

INTÉGRER LES RISQUES CLIMATIQUES EN IMMOBILIER

Les investisseurs en immobilier membres de l'UNEP FI, du CERES-INCR, de l'IGCC, de l'IIGCC, des PRI et de la RICS croient qu'il est économiquement et pratiquement possible pour le secteur de l'immobilier de jouer un rôle significatif dans la limitation de la hausse des températures sous la barre des 2°C. Nous supportons les objectifs nationaux de réduction des émissions de gaz à effet de serre (GES) alignés avec les recommandations et les cadres d'orientation du GIEC qui rendent possible une transition sans heurt vers une économie bas carbone.



Rôle, risques et opportunités pour les investisseurs en immobilier

Le secteur du bâtiment est responsable de près de 40% de la consommation énergétique mondiale et contribue à hauteur de 30% des émissions mondiales de GES. Dans le même temps, l'univers investissable en immobilier représente près de 50 000 milliards de dollars américains dans le monde.¹ En conséquence, soutenir l'effort du secteur immobilier afin qu'il accélère sa prise en compte des risques environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) et des risques climatiques dans ses décisions d'investissement, et qu'il augmente significativement ses investissements pour l'efficacité énergétique et le climat, rénovations incluses, est un facteur clé pour s'assurer que la hausse mondiale des températures restera limitée à 2°C ^{2&3}.

Le changement climatique soulève des risques métiers clairs pour le secteur de l'immobilier. Outre les impacts matériels et sociaux des phénomènes météorologiques extrêmes,⁴ la pression réglementaire croissante ainsi que les changements dans les préférences des acteurs de marché influent sur la performance des investissements.⁵ À l'inverse, de plus en plus d'études réalisées dans différentes juridictions soulignent que des pratiques immobilières prenant en compte la lutte contre le changement climatique et le développement durable peuvent permettre non seulement de protéger mais aussi d'accroître la valeur des actifs immobiliers. Des données des Etats-Unis, d'Australie, de France, des Pays-Bas et de Singapour montrent de façon convaincante que des bureaux et des logements présentant un label énergétique ou une certification environnementale présentent une performance financière supérieure et un risque de défaut de paiement des emprunts hypothécaires inférieur à ceux d'immeubles

non certifiés.⁶ Les avancées technologiques et les systèmes d'exploitation servent aujourd'hui à améliorer l'efficacité énergétique des patrimoines existants de 2 à 4% chaque année, et tout laisse à prévoir que ces tendances devraient se poursuivre. Sur le long terme, ces gains d'efficacité permettent de réduire les coûts d'exploitation des immeubles tertiaires et résidentiels, et donc d'améliorer la valeur des actifs. En outre, les bâtiments neufs peuvent aisément être construits pour consommer moins de 30 à 50% d'énergie que la plupart des codes du bâtiment ne l'exigeaient avant 2005.⁷ Dans des cas de plus en plus nombreux, ils peuvent même atteindre des consommations énergétiques quasi nulles (bâtiments à énergie positive).

Alors que les éléments de preuve se multiplient, un nombre croissant d'investisseurs institutionnels et de leurs parties prenantes commencent à s'apercevoir que prendre en compte le risque climatique dans les portefeuilles d'investissement représente une obligation fiduciaire. À cet égard, les principaux acteurs de l'immobilier tertiaire intègrent d'ores et déjà systématiquement les risques et opportunités en matière de changement climatique dans leurs procédures d'investissement, d'évaluation immobilière et de gestion d'actifs.

