Protéger l'immobilier des risques climatiques

AEW présente des mesures concrètes pour une véritable adaptation au changement climatique

Thierry Laquitaine
Directeur ISR
AEW

La prise en compte du risque climatique en matière d'investissement immobilier demande des efforts. Pour parvenir à améliorer un portefeuille de biens immobiliers détenus en direct, les gestionnaires doivent passer du temps à l'intérieur et autour des bâtiments, afin de connaître tous les aspects de leur construction, de leur environnement et de leur fonctionnement. Ils doivent élaborer une stratégie d'atténuation du changement climatique pour chaque bâtiment et mobiliser des capitaux suffisants pour mettre en œuvre cette stratégie et en assurer le suivi.

Mais ces efforts peuvent porter leurs fruits. « Selon nos estimations, un euro dépensé aujourd'hui permet d'économiser quatre euros plus tard », déclare Thierry Laquitaine, directeur ISR chez AEW, une société mondiale de gestion immobilière.

S'aventurer en territoire inconnu

AEW, une société affiliée de Natixis Investment Managers, a commencé à travailler sur le risque climatique en 2016, lorsque l'article 173 de la loi française a rendu obligatoire le reporting carbone pour les investisseurs institutionnels.

En dressant la carte de ses biens immobiliers, elle s'est rapidement rendu compte qu'un simple rapport sur leur empreinte carbone ne serait pas suffisant. Comme l'explique Thierry Laquitaine, « nous ne pouvions pas nous contenter de rendre compte des risques une fois par an, nous devions vraiment essayer de les réduire ».

Après avoir exploré le marché à la recherche d'une solution tierce, la société AEW s'est rendu compte qu'il n'existait pas encore d'approche toute prête. Elle a donc travaillé avec un fournisseur de données climatiques pour développer son propre processus afin de détailler précisément les risques de chacun de ses actifs. Les deux nouveaux partenaires ont ainsi visité des immeubles appartenant à AEW afin de faire le point sur leur construction, leur utilisation, leur environnement proche et les équipements mis en œuvre tant pour l'entretien du bâtiment que par ses locataires.

Grâce à cette cartographie de données, il a été possible de calculer la vulnérabilité globale d'un bâtiment face aux différents risques climatiques. Des recommandations ont ensuite pu être formulées pour réduire les éventuels impacts climatiques, accompagnées d'un budget pour les améliorations.

L'ensemble de ces recommandations forme un plan d'action, dont le modèle pourrait être étendu à d'autres biens immobiliers.

L'étude pilote d'AEW s'est concentrée sur dix de ses bâtiments situés dans différentes régions d'Europe et appartenant à différents secteurs - notamment le résidentiel, la logistique, les loisirs et les bureaux.

L'étude visait à quantifier les différences de résultats si AEW a) ne faisait rien et laissait les actifs subir de plein fouet les effets des risques climatiques, ou b) mettait en œuvre un plan d'action complet pour atténuer les effets du changement climatique.

Points clés :

- D'un point de vue économique, il est nettement plus avantageux d'investir maintenant dans l'adaptation au changement climatique que de ne rien faire et de devoir faire face aux conséquences non atténuées des phénomènes climatiques sur les biens immobiliers.
- Un plan d'action efficace d'atténuation du changement climatique nécessite une action concertée de toutes les équipes d'un gestionnaire immobilier, des gestionnaires des bâtiments ainsi que des locataires.
- Les efforts visant à atténuer le changement climatique ne cessent d'évoluer. Ce domaine d'expertise attire de plus en plus de scientifiques et les connaissances sur le changement climatique s'améliorent rapidement, de sorte que les données, les analyses et les outils peuvent être fréquemment mis à jour.

Pour Thierry Laquitaine : « Les résultats de la modélisation sont très clairs ! » « D'un point de vue économique, il est nettement plus avantageux d'investir maintenant que d'attendre, de ne rien faire et d'être confronté aux conséquences non atténuées ».

Appliquer un plan d'action contre les risques climatiques

À la suite de cette expérience pilote, AEW a proposé d'appliquer ce plan d'action à l'ensemble de ses investissements. « Près de 100 % de nos clients ont validé cette proposition et, depuis plusieurs années, nous intégrons les risques climatiques dans la gestion de tous nos bâtiments », explique Thierry Laquitaine.

Aujourd'hui, le processus commence dès la phase de due diligence, lorsqu'AEW cherche à acquérir un bâtiment. S'il existe des risques climatiques importants, des investissements suffisants sont intégrés au business plan pour aménager le bâtiment.

