

Ouvrir la voie à la compatibilité climatique : divulgation et mesures relatives aux risques climatiques dans le contexte du logement au Canada



En collaboration avec:



BAC
Bureau d'assurance
du Canada



Canada

Octobre 2022

Méthodologie

Cette étude repose sur une démarche de prospective stratégique qui intègre l'analyse de marchés exposés aux risques naturels dans le contexte du logement canadien. Les prévisions, l'exploration et l'analyse de scénarios possibles sont au cœur de cette étude. Les techniques utilisées pour l'engagement des intervenants se fondent sur les meilleures pratiques didactiques en matière de recherche en conception axée sur l'humain et dans la prestation de ces services.

À propos du Bureau d'assurance du Canada (BAC)

Le BAC est l'association nationale sectorielle qui représente la vaste majorité des sociétés d'assurance automobile, de biens et entreprise qui exercent leurs activités au Canada. Pour de plus amples renseignements, visitez : ibc.ca

Remerciements

Cette étude a été rendue possible grâce à la contribution et aux idées des chefs de file de la chaîne d'approvisionnement du logement au Canada, notamment les associations sectorielles, les institutions financières, les assureurs, les gouvernements et autres.

Référence

Chopik C., Stewart C. (2022). Designing the Path to Climate Compatibility: Climate Risk and Disclosure and Action in the Canadian Housing Context. Préparé par Chris Chopik, M Des. Pour obtenir des renseignements sur ce document, veuillez communiquer avec Craig Stewart cstewart@ibc.ca

© 2022. Bureau d'assurance du Canada. Tous droits réservés.



Sinistres catastrophiques au Canada en 2021



TERMINOLOGIE	SIGNIFICATION
Compatible avec le climat	Résilience et carboneutre d'ici 2050.
Bilan énergétique nul	Les maisons à bilan énergétique nul sont définies comme des maisons qui produisent autant d'énergie propre qu'elles en consomment chaque année, à l'aide de systèmes d'énergie renouvelable sur place.
Résilience climatique	La capacité des systèmes sociaux, économiques et environnementaux à faire face à un événement dangereux ou à une tendance ou à une perturbation exacerbée ou amplifiée par les changements climatiques. La résilience climatique signifie qu'un système peut faire face efficacement à un état futur où le rythme du changement est dynamique et incertain. L'adaptation au climat s'entend techniquement de la capacité à faire face à un état futur statique et connaissable. Bien que le terme privilégié soit celui de « résilience », les termes « adaptation » et « résilience » sont généralement utilisés de manière interchangeable.
Investissements dans des infrastructures résilientes	Des investissements dans des infrastructures qui tiennent compte des risques climatiques physiques et qui vont améliorer la capacité d'une collectivité ou d'une propriété individuelle à faire face à ces dangers futurs.
Catastrophes naturelles	Les phénomènes météorologiques extrêmes comme les inondations, les tempêtes de vent et les feux de forêt peuvent endommager les infrastructures et les habitations. L'évaluation des risques est une étape fondamentale dans la planification de la résilience et est complétée par l'évaluation de l'exposition de la communauté (qui tient compte de ses défenses) et de la vulnérabilité individuelle (qui tient compte des facteurs socioéconomiques).
Risques climatiques	Terme général désignant les risques naturels, l'exposition et la vulnérabilité liés à la fois à des événements à évolution lente, comme l'élévation du niveau de la mer, et à des événements météorologiques graves et aigus, exacerbés par le changement climatique anthropique.
Anthropique	Changement environnemental causé ou influencé directement ou indirectement par l'activité humaine.
Infrastructure naturelle	Caractéristiques naturelles du paysage ou solutions fondées sur la nature qui favorisent, utilisent, restaurent ou imitent les processus écologiques naturels et qui rehaussent la résilience climatique ou renforcent la réduction des gaz à effet de serre.

