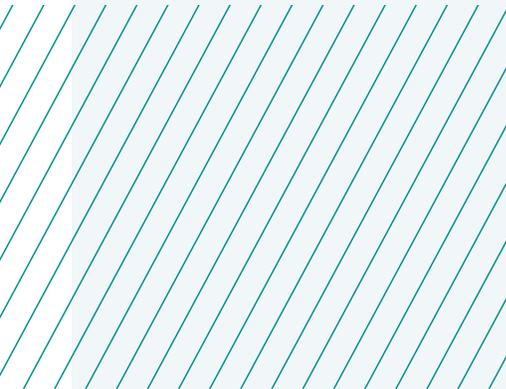




Perspectives Mondiales de
Développement Durable d'ULI

20
22



À propos de l'Urban Land Institute

L'Urban Land Institute est un institut d'enseignement et de recherche à but non lucratif financé par ses membres. Sa mission est de façonner l'avenir de l'environnement bâti afin qu'il ait un impact transformateur dans les collectivités du monde entier. Fondé en 1936, l'Institut compte plus de 45 000 membres dans le monde représentant tous les volets des disciplines de l'utilisation des terres et du développement.

À propos du Greenprint Center for Building Performance d'ULI

Le Greenprint Center for Building Performance d'ULI est un organisme de recherche axé sur l'atténuation des changements climatiques. Il présente des arguments commerciaux en faveur des bâtiments écologiques en liant les réductions de carbone à l'augmentation de la valeur des actifs. Le Greenprint d'ULI comprend également une association mondiale de propriétaires et de promoteurs immobiliers de premier plan qui s'engagent à améliorer la performance environnementale du secteur immobilier mondial en s'efforçant de réduire les émissions de gaz à effet de serre de 50% d'ici 2030 et d'atteindre l'objectif de zéro émission nette des opérations d'ici 2050. Le Greenprint d'ULI est organisé au sein du Center for Sustainability and Economic Performance d'ULI, qui supervise également le Programme de Résilience Urbaine et l'initiative Building Healthy Places (Construction d'Immeubles Sains) d'ULI.

Ce rapport a été rendu possible grâce au parrainage de Ferguson Partners.

Liste bibliographique recommandée :
Urban Land Institute. *ULI Global Sustainability Outlook 2022*. Washington, D.C.: Urban Land Institute, 2022.

© 2022 par l'Urban Land Institute. Tous droits réservés. La reproduction ou l'utilisation de l'ensemble ou d'une partie du contenu sans l'autorisation écrite du détenteur des droits d'auteur est interdite. ULI a demandé l'autorisation d'utiliser les droits d'auteur pour toutes les images et tous les tableaux.

Urban Land Institute
2001 L Street, NW, Suite 200
Washington, DC 20036-4948

À propos du Conseil de Développement Durable d'ULI Amériques

Le Conseil de Développement Durable de ULI Amériques (SDC) vise à accélérer l'adoption et la mise en œuvre du développement durable, de la résilience et de la santé dans l'ensemble du secteur immobilier. Le conseil offre un forum pour l'échange des meilleures pratiques émergentes, dont la planification, le financement, les droits, la conception, la construction et les aspects opérationnels des projets qui favorisent les profits du triple bilan tout en favorisant la construction d'un environnement plus durable.

À propos du Conseil des Villes Résilientes d'ULI Asie-Pacifique

La mission du Conseil des Villes Résilientes d'ULI Asie-Pacifique est de partager les meilleures pratiques et de recueillir les réflexions collectives sur la façon de décarboniser l'environnement urbain et de gagner la lutte contre le changement climatique.

À propos du Conseil de Durabilité de ULI Europe

Le Conseil de Durabilité d'ULI Europe regroupe des investisseurs, des locataires, des promoteurs, des fonctionnaires et des universitaires de toute l'Europe pour discuter des meilleures pratiques en matière de développement durable et étudier ces dernières. Le conseil examine un large éventail de questions, allant de l'étude de nouvelles façons de mesurer la performance environnementale à la contribution sociale des bâtiments individuels, en passant par les considérations de planification à plus long terme des villes européennes afin de garantir leur succès et leur durabilité.

À propos de Ferguson Partners

Ferguson Partners est une boutique internationale de gestion des talents qui orchestre des stratégies sur-mesure axées sur les disciplines essentielles. Les services internationaux de Ferguson Partners dans le domaine de l'immobilier et des actifs immobiliers comprennent le recrutement de cadres et de membres de conseils d'administration, la rémunération, le conseil en leadership et en gestion, et l'aide aux entreprises qui tirent parti des avantages d'un grand leadership.

Équipe chargée du Rapport

Personnel chargé du Projet d'ULI

Andrea Carpenter

Directrice de Women Talk Real Estate

Marta Schantz

Vice-Présidente Principale du Center for Sustainability and Economic Performance

James A. Mulligan

Rédacteur en Chef

Barbara Hart

Publications Professionals LLC
Rédactrice du Manuscrit

Brandon Weil

Directeur Artistique

Deanna Pineda

Muse Advertising Design
Graphiste

Contributeurs Membres

Conseil du Développement Durable d'ULI Amériques

David Cropper—TMG Partners

Jonathan Flaherty—Tishman Speyer

Julie Hiromoto—HKS

JoceIn Hittle—Université d'État
du Colorado

Melissa Kroskey—WoodWorks

Jon Moeller—BlocPower

Ben Myers—Boston Properties

Judi Schweitzer—Schweitzer +
Associates Inc.

Brian Swett—Arup

Rives Taylor—Gensler

Peter Tomai—Specific Performance Inc.

Conseil des Villes Résilientes d'ULI Asie-Pacifique

Esther An—City Developments Limited

Albert Chan—Shui On Land

Gordon Hatton—Pembroke

Nina James—Blackstone

Kiyoul Rhee—IGIS Asset Management

Raymond Rufino—NEO

Doug Smith—Green Generation

Bennett Theseira—PGIM Real Estate

Conseil de Durabilité d'ULI Europe

Mathieu Elshout—PATRIZIA

Maximilian Kufer—Invesco Real Estate

Elsa Monteiro—Sonae Sierra

Philip Mueller—LaSalle Investment
Management

Mette Søs Lassesen—Ramboll

Jerry Ryan—HKR Architectural
Services Ltd.

