

Le défi climatique et la COP21 pour l'industrie immobilière : Quel bilan ? Quels changements ?



La conférence accueillie par Lefèvre Pelletier & Associés est ouverte par Philippe Pelletier, avocat et président du Plan Bâtiment Durable, et Loïs Moulas, directeur général de l'OID.

Jean Jouzel apporte un regard scientifique général sur le sujet et a rappelé l'importance de la communauté scientifique et notamment du GIEC pour la COP21. Le réchauffement climatique est sans équivoque : 2015 a été l'année la plus chaude enregistrée, comme les 5 et les 10 dernières années l'ont été par rapport aux années précédentes.

Le réchauffement climatique est de manière très claire associé aux activités humaines. Les conséquences seront par ailleurs très marquées non pas uniquement pour les générations futures mais également pour les générations actuelles. Les nombreux phénomènes irréversibles incluent l'acidification des océans, la hausse du niveau des mers, la fonte du Groenland à l'échelle du millénaire, ainsi que des conséquences pour les villes côtières. Il est impossible de se protéger contre tous ces effets.

Le premier rapport du GIEC date de 1990, et l'alerte sur le changement climatique était la même à ce moment-là. Le protocole de Kyoto de 1997 était bien calibré mais n'a pas été respecté. Face à l'ampleur de ces enjeux, la démarche de l'Accord de Paris a été un succès, à relativiser cependant. Suite à l'échec de Copenhague qui cherchait à fixer des objectifs et à forcer leur application, la COP21 a plutôt demandé aux pays de voir en quoi ils pourraient contribuer à la lutte contre le réchauffement climatique. Pratiquement tous les pays ont apporté une contribution nationale (Intended Nationally Determined Contribution), mais les contributions ne permettent de faire que la moitié du chemin nécessaire pour limiter le réchauffement climatique à 2°C¹. La feuille de route n'est pas complètement bouclée et fera l'objet de négociations à Marrakech, mais un climat

¹ Pour en savoir plus : <http://www.novethic.fr/empreinte-terre/climat/isr-rse/cop21-un-projet-d-accord-ambitieux-et-equilibre-143779.html>

de confiance a été instauré. Sur la question du financement, le niveau de 100 milliards de dollars est désormais considéré comme un plancher, avec pour objectif de le remonter à l'horizon 2025. **Le prix du CO2 fait l'objet de mentions timides.** Il est cité pour les parties non-étatiques. Des marchés CO2 se créent mais il faudrait créer une vraie dynamique. Malgré tout, selon les hypothèses, ces mesures mèneraient plutôt à un réchauffement de 3-3,5°C, loin de l'objectif de 2°C. Une autre source d'inquiétude est la timidité des engagements pré-2020. Il faudrait que le pic d'émission soit à 2020 au plus tard, et que l'on aille vers une neutralité carbone dans la deuxième partie du 21e siècle. On ne pouvait pas espérer un accord plus fort. On ne peut pas réparer le manque des mesures des années précédentes.

Pour limiter le réchauffement à 2°C, il faut changer de mode de développement. Le niveau de stabilisation est directement proportionnel aux émissions cumulées de gaz à effet de serre. Pour respecter l'objectif des 2°C, il ne faudrait émettre au rythme actuel que pendant une vingtaine d'années puis ne plus émettre par la suite. Ceci correspond à 800 milliards de tonnes de CO2, soit moins de 20% des combustibles fossiles facilement accessibles. **L'efficacité énergétique, le désinvestissement des combustibles fossiles, le développement des énergies renouvelables sont parmi les leviers essentiels.** Les villes sont largement concernées par ces enjeux. Elles accueillent 50% de la population mondiale mais 70% des émissions de CO2 y sont émises. Au vu de leur place dans la consommation d'énergie et dans les émissions de CO2, le mode de développement des villes doit changer.



Le bâtiment représente 20% des émissions, soit 8 milliards de tonnes de CO2 chaque année au niveau mondial, sur 37 milliards au total, et cela risque d'augmenter. Sans même considérer leur fonctionnement, garder les méthodes de construction actuelles des villes mènerait à des émissions de carbone à hauteur de 460 milliards, soit la moitié du « droit à émettre » restant. Par ailleurs, il faut prendre en compte les fragilités associées au changement climatique dans la planification. Les risques de canicule sont significatifs : la situation de 2003 pourrait se reproduire pratiquement tous les 2 ans à la fin du siècle, tandis que les villes côtières seront fortement exposées. La question de la résilience est extrêmement importante.

Interrogé par Gérard Dégli-Esposti sur la place de la ville durable dans ce changement de modèle, Jean Jouzel souligne qu'il faut limiter les émissions liées

aux villes. La conception des villes est un aspect important, tant au niveau des villes nouvelles que de la rénovation. La question de l'artificialisation des sols est également à considérer, car il faut éviter que les villes mangent trop nos campagnes.

Interviennent ensuite à la table-ronde Nicolas Imbert, directeur exécutif de Green Cross France et Territoires, Lise Moret, Head of ESG Quantitative Solutions – Responsible Investment chez AXA Investment Managers et Philippe Pelletier, avocat et président du Plan Bâtiment Durable.