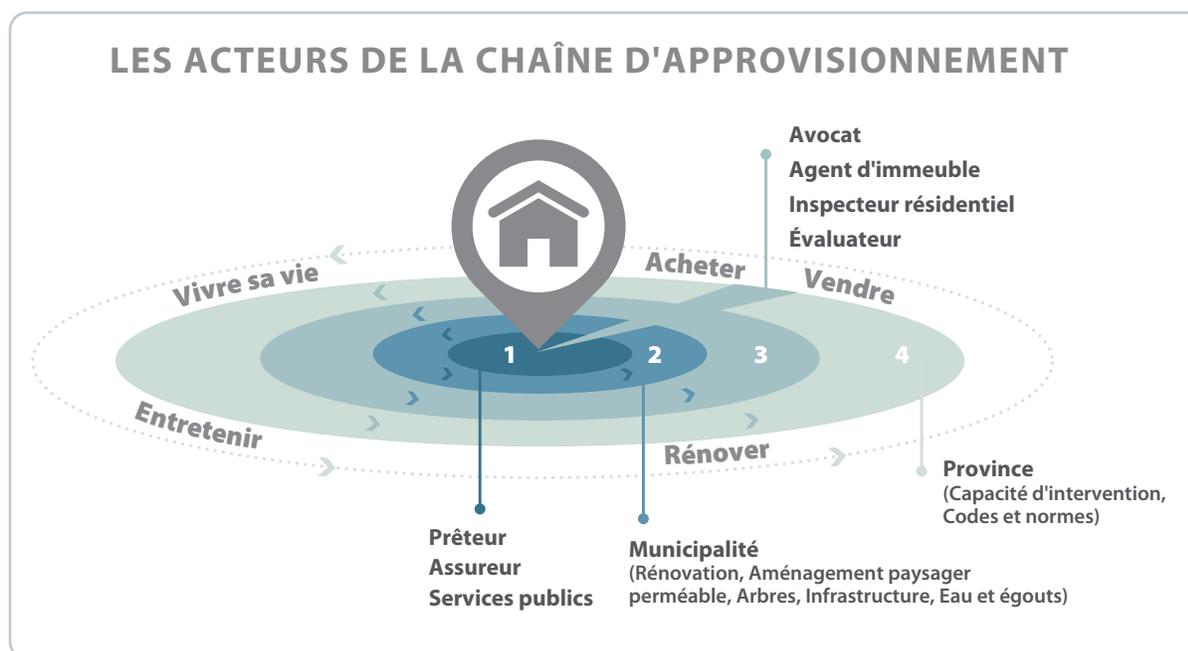


Ouvrir la voie à la compatibilité climatique : divulgation et mesures relatives aux risques climatiques dans le contexte du logement au Canada

Le Bureau d'assurance du Canada (BAC) et la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) ont uni leurs forces à l'automne 2021 pour examiner la divulgation en matière de risques physiques et de risques climatiques dans le contexte du logement au Canada. Cette collaboration a été motivée par la nécessité de faire face à l'impact de l'intensification de la fréquence et de la gravité des sinistres catastrophiques sur le système de financement au logement, ainsi que la nécessité de créer une vision harmonisée des risques climatiques pour les propriétaires.

Il est indispensable que les acteurs du secteur du logement et du secteur financier aient accès à des données, des mesures et des informations fiables liées au climat pour pouvoir évaluer, tarifier et gérer les risques climatiques. Les données et les analyses sur les risques climatiques peuvent aider les propriétaires, les constructeurs, le secteur financier et les gouvernements à mobiliser des capitaux dans l'intérêt d'une résilience climatique efficace et efficiente au niveau des propriétés et à prioriser les investissements en matière d'adaptation au niveau communautaire.

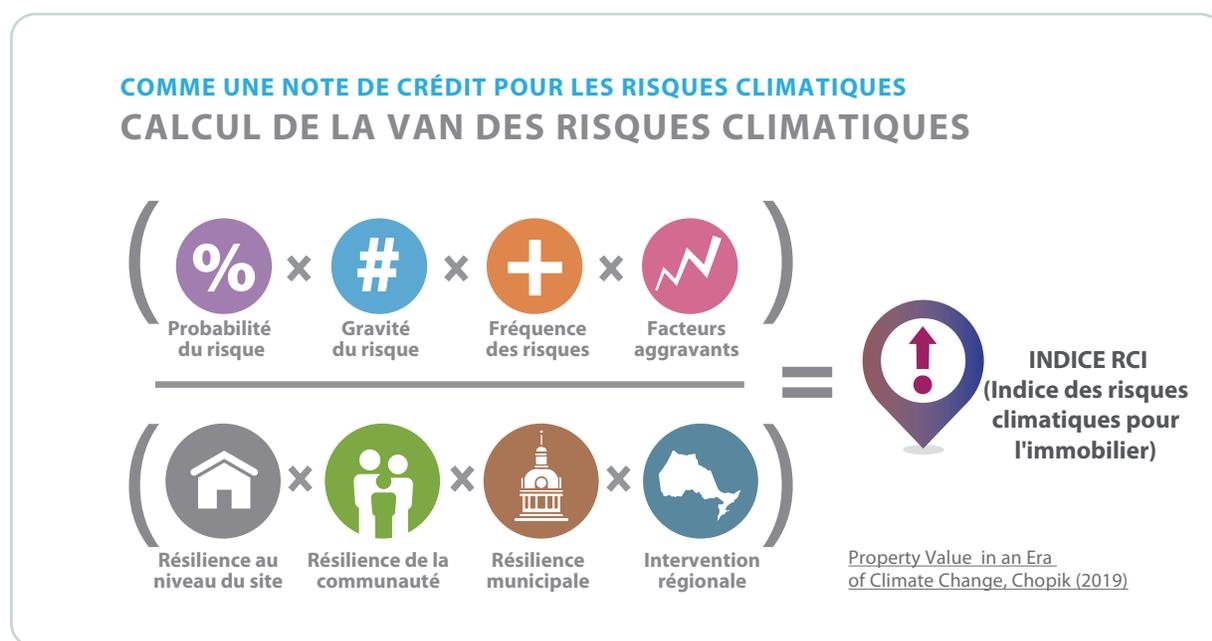
Une vision harmonisée des risques est essentielle pour parvenir à un système de logement compatible avec le climat au Canada avant 2050.



