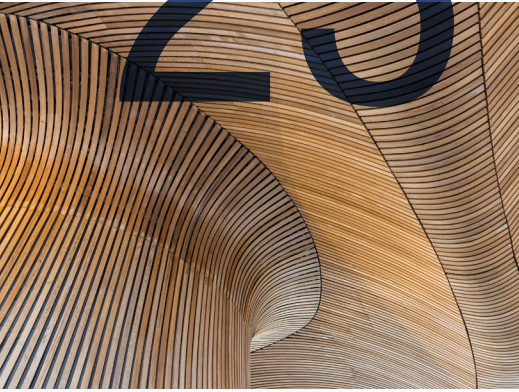
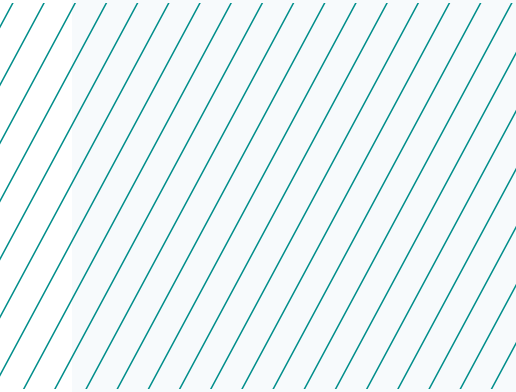




Perspectives mondiales
de durabilité de l'ULI

20
23



À propos de l'Urban Land Institute

L'Urban Land Institute est une organisation mondiale, dirigée par ses membres et comptant plus de 45 000 professionnels de l'immobilier et du développement urbain qui se consacrent à promouvoir la mission de l'Institut, qui est de façonner l'avenir de l'environnement bâti afin d'avoir un effet positif sur les communautés à travers le monde. Les membres interdisciplinaires de l'ULI représentent tous les aspects du secteur, notamment les promoteurs, les propriétaires, les investisseurs, les architectes, les urbanistes, les fonctionnaires, les courtiers immobiliers, les évaluateurs, les avocats, les ingénieurs, les financiers et les universitaires. Fondé en 1936, l'Institut est présent dans les régions Amérique, Europe et Asie-Pacifique, avec des membres dans 80 pays. Plus d'informations sont disponibles sur uli.org. Suivez l'ULI sur [Twitter](#), [Facebook](#), [LinkedIn](#) et [Instagram](#).

À propos du Randall Lewis Center for Sustainability in Real Estate de l'ULI

Le Randall Lewis Center for Sustainability in Real Estate de l'ULI a pour mission de créer des communautés saines, résilientes et performantes dans le monde entier. Par le biais de ses programmes [Empreinte verte](#), [Construire des lieux sains](#) et [Résilience urbaine](#), le Centre fournit un leadership et un soutien aux professionnels de l'immobilier et de l'aménagement du territoire afin qu'ils investissent dans des communautés et des bâtiments sains, résilients, durables et efficaces sur le plan énergétique.

Le présent rapport a pu être réalisé grâce au parrainage de Ferguson Partners.

Liste bibliographique recommandée :
Urban Land Institute. *Perspectives mondiales de durabilité de l'ULI 2023*.
Washington, DC : Urban Land Institute, 2023.

© 2023 Urban Land Institute. Tous droits réservés. La reproduction ou l'utilisation de l'ensemble ou d'une partie du contenu de cette publication sans l'autorisation écrite du détenteur des droits d'auteur est interdite.

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

À propos du Conseil de développement durable de l'ULI Amériques

Le Conseil de développement durable (CDD) de l'ULI Amériques vise à accélérer l'adoption et la mise en œuvre de la durabilité, 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, y compris la planification, le financement, les autorisations, la conception, la construction et les aspects opérationnels des projets qui font progresser les avantages du triple bilan tout en favorisant des environnements bâtis plus durables.

À propos du Conseil des villes résilientes de l'ULI Asie-Pacifique

La mission du Conseil des villes résilientes de l'ULI Asie-Pacifique est de partager les meilleures pratiques et de constituer une réflexion collective sur la manière de décarboner l'environnement bâti et de favoriser la lutte contre le changement climatique.

À propos du Conseil du développement durable de l'ULI Europe

Le Conseil du développement durable de l'ULI Europe réunit des investisseurs, des occupants, des promoteurs, des fonctionnaires et des universitaires de toute l'Europe pour débattre et explorer les meilleures pratiques en matière de développement durable. Le Conseil étudie un large éventail de questions, allant de la recherche de nouveaux moyens de mesurer la performance environnementale ou la contribution sociale des bâtiments individuels aux 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 le principal cabinet de gestion des talents et de conseil stratégique pour le secteur mondial des biens immobiliers. Il est spécialisé dans le recrutement de cadres et de directeurs et dans les services de conseil aux entreprises, notamment le conseil organisationnel, financier et stratégique. Offrant des solutions de premier ordre aux secteurs des biens immobiliers, des infrastructures, de l'hôtellerie et des services de santé, la boutique internationale dispose de 11 bureaux dans le monde entier et se consacre au service personnalisé aux clients et aux solutions intégrées de gestion des talents. Depuis plus de 30 ans, Ferguson Partners est un conseiller de confiance pour les hauts dirigeants de sociétés de toutes tailles et d'une multitude de secteurs.

