

RADIO IMMO

9^{SEME} CHRONIQUE IMMOBILIER ET BATIMENT DURABLES

INVESTISSEMENT IMMOBILIER RESPONSABLE ET CARBONE

ENREGISTREMENT 16 FEVRIER 2017

BONJOUR

JE PENSE QU'UNE DES CLES FONDAMENTALES DU DEVELOPPEMENT DE L'IMMOBILIER ET DU BATIMENT DURABLES RESIDE DANS L'ATTITUDE DES INVESTISSEURS. OR LES PREOCCUPATIONS D'INVESTISSEMENT RESPONSABLE ET DE LUTTE CONTRE LE DEREGLEMENT CLIMATIQUE ETAIENT CES DERNIERES ANNEES BIEN MINCES CHEZ CES DERNIERS, A L'EXCEPTION DE QUELQUES FONDS NORVEGIEN, NEERLANDAIS OU CALIFORNIENS.

MAIS DEPUIS UN PEU PLUS DE DEUX ANS, LE COMPORTEMENT DES INVESTISSEURS SEMBLE CHANGER DE MANIÈRE SIGNIFICATIVE. C'EST LA RAISON POUR LAQUELLE J'AI DECIDE DE CONSACRER CETTE NEUVIEME CHRONIQUE AU THEME *INVESTISSEMENT IMMOBILIER RESPONSABLE ET CARBONE*.

RECEMMENT, EN JANVIER 2017, NOVETHIC, LA FILIALE DE LA CAISSE DES DEPOTS DEDIEE A L'INFORMATION ET A LA RECHERCHE SUR LA FINANCE RESPONSABLE, A PUBLIE EN PARTENARIAT AVEC L'ASPIM, ASSOCIATION FRANCAISE DES SOCIETES DE PLACEMENT IMMOBILIER, LES CHIFFRES DU MARCHÉ FRANÇAIS 2016 DE L'INVESTISSEMENT RESPONSABLE EN IMMOBILIER.

L'ENQUETE CONCERNE LES 20 PRINCIPALES SOCIETES FRANCAISES DE GESTION DE FONDS IMMOBILIERS, GERANT UN ENCOURS DE 90 MILLIARDS D'EUROS FIN 2015, POUR LES TROIS QUARTS CONSTITUE EN IMMOBILIER DE BUREAUX. PARMI LES REpondANTS, NOTONS PARMI D'AUTRES, LA PRESENCE D'AEW EUROPE, ALLIANZ REAL ESTATE FRANCE, AMUNDI IMMOBILIER ET LES FILIALES REAL ESTATE INVESTMENT MANAGERS D'AXA, DE BNPPARIBAS ET DE LA FRANCAISE.

LES MENTALITES BOUGENT. UNE POLITIQUE ESG, APPLIQUANT DES CRITERES ENVIRONNEMENTAUX, SOCIETAUX ET DE GOUVERNANCE, EST FORMALISEE POUR LES DEUX TIERS DES ACTIFS ENQUETES.

POUR L'ACQUISITION DES IMMEUBLES, 65% DES REpondANTS ANALYSENT SYSTEMATIQUEMENT LA CONSOMMATION ENERGETIQUE, 35% PRENNENT EN COMPTE SYSTEMATIQUEMENT LA CONSOMMATION D'EAU, LA GESTION DES DECHETS, D'AUTRES THEMATIQUES ENVIRONNEMENTALES ET DES THEMATIQUES SOCIALES, DE TYPE CONFORT, SANTE, BIEN-ETRE.

35% DES REpondANTS UTILISENT L'ENVIRONNEMENT COMME CRITERE DISCRIMINANT DE SELECTION D'IMMEUBLES, ILS N'ETAIENT QUE 19% EN 2014.

POUR LA GESTION ET L'EXPLOITATION, 75% SUIVENT LA CONSOMMATION D'ENERGIE, 50% D'AUTRES INDICATEURS ENVIRONNEMENTAUX, 41% SUIVENT INDICATEURS ENVIRONNEMENTAUX ET SOCIAUX.

DES OBJECTIFS CHIFFRES D'AMELIORATION DES PERFORMANCES ONT ÉTÉ DEFINIS POUR UN TIERS DES ACTIFS.

25% DES REpondANTS UTILISENT DES CRITERES ESG POUR SELECTIONNER LEURS PROPERTY MANAGERS, ILS N'ETAIENT QUE 16% EN 2014.

LES PRATIQUES BOUGENT DONC DANS LE BON SENS. IL FAUT DIRE QUE LA LOI JOUE SON ROLE. L'ARTICLE 173 DE LA LOI SUR LA TRANSITION ENERGETIQUE DU 17 AOUT 2015 OBLIGE LES INVESTISSEURS, A PARTIR DE 2017, A DONNER DES INFORMATIONS SUR LEUR GESTION DES RISQUES LIES AU CLIMAT ET L'INTEGRATION DE PARAMETRES ENVIRONNEMENTAUX ET SOCIAUX DANS LEUR POLITIQUE D'INVESTISSEMENT.

MAIS UNE APPROCHE ISR-ESG, INVESTISSEMENT SOCIALEMENT RESPONSABLE AVEC PARAMETRES ENVIRONNEMENTAUX, SOCIETAUX ET DE GOUVERNANCE NE SUFFIT PAS POUR PRENDRE EN COMPTE LE RISQUE CLIMAT.

COMME L'INDIQUE A NOVETHIC CAROLINE LE MEAUX, DE LA DIRECTION DES RETRAITES ET DE LA SOLIDARITE DU GROUPE CAISSE DES DEPOTS, « LES RISQUES CLIMATIQUES SONT DILUES DANS L'APPROCHE ESG, CE QUI FAIT QUE L'ISR NE GARANTIT PAS UNE PERFORMANCE BAS CARBONE ».