Paul Stepan—Jones Lang LaSalle

Lisette van Doorn—ULI Europe

Derek Wilson—Transport for London

Sommaire

2

Introduction

3

Les Cinq Principaux
Enjeux pour 2022

4

Faire Progresser l'Objectif
de Zéro Émission Nette

7

Naviguer dans le Paysage des
Rapports et des Mesures

10

Faire Face aux Risques
Climatiques

13

Donner la Priorité aux
Bâtiments Existants

16

Se concentrer sur les
Matériaux de Construction

19

Conclusion

Introduction

Nous sommes fiers de parrainer *les Perspectives Mondiales de Développement Durable d'ULI* de cette année. C'est une excellente occasion d'entendre des experts parler de ce qui est le plus important pour ce travail vital et de ce qui nous attend à l'approche de 2022. Les critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) ne sont plus un créneau, mais une responsabilité fondamentale des entreprises pour être compétitives sur les marchés mondiaux actuels. L'intensification rapide des conséquences du changement climatique nécessite une adaptation et une atténuation dans les collectivités et les villes du futur. Le rapport de cette année apporte une vision globale de l'ESG et de l'immobilier grâce aux dirigeants membres de ULI issus du Conseil de Développement Durable d'ULI Amériques, du Conseil des Villes Résilientes d'ULI Asie-Pacifique et du Conseil de Durabilité d'ULI Europe. On ne saurait sous-estimer l'importance de s'attaquer ensemble à ce problème.

Les Perspectives de Développement Durable de cette année répondent à bon nombre des préoccupations majeures du marché, telles que la création de bâtiments plus résistants face au changement climatique, ainsi que l'accélération de l'action et de la portée dans la course pour atteindre le zéro émission nette. Elles abordent également les questions qui nécessitent une plus grande collaboration de la part du secteur, comme trouver des moyens cohérents de comprendre le carbone incorporé dans les matériaux et savoir comment normaliser les rapports sur les progrès en matière d'ESG.

Il est impératif d'agir immédiatement pour assurer la durabilité de l'environnement urbain, ce qui nécessite une approche holistique fondée sur une stratégie à long terme, une gestion agressive du capital et une souplesse pour s'adapter au changement climatique. Les dirigeants qui ont un objectif bien défini et qui suivent cette voie seront ceux qui assureront une gestion globale et un cadre viable pour l'avenir de l'environnement urbain, tout en générant une valeur à long terme pour les actionnaires.

De la même manière que de nombreux sujets abordés dans ce rapport sont des domaines émergents, le leadership en matière de durabilité connaît la même évolution. Il est essentiel que le secteur immobilier fixe des objectifs et des engagements en matière de développement durable, ce qui nécessite des dirigeants forts, influents et dotés d'un pouvoir de décision.

Ferguson Partners travaille avec des organisations et des entreprises du monde entier qui développent et mettent en œuvre

leurs stratégies ESG du point de vue du capital humain, de la gestion, de la rémunération et du leadership. Nous avons vu des entreprises progresser dans la prise en compte des préoccupations en matière d'ESG en répartissant les responsabilités entre plusieurs membres de l'équipe — une « équipe verte », si vous voulez. Cependant, pour changer véritablement la donne, les entreprises doivent jouer un rôle stratégique de premier plan en matière d'ESG afin d'adopter une approche holistique à l'échelle de l'entreprise, qu'il s'agisse de la voie vers l'objectif de zéro émission nette ou de celle des investissements d'impact.

Nous constatons déjà que les objectifs ESG sont pris en compte dans les structures annuelles de rémunération incitative pour les sociétés immobilières, ce qui reflète la tendance à lier les rémunérations des dirigeants aux performances ESG, comme on le voit dans de nombreuses entreprises de grande envergure extérieures au secteur. Ce lien est sans aucun doute un moyen d'obliger les équipes de direction à rendre des comptes sur la prise de décisions qui soutiennent l'investissement responsable de leurs entreprises.

Des rapports tels que *Global Sustainability Outlook* de ULI en parallèle du travail fourni par ULI permettent de réunir des experts afin de sensibiliser et de partager les meilleures pratiques, favoriser et contribuer aux progrès sur tous ces sujets dans le contexte de la crise climatique croissante à laquelle nous sommes confrontés dans le monde entier.

Linda J. Isaacson

Directrice Générale Principale, Responsable Mondiale de l'Innovation, du Développement Durable et de la Technologie chez Ferguson Partners

Administratrice Mondiale d'ULI et Membre du Comité Exécutif d'ULI Amériques à New York, État de New York

Charlie Barton

Directeur Général, Recherche de Cadres chez Ferguson Partners

Responsable ESG pour l'Europe à Londres, Royaume-Uni

Matthew Hardy

Responsable pour l'Australie, Recherche de Cadres chez Ferguson Partners

Responsable ESG pour l'Asie-Pacifique à Sydney, Australie

Les Cinq Principaux Enjeux pour 2022

ULI tient à tenir ses membres informés des sujets et des enjeux grandissants dans le domaine de l'immobilier durable à travers le monde. Fin 2021, le Greenprint Center for Building Performance de ULI a interrogé des membres du Conseil de Développement Durable d'ULI Amériques, du Conseil des Villes Résilientes d'ULI Asie-Pacifique et du Conseil de Durabilité d'ULI Europe afin d'établir les perspectives pour 2022 : *Quels sont les sujets et les enjeux liés au développement durable qui se multiplient, pourquoi sont-ils importants et que devrait faire le secteur à cet égard?* Sur la base des connaissances partagées par ces experts, Greenprint a identifié cinq enjeux qui façonneront la prise de décisions dans le domaine de l'immobilier dans les mois à venir et au-delà :

1. Faire progresser l'objectif de zéro émission nette
2. Naviguer dans le paysage des rapports et des mesures
3. Faire face aux risques climatiques
4. Donner la priorité aux bâtiments existants
5. Se concentrer sur les matériaux de construction



1

Faire Progresser l'Objectif de Zéro Émission Nette



« Nous observons une compression du point de chute du zéro émission nette, et ce, de bout en bout. Cela commence par les plus grands fonds de pension et cela finit par les gestionnaires d'installations. »

—NINA JAMES

Directrice Générale et Responsable ESG
pour l'Asie chez Blackstone Real Estate
à Sydney, Australie

1

Faire Progresser l'Objectif de Zéro Émission Nette



Le zéro émission nette n'est plus une utopie à long terme dans le secteur de l'immobilier. Pour 2022 et au-delà, la nouvelle ère du zéro émission nette est pragmatique, sérieuse et concrète. De nombreuses entreprises de premier plan joignent déjà le geste à la parole et ont fixé des objectifs réalistes de zéro émission nette pour leurs portefeuilles, avec des cibles mondiales alignées sur des cadres tels que l'objectif du Conseil mondial de la construction verte, l'objectif de zéro émission nette du Greenprint de ULI, l'Alliance des propriétaires d'actifs des Nations unies et d'autres.

