

LE CHANGEMENT CLIMATIQUE : UN RISQUE ET UNE OPPORTUNITÉ POUR LE MARCHÉ IMMOBILIER?

Le changement climatique présente à la fois des risques importants et des opportunités uniques pour le marché de l'immobilier. Découvrez comment les leaders du secteur relèvent ces défis et adoptent des solutions durables.



Auteur
Hamid AMOURA

📅 28.03.2023 📍 Paris - FR

Le [Groupe d'experts intergouvernemental sur l'évolution du climat \(GIEC\)](#) a publié un rapport inquiétant en mars 2023 : les scientifiques ont lancé un dernier avertissement selon lequel, sans efforts immédiats et massifs, il sera impossible de limiter l'augmentation de la température mondiale à 1,5°C. "Il s'agit véritablement d'un appel aux armes", déclare Peter Thorne, l'un des auteurs du rapport.

Dans le même temps, les régulateurs introduisent des normes de reporting, les gouvernements adoptent des lois sur les émissions, les investisseurs s'engagent à ne pas émettre de gaz à effet de serre, et les employés et les parties prenantes exigent des actions respectueuses de l'environnement.

Pratiquement aucune industrie ou portion de la société n'est épargnée par le réchauffement climatique, et il est urgent d'agir. Mais quel est l'impact du changement climatique sur le marché de l'immobilier ? Nous explorons les risques et les opportunités ci-dessous.

Secteur immobilier et réchauffement climatique

Conformément à l'accord historique de Paris de 2015, les gouvernements ont convenu que les émissions mondiales devraient atteindre le niveau net zéro d'ici 2050. Mais cette transition implique de transformer notre façon de vivre, de produire, de consommer et de voyager.

L'immobilier représente environ [39 % des émissions mondiales de dioxyde de carbone \(CO2\)](#), et le secteur doit donc se décarboniser s'il veut atteindre les objectifs écologiques.

Cela crée de nouvelles responsabilités, opportunités et défis pour le marché, notamment la réévaluation et la pérennisation des portefeuilles immobiliers, ainsi que la demande de bâtiments plus durables de la part des acheteurs et des locataires. [McKinsey & Company](#) propose trois mesures que les acteurs de l'immobilier peuvent prendre pour faciliter la transition.

1. Intégrer les risques climatiques dans les évaluations

Il s'agit notamment des risques physiques et transitoires liés au changement climatique : les exemples vont des inondations, de l'élévation du niveau de la mer et des incendies à la technologie, aux réglementations et au comportement des consommateurs. Ils ont un impact sur les opérations et la valeur d'un bâtiment - directement et indirectement.

Alors que nous nous dirigeons vers un monde net zéro, les acteurs de l'immobilier doivent évaluer quels actifs seront affectés, dans quelle mesure et de quelle manière, et comment y répondre. Pour y parvenir, ils doivent disposer d'une meilleure connaissance du climat, notamment en

- améliorant les capacités d'analyse pour évaluer l'impact sur les revenus, les coûts d'exploitation et d'investissement, et les risques liés aux taux de capitalisation ;
- comprenant et quantifiant l'exposition et les opportunités en hiérarchisant les risques et en modélisant les dangers physiques et leurs changements prévus.

2. Décarbonisation des actifs et des portefeuilles

Pour décarboniser l'écosystème d'un bâtiment, il faut comprendre les méthodes disponibles, ainsi que leurs coûts et leurs avantages. Les options sont les suivantes :

- Construction à faible émission de carbone
- Rénovation des bâtiments pour améliorer l'efficacité énergétique
- Amélioration du chauffage, de la climatisation et de l'éclairage

Dans la mesure du possible, il convient d'apporter des améliorations aux structures existantes en

- quantifiant les émissions de référence
- identifiant les moyens potentiels de décarbonisation, ainsi que le coût et le retour sur investissement ;
- fixant des objectifs couvrant les objectifs des entreprises, des investisseurs, des parties prenantes et de la réglementation ;
- suivant les progrès de la décarbonisation et en rassemblant des preuves à l'appui.

3. Développer de nouvelles sources de revenus

Par ailleurs, les promoteurs de nouvelles constructions devraient tenir compte de l'environnement par le biais d'une architecture, de matériaux et d'une conception écologiques et durables. Ce faisant, ils attirent davantage d'investissements et de locataires.

Alors que l'économie mondiale va de l'avant avec la décarbonisation, les acteurs de l'immobilier devraient également envisager d'introduire des services attrayants sur place, tels que des stations de recharge pour véhicules électriques et des capteurs intelligents.

Prendre de l'avance sur la transition climatique

Les acteurs de l'immobilier avisés procèdent déjà à des changements écologiques pertinents : ils introduisent une meilleure intelligence climatique, explorent les options de décarbonisation et se différencient en investissant dans des bâtiments écologiques.

Étant donné que l'immobilier est à l'origine de 39 % des émissions de CO₂, le secteur jouera un rôle essentiel dans la transition vers le net zéro et dans la réorganisation de notre mode de vie.

Information importante

N'hésitez pas à vous adresser à votre interlocuteur privilégié chez Mirabaud ou à nous [contacter ici](#) si ce sujet vous intéresse. Avec nos spécialistes dédiés, nous nous ferons un plaisir d'évaluer vos besoins personnels et de discuter des éventuelles solutions d'investissement qui seraient adaptées à votre situation.