

Investir dans la dette immobilière pour obtenir un impact en matière de lutte contre le changement climatique

Par :

- **Gregor Bamert**, Directeur du financement immobilier chez Aviva Investors
- **Stanley Kwong**, Directeur associé ESG, actifs réels chez Aviva Investors

Février 2021



Selon Gregor Bamert et Stanley Kwong, les stratégies d'investissement à impact joueront un rôle important dans la transformation des performances environnementales du parc immobilier mondial.

Après une année hors du commun, il serait facile d'oublier qu'au début de l'année 2020, c'était le changement climatique, et non la menace de la pandémie, qui faisait les unes des journaux. Il n'est pas surprenant que la COVID-19 lui ait volé la vedette. En fin de compte, le virus a fait plus de deux millions de victimes (à partir de janvier 2020), a infecté près de 100 millions de personnes, a dévasté l'économie mondiale et semble sur le point d'assombrir le monde pour les années à venir.

Cependant, la menace existentielle que représente le changement climatique n'a pas disparu, même si la pandémie a aussi été à l'origine d'une baisse temporaire des émissions de dioxyde de carbone (CO₂), qui augmentaient inexorablement jusque-là. En espérant que la pandémie soit enrayerée grâce au déploiement des vaccins, le changement climatique reprendra, selon toute vraisemblance, sa place en haut de la liste des priorités des politiques et des entreprises à travers le monde.

Jusqu'à récemment, les investisseurs ont essayé d'ajuster leurs portefeuilles à la nécessité de réduire les émissions de CO₂ de trois manières différentes : par la réduction de certains types d'investissements, comme les participations dans le secteur des combustibles fossiles ; par l'intégration des facteurs environnementaux dans l'analyse qui sous-tend les décisions d'investissement ; ou par l'orientation positive des portefeuilles vers des investissements durables, par exemple dans des producteurs d'énergies renouvelables.

Si ces approches ont leurs mérites, elles considèrent principalement les enjeux ESG à travers le prisme des risques. Cela n'encourage pas clairement les investisseurs à investir de manière plus respectueuse du climat. En outre, il est très difficile de mesurer l'impact sur l'environnement lorsqu'on investit de cette manière.

Développer les outils ESG

Ceci, tout comme l'ampleur du défi que représente le changement climatique et le besoin urgent que les actions de lutte contre ce dernier portent leurs fruits, expliquent pourquoi l'intérêt pour l'investissement à impact grandit. Ce type d'investissement complète les stratégies existantes tenant compte des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) en veillant à ce que les portefeuilles ne tiennent pas seulement compte du risque d'investissement d'un point de vue ESG, mais permettent d'avoir un impact positif sur l'environnement.

Cela convient particulièrement aux investissements sur les marchés privés, où les investisseurs peuvent davantage influencer la manière dont les projets ou les actifs sont gérés. Ceci est particulièrement pertinent pour les actifs qui ont tendance à être illiquides.

Les actifs réels sont peut-être indispensables à nos modes de vie, mais il est inutile de nier que la libre construction de bâtiments et d'infrastructures a largement contribué à la crise climatique. Selon le World Green Building Council, 39 % des émissions mondiales de carbone liées à l'énergie provient des bâtiments et de la construction. Les émissions liées à l'exploitation des bâtiments, provenant majoritairement du chauffage, de la climatisation et de l'éclairage, représentent près de 28 %. **(1)**

Les recherches tendent à montrer que construire des bâtiments « plus verts » est impératif dans tout plan de réductions des émissions de gaz à effet de serre. Même s'il sera important de faire en sorte que les nouvelles constructions soient les plus respectueuses possible de l'environnement, la priorité est sans aucun doute d'améliorer les performances des bâtiments existants compte tenu de la taille du parc immobilier ancien toujours en utilisation. D'après les estimations pour l'Europe, par exemple, 90 % des bâtiments ont été construits avant 1990, ce qui signifie que la majorité des biens immobiliers sont mal isolés et chauffés par des systèmes vétustes.

Le problème qui se présente aux propriétaires de bâtiments qui n'ont pas un bon score de performances environnementales est que les locataires les fuient de plus en plus et que les rénovations sont onéreuses ; par conséquent, les banques accordent de moins en moins de prêts, de peur que de tels actifs deviennent obsolètes. La bonne nouvelle, c'est que ce phénomène donne aux investisseurs sur les marchés de la dette privée la possibilité de prendre le relais.