Mais la prise de conscience dépassant le cadre de l'environnement urbain, l'ensemble du secteur sera soumis à une pression croissante de la part des parties prenantes de la chaîne de valeur — investisseurs, locataires, gouvernements et collectivités. Le rapport « code rouge » du Groupe d'experts intergouvernemental sur l'évolution du climat (GIEC) publié à l'été 2020 a constitué un appel sérieux à l'action. Entre-temps, la Conférence des Nations Unies sur les changements climatiques de 2021, communément appelée COP26 et qui s'est tenue à Glasgow en novembre 2021, n'a peut-être pas débouché sur les engagements ou les promesses les plus fermes en matière de climat, mais un accord mondial a été trouvé pour accélérer l'action sur les changements climatiques au cours de cette décennie afin de limiter l'évolution des températures à 1,5 degré par rapport aux niveaux préindustriels.

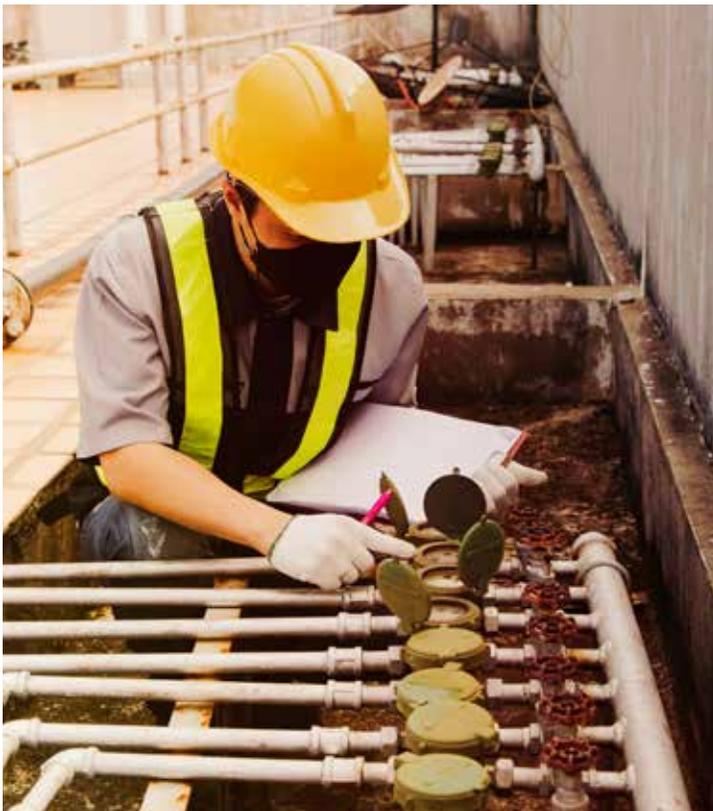
Cela dit, l'ensemble du secteur de l'immobilier n'a pas adhéré à cet accord. Beaucoup d'autres doivent maintenant déterminer leur engagement à faire face à la crise climatique et l'étendue de la responsabilité qu'ils sont prêts à accepter. Pour la plupart, la

courbe d'adoption du zéro émission nette est encore au stade de l'innovation précoce, mais pour ceux qui sont déjà sur cette courbe, elle va s'accélérer rapidement au cours de l'année prochaine.

« La courbe d'adoption de l'innovation vers la neutralité carbone à l'échelle mondiale est très perturbatrice », dit Judi Schweitzer, fondatrice et conseillère principale en matière de développement durable de Schweitzer + Associates Inc. « Elle en est encore au stade de l'innovation ou de l'adoption précoce, c'est pourquoi il existe de très nombreux termes, outils et approches disparates. Au fur et à mesure que l'adoption de la neutralité carbone mûrira dans l'ensemble de la chaîne d'approvisionnement, une voie plus cohérente vers l'avenir deviendra plus claire. »

Bien que le secteur n'ait pas encore totalement adhéré à l'idée de s'attaquer aux émissions de Scope 1 et 2, une majorité croissante a accepté cette responsabilité des émissions sous contrôle opérationnel. En outre, de plus en plus de parties prenantes commencent à exiger que l'immobilier étende ses limites au territoire de la mesure et de la réduction des émissions de Scope 3, en particulier les émissions générées par la construction immobilière et la consommation d'énergie des locataires.

Le Scope 1 comprend les émissions directes, c'est-à-dire celles émanant des sources qui appartiennent à ou sont contrôlées par l'entreprise déclarante, comme le gaz naturel brûlé sur place. Bien que le Scope 2 comprenne les émissions indirectes, il est axé sur les émissions provenant de l'achat d'électricité et peut être géré relativement facilement.



Le Scope 3 comprend toutes les émissions indirectes qui se produisent dans la chaîne de valeur de l'entreprise déclarante, à la fois en amont et, comme de nombreuses entreprises le constatent, en aval. « Nous observons une compression du point de chute du zéro émission nette, et ce, de bout en bout. Cela commence par les plus grands fonds de pension, et cela finit par les gestionnaires d'installations », dit Nina James, directrice générale et responsable ESG pour l'Asie chez Blackstone Real Estate.

Un nouvel accent mis sur le Scope 3 crée un besoin de nouvelles collaborations dans l'ensemble de la chaîne de valeur. La première étape est celle des locataires, pour que les propriétaires soient en mesure de peser sur la consommation d'énergie dans l'espace qu'ils ne contrôlent pas directement. « L'engagement des locataires doit passer de 1.0 à 2.0, en particulier si nous essayons d'atteindre l'objectif de zéro émission nette dans les bâtiments. Les locataires ont vraiment besoin de s'impliquer, d'une manière différente », explique Ben Myers, vice-président du développement durable chez Boston Properties. « Nous devons trouver de nouvelles méthodes pour impliquer les locataires dans notre démarche zéro émission nette, en tant que secteur. »

Les locataires sont déjà plus désireux de savoir comment les déchets et l'énergie sont gérés dans leurs immeubles ; avec l'élan qui porte ce sentiment, le désir pourrait enfin aider à identifier la prime verte dans un bref délai. « Dans de nombreux cas, nos locataires ont également des exigences en matière de rapports, et il est important qu'ils comprennent qu'ils peuvent s'appuyer sur ce que nous faisons et s'attribuer le mérite d'occuper un bâtiment de qualité supérieure. Après tout, nous pourrions obtenir cette prime de loyer tant recherchée pour la construction durable », ajoute Gordon Hatton, vice-président et chef du développement pour l'Asie-Pacifique chez Pembroke.