L'UNEP FI, le CERES-INCR, l'IGCC, l'IIGC, les PRI et la RICS qui promeut et fait appliquer des standards d'évaluation à l'échelle internationale, ont largement répandu ces informations au travers de guides pratiques, de notes d'orientation et d'autres publications. Malgré cela, d'énormes opportunités d'investissement

1. La Salle Investment Management | Research & Strategy (2015), <http://www.lasalle.com/research>
2. Emissions would be 2.8 Gt (or 8%) lower than in the Intended Nationally Determined Contributions (INDC) Scenario by 2025 and 4.8 Gt (or 13%) lower by 2030, meaning that energy-related GHG emissions would peak and then begin to decline by around 2020. International Energy Agency (2015), <http://www.iea.org/publications/freepublications/publication/WEO2015SpecialReportonEnergyandClimateChange.pdf>, p.74.
3. To limit global warming to 2C, GHG emission reductions would need to be 40 – 70% lower than compared to 2010. Potsdam Institute for climate impact research (2014), <https://www.pik-potsdam.de/news/in-short/archive/2014/global-warming-can-be-limited-to-2-degrees-with-major-technological-and-institutional-change-ipcc-report>
4. There has been a fivefold increase in inflation-adjusted insurance losses from weather-related events from around \$10bn in the 1980s to around \$50bn over the past decade. MunichRE, NatCatSERVICE (2015), <http://www.munichre.com/en/reinsurance/business/non-life/natcatservice/index.html>

restent intactes et beaucoup pourrait et devrait encore être fait. En effet, les opportunités d'investissement pour l'amélioration énergétique des bâtiments s'élèvent chaque année à 300 milliards de dollars américains dans le monde d'ici à 2020 et sont supportés par un

argumentaire économique solide.⁸ Pour autant, le niveau actuel des investissements ne correspond qu'à un cinquième du niveau requis pour rester au sein de la trajectoire limitant la hausse des températures à 2°C.⁹

Il est temps d'accroître significativement l'intégration des risques ESG et climatiques

“NOUS APPELONS DONC NOS COLLÈGUES INVESTISSEURS À NOUS SUIVRE EN AUGMENTANT SIGNIFICATIVEMENT LEUR PRISE EN COMPTE DES RISQUES ESG ET CLIMATIQUES DE MANIÈRE À PROTÉGER ET AMÉLIORER LA VALEUR DES ACTIFS DANS LE SECTEUR DE L'IMMOBILIER TERTIAIRE ET À SOUTENIR L'OBJECTIF DES NATIONS UNIES DE 2°C.”

Tatiana Bosteels, Directrice des Investissements Responsables en Immobilier, Hermes Investment Management & Co-chair, UNEP FI Property Working Group.

Pour appuyer ce mouvement, nous nous sommes rassemblés pour analyser, synthétiser et évaluer la pertinence des principales publications et outils produits ces dernières années. Nous visons à créer un cadre concis et exploitable qui cartographie les actions que les investisseurs en immobiliers et les sociétés de services associées pourraient aisément mettre en place, indépendamment de leur

niveau d'avancement quant à l'intégration des risques ESG et climatiques dans leurs activités.

Le lancement de la publication *“How to integrate ESG and climate risks into Real Estate – An Investor Framework”* est prévu début 2016.

Pour en recevoir une copie numérique lors de la publication et s'informer des mises à jour et événements associés, connectez-vous sur:

www.unepfi.org/ESGinRealEstate

5. 'Protecting value in real estate', IIGCC (2013), http://www.iigcc.org/files/publication-files/IIGCC_Protecting_Value_in_Real_Estate.pdf; 'Managing investment risks from climate change - Assessing climate change risks and opportunities for investors - Property and Construction Sector', IIGCC (2013), http://www.iigcc.org.au/Resources/Documents/property_assessing_climate_change_risks_for_investors.pdf; 'Unlocking the energy efficiency retrofit investment opportunity', UNEP FI (2014), http://www.unepfi.org/fileadmin/documents/Commercial_Real_Estate.pdf
6. Non-exhaustive references: 'The environmental and financial performance of buildings', PRI (2012); Eichholtz, Kok, Quigley (2011 & 2); Eichholtz, Kok, Younder (2012); EU Commission (2013); MSCI indices (2014 & 2015). On mortgage risk see: An X and Pivo G, 'Default Risk of Securitized Commercial Properties: Do Sustainability Property Features Matter', Real Estate Research Institute Conference Paper, (2015); Kaza N, Quercia RG, and Rian CY, 'Home Energy Efficiency and Mortgage Risk', Cityscape 16, 1, (2014)
7. 'Unlocking the energy efficiency retrofit investment opportunity', UNEP FI (2014), http://www.unepfi.org/fileadmin/documents/Commercial_Real_Estate.pdf, and UNEP FI members' expert view.
8. McKinsey & Company (2009). This 2009 figure of USD 231 billion is converted from the original figure of EUR 169 billion using <http://www.xe.com/> on 29 January 2014 – in UNEP FI et al, Business case for energy efficiency, (2014)
9. Energy Efficiency Financial Institutions Group (EEFIG) (2015), Energy Efficiency – the First Fuel for the EU Economy: How to Drive New Finance for Energy Efficiency Investment, page 11. www.eefig.com

