tiers d'entre eux estiment que la prime de loyer et de prix peut atteindre 10 % ; environ 15 % jugent qu'elle est encore plus élevée. En outre, plus de 30 % des personnes interrogées suggèrent que, même s'il n'y a pas de prime de loyer ou de prix, les bâtiments qui ne sont pas classés comme verts ou durables font l'objet d'une décote brune ».

Le changement climatique, la reconnaissance croissante de l'inégalité sociale et la pandémie contribuent à des approches plus robustes des risques liés à la durabilité. Les trois facteurs ESG sont de plus en plus reconnus comme des moteurs essentiels de la valeur à long terme. Dans son rapport de 2022 sur le développement durable, le RICS fait état d'une demande croissante des investisseurs pour des bâtiments durables.

Pas si vite - Tout le monde accepte-t-il que les facteurs ESG soient un moteur de valeur à long terme?

L'ESG fait passer la performance économique des entreprises d'un simple objectif à long terme de profit pour les actionnaires à la

prise en compte des perspectives des parties prenantes, dans le but d'encourager un comportement plus socialement responsable (ou peut-être moins socialement irresponsable).¹¹ Alors que les investisseurs et les évaluateurs prenaient auparavant en compte les questions environnementales (par ex., l'énergie), leurs perspectives de risque s'élargissent pour prendre en compte la gouvernance et les incidences sociales.

Les propriétaires, les locataires, les investisseurs et les autres parties prenantes utilisent de plus en plus les performances ESG pour prédire les performances financières et économiques à long terme.¹² L'importance croissante accordée aux aspects ESG rend nécessaire une plus grande clarté quant à leurs impacts sur l'immobilier commercial. Nous avons besoin de savoir si les facteurs ESG ont un impact sur les marchés immobiliers et comment nous pouvons mesurer l'impact des facteurs ESG dans les évaluations immobilières.

Pour l'évaluateur, l'élargissement de la perspective traditionnelle du profit aux facteurs ESG est essentiel à l'analyse des facteurs sociaux et de gouvernance. Ceux-ci sont de plus en plus importants pour comprendre l'historique des transactions comparables, par exemple dans l'analyse du taux de capitalisation.

La définition fonctionnelle des facteurs ESG importants peut varier en fonction des différences géopolitiques, culturelles et législatives. La confusion des multiples cadres ESG^{13,14,15} que les professionnels de l'immobilier sont invités à prendre en compte ajoute à la complexité de l'ESG. Il n'existe pas encore de normes mondiales cohérentes. Il convient d'être prudent lors de la sélection et de la mise en œuvre des normes afin d'éviter les accusations d'écoblanchiment et d'autres risques pour la réputation. Les cadres et normes ESG les plus largement reconnus pour l'immobilier commercial comprennent : la Global Reporting Initiative (GRI), le Sustainability Accounting Standards Board (SASB) et le Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD). En Australie, le système NABERS (National Australian Built Environment Rating System) fournit des mesures environnementales fiables et comparables dans tous les secteurs de la construction, y compris les hôtels, les centres commerciaux, les appartements, les bureaux et les centres de données. Ces cadres ciblent la divulgation financière, le risque climatique et les émissions de GES, avec une pertinence variable pour l'immobilier en Europe, en Amérique du Nord et en Asie. Les normes existantes tentent d'intégrer les critères ESG et les certifications dans un ensemble disparate de réglementations et de législations juridictionnelles, entravées par l'absence de taxonomie commune. Au niveau régional, la taxonomie de l'UE est une stratégie qui définit ce qui constitue réellement des activités durables dans l'Union européenne. Elle utilise des critères de conformité minimaux pour les activités économiques qui sont durables sur le plan environnemental.

Un article de la Harvard Business Review résume la question comme suit : « ... deux conversations se déroulent L'une porte sur les performances financières de l'entreprise L'autre porte sur les performances en matière de développement durable ... une conversation entre la fonction de développement durable de l'entreprise et la fonction de développement durable et d'intendance de l'investisseur. Ces deux conversations commencent déjà à converger et ne doivent plus faire qu'une. Les spécialistes

de la finance et du développement durable des entreprises et des investisseurs doivent devenir bilingues. »¹⁶

Quels sont les autres obstacles à l'acceptation de l'ESG par le marché?