Après les locataires, la prochaine étape sera celle des fournisseurs, qui représentent un large éventail d'émissions, du carbone incorporé dans les matériaux au transport et à la construction. Le secteur n'en est qu'au début de ce défi, mais quiconque croit à une logique de raccourci selon laquelle le Scope 3 de chacun est le Scope 1 et 2 de quelqu'un d'autre risque de subir un choc de réputation.

« Lorsque vous examinez les leaders en ESG, vous constatez qu'ils élargissent absolument leur périmètre d'influence », dit James. « On s'attend à ce que nous élargissions notre périmètre d'influence au-delà des opérations de l'actif que nous possédons. Or, nous n'avons pas besoin de regarder très loin pour voir ce qui se passe lorsque vous ne prenez pas soin de votre permis social d'exploitation. »

En savoir plus : [ULI Net Zero Compendium](#)

2

Naviguer dans le Paysage des Rapports et des Mesures



« La prochaine frontière des choses qui doivent être développées consiste simplement à donner des orientations claires sur certaines des mesures d'impact et sur la manière dont nous nous jugeons réellement par rapport à cela. Ce sera une chose importante à laquelle il faudra réfléchir d'une manière quelque peu standardisée pour éviter tout risque que les différentes parties prenantes adoptent leur propre interprétation. »

—MAXIMILIAN KUFER

Responsable ESG chez Invesco
à Londres, Royaume-Uni



2 Naviguer dans le Paysage des Rapports et des Mesures

L'une des grandes questions à l'ordre du jour pour 2022 est de savoir comment produire des rapports et des mesures transparents et complets de la performance environnementale, sociale et de gouvernance (ESG) au niveau d'un portefeuille ou d'une entité. Éviter la menace d'une accusation d'écoblanchiment est important pour toute entreprise immobilière.

Cette approche n'est pas facile car les immeubles de toutes les régions ne collectent pas tous des données ou ne les analysent pas de la même manière. « Nous nous intéressons aux technologies vertes pour une [meilleure] précision des données », explique Kiyoul Rhee, directeur du développement immobilier chez IGIS Asset Management. « Sans la précision des données, nous ne pouvons pas poser de diagnostic et nous ne pouvons pas élaborer de plan et de stratégie solides. IGIS recueille les données de tous nos bâtiments à travers le monde, mais nous avons encore beaucoup de difficultés à obtenir des données précises. »

Parce que la pression accrue des investisseurs et d'autres parties prenantes a entraîné une augmentation des mesures et des rapports, l'ESG va devenir plus important, et la charge pour les propriétaires ne fera qu'augmenter. « Chaque mois, nous avons au moins un questionnaire [destiné aux investisseurs], et ils se recouvrent », indique Esther An, responsable du développement durable chez City Developments Limited, basé à Singapour. « Il y en a tellement, et puis la portée et la profondeur [de chaque demande des investisseurs] augmentent en fait chaque année. »

Ce sentiment est partagé par les trois régions du monde. Parmi les nombreux exemples de différentes structures de rapports volontaires, nous pouvons citer les Principes de l'ONU pour l'investissement responsable, le GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark), le Greenprint d'ULI, le CDP (Carbon Disclosure Project) et le Dow Jones Sustainability Index (DJSI). En outre, on s'attend à ce qu'une augmentation des exigences réglementaires continue à se faire jour au niveau des villes, des États, des pays et des régions.

Une partie du problème pour le secteur vient du fait que beaucoup de questions concernant les rapports et les mesures évoluent constamment à l'approche de 2022. La sophistication de ce qui doit être mesuré augmente, qu'il s'agisse de mesures supplémentaires sur la durabilité sociale ou de l'intégration d'objectifs de zéro émission nette. Ensuite, il y a l'incohérence potentielle de la mise en œuvre, que ce soit au niveau de la ville, de l'État ou du gouvernement fédéral aux États-Unis, ou des normes de l'Union européenne par rapport à celles d'un pays spécifique en Europe. Cette incohérence nuit à la capacité des gestionnaires d'adopter une approche unique axée sur les meilleures pratiques.

« La prochaine frontière des choses qui doivent être développées consiste simplement à donner des orientations claires sur certaines des mesures d'impact et sur la manière dont nous nous jugeons réellement par rapport à cela. », explique Maximilian Kufer, responsable ESG pour les marchés privés mondiaux chez Invesco.



«Ce sera une chose importante à laquelle il faudra réfléchir d'une manière quelque peu standardisée pour éviter tout risque que les différentes parties prenantes adoptent leur propre interprétation.»

Enfin, il y a le réseau des investisseurs bien intentionnés qui adoptent leurs approches préférées en matière de production de rapports à l'échelle internationale, et qui s'ajoute souvent aux efforts de production de rapports déployés par une équipe locale. Ce travail supplémentaire peut être particulièrement difficile à gérer pour les petites et moyennes entreprises.

« [Il s'agit de savoir] comment obtenir une certaine cohérence, comment trouver des organisations pour essayer de créer — aussi stupide que cela puisse paraître — un code climatique international, afin qu'un immeuble conçu par nos soins à un endroit ne soit pas si différent de celui qui se trouve un peu plus loin dans un autre État, un autre comté ou un autre pays. À mon avis, c'est l'une des conversations que nous devons avoir autour de la question, en tant que secteur », déclare Rives Taylor, directeur de la résilience de conception chez Gensler.

Le secteur exprimera ces préoccupations plus fortement dans l'année à venir, et l'on s'attend à ce qu'un consensus se dégage autour de la nécessité d'une approche intégrée qui uniformise les méthodes de production des rapports, aussi difficile que cela puisse paraître pour l'instant. Les normes qui remonteront à la surface devront s'appuyer sur la sophistication croissante du secteur en matière d'ESG et sur la nécessité de faire en sorte que tous les rapports comptent. « On assiste à une maturation du dialogue sur le développement durable, qui est passé d'une situation de risque et de conformité à une situation de générateur de valeur tangible », explique Paul Stepan, responsable des solutions de développement durable pour l'Europe, le Moyen-Orient et l'Afrique chez Jones Lang LaSalle.

