ESG - ENVIRONNEMENT, SOCIAL ET GOUVERNANCE

LE FOCUS SUR LES ACTIFS ESG STIMULERA LES VALEURS DES BÂTIMENTS VERTS

Principaux constats

- La durabilité est la priorité numéro un de nombreux investisseurs institutionnels
- La recherche académique a démontré que les immeubles durables affichaient des loyers et des prix plus élevés
- Le principal défi du secteur est d'améliorer l'offre actuelle, car celle pour les bâtiments économes en énergie est clairement insuffisante

L'accent mis sur la durabilité est payant…

Le dernier rapport du GIEC* a clairement démontré l'importance de la durabilité et la volonté du secteur d'agir le plus rapidement possible. Les gouvernements et les entreprises se sont engagés à renforcer leurs efforts pour réduire leur empreinte carbone. Heureusement, la recherche académique a clairement démontré que les immeubles durables affichaient des loyers, des taux d'occupation et des prix de vente plus élevés, comme le montre le tableau 3. En outre, nous pensons que l'intérêt accru et même requis des investisseurs, des gouvernements, des autorités de réglementation et des locataires devrait favoriser l'investissement dans des actifs répondant à des critères ESG. Il y a déjà quelques exemples où les bâtiments doivent répondre à certains critères de label énergétique pour être occupés. Aux Pays-Bas, par exemple, les immeubles de bureaux devront avoir au minimum un label C d'ici 2023 pour être loués.

…mais l'offre pose quelques difficultés

Alors que de plus en plus d'investisseurs immobiliers se concentrent sur les critères ESG, le développement durable s'intègre à leurs procédures d'investissement et à leurs portefeuilles. Le changement climatique, l'ESG et la durabilité sont des termes qui sont constamment mentionnés comme l'une des principales priorités dans chaque enquête menée auprès des investisseurs sur les risques et les principaux domaines d'intérêt. Il est évident que l'industrie doit s'adapter. Toutefois, sur le plan des actifs, nous avons encore un important défi à relever, car une grande partie de l'offre est ancienne, comme le montre le graphique 4, et a souvent un label énergétique inférieur. Sur le marché des bureaux, par exemple, l'offre écoénergétique actuelle ne peut pas répondre à la demande et de nouveaux développements sont nécessaires pour satisfaire l'intérêt pour ces actifs.

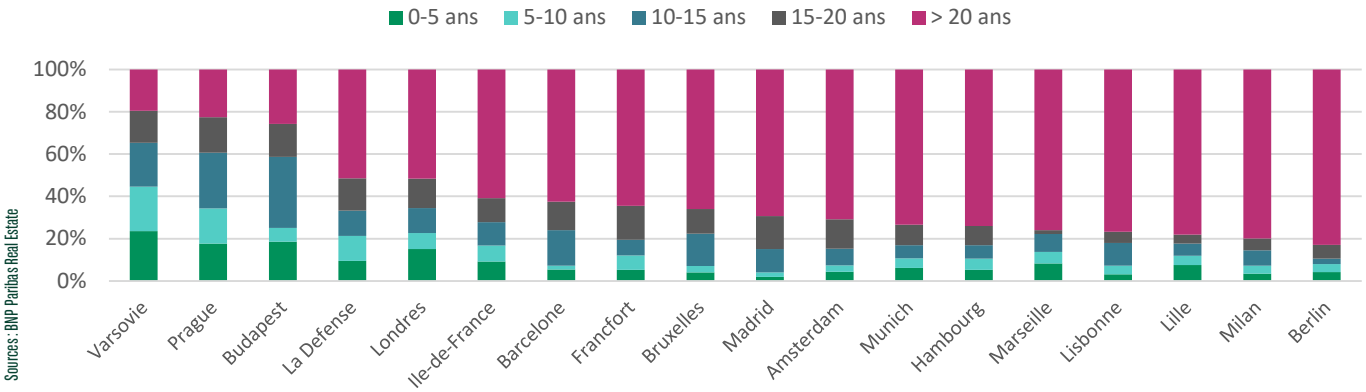
Tableau 3 : Estimation d'une « prime verte » basée sur la littérature académique existante

	Nombre d'études	Moyenne des résultats	Médiane
Revenu locatif	43	0 – 23%	+4.6%
Occupation	13	0.9 – 17%	+4.3%
Cout de fonctionnement	7	-14.3 – -23.8%	-4.9%
Taux de rendement	2	-36 – -55 bps	-46 bps
Prix de vente	30	0 – 43%	+14.1%

Plus d'attention sur l'impact social attendu

Jusqu'à présent, l'environnement a été au cœur de la plupart des enjeux ESG, principalement en raison de l'accélération du changement climatique. Cependant, nous reconnaissons également qu'il existe un besoin et une opportunité pour le monde de l'immobilier de s'attaquer aux problèmes sociaux. Même si ce n'est pas la même vitesse, il est probable qu'à l'avenir l'accent soit mis sur l'impact social, en particulier dans certains secteurs comme l'immobilier résidentiel et la santé.

Graphique 4 : L'âge de l'offre des bureaux sur les marchés européens indique un défi considérable pour améliorer la durabilité



*Le Groupe d'experts intergouvernemental sur l'évolution du climat (GIEC) a publié son rapport sur le climat à l'occasion de la COP 26 à Glasgow (voir www.ipcc.ch)
**Voir Paper de Leskinen, N., Vimpari, J., & Junnila, S. (2020). A review of the impact of green building certification on the cash flows and values of commercial properties. Sustainability, 12(7), 2729.