Pour aider leurs clients à prendre des décisions éclairées en matière d'investissement et d'évaluation des actifs tout au long de leur vie, les professionnels de l'immobilier doivent évaluer les facteurs ESG importants qui sont susceptibles d'affecter l'immobilier commercial. Pour ce faire, ils doivent savoir quels facteurs ESG sont pertinents et ont un impact sur les risques et la valeur de l'immeuble ou du portefeuille considéré. En empruntant au monde des affaires et de la finance, les questions ESG importantes peuvent être définies comme les facteurs de gouvernance, de durabilité ou de société susceptibles d'affecter la situation financière ou la performance opérationnelle de biens immobiliers spécifiques au sein de chaque catégorie d'actifs.

La durabilité et l'utilisation durable d'un bâtiment peuvent être déterminées par la certification. Certains des systèmes de certification internationaux les plus connus sont LEED, BOMA Best, BREEAM et DGNB.¹⁷

La Building Owners and Managers Association International (BOMA), dans sa récente publication *BOMA Best 4.0*, présente un exemple d'amélioration continue des programmes de certification. *BOMA Best 4.0* est une version simplifiée de la norme de certification durable pour les immeubles commerciaux et multifamiliaux existants, qui a été lancée en avril 2023. Elle propose un questionnaire simplifié pour chaque catégorie d'actifs, en mettant l'accent sur les émissions de carbone. Ces questionnaires simplifiés peuvent également contribuer à améliorer la gouvernance des données.¹⁸

L'analyse ESG fait partie intégrante des pratiques d'évaluation généralement acceptées. Par exemple, dans la méthode de comparaison directe, l'évaluateur identifie et évalue l'importance des différents éléments de comparaison *sur le marché* pour juger du poids relatif d'une vente particulière dans l'analyse comparative.

De même, les professionnels de l'immobilier doivent identifier et évaluer les éléments ESG qui sont importants pour *l'analyse de l'utilisation optimale* (UO) et qui sont pertinents pour les besoins des investisseurs ou des clients.

L'analyse de l'UO comporte quatre tests. Les facteurs ESG influencent les trois premiers tests de l'UO (physiquement possible, légalement admissible et financièrement réalisable). Mais l'identification et l'analyse des facteurs sociaux et de gouvernance peuvent être mieux considérées dans le cadre du quatrième test UO - à savoir l'évaluation de chaque alternative pour déterminer l'option permettant d'atteindre une productivité maximale à long terme. L'évaluation et la pondération de ces facteurs dans une matrice de décision doivent refléter les critères préférés et l'étendue des travaux définis par l'investisseur, le prêteur ou d'autres parties prenantes typiques d'un marché d'actifs donné.

L'analyste doit relever le défi d'identifier les facteurs ESG pertinents et d'évaluer leur impact sur la valeur avec des données de marché limitées. En l'absence de preuves transactionnelles, des enquêtes et des références faisant autorité peuvent aider à comprendre comment les investisseurs immobiliers, les prêteurs,

les locataires et les propriétaires pondèrent les facteurs ESG dans des décisions immobilières fondées sur des preuves. L'évaluation des critères et la pondération des facteurs dans une matrice de décision qui répond aux perspectives ESG des parties prenantes impliquent l'examen des caractéristiques des biens immobiliers, des risques du marché, des considérations sociétales et de gouvernance, et des critères d'investissement.

Une bonne notation ESG signifie que, par rapport à des entreprises comparables, les risques environnementaux, sociaux et de gouvernance de l'actif sont bien gérés afin de préserver (ou de maximiser) la valeur à long terme.