Certains cadres ont déjà démontré cette profondeur et cette crédibilité — dans ce cas, sous la forme d'une réglementation. Le règlement de l'Union européenne sur la divulgation de la finance durable, qui a été promulgué au début de l'année 2021, impose la divulgation obligatoire d'informations ESG pour les gestionnaires d'actifs et les acteurs financiers. Il s'applique à quiconque lève des capitaux européens, et pas seulement à ceux qui possèdent des actifs européens. « Le SFDR [Règlement sur la divulgation de la finance durable] sera probablement un moteur important pour l'avenir de la différenciation des produits sur les marchés privés, dans le bon sens du terme », déclare Jonathan Flaherty, responsable mondial de la durabilité et de l'innovation technologique dans le bâtiment chez Tishman Speyer. « Il éliminera une grande partie de l'écoblanchiment qui se pratique actuellement, en particulier du côté privé, où il n'y a personne pour vous demander des comptes, à part vos investisseurs. »

En savoir plus : [“Global Goals: A Primer on the U.N. Sustainable Development Goals for Real Estate”](#)

3

Faire face aux Risques Climatiques



Beaucoup de gens pensent à la durabilité et rangent la résilience dans un autre champ. À l'avenir, vous ne pourrez plus parler de durabilité sans parler de résilience. »

—RAYMOND RUFINO
Président-Directeur général chez NEO
à Manille, Philippines

3

Faire face aux Risques Climatiques



Avec la mise en place d'une urgence climatique mondiale, le secteur sera attentif l'année prochaine à la gestion des risques climatiques, car ces risques sont au cœur même du maintien d'investissements durables et résilients.

Le risque climatique se présente sous deux formes : le risque de transition et le risque physique. Le risque de transition est centré sur l'impact économique des politiques climatiques et le passage à une économie à faible émission de carbone, tandis que le risque physique comprend l'impact d'événements catastrophiques tels que les feux de forêt, les inondations ou les tempêtes sur les biens. Ces événements peuvent entraîner une augmentation des primes d'assurance, une réduction de la possibilité de souscrire une assurance, une augmentation des coûts opérationnels et une réduction de la valeur des actifs. Les changements météorologiques - tels que l'augmentation des précipitations, les périodes prolongées de sécheresse et les températures plus élevées - accroissent également le risque physique des actifs en augmentant les besoins d'entretien et en réduisant la performance des bâtiments. Les risques physiques et de transition conduisent de plus en plus à des menaces qui rendent certains bâtiments financièrement obsolètes au fil du temps, ce qui sera un moteur croissant de l'action climatique pour le secteur immobilier en 2022.

Le monde continue d'assister à une augmentation de la fréquence et de l'intensité des phénomènes météorologiques extrêmes : des feux de forêt en Californie aux tempêtes hivernales au Texas, en passant par les inondations au Royaume-Uni et en Chine, et les chaleurs extrêmes au Canada et en Russie. Pour la seule année 2020, les pertes mondiales dues aux catastrophes naturelles se sont élevées à 210 milliards de dollars, dont 82 milliards seulement étaient assurés. Ce volume de pertes pèse lourdement sur les biens et les collectivités et, à long terme, a de graves conséquences pour les villes et les régions en raison des migrations climatiques. L'évaluation des risques est essentielle à la viabilité à long terme de nos bâtiments et de nos collectivités : « Beaucoup de gens pensent à la durabilité et rangent la résilience dans un autre champ. À l'avenir, vous ne pourrez plus parler de durabilité sans parler de résilience, » déclare Raymond Rufino, président-directeur général chez NEO à Manille, Philippines.

Pour s'y préparer, les investisseurs et les gestionnaires d'investissement ont déjà pris des mesures pour devenir de plus en plus sophistiqués dès lors qu'ils doivent évaluer ces risques à l'échelle des actifs et du marché. « L'un des problèmes de la résilience est que vous ne pouvez pas simplement mettre vos propres biens dans une boîte et dire « nous les avons couverts, nous sommes résilients », car il y a tellement de choses qui échappent en fait à votre contrôle », explique Gordon Hatton,



vice-président et responsable du développement pour l'Asie-Pacifique chez Pembroke. « Nous observons ces facteurs plus généraux liés à la chaleur, aux inondations, aux glissements de terrain et aux incendies que nous avons connus et auxquels nous devons nous attaquer dans le cadre d'une action collective en tant que secteur et société.

Les propriétaires et les gestionnaires se tourneront vers des outils logiciels, comme le géocodage granulaire des propriétés, pour identifier l'impact spécifique des risques physiques des actifs, ainsi que des dépendances locales, y compris les risques liés aux infrastructures tels que les inondations sur les routes d'accès. Ces outils sont déjà de plus en plus courants pour soutenir la prise de décision dans les acquisitions, les développements et les opérations. Bien que de nombreux outils utilisent les mêmes données sous-jacentes, les résultats de l'évaluation des risques sont souvent très différents, ce qui indique que des améliorations sont encore nécessaires pour incorporer en toute confiance les résultats dans les opérations et les transactions.

En ce qui concerne le risque de transition, l'attention se portera sur la lutte contre le risque de ne pouvoir recouvrer ses investissements, en particulier avec le développement du Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM), une initiative soutenue par l'Union européenne qui est en train de devenir mondiale.

Le CRREM aide les propriétaires d'actifs à comprendre le risque qu'un actif soit « irrécupérable » - c'est-à-dire qu'il devienne financièrement obsolète - s'il ne répond pas aux exigences attendues en matière de performance énergétique et de stratégies de réduction des émissions de carbone. Les normes de performance des bâtiments dans des localités américaines telles que la ville de New York (Loi locale 97), Boston (BERDO 2.0), St. Louis, Washington D.C. et l'État de Washington exercent également cette pression. La norme d'efficacité énergétique minimale (MEES) au Royaume-Uni ainsi que la loi et le décret ELAN sur le logement en France suscitent également des actions.

D'autres réglementations accentuent la pression, comme le Règlement sur la divulgation de la finance durable, qui exige la divulgation d'informations sur les capitaux européens, tandis qu'un récent rapport du Conseil de surveillance de la stabilité financière aux États-Unis devrait entraîner davantage d'actions réglementaires et d'obligations de divulgation d'informations pour les banques. On s'attend à ce qu'un plus grand nombre de pays dans le monde fassent en sorte que la déclaration des émissions de carbone et des risques climatiques fassent partie de la conformité réglementaire.