En prêtant aux propriétaires de biens immobiliers tout en leur offrant des incitations financières pour qu'ils rénovent leurs bâtiments afin qu'ils soient plus respectueux de l'environnement, il est possible de réduire l'impact négatif d'un bâtiment sur l'environnement et sur la société dans son ensemble tout en cherchant à générer des performances ajustées du risque attractives pour les investisseurs.

Potentiellement tous gagnants

Outre les avantages évidents pour l'environnement, l'investissement à impact peut être, du point de vue des propriétaires, un moyen de financer des rénovations de leurs bâtiments,

prolongeant ainsi leur durée de vie et réduisant le risque qu'ils soient obsolètes, ce qui ne serait pas possible autrement. Si les prêts peuvent être chers au début, l'idée est de réduire les coûts d'emprunt à mesure que le bâtiment est rénové, en fonction d'objectifs préétablis.

Du point de vue de l'investisseur final, ce processus garantit que la performance qu'ils peuvent s'attendre à générer est ajustée en fonction du niveau de risque qu'ils prennent. Au début, ils reçoivent un rendement plus élevé en prêtant pour un actif plus risqué. Au fur et à mesure de la rénovation du bâtiment et à mesure que le risque qu'il tombe sous le coup de réglementations environnementales plus strictes diminue, le risque de prêter pour cet actif commence à diminuer et le rendement baisse proportionnellement.

Mieux encore, les performances ajustées du risque d'un portefeuille d'actifs peuvent être améliorées. Premièrement, des opportunités d'investissement qui auraient auparavant été rejetées pour des raisons environnementales peuvent être envisagées.

Deuxièmement, l'impact du changement climatique ne transparait pas toujours précisément dans les valeurs immobilières. Puisque les marchés peinent, et on le comprend aisément, à estimer l'impact probable qu'auraient des réglementations climatiques plus strictes lorsqu'ils procèdent à une évaluation des risques et des performances à long terme, les actifs ont tendance à être classés de manière plutôt simpliste comme de « bons » actifs, qui obtiennent une prime, ou comme des actifs « moins bons » voire « mauvais », qui présentent une décote. De plus, il est très facile de déterminer de quelle manière de nouvelles réglementations pourraient se répercuter sur les biens immobiliers pris de manière individuelle. Cela peut induire des anomalies de valorisations.

[L'équipe de gestion en charge de la dette pour le secteur immobilier chez Aviva Investors s'est engagée à allouer 1 milliard de livres sterling à des stratégies d'investissement à impact d'ici 2025 \(2\)](#) afin de répondre à l'intérêt croissant exprimé par les clients et à la demande des emprunteurs.

Les définitions de l'investissement à impact ne sont pas uniformes dans l'ensemble du secteur. Dans certains cas, l'achat d'actifs dans des secteurs qui peuvent avoir un impact positif sur la société, comme le logement social, peut être considéré comme un investissement à impact. Il est toutefois important que les investisseurs soient attentifs aux améliorations ESG prévues, comme la réduction des émissions de CO₂.

[Avoir un impact quantifiable sur l'environnement](#)

Il est difficile de considérer les investissements dans la dette privée à travers ce prisme de l'investissement à impact, car il est important de comprendre quelle influence vous avez et où se situent les facteurs ESG les plus importants au sein d'une transaction. Ces paramètres varieront en fonction des transactions, mais investir de cette manière donne la possibilité d'avoir un impact réel et quantifiable sur l'environnement.

Afin de démontrer notre engagement en faveur de la transition vers une économie bas carbone et, surtout, pour essayer de faire en sorte que nos investissements aient un impact environnemental maximal en impliquant les emprunteurs dans les enjeux ESG, nous avons développé un cadre d'analyse pour faciliter le processus d'octroi de nouveaux prêts.

En définissant six indicateurs clés de performance (KPIs) à partir des Objectifs de développement durable (ODD) des Nations unies, ce cadre d'analyse aide à déterminer les objectifs assortis à chaque prêt. Ces indicateurs clés de performance sont classés selon leur importance, allant de l'amélioration de l'efficacité énergétique (par exemple, l'installation de technologies de chauffage à partir d'énergies renouvelables ou de stockage d'énergie et l'installation d'éclairage LED), à la construction de points de charge pour les véhicules électriques. À leur tour, ces objectifs définissent le type de mécanismes d'incitation financière pour chaque prêt.

Cet outil offre plusieurs avantages. De notre point de vue, il garantit la cohérence de notre approche en matière d'évaluation des bienfaits relatifs des différentes opportunités d'investissement. Lorsque l'on se penche sur leur impact sur l'environnement, de très nombreux bâtiments nécessitent divers degrés d'amélioration. Notre rôle de prêteur actif est d'identifier et d'adapter les actions nécessaires pour soutenir au mieux les emprunteurs qui cherchent à rénover leurs bâtiments.