En décembre 2021, s'appuyant sur les conclusions d'une série d'entrevues individuelles avec 16 chefs de file de la chaîne d'approvisionnement du logement, le BAC et la SCHL ont organisé conjointement un événement qui a servi de cadre à un atelier de conception de services. Trente participants issus des secteurs du logement et de la finance ont été invités à façonner un cadre de travail pour informer les propriétaires canadiens des risques naturels et des risques climatiques et pour créer des outils à utiliser dans les secteurs du financement du logement et de l'assurance habitation. L'événement virtuel avait été structuré de manière à inclure trois volets de discussion : la divulgation des risques, le cadre stratégique et la chaîne d'approvisionnement en matière de logement.

Les entrevues et l'atelier ont révélé un large consensus sur le fait que la divulgation des risques naturels et des risques climatiques est un besoin urgent et crucial sur les marchés de l'habitation au Canada. Parmi les conclusions, que le BAC est en train d'explorer plus en profondeur, mentionnons :

- L'importance de relier les risques connus à une **matrice opérationnelle**.
 - L'assurance que les renseignements soient accessibles et faciles à interpréter par les consommateurs, par exemple par un **bilan climatique**.
 - La responsabilité de tous les acteurs et secteurs de la chaîne d'approvisionnement du logement de sensibiliser le marché des propriétaires avec une vision partagée et alignée des risques.
- 1. Une matrice opérationnelle** – le fait que tous les acteurs aient répondu signifie que les éléments clés de la chaîne d'approvisionnement du logement sont alignés sur les risques. Les prêteurs, les assureurs, les municipalités et les propriétaires en ont une vision harmonisée et peuvent savoir comment investir dans une propriété ou une communauté, afin de réduire les risques. Pour atteindre la compatibilité climatique d'ici 2050, il est essentiel que tous les éléments de la chaîne d'approvisionnement du logement communiquent ce message, de manière compréhensible et cohérente.
 - 2. Indice des risques climatiques pour l'immobilier** – imaginez qu'il y ait une note de crédit pour les risques climatiques... un score complet qui est un compte rendu compréhensible et exploitable de la susceptibilité qu'un lieu subisse une perte catastrophique. Cela permettrait à tous les acteurs de la chaîne d'approvisionnement du logement de réagir de manière cohérente aux risques climatiques. Ce processus exigerait d'abord une bonne compréhension des risques et mènerait à leur gestion accompagnée de leur réduction constante et persistante pour les ménages, les collectivités et les municipalités, s'accompagnant d'une amélioration de la planification régionale et de la capacité d'intervention d'urgence.