Les actifs existants sont également analysés afin d'identifier les bâtiments les plus menacés. De manière générale, le plan d'action adopté pour améliorer un bâtiment s'étale sur trois à cinq ans.

Un plan d'action efficace nécessite l'implication de toutes les équipes d'AEW, notamment les équipes d'investissement et de gestion d'actifs, ainsi que les départements techniques.

Comme l'explique Thierry Laquitaine : « Nous avons dispensé une formation approfondie à nos équipes dans différents pays. Il faut que chacun ait les connaissances suffisantes pour avoir les bons réflexes face aux risques climatiques. »

Chaque plan d'action fait l'objet d'une communication qui s'étend à chaque gestionnaire immobilier, afin, par exemple, d'établir des procédures d'alerte en cas d'événements climatiques extrêmes et de discuter de questions opérationnelles telles que l'entretien de la climatisation et d'autres équipements essentiels pour les locataires.

L'impact des phénomènes climatiques

La prévalence croissante des vagues de chaleur dans le monde a mis en perspective les mesures d'atténuation d'AEW. Les vagues de chaleur n'ont qu'un impact minime sur les actifs logistiques, mais un impact énorme sur les immeubles résidentiels, les centres commerciaux et certains bureaux.

La principale difficulté pour les immeubles résidentiels est la nuit, lorsque les villes souffrent de l'« effet d'îlot de chaleur urbain ». Les îlots de chaleur se forment lorsque la végétation est remplacée par l'asphalte et le béton des routes et des bâtiments, qui absorbent la chaleur du soleil, provoquant une hausse de la température ambiante. Cela augmente les coûts énergétiques, en particulier celui de la climatisation, et les niveaux de pollution de l'air.

Les personnes les plus exposées sont les populations fragiles, comme celles qui vivent dans des logements pour personnes âgées. Les maladies et la mortalité liées à la chaleur augmentent dans la mesure où les bâtiments absorbent la chaleur pendant la journée et gardent les intérieurs chauds pendant la nuit. La température des bâtiments dans le centre de Paris, par exemple, est supérieure de 8 °C à celle des banlieues plus vertes.

AEW effectue des simulations thermiques et des évaluations de vulnérabilité dans les bâtiments résidentiels afin d'évaluer le confort à l'intérieur pendant les vagues de chaleur. Les recommandations peuvent porter sur l'installation de surfaces réfléchissantes à l'extérieur des bâtiments, l'installation de stores et l'augmentation de la végétation autour des bâtiments, ce qui permet de réduire les températures extérieures et d'augmenter l'humidité.

Parmi les autres risques liés au climat, on peut citer la subsidence, ou les affaissements de terrain qui sont liés aux sols argileux. Si l'argile est soumise à des sécheresses et à des inondations fréquentes, elle se dilate et se contracte, ce qui endommage les fondations et la structure des bâtiments. Comme le souligne Thierry Laquitaine, « la subsidence est l'un des principaux risques qui pèsent sur les bâtiments en Europe ». En France, au Royaume-Uni et en Allemagne, la plupart des sols sont argileux, rappelle-t-il.

Les risques d'inondation fluviale ou par submersion marine sont également fréquents en Europe, où la liste des villes où la population devra tôt ou tard déménager ne cesse de s'allonger.

S'il est impossible de prévenir les inondations sur les terrains inondables, les gestionnaires d'actifs peuvent protéger les centres névralgiques des bâtiments, tels que le système de chauffage, les équipements de production d'électricité et le stockage des données. Certaines pièces peuvent être renforcées et les équipements critiques peuvent être repositionnés dans les étages supérieurs plutôt que dans les sous-sols.

Évolution : améliorations et partenariats

Un plan d'action ne peut être statique. AEW travaille avec des fournisseurs de données tiers pour améliorer ses outils dans des domaines tels que l'imagerie satellitaire. AEW travaille également de plus en plus avec les pouvoirs publics et exploite les plans d'action de certaines grandes villes pour étayer sa propre analyse.

Elle fait aussi partie de réseaux immobiliers axés sur le risque climatique, comme l'Observatoire de l'immobilier durable, une initiative de l'industrie immobilière en France, qui mène actuellement un projet majeur sur le changement climatique.

Une autre initiative, menée par l'équipe Assurance d'AEW, a pour objectif de prévoir l'évolution des bâtiments et l'impact financier sur les assurances, afin d'anticiper les risques et d'adapter le régime d'assurance.