Du point de vue de l'emprunteur, cela clarifie les conditions auxquelles nous sommes disposés à leur prêter de l'argent et les mesures qu'ils doivent prendre pour améliorer les conditions de leur prêt.

Quant à nos clients, cela leur fournit de la transparence sur les progrès environnementaux que leurs investissements aident à réaliser. Après avoir convenu avec l'emprunteur des mesures qu'il doit prendre pour bénéficier du prêt, le processus est soumis à une vérification et à un avis externe par un prestataire indépendant.

Comme une agence de notation de crédit, son rôle est d'évaluer individuellement l'importance des indicateurs clés de performance et l'ambition des objectifs établis dans les conditions du prêt, et de garantir la compatibilité avec les principes de la *Loan Market Association*.

À mesure que la pandémie de COVID-19 commence à être enrayée, il semble inéluctable que la nécessité de renforcer les réglementations environnementales redeviendra la priorité des dirigeants politiques. Il n'a jamais été aussi important pour les investisseurs de se pencher sur les opportunités et les risques environnementaux liés à la transition vers une économie bas carbone. Si le monde de la finance doit jouer son rôle pour contribuer à la lutte contre le changement climatique, les stratégies d'investissement à impact pourraient constituer un outil indispensable pour les investisseurs.

Références

1. [World Green Building Council, 2021](#)
2. [« Aviva Investors s'engage à allouer 1 milliard de livres sterling au secteur de l'immobilier sous forme de prêts pour la transition climatique d'ici 2025, Aviva Investors, 8 décembre 2020](#)

Contacts presse

Léa Schultz

lea.schultz@shan.fr

Tél : + 33 (0)7 76 04 73 48

Marion Duchêne

marion.duchene@shan.fr

Tél : + 33 (0)6 46 47 09 79

INFORMATION IMPORTANTE :

Les informations et opinions reflétées dans le présent document sont exclusivement destinées à être utilisées par la presse et les médias financiers. Les informations ou opinions reflétées dans le présent document ne sauraient faire foi ou être considérées comme des conseils.

Ce communiqué de presse fourni par Aviva Investors Global Services Limited ne saurait représenter une quelconque promotion financière, conformément à la dispense du Financial Promotion Order, car Aviva Investors Global Services Limited n'exerce aucun contrôle sur les articles basés sur le présent communiqué de presse préparés et publiés par la presse et les médias financiers.

Sauf indication contraire, la source de toutes les informations est Aviva Investors Global Services Limited (« Aviva Investors ») au 22 février 2021. Sauf indication contraire, les points de vue et les opinions exprimés dans le présent document sont ceux d'Aviva Investors. Leur contenu ne doit pas être considéré comme indiquant une garantie de rendement d'un placement géré par Aviva Investors, ni comme un conseil de quelque nature que ce soit. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. La valeur d'un

investissement et des éventuels revenus attachés peut fluctuer à la hausse comme à la baisse et l'investisseur pourrait ne pas récupérer l'intégralité du capital investi.

AVIVA INVESTORS

Aviva Investors représente l'activité de gestion d'actifs internationale d'Aviva plc. La société offre des solutions et des services en gestion d'investissements et sa performance axée sur les clients répond aux attentes de ces derniers au niveau mondial. Aviva Investors est implanté dans 15 pays des régions Asie-Pacifique, Europe, Amérique du Nord et Royaume-Uni.

AVIVA INVESTORS FRANCE

Aviva Investors France, société de gestion de portefeuille de droit français agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) sous le n° GP 97-114, Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 18 608 050 euros, dont le siège social est sis 14 rue Roquépine, 75008 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 335 133 229.

Aviva Investors est la dénomination commerciale de la branche de gestion d'actifs du groupe Aviva.

Aviva Investors Global Services Limited

St Helen's, 1 Undershaft, London, EC3P 3DQ Téléphone +44 (0)20 7809 6000

Fax +44 (0)20 7489 7940

Site internet www.avivainvestors.com

Email info@avivainvestors.com

Publié par Aviva Investors Global Services Limited, enregistré en Angleterre sous le n° 1151805. Siège social : St Helen's, 1 Undershaft, London EC3P 3DQ. Agréé et régi par la Financial Conduct Authority et membre de l'Investment Association.

Les appels téléphoniques à Aviva Investors peuvent être enregistrés à des fins de formation ou de suivi.