En général, les notations et les pondérations des critères ESG pour l'immobilier d'entreprise sont déterminées par des agences de notation ESG et reflètent les facteurs ESG spécifiques qu'elles jugent les plus importants pour le secteur. Parmi les agences de notation, on peut citer Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB),¹⁹ Morgan Stanley Investment Capital (MSCI),²⁰ Sustainalytics,²¹ et Institutional Shareholder Services (ISS).²² GRESB évalue et compare les performances ESG des actifs immobiliers au niveau mondial, en fournissant des données normalisées et validées aux marchés financiers. GRESB, MSCI et ISS sont des exemples d'agences de notation qui évaluent les sociétés immobilières sur la base de critères ESG tels que l'efficacité énergétique, la conservation de l'eau et la qualité de l'air intérieur, et qui attribuent une pondération à chaque critère en fonction de son importance perçue. Le recours à une agence de notation de l'immobilier commercial bien connue, qui reconnaît les certifications appropriées (par exemple, GRESB, NABERS, Green Star, BOMA Best) et la transparence peuvent contribuer à éviter les allégations d'écoblanchiment²³ et d'autres risques pour la réputation.

Les investisseurs et les prêteurs utilisent de plus en plus les notations ESG et les critères de pondération pour prendre leurs décisions en matière d'immobilier d'entreprise. Par exemple, CBRE note que les investisseurs immobiliers devraient au moins prendre en compte les facteurs ESG tels que l'efficacité énergétique, la conservation de l'eau et la qualité de l'air intérieur lorsqu'ils évaluent la performance ESG d'un bien immobilier.²⁴ Deloitte note que les considérations ESG pour l'immobilier comprennent des facteurs environnementaux tels que l'efficacité énergétique et les émissions de carbone, des facteurs sociaux tels que la santé et la sécurité des locataires, et des facteurs de gouvernance tels que la diversité du Conseil d'administration et la rémunération des dirigeants.²⁵ Les investisseurs et les prêteurs prennent en compte les notations ESG et les critères de pondération pour évaluer la durabilité d'un bien immobilier et en évaluer la valeur à long terme.

Il peut être difficile d'évaluer les facteurs de durabilité dans le cadre d'une évaluation donnée, à moins de disposer de données, de comparables ou de références spécifiques en matière de durabilité et d'ESG pour le bien concerné. L'accent ayant été mis récemment sur des facteurs tels que les émissions de carbone, les plans « net zéro » et l'efficacité énergétique, il est impératif de rechercher des données pertinentes pour le bien évalué auprès des principales parties prenantes ainsi qu'auprès de sources accessibles au public afin de s'assurer que les décisions en matière de durabilité sont fondées sur des données probantes. Comme pour les autres éléments de comparaison, les exigences en matière de données

ESG pour le bien en objet et les comparables doivent s'aligner sur la classe d'actifs et le marché cible, qui reflètent des références similaires en matière de durabilité.

Conseils des associations professionnelles

Le corpus de connaissances sur l'impact des facteurs ESG sur l'évaluation immobilière est encore en développement. Voici quelques exemples d'orientations émergentes émanant d'associations professionnelles d'évaluation.

Le Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) a publié en 2021 une note d'orientation sur la durabilité et l'ESG dans l'évaluation de l'immobilier commercial et les conseils stratégiques.²⁶ Cette note d'orientation, qui complète les normes mondiales du Red Book du RICS, donne des indications sur les méthodes d'évaluation et les considérations relatives à la durabilité, telles que les primes de risque et l'obsolescence. La note donne également un aperçu des questions liées à l'application de la méthode de la comparaison directe et de la méthode des revenus (en particulier la méthode des flux de trésorerie actualisés).

L'International Valuations Standards Council (IVSC) déclare que l'obligation de prendre en compte l'ESG dans le processus d'évaluation des actifs corporels est implicite dans les *International Valuation Standards*.²⁷ Le document de perspectives de l'IVSC indique que l'analyse des flux de trésorerie actualisés (DCF) est bien adaptée pour quantifier les facteurs ESG dans une évaluation immobilière parce qu'un DCF peut explicitement refléter des hypothèses spécifiques relatives aux revenus, aux dépenses, aux dépenses d'investissement, aux rendements de sortie et à l'inoccupation sur une période de plusieurs années. Dans un entretien avec l'IVSC, Adrian Nicholls a souligné l'importance de comprendre la valeur des actifs incorporels, qu'il s'agisse des compétences de la main-d'œuvre, des connaissances organisationnelles ou du pouvoir des marques.²⁸