En d'autres termes, les efforts de lutte contre le changement climatique évoluent continuellement. « Il ne s'agit pas d'un projet ponctuel », précise Thierry Laquitaine. « Nos données, nos analyses et nos outils doivent être mis à jour fréquemment. Ce domaine d'expertise attire de plus en plus de scientifiques et les connaissances sur le changement climatique s'améliorent rapidement. Nous devons tous adapter nos connaissances et évoluer au rythme de ces changements ».

Publié en juin 2023

NATIXIS
INVESTMENT MANAGERS

MENTIONS LÉGALES

Le présent document est fourni uniquement à des fins d'information aux prestataires de services d'investissement ou aux autres Clients Professionnels ou Investisseurs Qualifiés et, lorsque la réglementation locale l'exige, uniquement sur demande écrite de leur part. Le présent document ne peut pas être utilisé auprès des clients non-professionnels. Il relève de la responsabilité de chaque prestataire de services d'investissement de s'assurer que l'offre ou la vente de titres de fonds d'investissement ou de services d'investissement de tiers à ses clients respecte la législation nationale applicable.

Pour obtenir un résumé des droits des investisseurs dans la langue officielle de votre juridiction, veuillez consulter la section de documentation légale du site web (im.natixis. com/intl/intl-fund-documents)

En France : Le présent document est fourni par Natixis Investment Managers International - Société de gestion de portefeuilles agréée par l'Autorité des Marchés Financiers sous le n° GP 90-009, société anonyme immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 329 450 738. Siège social: 43 avenue Pierre Mendès-France, 75013 Paris.

Au Luxembourg : Le présent document est fourni par Natixis Investment Managers S.A. – Société de gestion luxembourgeoise agréée par la Commission de Surveillance du Secteur Financier, société anonyme immatriculée au RCS de Luxembourg sous le numéro B115843. 2, rue Jean Monnet, L-2180 Luxembourg, Grand-Duché de Luxembourg.

En Belgique : Le présent document est fourni par Natixis Investment Managers S.A., Belgian Branch, Gare Maritime, Rue Picard 7, Bte 100, 1000 Bruxelles, Belgique

En Suisse : Le présent document est fourni par Natixis Investment Managers, Switzerland Sàrl, Rue du Vieux Collège 10, 1204 Genève, Suisse ou son bureau de représentation à Zurich, Schweizergasse 6, 8001 Zürich.

Les entités susmentionnées sont des unités de développement commercial de Natixis Investment Managers, la holding d'un ensemble divers d'entités de gestion et de distribution de placements spécialisés présentes dans le monde entier. Les filiales de gestion et de distribution de Natixis Investment Managers mènent des activités réglementées uniquement dans et à partir des pays où elles sont autorisées. Les services qu'elles proposent et les produits qu'elles gèrent ne s'adressent pas à tous les investisseurs dans tous les pays.

Bien que Natixis Investment Managers considère les informations fournies dans le présent document comme fiables, y compris celles des tierces parties, elle ne garantit pas l'exactitude, l'adéquation ou le caractère complet de ces informations.

La remise du présent document et/ou une référence à des valeurs mobilières, des secteurs ou des marchés spécifiques dans le présent document ne constitue en aucun cas un conseil en investissement, une recommandation ou une sollicitation d'achat ou de vente de valeurs mobilières, ou une offre de services. Les investisseurs doivent examiner attentivement les objectifs d'investissements, les risques et les frais relatifs à tout investissement avant d'investir. Les analyses et les opinions mentionnées dans le présent document représentent le point de vue de (des) l'auteur (s) référencé(s). Elles sont émises à la date indiquée, sont susceptibles de changer et ne sauraient être interprétées comme possédant une quelconque valeur contractuelle.

Le présent document ne peut pas être distribué, publié ou reproduit, en totalité ou en partie.

Tous les montants indiqués sont exprimés en USD, sauf indication contraire.

Natixis investment managers peut décider de cesser la commercialisation de ce fonds conformément à la législation applicable.

AEW SA
Un affilié de Natixis Investment Managers.
Société Anonyme à Conseil d'Administration.
Société de gestion d'actifs immobiliers.
Fonds de commerce n°T 8324 délivrées par la préfecture de police de Paris.
Capital: €17 025 900 - RCS Paris: B 409 039 914
22 rue du Docteur Lancereaux - 75008 Paris
www.aew.com

Natixis Investment Managers
RCS Paris 453 952 681
Capital : 178 251 690 €
43 avenue Pierre Mendès-France
75013 Paris
www.im.natixis.com

HUBINT12FR-0523