

## RADIO IMMO

### 23 EME CHRONIQUE IMMOBILIER ET BATIMENT DURABLES

#### CARBONE : UN NOUVEL HORIZON POUR L'ASSET MANAGER IMMOBILIER

ENREGISTREMENT 11 JUILLET 2018

BONJOUR

LORS DE MA VINGTIEME CHRONIQUE, EN MARS 2018, J'INDIQUAIS QUE LE CARBONE SERA UN DES NOUVEAUX MARQUEURS DE L'IMMOBILIER DE DEMAIN.

EN CE MOMENT, PRÈS DE 400 INVESTISSEURS, GÉRANT 22 000 MILLIARDS \$, POUSSENT LEURS GOUVERNEMENTS À RATIFIER L'ACCORD DE PARIS DE LUTTE CONTRE LE DÉRÈGLEMENT CLIMATIQUE. LES ASSUREURS (ALLIANZ, AXA, GENERALI...) ANNONCENT L'ARRÊT DE LEURS ACTIVITÉS D'ASSURANCE ET/OU D'INVESTISSEMENTS DANS LE CHARBON, ET DÉVELOPPENT LEUR PORTEFEUILLE DANS LES ÉNERGIES RENOUVELABLES.

L'ARTICLE 173 DE LA LOI SUR LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE DU 17 AOÛT 2015 DEMANDE À TOUS LES GRANDS INVESTISSEURS INSTITUTIONNELS FRANÇAIS LA PUBLICATION D'UN « REPORTING CLIMAT » ANNUEL RELATIF À LEURS INVESTISSEMENTS. CETTE OBLIGATION DE TRANSPARENCE S'APPLIQUE À TOUS LEURS ACTIFS, QU'ILS SOIENT DÉTENUS EN DIRECT, EN INDIRECT, OU SOUS FORME DE PRÊTS HYPOTHÉCAIRES. LA LOI DEMANDE NOTAMMENT LE CALCUL DE L'EMPREINTE CARBONE DE LEURS ACTIFS, FINANCIERS ET IMMOBILIERS, AVEC UNE STRATÉGIE AFFÉRENTE DE RÉDUCTION DES ÉMISSIONS DE CARBONE COMPATIBLE AVEC LA TRAJECTOIRE DÉFINIE PAR L'ACCORD DE PARIS.

AINSI, SOUS LA PRESSION DE SES MANDANTS INVESTISSEURS ET DU LEGISLATEUR, L'ASSET MANAGER IMMOBILIER VA INTÉGRER LES QUESTIONS CLIMATIQUE ET ENVIRONNEMENTALE DANS LES BUSINESS PLANS DE SES ACTIFS.

L'EMPREINTE CARBONE D'UN PORTEFEUILLE EST MESURÉE EN TONNES DE CO<sub>2</sub> PAR MILLION € INVESTI OU PAR POSTE DE TRAVAIL, PUIS UNE FEUILLE DE ROUTE CARBONE EST DÉFINIE. CETTE FEUILLE DE ROUTE PERMET D'IDENTIFIER LES QUATRE GRANDS LEVIERS POUR ORIENTER LES FLUX DE CAPITAUX VERS DES INVESTISSEMENTS PLUS DURABLES : MIX ÉNERGÉTIQUE DÉCARBONÉ, MATÉRIAUX ET ÉQUIPEMENTS BAS CARBONE, BÂTIMENTS À ÉNERGIE POSITIVE, RÉNOVATIONS LOURDES.

DONNER UN PRIX DIRECTEUR (OU « SHADOW PRICE ») AU CARBONE DANS LES BUSINESS PLANS, AU NIVEAU DES CHARGES D'EXPLOITATION ET AU NIVEAU DU COÛT DE RÉNOVATION DES IMMEUBLES, EST UNE FAÇON SIMPLE DE RECONNAÎTRE UN COÛT À L'EXTERNALITÉ CLIMATIQUE ET DE SE PRÉPARER À UN DURCISSEMENT DE LA RÉGLEMENTATION ET/OU DE LA FISCALITÉ. SES CONSÉQUENCES SONT TRÈS CONCRÈTES : IMPACT SUR LES CASH-FLOWS ET DONC LE TAUX DE RENTABILITÉ INTERNE, AINSI QUE SUR LA PRÉVISION DES LIGNES BUDGÉTAIRES LIÉES AUX TRAVAUX. CE PRIX ORIENTE LES ASSET MANAGERS À CONSIDÉRER LE CARBONE DE MANIÈRE PRAGMATIQUE, ET LES PREMIERS IMMEUBLES TOUCHÉS SERONT CEUX QUI SONT SITUÉS EN ZONE NON TENDUES, AINSI QUE LES PLUS ÉMETTEURS DE CARBONE.

LA COMPTABILITÉ CARBONE FAIT DONC UNE ENTRÉE REMARQUÉE DANS LE MONDE FINANCIER. ELLE EST AMENÉE À Y PRENDRE UNE PLACE SIGNIFICATIVE ET PÉRENNE, QUE CE SOIT LORS DE DÉCISIONS D'INVESTISSEMENT OU DE FINANCEMENT. DE SON CÔTÉ LE LÉGISLATEUR EST DE PLUS EN PLUS ACTIF ET PRÉCIS. L'EXIGENCE DE TRANSPARENCE ET DE FIABILITÉ SUR LES ÉMISSIONS GÉNÉRÉES PAR UN PORTEFEUILLE VA DONC S'ACCENTUER. LA CAPACITÉ À PRENDRE EN COMPTE UNE STRATÉGIE CARBONE DANS L'INVESTISSEMENT ET LA GESTION D'ACTIFS SERA UN FACTEUR DE

DIFFÉRENCIATION DANS LA CONCURRENCE ENTRE ASSET MANAGERS. LE CARBONE DEVIENT, DANS L'IMMOBILIER COMME AILLEURS, UN ENJEU MAJEUR.

SI VOUS VOULEZ EN SAVOIR PLUS, LISEZ L'ARTICLE PUBLIE SUR LE SUJET DANS LE NUMERO 84 DE LA REVUE TRIMESTRIELLE REFLEXIONS IMMOBILIERES, ARTICLE QUE J'AI ECRIT EN PARTENARIAT AVEC BERTRAND ABSOLUTE, SINTEO, PATRICK STEKELOROM, ALLIANZ REAL ESTATE ET JAN VERSCHUEREN, GENERALI REAL ESTATE. CET ARTICLE EST DISPONIBLE SUR MON BLOG, [WWW.IMMOBILIERDURABLE.EU](http://WWW.IMMOBILIERDURABLE.EU).

À BIENTOT, SUR RADIO IMMO.

JEAN CARASSUS, PROFESSEUR À L'ECOLE NATIONALE DES PONTS ET CHAUSSEES