Aujourd'hui, la confusion entre la valeur des biens et celle des entreprises s'étend à tous les types de biens et à tous les secteurs d'activité, y compris les hôtels et les variations de l'hôtellerie (y compris les multipropriétés et Airbnb/VRBO), le self-stockage, les maisons préfabriquées et les communautés de lotissement à louer, les FPI avec des structures de location NNN pour magasins de détail grande surface, les entrepôts de commerce électronique, et les projets de réutilisation adaptative à usage mixte.²⁹

La méthode d'évaluation DCF et la confusion entre propriété et entreprise commerciale soulignent la nécessité de définir clairement les bases de la valeur - en faisant la distinction entre la valeur marchande, la valeur d'investissement ou la valeur synergique.³⁰

Perspectives d'avenir

Dans le contexte actuel d'incertitude du marché immobilier mondial, les conseils de l'IVSC concernant l'ESG peuvent être plus appropriés lorsqu'il s'agit de prendre en compte les facteurs ESG dans le processus d'évaluation :

- Surveiller l'évolution continue de l'ESG; identifier les aspects de l'immeuble qui entraînent des notations ESG plus ou moins élevées.
- Évaluer un immeuble sur son marché, en tenant compte des mesures gouvernementales applicables en matière d'ESG.

- Maintenir une compréhension approfondie de la location écologique et des autres exigences du marché afin de refléter avec précision l'offre et la demande en matière d'ESG.
- Assurer la liaison avec les professionnels de la construction et des coûts de construction pour comprendre les composants qui améliorent les facteurs ESG et leur coût.
- Analyser les caractéristiques ESG des biens comparables utilisés et déterminer, par le biais de critères d'évaluation, le poids que les parties prenantes du marché accordent à ces caractéristiques.
- Déterminer la disponibilité et l'impact d'un financement favorable sur les bâtiments ayant des notes ESG plus élevées.

Notes en fin de texte

- ¹ Appraisal Institute. *The Appraisal of Real Estate, Quinzième édition*. 2015.
- ² IVSC. Exposé-sondage sur les normes internationales d'évaluation pour consultation. 2023. URL: <https://www.ivsc.org/themencode-pdf-viewer/?file=https://www.ivsc.org/wp-content/uploads/2023/04/IVS-Exposure-Draft-Apr-23.pdf#zoom=auto>
- ³ IVSC. *Perspectives Paper: Defining and Estimating 'Social Value'*. URL: <https://www.ivsc.org/wp-content/uploads/2021/09/Perspectivespaper-SocialValue.docx.pdf>
- ⁴ Bala Gnanam, vice-président, VP - Sustainability, Advocacy & Stakeholder Relations, BOMA. Interview - 19 avril 2023.
- ⁵ PwC Canada. *Créer de la valeur à partir du facteur S de l'ESG dans l'immobilier*. URL: <https://www.pwc.com/ca/en/industries/real-estate/emerging-trends-in-real-estate/social-investments.html>
- ⁶ Aquicore Resource Library. *Guide de l'ESG pour l'immobilier commercial*. URL: <https://www.aquicore.com/esg-guide-cre#governance>
- ⁷ Emerging Trends in Real Estate - USA & Canada. 2023. 2. ESG Performance: A Critical Issue for Canadian Real Estate. PwC & ULI. URL: <https://www.pwc.com/ca/en/real-estate/publications/emerging-trends-in-real-estate-2023-report.pdf>
- ⁸ Une stratégie ESG devrait inclure un processus de suivi des mesures et d'établissement des objectifs (logiciel activé).
- ⁹ Commission d'appel de l'évaluation foncière de la Colombie-Britannique. *Chishaun Housing Society c. Area 09 (2023 PAABBC 20220005)*. URL: https://decisions.assessmentappeal.bc.ca/Decisions/Dfull/dec_2021-09-00026_20220005.asp
- ¹⁰ Par le biais de certifications telles que LEED, BREEAM et BOMA Best pour des actifs individuels.
- ¹¹ BOMA Best Sustainable. URL: <https://bomabestfieldguide.org/field-guide-for-sustainable-buildings/>
- ¹² Henisz, Koller & Nuttall. Novembre 2019. *McKinsey Quarterly*. URL: <https://www.mckinsey.com/~media/McKinsey/Business%20Functions/Strategy%20and%20Corporate%20Finance/Our%20Insights/Five%20ways%20that%20ESG%20creates%20value/Five-ways-that-ESG-creates-value.ashx>
- ¹³ Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS): *Sustainability and ESG in commercial property valuation and strategic advice Global 3e édition*, en vigueur le 31 janvier 2022 - Appendix A: *International sustainability/ESG rating, benchmarking and measurement schemes*. URL: https://www.rics.org/content/dam/ricsglobal/documents/standards/Sustainability%20and%20ESG_3rd%20edition_standard%20-%20May%202023.pdf