LES INVESTISSEURS ENGAGES DANS LA PERFORMANCE BAS CARBONE UTILISENT QUATRE MOYENS D' ACTIONS : UN, DECARBONATION DU PORTEFEUILLE FONDEE SUR LA MESURE DE SON EMPREINTE CARBONE, DEUX, DESINVESTISSEMENT DANS LES ENERGIES FOSSILES, TROIS, DEVELOPPEMENT DE FINANCEMENTS VERTS, QUATRE, ENGAGEMENT ACTIONNARIAL DANS LES ENTREPRISES LIEES AUX ENERGIES RENOUVELABLES.

EN FRANCE, LE PREMIER INVESTISSEUR A MESURER L'EMPREINTE CARBONE DE SON PORTEFEUILLE FUT RAFFP, RETRAITE ADDITIONNELLE DE LA FONCTION PUBLIQUE. DEPUIS 2013, RAFFP MESURE EN TONNES EQUIVALENT CO2 PAR MILLION DE REVENUS L'INTENSITE CARBONE DE SES INVESTISSEMENTS EN EUROPE, AUX ETATS-UNIS ET DANS LE RESTE DU MONDE.

AXA A SUIVI. EN 2015, AXA A MESURE L'EMPREINTE CARBONE DE TROIS QUARTS DE SES INVESTISSEMENTS, SOIT 402 MILLIARDS D'EUROS D' ACTIONS, D'OBLIGATIONS D'ENTREPRISES ET DE DETTES SOUVERAINES.

L'ETAPE SUIVANTE EST LA FIXATION D'OBJECTIFS CHIFFRES ET DATES. LA CAISSE DES DEPOTS A DECIDE DE BAISSER DE 20%, ENTRE 2014 ET 2020, L'EMPREINTE CARBONE DE SON PORTEFEUILLE D' ACTIONS DETENUES EN DIRECT, SOIT 55 MILLIARDS D'EUROS, ET DIMINUER DE 38% LA CONSOMMATION D'ENERGIE SUR SON IMMOBILIER DETENU EN PLEINE PROPRIETE, SOIT 1,5 MILLIARD D'EUROS D'ACTIFS.

LES OBJECTIFS DE SA FILIALE CNP ASSURANCES SONT PLUS AMBITIEUX : MOINS 38% DE CONSOMMATION D'ENERGIE ET MOINS 43% D'EMISSIONS DE CO2 D'ICI 2020 SUR SON PATRIMOINE IMMOBILIER EN PLEINE PROPRIETE, SOIT 3,3 MILLIARDS D'EUROS D'ACTIFS.

AU NIVEAU INTERNATIONAL, LE MOUVEMENT PREND DE L'AMPLEUR. EN NOVEMBRE 2015, NOVETHIC A RECENSE 132 INVESTISSEURS, GERANT 10 000 MILLIARDS D'EUROS D'ACTIFS, AYANT DECIDE DE MESURER L'EMPREINTE CARBONE DE LEUR PORTEFEUILLE. 34 D'ENTRE EUX, GERANT 3 300 MILLIARDS D'EUROS D'ACTIFS, ONT COMMENCE LA DECARBONATION DE LEURS INVESTISSEMENTS.

LA MOTIVATION DE CES INVESTISSEURS EST TRIPLE : RESPECT DE LA LOI QUAND IL Y EN A UNE DANS CE DOMAINE, ETHIQUE DES ACTIONNAIRES ET DES DIRIGEANTS AYANT PRIS CONSCIENCE DU ROLE DE LEURS INVESTISSEMENTS EN MATIERE DE DEREGLEMENT CLIMATIQUE ET SES CONSEQUENCES SOCIO-POLITQUES TRES PREOCCUPANTES, ET SURTOUT, RISQUE FINANCIER, A COURT, MOYEN ET LONG TERME.

LES INVESTISSEURS SONT PRIS DANS LE MOUVEMENT HISTORIQUE DE L'EVOLUTION DE LA RENTABILITE DES CAPITAUX.

LORS DU PASSAGE DE LA PREMIERE REVOLUTION INDUSTRIELLE A LA SECONDE, LA VALEUR BOURSIERE DES SOCIETES DE CHEMIN DE FER S'EST EFFONDREE ET CELLE DES CONSTRUCTEURS AUTOMOBILE S'EST ENVOLEE.

DANS LE CONTEXTE ACTUEL DU PASSAGE DE LA DEUXIEME REVOLUTION INDUSTRIELLE A LA TROISIEME, LA VALEUR BOURSIERE DE L'INDUSTRIE CHARBONNIERE S'EFFONDRE. CELLE DES QUATRE PRINCIPALES ENTREPRISES AMERICAINES DE CHARBON EST PASSEE EN CINQ ANS DE 34 MILLIARDS DE DOLLARS A 150 MILLIONS. LE PRINCIPAL PRODUCTEUR, PEABODY ENERGY, S'EST MIS, LE 13 AVRIL 2016, SOUS LA PROTECTION DE LA LOI AMERICAINE SUR LES FAILLITES.

LA VALEUR BOURSIERE DES ENTREPRISES PETROLIERES ET GAZIERES EST MENACEE, ET CELLES DES ENTREPRISES NUMERIQUES, NOTAMMENT LIEES A LA TRANSITION VERS LES ENERGIES RENOUVELABLES, S'ENVOLE.

A BIENTOT, SUR RADIO IMMO.

JEAN CARASSUS

PROFESSEUR A L'ECOLE NATIONALE DES PONTS ET CHAUSSEES