Une fois de plus, les progrès réalisés dans la gestion des risques climatiques dépendront de la cohérence de la réglementation. Par exemple, au niveau national, la France fait pression pour des solutions d'énergie nucléaire, tandis que l'Allemagne arrête ses centrales nucléaires. Aux États-Unis, certains États favorisent l'approvisionnement en énergie renouvelable au niveau local, tandis que d'autres encouragent l'approvisionnement à partir de l'endroit où le bénéfice en termes de carbone est le plus élevé, quelle que soit la distance.

Le risque de transition et le risque physique joueront un rôle croissant dans l'analyse de rentabilité de la décarbonisation, ce qui se reflétera dans l'évaluation des actifs et des fonds. Des investissements sont nécessaires pour mettre en œuvre ce changement, mais la motivation pour le faire est limitée si les experts et les évaluateurs ne tiennent pas suffisamment compte de la « prime verte » des bâtiments à haute performance et à faible émission de carbone et de la « décote brune » des actifs potentiellement irrécupérables.

En savoir plus : [ULI climate risk and real estate publications](#)

4

Donner la Priorité aux Bâtiments Existants



« Il faut changer la façon dont nous parlons de nos portefeuilles immobiliers, en passant de l'efficacité énergétique et de la voie vers la consommation d'énergie nulle à la réflexion sur le zéro émission de carbone. Tenir ce genre de conversation par rapport aux constructions neuves est une chose, mais comment faire cela de manière rentable et réaliste pour les bâtiments existants devient un autre défi. »

—JULIE HIROMOTO

Directrice Principale et Directrice de l'Intégration chez HKS
à Dallas, Texas.

4 Donner la Priorité aux Bâtiments Existants

Étant donné que l'immobilier prend de plus en plus au sérieux l'importance de la décarbonisation, la performance des bâtiments fera l'objet d'une attention accrue au cours de l'année à venir. Environ 80 pour cent des bâtiments qui existeront en 2050 ont déjà été construits. Ainsi, s'attaquer aux émissions de carbone du parc immobilier existant est une priorité climatique majeure. Les nouveaux développements pourraient bien fournir une liste claire de bonnes pratiques, mais le principal défi et le plus grand impact pour 2022 et au-delà est de savoir comment décarboniser les bâtiments existants de manière rentable et en temps voulu.

Jusqu'à présent, le secteur dans son ensemble n'a pas donné la priorité aux rénovations énergétiques en profondeur pour les bâtiments existants, mais il comprend maintenant qu'il est essentiel de le faire pour atteindre les objectifs ESG. L'innovation et les investissements seront nécessaires pour relever les défis dans l'ensemble du secteur immobilier. À l'heure actuelle, cette priorisation n'est pas assez rapide et d'autres obstacles s'y opposent, comme les problèmes d'approvisionnement, les préférences des locataires et les exigences de rendement des investisseurs.

« Il faut changer la façon dont nous parlons de nos portefeuilles immobiliers, en passant de l'efficacité énergétique et de la voie vers la consommation d'énergie nulle à la réflexion sur le zéro émission de carbone. Tenir ce genre de conversation par rapport aux constructions neuves est une chose, mais comment faire cela de manière rentable et réaliste pour les bâtiments existants devient

un autre défi », dit Julie Hiromoto, directrice principale et directrice de l'intégration chez HKS.

Le défi est indéniable, mais il manque une analyse de rentabilité claire. Il constitue donc un obstacle pour les propriétaires existants et une source de liquidités pour les actifs existants. « Lorsque la possibilité d'acquérir un bâtiment existe, et que vous essayez de faire vos calculs, vous voulez prendre en compte tout ce que vous pensez devoir changer au bâtiment, et cela rend l'acquisition tout simplement impossible », explique Mathieu Elshout, responsable de la durabilité et de l'investissement d'impact chez PATRIZIA. Lorsque les coûts dépassent ce que le marché peut garantir, il faut, pour atteindre un résultat concluant, que les règles du jeu soient équitables et que des mesures d'incitation tournées vers l'avenir soient prises en faveur des initiatives écologiques, sous la forme de compensations fiscales, de primes de densité ou de procédures de planification accélérées. Étant donné que de nombreux propriétaires souhaitent également obtenir des résultats plus orientés vers le social, il convient de discuter davantage de la manière dont l'équité sociale est prise en compte dans la transition vers une économie zéro émission nette.

Il est donc possible que le changement vienne du haut vers le bas plutôt que du bas vers le haut. Si, à court terme, les propriétaires remettent à plus tard la décarbonisation en profondeur des bâtiments existants, il est probable qu'ils devront parvenir à zéro émission nette par l'achat d'énergie renouvelable et la compensation des émissions de carbone, plutôt que par



l'installation d'énergies renouvelables sur place. « Il sera intéressant de voir si les marchés financiers y répondent et privilégient les portefeuilles qui décarbonisent [directement leurs bâtiments] plutôt que d'utiliser la compensation pour atteindre zéro émission nette », explique Derek Wilson, responsable du développement durable auprès du Transport for London Commercial Development.

Les investissements et les progrès rapides en matière de technologie immobilière, et notamment de technologie climatique, ouvrent la voie à des améliorations profondes de l'efficacité énergétique, dont le coût était auparavant considéré comme prohibitif ou irréalisable avec la technologie disponible. Les innovations qui améliorent la sophistication et l'impact de l'équipement, des matériaux et du fonctionnement des bâtiments renforcent rapidement l'analyse de rentabilité de la décarbonisation : nouvelles techniques rentables de revêtement et d'isolation, meilleures pompes à chaleur fonctionnant dans des climats plus froids et utilisation plus intelligente de stratégies passives pour chauffer et refroidir les bâtiments. Les propriétaires sont de plus en plus innovants dans le financement de ces rénovations en

profondeur qui tirent parti des nouvelles solutions de technologie climatique, de nombreux effets de levier des obligations vertes, des contrats de performance énergétique en tant que service et d'autres outils financiers qui rendent les projets positifs sur le plan de la trésorerie et de la valeur ajoutée dès le premier jour.

Aux États-Unis, la tendance à faire de l'électrification un élément important de la modernisation de tous les bâtiments existants devrait se poursuivre. « New York et d'autres États ont de grands projets pour électrifier l'ensemble du secteur de l'immobilier commercial. De tous les secteurs de l'économie, c'est celui qui semble le plus facile à mettre en œuvre, parce que le chemin est connu et que nous disposons généralement de la technologie », explique Jonathan Flaherty, responsable chez Tishman Speyer.