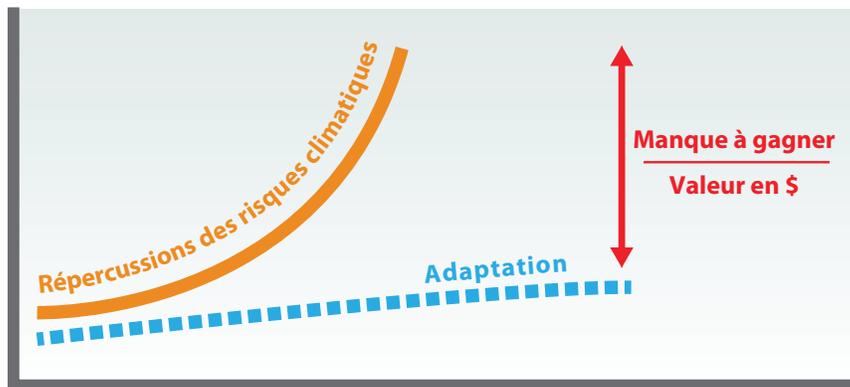


Principes directeurs issus de l'atelier de conception

- La divulgation doit être compréhensible et mener à une matrice opérationnelle contextuelle qui inclut tous les acteurs de la chaîne d'approvisionnement du logement au Canada.
- Chaque contexte est différent et nécessite des mesures de résilience différentes. Les mesures de réduction des risques devraient être appliquées au niveau du site et de la communauté, ainsi que dans le cadre de la planification régionale et des interventions d'urgence.
- Si possible, les infrastructures naturelles devraient être incluses dans les investissements favorisant la résilience.
- La planification en matière de résilience devrait être en place pour assurer un rétablissement rapide et efficace dans les endroits où les risques naturels sont saisonniers ou persistants.
- La divulgation doit être universelle (langage commun, utilisé par tous les acteurs de la chaîne d'approvisionnement) afin d'éliminer le risque moral et les comportements prédateurs.
- Chaque acteur de la chaîne d'approvisionnement du logement a la responsabilité de communiquer avec les propriétaires tout au long du cycle de vie de la propriété. Idéalement, la cohérence linguistique et la proposition de valeur centrée sur les actifs sont cohérentes dans tous les secteurs, par exemple l'utilisation des termes « protéger votre actif », « à l'épreuve du temps », « compatible avec le climat », « résilient » et « bilan énergétique nul ».

VALEUR DES ACTIFS IMMOBILIERS

UN MOTIF COMMUN EN FAVEUR DE LA RÉSILIENCE CLIMATIQUE



(Pathways to the Future in Ontario, Chopik, et al, 2019)

Principales idées de l'étude BAC-SCHL sur la divulgation des risques climatiques

SURVOL DES ENTREVUES

Le sentiment général reflété par la recherche est que la divulgation des risques naturels et climatiques dans le contexte de l'accession à la propriété au Canada est un impératif urgent et important.

« La divulgation des risques naturels et climatiques dans le contexte de l'accession à la propriété au Canada est un impératif urgent et important. »

La plupart des participants ont déclaré que leurs pratiques commerciales leur permettaient de divulguer les risques naturels et climatiques, À CONDITION QUE les renseignements soient disponibles et compréhensibles.

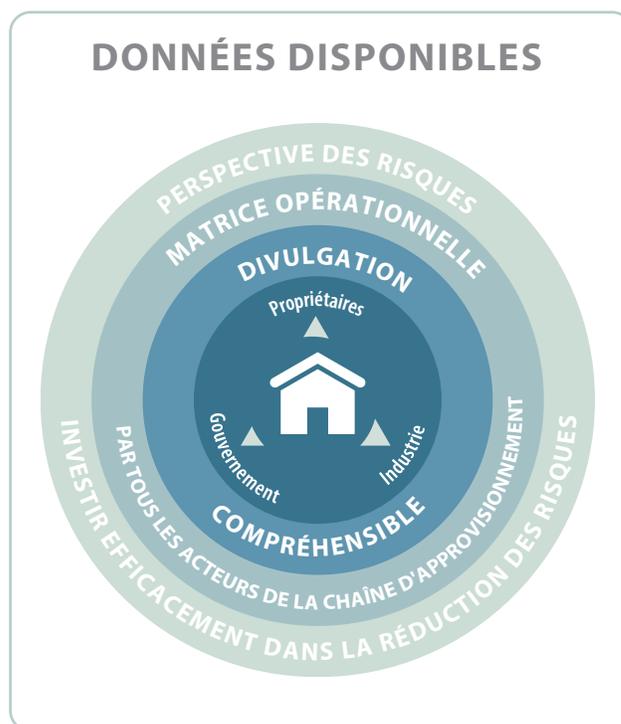
Il faut que cela se produise avant 2050. Les répercussions catastrophiques des sinistres sur les personnes, leurs maisons et leurs communautés augmentent en gravité et en risques, pendant que le marché néglige d'intervenir.

« À qui incombe la divulgation? » La plupart des personnes ont répondu que « c'est le travail de tout le monde » et une réponse qui revient souvent est que « le gouvernement doit prendre les devants ».