- ¹⁴ Building Owners and Managers Association International: *Sustainability Resources Green Rating Programs* URL: <https://www.boma.org/BOMA/Research-Resources/Sustainability/Sustainability%20Resources.aspx>
- ¹⁵ Five ESG Frameworks Real Estate Owners Need to Know In 2022 and Beyond. URL: <https://www.measurabl.com/five-esg-frameworks-real-estate-owners-need-to-know-in-2022-and-beyond/>
- ¹⁶ Robert Eccles & Bhakti Mirchandani. *We Need Universal ESG Accounting Standards*. Harvard Business Review. 15 février 2022. URL: <https://hbr.org/2022/02/we-need-universal-esg-accounting-standards>
- ¹⁷ CMS. CMS Expert Guide to green lease law and regulation in Europe. URL: <https://cms.law/en/int/expert-guides/cms-expert-guide-to-green-lease-clauses-in-europe>
- ¹⁸ BOMA Best Building Certification Program. URL: <https://bomabestfieldguide.org/field-guide-for-sustainable-buildings/>
- ¹⁹ GRESB - Sustainability Performance Data & Real Asset Insights. » GRESB, 2021. Le GRESB est une référence ESG mondiale pour les investissements dans l'immobilier et les infrastructures. Il évalue et compare les performances ESG des actifs immobiliers dans le monde entier, en fournissant des données normalisées et validées aux marchés financiers. URL: <https://gresb.com/>
- ²⁰ Notations ESG - MSCI ESG Research. » MSCI, 2021, <https://www.msci.com/esg-ratings>
- ²¹ Notations ESG - Sustainalytics. » Sustainalytics, 2021, <https://www.sustainalytics.com/esg-ratings/>
- ²² Notations ESG - ISS ESG. » ISS ESG, 2021, <https://www.issgovernance.com/solutions/esg-ratings/>
- ²³ Pour éviter la perception d'écoblanchiment, il faut que les informations ESG soient communiquées à l'aide d'un cadre d'information mondial réputé, tel que la Global Reporting Initiative (GRI), les Principles for Responsible Investment (PRI) ou le Sustainability Accounting Standards Board (SASB). **Ces cadres exigent la présentation d'informations ESG normalisées et comparables.**
- ²⁴ CBRE. 2022. ESG and Real Estate: The Top 10 Things Investors Need to Know URL: <https://www.cbre.com/insights/reports/esg-and-real-estate-the-top-10-things-investors-need-to-know#introduction>
- ²⁵ Deloitte. 2021. ESG Real Estate Insights 2021. URL: https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/pl/Documents/Reports/pl_Real_Estate_ESG__8.pdf
- ²⁶ Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS). 2021. Sustainability and ESG in commercial property valuation and strategic advice Global 3e édition, Décembre 2021 URL: https://www.rics.org/content/dam/ricsglobal/documents/standards/Sustainability%20and%20ESG_3rd%20edition_standard%20-%20May%202023.pdf
- ²⁷ IVSC. Perspectives Paper: ESG and Real Estate Valuation.
- ²⁸ IVSC. *The Changing Landscape of the Valuation Industry*. Entretien avec Adrian Nicholls, responsable mondial de l'évaluation, de la modélisation et de l'économie chez EY. URL: <https://www.ivsc.org/pdfviewer/ivsc-interview-with-eg-global-valuation-leader-adrian-nicholls/>
- ²⁹ CCIM Institute. *Appraising Change*. Fall 2022. URL: <https://www.ccim.com/cire-magazine/articles/2022/fall/appraising-change/>
- ³⁰ IVSC. IVS 104 - *Bases of Value*, en vigueur le 31 janvier 2022. URL: <https://www.aicanada.ca/wp-content/uploads/IVSC-effective-31-Jan-2022-1.pdf>