Cependant, d'autres suggèrent que les villes sous-estiment l'effort coordonné qu'il faut déployer entre les fournisseurs de services publics, les financiers, les propriétaires de bâtiments, les entrepreneurs et les gouvernements locaux ou d'État pour que cela fonctionne. Malgré cette nuance, les villes montrent des signes de leadership et de progrès sur le sujet. À la fin de l'année 2021, Ithaca, dans l'État de New York, a annoncé son intention d'électrifier l'ensemble des 6 000 bâtiments de la ville d'ici 2030, et d'autres villes suivront dans les années à venir.

Cela dit, personne ne veut être à la traîne. « Nous avons une tour de 875 000 pieds carrés en cours de développement que nous allons probablement convertir au tout électrique. Nous le faisons même si nous avons des droits acquis [du point de vue réglementaire] pour utiliser le gaz. C'est la bonne décision, et c'est une démarche défensive : personne ne veut du dernier bâtiment construit s'il ne fonctionne pas au tout électrique », explique David Cropper, directeur du développement chez TMG Partners.

La réaction des locataires sera une autre histoire pour les bureaux existants. Alors que les modes de travail changent, la pandémie continuera de faire planer l'incertitude sur la quantité d'espace de bureau dont les entreprises ont besoin et sur les types de bâtiments qui auront du succès. « De nombreux opérateurs ou sociétés immobilières sont aux prises avec toutes les répercussions du COVID. Cela pourrait avoir un impact négatif sur la tendance à rénover ou à faire tout ce qui doit être fait pour faire face au changement climatique », explique Elsa Monteiro, responsable du développement durable chez Sonae Sierra. La plupart des locataires auront également besoin d'être sensibilisés à la valeur de la réhabilitation des actifs existants plutôt qu'à la préférence actuelle de répondre à leurs besoins de durabilité en créant de nouveaux bâtiments.

En savoir plus : [ULI Blueprint for Green Real Estate](#) et [PropTech: Changing the Way Real Estate Is Done](#)

5

Se concentrer sur les Matériaux de Construction



« De nombreux acteurs sont confrontés à des défis à cause de problèmes de chaîne d'approvisionnement. Et dans certains cas, cela a également des impacts financiers, de même que cela peut avoir un impact potentiel sur la volonté de faire progresser avec force le débat sur le développement durable. »

—METTE SØS LASSESEN

LASSESEN Directrice Générale chez Ramboll Environment and Health
à Copenhague, Danemark

5

Se concentrer sur les Matériaux de Construction



L'impact du cycle de vie des bâtiments commence par les matériaux. Ces derniers seront au cœur du développement durable sur deux fronts au cours de l'année à venir : la santé et la durabilité. La réduction des émissions grâce au carbone incorporé dans les matériaux sera essentielle pour atteindre l'objectif de zéro émission nette, qu'il s'agisse d'utiliser au mieux les matériaux existants sur place ou de réduire les émissions de carbone dans la chaîne de production et d'approvisionnement. Avec un pic d'intérêt mondial pour le bien-être, les matériaux de construction plus sains deviendront un domaine d'intérêt logique pour l'immobilier à l'avenir.

Il existe des outils permettant de mesurer à la fois la santé des matériaux de construction et leur teneur en carbone incorporé, mais ils ne sont pas encore largement adoptés. Avec plus de questions que de réponses à ce stade, le secteur devra s'attaquer au problème des matériaux. En outre, la qualité et l'uniformité des informations sur les matériaux de construction sont actuellement contradictoires entre les régions du monde, sachant que les États-Unis devancent sur ce point l'Europe et l'Asie.

« Il y a beaucoup de questions sur le point de départ, sur la façon de mesurer, sur ce qui doit être mesuré, sur ce qui compte et sur ce qui peut être fait », déclare Myers, responsable chez Boston Properties, en parlant du carbone incorporé dans les matériaux. « Quelles alternatives de substitution pratiques et réelles peuvent être spécifiées dans le cadre d'un développement de base pour obtenir des résultats significatifs ? C'est une grande partie du travail sur lequel nous nous concentrons en ce moment. »

Les données empiriques constituent l'un des principaux problèmes liés au carbone incorporé dans les matériaux. « Nous savons

intrinsèquement quels sont les matériaux les plus écologiques par rapport à d'autres », explique Benett Theseira, directeur général de PGIM Real Estate et responsable de la région Asie-Pacifique.

« Mais dès lors que nous voulons essayer d'obtenir un chiffre absolu total avec un certain degré de précision, je trouve qu'il est vraiment difficile de savoir quelle quantité de carbone incorporé il y a. On sait seulement intrinsèquement qu'un matériau est meilleur ou pire qu'un autre. »

Aux États-Unis, certains progrès ont été réalisés, car de nombreux architectes ont commencé à utiliser les analyses du cycle de vie (ACV) dans le cadre de leurs engagements ESG, et ces analyses ont été reprises par des membres du secteur public qui ont agi en tant qu'adopteurs précoces. Cependant, certains promoteurs et propriétaires se sont jusqu'à présent montrés réticents à l'idée de payer les ACV, tandis que d'autres estiment qu'elles ont encouragé la réduction du carbone incorporé. Sans les bonnes données, il est encore trop difficile pour un organisme gouvernemental de réglementer le carbone en fonction du cycle de vie.

Les années à venir verront un plus grand nombre d'organismes de réglementation mettre en place des politiques visant à réduire le carbone incorporé, à mesure que ces organismes tireront les leçons du succès mitigé des politiques en place aujourd'hui. Aux États-Unis, par exemple, certains États ont commencé à réglementer l'utilisation de matériaux à forte teneur en carbone, tels que le béton et l'acier. Cependant, la répression menée au nom de l'environnement contre l'un des principaux fournisseurs suédois a entraîné des pénuries de béton plutôt que des choix. À l'avenir, le secteur devra collaborer avec les décideurs pour élaborer des normes relatives au carbone



incorporé qui permettront d'accélérer la décarbonisation des matériaux de construction sans stopper net toute construction et sans accroître l'exposition aux risques physiques.

Dans l'immédiat, le secteur doit faire face aux problèmes actuels de la chaîne d'approvisionnement qui font grimper les coûts de construction et qui pourraient affecter la capacité des promoteurs à sélectionner les matériaux de manière réfléchie. « De nombreux acteurs sont confrontés à des défis à cause de problèmes de chaîne d'approvisionnement. Et dans certains cas, cela a également des impacts financiers, de même que cela peut avoir un impact potentiel sur la volonté de faire progresser avec force le débat sur le développement durable, » explique Mette Søs Lassen, directrice exécutive de Ramboll Environment and Health.