Il faut aller au-delà de la connaissance des risques et passer à l'action. Les interventions suggérées ont trait aux codes et aux normes, aux données climatiques et aux outils, y compris des guides contextuels d'intervention contre des risques climatiques spécifiques.

Il faut tenir compte de l'impact négatif que la divulgation des risques climatiques pourrait avoir sur la valeur des propriétés à certains endroits.

La littératie du marché doit être améliorée et faire partie de la matrice opérationnelle.



Il y a des tensions entourant les décisions d'aménagement du territoire; ce que les nouveaux aménagements doivent éviter. Il faut traiter et divulguer les risques.

Les données complexes doivent être comprises par la plupart des gens, être transparentes et largement accessibles aux consommateurs.

OBSTACLES À LA DIVULGATION

- Lois sur la protection de la vie privée et dévaluation des propriétés
- Alignement nécessaire à tous les niveaux de gouvernement
- Contraintes au niveau des banques
- Matérialité double : renforcement de la résilience au niveau des ménages et des communautés
- Les prêteurs et les agents immobiliers vont-ils indiquer les risques climatiques dans l'inscription, le processus de vente et d'obtention de prêts hypothécaires?
- Mise en garde concernant la mise en œuvre équitable de toute mesure incitative ou de tout règlement qui n'a pas été testé à grande échelle et l'incidence sur d'autres quartiers, p. ex., baisse de valeur, stigmatisation

INTERVENTIONS

Dans chacun des trois domaines de discussion, l'urgence était une préoccupation, et des interventions dans un délai de 12 à 18 mois sont jugées essentielles.

Divulgarion des risques

- Formation de tous les acteurs
- Création d'une matrice opérationnelle pour la communauté, la municipalité et les propriétaires. Peut inclure le désinvestissement et le retrait planifié
- Besoin urgent de mettre à jour les cartes de risques d'inondation et de créer des cartes pour tous les dangers naturels et les risques climatiques.

Chaîne d'approvisionnement du logement

- Accord sur un processus : complexe
- Matrice opérationnelle des risques, par les prêteurs et les assureurs, la conformité ou par le propriétaire, la divulgation a une voie pour réduire le risque.
- Résumer l'état des connaissances sur les risques climatiques existants pour mieux comprendre les risques futurs.
- Se concentrer sur les communautés existantes et les bâtiments en place

Cadre stratégique

- Créer une source unique de données de divulgation qui est ouverte, transparente, fiable et accessible.
- Il est essentiel de disposer d'une base de données des propriétés pour intégrer les commentaires ou renseignements sur les risques et les mesures d'atténuation pour chaque propriété.
- Les gouvernements locaux et régionaux doivent être à l'avant-plan de la divulgation et des risques.

PROCHAINES ÉTAPES

Échéancier dans l'immédiat

- Rendre les données accessibles au public — aussi rapidement que possible
- Définir le rôle du gouvernement fédéral et le communiquer.
- Établir un échéancier de mise à disposition des fonds afin de donner le temps aux localités d'évaluer leurs risques et de demander des subventions.
- Impliquer les municipalités pour avoir une meilleure idée des besoins locaux.
- Assurer la transparence en informant les gouvernements régionaux et les constructeurs, dès le début.
- Mesures incitatives du gouvernement fédéral ainsi que des provinces, des municipalités, etc. à agir.

12 à 18 mois

- Explorer les possibilités d'intégration du système MLS avec l'Association canadienne de l'immeuble
- Créer conjointement un protocole d'engagement cohérent pour les prêteurs et les assureurs
- Recueillir et communiquer de manière centralisée les données techniques pratiques pour la matrice opérationnelle
- Obtenir un financement pour les données et l'adaptation des lois sur la protection de la vie privée
- Créer un état des lieux — établir quels produits ou programmes et quelles normes ou meilleures pratiques sont disponibles pour réduire les risques



FEUILLE DE ROUTE POUR LA COMPATIBILITÉ CLIMATIQUE DANS LE CONTEXTE DU LOGEMENT AU CANADA – RISQUES CLIMATIQUES ET TRANSITION VERS UN ÉCHÉANCIER NET ZÉRO



ÉCHÉANCIER

2022

- Appel à la divulgation - fini les aménagements à haut risque

2025

- Établissement d'un cadre canadien de notation de la compatibilité climatique à partir de la base établie par ÉnerGuide, mais étendu à la résilience.
- Début de la divulgation de tous les risques naturels et climatiques connus dans le contexte du logement au Canada, et des guides relatifs à la matrice opérationnelle climatique.