Nicolas Imbert souligne le fait que toutes les activités économiques, investissement, planification, etc., ont une inertie considérable et qu'il est par conséquent nécessaire d'agir aujourd'hui. Au sujet de la résilience, la question du rapport au végétal en ville se pose, dans un contexte de système agricole en crise, de problèmes de pollution et d'émergence de solutions pour se réappropriier et réinventer son alimentation. Les modes de vie en ville changent, les véhicules partagés et les espaces de coworking ne sont que deux exemples de ce phénomène. La question climat est toujours aussi essentielle mais face aux interrogations du citoyen, usager, consommateur, **il faut parler du quotidien**. Le rapport aux habitants est essentiel. La ville résiliente est une ville compacte, multi-sources en termes d'approvisionnement énergétique, source de lien social, s'appuyant sur une économie circulaire de proximité. Il est important de rendre la transition désirable d'autant plus qu'elle est nécessaire.

Gérard Degli Esposti introduit l'enjeu du financement de ce changement de modèle, analysé dans le rapport Canfin-Grandjean². Composée d'économistes, d'acteurs financiers, et de représentants d'entreprises, la commission a établi une "feuille de route 2°C" regroupant dix propositions clés autour de quatre leviers de financement : le signal prix carbone, les infrastructures bas carbone, la mobilisation des banques de développement, ainsi que la réglementation financière et la mobilisation des acteurs privés. En 2015, la priorité a été la décarbonisation des fonds. Aujourd'hui, les investisseurs s'intéressent à de nouvelles opportunités de financement de la transition énergétique mais aussi à leur répercussion en matière de gouvernance.

Lise Moret souligne tout d'abord que Jean Jouzel et Nicolas Imbert n'ont pas parlé uniquement d'enjeux environnementaux mais également de **lien social et de changement de société**, ce qui est en ligne avec la démarche d'Axa Investment Managers. On parle beaucoup d'environmental liabilities mais il est aussi question

² Pour accéder au rapport : <http://www.elysee.fr/assets/Uploads/Telecharger-le-resume-du-rapport.pdf>.

d'opportunités futures, de nouveaux investissements également rentables, de mitigation des risques. Les green bonds sont un sous-ensemble de cette démarche.

L'approche du changement climatique d'Axa Investment Managers a quatre volets. Tout d'abord, la **mesure** de l'exposition d'une stratégie d'investissement aux risques environnementaux, climatiques et de protection des ressources, et sociétaux. Mesurer est commencer à gérer, et l'immobilier est particulièrement



concerné. Le **désinvestissement** ensuite des industries les plus polluantes, pour contrôler les grands risques. Le troisième volet concerne l'engagement. Il peut prendre la forme d'actions collectives permettant d'amplifier les messages. A ce sujet, Axa Investment Managers a rejoint le G20 Energy Efficiency Investor Statement³. C'est la suite logique d'une politique de désinvestissement. Le dernier volet concerne **l'investissement et l'allocation des ressources**. Concernant l'immobilier, il faut chercher à maîtriser les impacts possibles d'un point de vue environnemental (énergie, eau, déchets) et prendre en compte les questions de l'impact social comme de bien-être.

Jean Jouzel rappelle la place du secteur financier dans l'Accord de Paris. Beaucoup de recherche et d'investissements sont à faire, mais cela est possible si tous les secteurs s'y mettent, ainsi que les citoyens. Les solutions sont là, la situation a beaucoup changé depuis Copenhague et il faut poursuivre l'innovation au service de la société.

Philippe Pelletier souligne que le secteur de l'immobilier a déjà intégré la nécessité du virage carbone. Quand on réfléchit à la capacité des villes à pouvoir maîtriser les émissions de gaz à effet de serre, il ne faut pas avoir l'idée d'une ville unique dans le monde entier. Il y a des villes subies, notamment dans le Sud, avec lesquelles on devine que ce sera plus compliqué. Pour d'autres villes, notamment dans le Nord, il suffira juste de s'adapter aux évolutions. Ainsi, avec une mentalité jacobine, on se trompe : imposer une réglementation par le haut n'est pas la solution. On est entré dans l'époque du droit souple, basé sur la capacité des acteurs à s'engager. Il faut laisser une très large place aux motivations de la société pour réussir les transformations attendues, et les comportements des acteurs vont dans le sens de l'efficacité énergétique. On a déjà changé la façon de construire, et

³ Pour accéder au document :

<http://www.unepfi.org/fileadmin/documents/EnergyEfficiencyStatement.pdf>.

la loi de transition énergétique a confirmé ce changement. La question principale aujourd'hui est celle de la rénovation énergétique du parc existant, notamment pour les maisons en zone péri-urbaine et rurale, bien plus énergivores que les appartements situés en centre-ville. Le sujet de la précarité énergétique dans ces zones là est prioritaire, les maisons sont des passoires énergétiques et il faut mettre les moyens financiers nécessaires pour lutter contre cette précarité. La rénovation des logements a des implications sociales très fortes.

Les questions de la salle permettent d'aborder les enjeux de biodiversité en ville et de protection des ressources.

Conférence organisée en partenariat avec le Plan Bâtiment Durable



Conférence accueillie par Lefèvre Pelletier & Associés