La difficulté de traiter les matériaux incorporés signifie qu'ils deviennent « le Goliath » par rapport à la mesure du carbone opérationnel. En outre, les dynamiques de marché telles que les baux plus courts et les aménagements plus rapides peuvent exacerber le problème. « Le bail type à New York est maintenant inférieur à cinq ans, et nos entreprises technologiques envisagent un bail de 18 mois, car elles pensent que cela devient ennuyeux au bout d'un an », explique Taylor, responsable chez Gensler. « La

mentalité de vie du locataire consiste à aller toujours plus vite, alors qu'il faut des millions d'années pour construire les choses, qui ont ensuite une durée de vie de trois ans. »

Pour 2022, le sujet exige sans aucun doute de prendre un nouveau départ avec les fournisseurs. « Aujourd'hui, ils comprennent ce qu'est le Scope 3, mais sans savoir ce qu'il couvre exactement. Nous devons éduquer [les fournisseurs], les impliquer, et aussi en faire un argument commercial », déclare An, responsable chez City Developments.

Sur le plan du bien-être, les parties prenantes de la chaîne de valeur immobilière accorderont davantage d'attention à l'effet direct des matériaux de construction sur la santé humaine et l'écosystème dans son ensemble. Tout au long de leur cycle de vie, les matériaux de construction sont responsables de nombreux impacts négatifs sur la santé humaine et l'environnement, notamment les maladies, la perte d'habitats et d'espèces, la pollution et l'épuisement des ressources. Les gens passant traditionnellement 90% de leur temps à l'intérieur, il est essentiel que les promoteurs créent et entretiennent des bâtiments qui améliorent le bien-être.

Par le passé, les consommateurs disposaient de beaucoup moins d'options pour confirmer la composition des produits de construction, et il était souvent difficile de confirmer si les substances déclarées représentaient une quelconque menace pour les locataires. À l'avenir, il y aura probablement une utilisation accrue des ressources pour sensibiliser les gens aux matériaux régénérateurs et non toxiques.

Parmi ces ressources, citons la certification Materials Petal de l'International Living Future Institute, qui vise à éliminer les matériaux et les pratiques les plus dangereux et à orienter les entreprises vers une économie des matériaux véritablement responsable ; la base de données Declare, qui fournit une « étiquette des ingrédients » pour les matériaux de construction ; et la liste rouge du Living Building Challenge, qui s'inscrit dans le cadre des efforts visant à éliminer les matériaux les plus dangereux de la construction. Une autre initiative utile concernant la transparence des matériaux de construction est l'initiative des propriétaires mindful MATERIALS (mM), soutenue par l'ULI et le partenaire technologique GIGA, qui oblige les parties prenantes de la chaîne d'approvisionnement à fournir des données sur leurs matériaux pour les projets de construction.

La prolifération de ces listes et outils soulèvera à nouveau la question de la cohérence et de la capacité à normaliser une approche. D'autres pensent que la mise hors la loi des matériaux est une bonne chose en théorie, mais qu'en pratique, il est souvent beaucoup plus difficile de trouver des alternatives.

En savoir plus : [“Embodied Carbon in Building Materials for Real Estate”](#)

Conclusion

Les Perspectives de Développement Durable de cette année démontrent la sophistication croissante du secteur immobilier mondial en matière d'initiatives ESG. Ces progrès sont essentiels car il est de plus en plus urgent de s'attaquer à la crise climatique, et le temps joue contre nous. Nous avons jusqu'en 2030 pour réduire de moitié les émissions mondiales, faute de quoi la planète Terre, qui se réchauffe, subira des dommages irréparables.

Le secteur est loin de ses premières incursions dans l'ESG. À l'aube de 2022, le secteur s'efforce désormais de réaliser des gains d'efficacité grâce à la cohérence et à la normalisation, afin d'être en mesure d'intensifier ses efforts pour répondre à moindre coût aux demandes des investisseurs et de la société. La consommation énergétique nette zéro ne sera pas longtemps facultative ; elle sera une attente omniprésente du secteur.

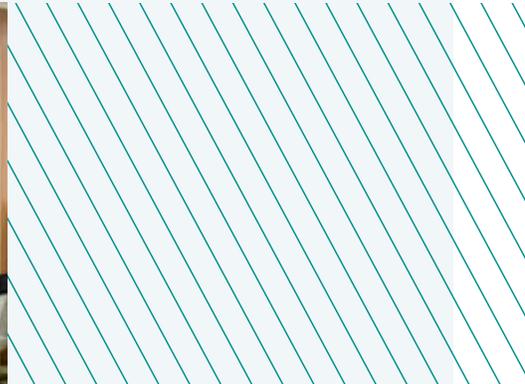
Ce mouvement est évident dans la croissance précoce et informelle des mesures et des cadres, qui ont permis de sensibiliser et de soutenir les besoins en matière de rapports, mais qui doivent maintenant être rationalisés et organisés pour répondre à la demande d'informations de qualité plutôt que de quantité. Il en va

de même pour des domaines plus récents tels que les matériaux, où l'adoption rapide de normes mondiales permettra au secteur d'adopter plus rapidement les meilleures pratiques et, partant, de réduire le carbone incorporé et de créer des bâtiments plus sains.

Cette évolution se produit dans un paysage réglementaire changeant où les initiatives des différents niveaux de gouvernement semblent devoir continuer à se multiplier, rendant ainsi plus difficile pour les acteurs du secteur la reproduction des meilleures pratiques au sein d'un pays, et a fortiori au niveau régional ou mondial.

La pression en faveur de la normalisation et de la cohérence intervient alors que les problèmes abordés deviennent également plus exigeants pour 2022. Le secteur se concentrera sur les efforts visant à créer des voies d'accès à la consommation énergétique nette zéro et à faire face aux risques physiques et de transition liés au changement climatique pour assurer la résilience future. Cette orientation modifie profondément le secteur du bâtiment dans le monde entier. Pour le secteur, le défi consistera à traduire les premières bases de son travail ESG en approches efficaces et efficientes à long terme.





**Urban Land
Institute**



Ferguson Partners

Urban Land Institute
2001 L Street, NW
Suite 200
Washington, DC 20036-4948
uli.org