2028

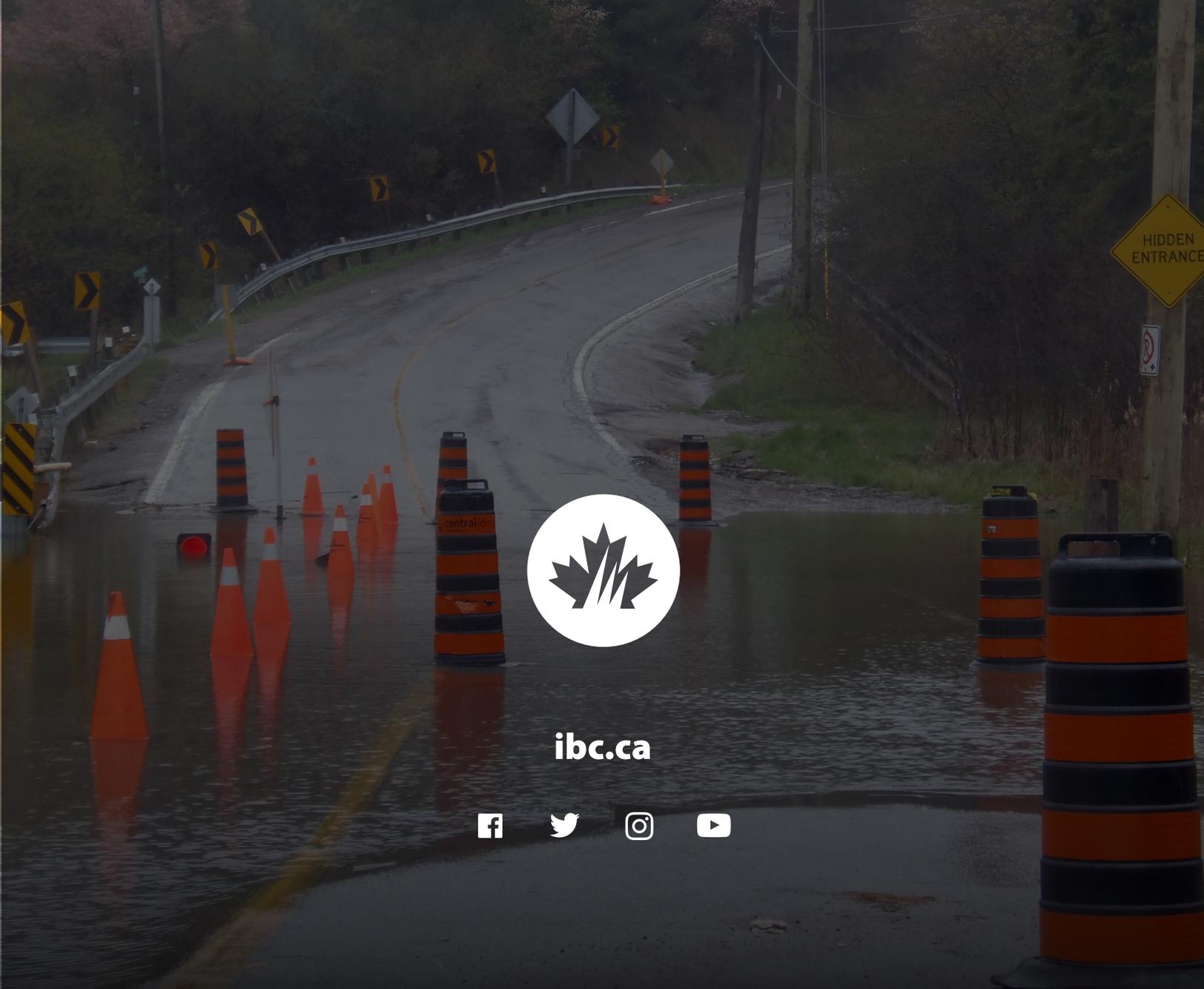
- Mise en application du Cadre canadien de compatibilité avec le climat en vue d'atteindre les objectifs de la Stratégie nationale d'adaptation tout en favorisant l'atteinte des objectifs de compatibilité climatique de 2050.

2030

- Planification adaptative pour intégrer les enseignements tirés des interventions en cas de catastrophe et du rétablissement.
- Programmes d'amélioration de l'efficacité énergétique et de la résilience à grande échelle et cohérents, disponibles pour toutes les foyers au Canada.

2050

- Communautés canadiennes compatibles avec le climat, résilientes et éconergétiques.



ibc.ca