Résumé d'une sélection d'outils et d'études pour l'intégration ESG



'Fiduciary Duty in the 21st century', UNEP FI, PRI, UNGC and UNEP Inquiry 2015 - Ce rapport examine les raisons pour lesquelles les investisseurs n'intègrent pas systématiquement les critères ESG comme éléments de leur devoir fiduciaire, et propose des actions pratiques aux investisseurs institutionnels et aux décideurs publics pour lever ces barrières.



'Protecting value in real estate: Managing investment risks from climate change', IIGCC 2013 & 'Trustee's Guide: Protecting value in real estate through better climate risk management', UNEP FI et al 2014. Ces publications fournissent des questions clés que les investisseurs européens devraient se poser et devraient poser à leurs gérants pour prendre en compte les risques ESG et climatiques dans le cadre de leur gestion d'actifs immobiliers.



'Sustainability metrics: translation and impact on property investment and management', UNEP FI et al 2014. Ce rapport fournit des recommandations pratiques sur des actions claires qui devraient être prises à tous les niveaux d'une organisation: Entité, Portefeuille, Bâtiments.



'Climate Change Investment Solutions Guide', IIGCC 2015. Cette publication fournit aux propriétaires immobiliers et aux investisseurs en actions européens un cadre constitué de quatre étapes pour analyser les différents types de stratégies d'investissement et de solutions visant à répondre aux risques et opportunités associés au changement climatique.



'The 21st-century-investor-eres-blueprint-for-sustainable-investing', Ceres 2013, Ce guide recommande dix étapes aux investisseurs institutionnels américains, détenteurs d'actif, leurs conseillers et gérants, qui chercheraient à devenir des investisseurs responsables.



'Sustainability and commercial property valuation - Professional Guidance Note, Global', RICS 2013. Cette note émet des recommandations aux experts immobiliers sur la manière dont ils devraient continuellement chercher à améliorer leur connaissance de l'immobilier durable et comment cela pourrait commencer à compléter les leviers de valeur traditionnels.



'Aligning expectations: guidance for asset owners on incorporating ESG factors into manager selection, appointment and monitoring', PRI 2013. Ce guide fournit un cadre aux investisseurs qui sélectionnent et suivent des gérants externes pour évaluer les politiques d'investissement mises en places par leur gérants et vérifier que les pratiques sont bien conformes avec leurs attentes en matière d'ESG.



'Assessing climate change risks and opportunities for investors - Property and Construction Sector', IIGCC 2013. Ce guide aide les investisseurs australiens à évaluer et intégrer les risques et opportunités liés au climat dans leur analyse d'investissement.



'PRI reporting framework', PRI 2015. Les modules dédiés "Direct Property" et "Direct private Equity" fournissent la structure demandée pour suivre les pratiques d'investissement responsable conformément aux Principes pour l'Investissement Responsable (PRI).



'Advancing Responsible Business in Land, Construction and Real Estate Use and Investment', RICS / UN Global Compact, 2015. Cette publication aide l'établissement d'un agenda stratégique pour les entreprises du secteur, les utilisateurs immobiliers et les investisseurs, au travers d'actions claires appuyées par une liste de bénéfices et d'études de cas existants.



'Unlocking the energy efficiency retrofit investment opportunity', UNEP FI 2014. Cette publication fournit une note détaillée sur les raisons pour lesquelles les investisseurs doivent investir dans les opportunités de rénovation énergétique.