Équipe de rapport

Auteurs

Lucy A. Scott

Rédactrice adjointe, Real Estate Capital, PEI

Personnel du projet ULI

Marta Schantz

Co-Directrice exécutive, ULI Randall Lewis Center for Sustainability in Real Estate

Emily Zhang

Associée principale, ULI Construire des lieux sains

Lindsay Brugger

Vice-présidente, ULI Résilience urbaine

Sophie Chick

Vice-présidente, ULI Europe Recherche et services consultatifs

Lisette van Doorn,

PDG, ULI Europe

Joey Udrea

Responsable, ULI Europe Recherche et services consultatifs

James A. Mulligan

Rédacteur en chef

Sara Proehl

Publications Professionals LLC
Rédactrice de manuscrits

Brandon Weil

Directeur artistique

Hayley McMillon

Conceptrice graphique



Membres contributeurs

Conseil de développement durable de l'ULI Amériques

Mark Bhasin—NYU Stern School of Business

Katie Blum—East West Partners

David Cropper—San Francisco Bay Promoteur immobilier et investisseur

Carlos de Icaza—Creel

John Eddy—Arup

David Ford—Walter P Moore and Associates Inc.

Andy Gowder—Austen & Gowder LLC

Julie Hiromoto—HKS

Sonia Khanna—Forbright Bank

Varun Kohli—Autorité municipale de Battery Park

Melissa Kroskey—WoodWorks

Jon Moeller—BlocPower

Brandon Morgan—Vulcan LLC

Ben Myers—Boston Properties

Scott Parker—DesignWorks, L.C.

Julianne Polanco—Climate Heritage Network

Byron Renfro—Orchard Commercial Inc.

Rob Rydel—OZ Architecture

Judi Schweitzer—Schweitzer & Associates Inc.

John Shardlow—Stantec

Jack Smith—Nelson Mullins Riley & Scarborough LLP

Rives Taylor—Gensler

Peter Tomai—Specific Performance Inc.

ULI Asie-Pacifique Conseil des villes résilientes

Chris Brooke—Link Asset Management

Maggie Brooke—Professional Property Services Group

Nicolas Brooke—Professional Property Services Group

Chungha Cha—Fondation Reimagining Cities

Bernie Devine—Yardi

Scott Dunn—AECOM

Eli Konvitz—Atkins

Mavis Ma—Green Generation

Buds Wenceslao—Groupe D.M. Wenceslao

Conseil de durabilité de l'ULI Europe

Clarissa Alfrink—UNStudio

Stan Bertram—PGGM

Eric Bloyaert—ATENORSA

Daniel Chang—Hines

Julien Daclin—Allianz Real Estate

Ben Dalton—Orion Capital Managers

Ji Won Daunis—Allianz Real Estate

Stephan Deurer—ECO OFFICE GmbH & Co. KG

Charlotte Jacques—Schroders

Inger Kammeraat—MVRDV

Stephen Lawler—Value Retail Management Limited

Marie Maggiordomo—Goodman Management Services

Elsa Monteiro—Sonae Sierra

Monica O'Neill—Immobel Capital Partners

Ayosha Orth—BuildingMinds

Lars Ostenfeld Riemann—Ramboll

Jorge Pérez de Leza Eguiguren—Metrovacesa S.A.

Manuela Rainini—Allianz Real Estate

Roger Toussaint—Longevity Partners

Cees van der Spek—EDGE

Pablo Villarejo—Université technique de Madrid

Max Walmsley—LaSalle Investment Management

Contributeurs supplémentaires

Christina Chiu—Empire State Realty Trust

Peter Cosmetatos-Conseil du financement de l'immobilier commercial

Jonathan Hannam—Taronga Ventures

David Ironside—LaSalle Investment Management

Pamela Thomas—CPP Investments

Table des matières

2

Avant-propos

3

Introduction

4

Ajuster la stratégie ESG
aux enjeux macroéconomiques

7

Intégrer le risque de transition
dans les transactions
et les évaluations

10

Exploiter le pouvoir
de la collaboration

14

Relever le défi des
inondations dans le monde

17

Répondre aux influences
gouvernementales

20

Conclusion

Avant-propos

Nous sommes une fois de plus fiers de parrainer cette année les *Perspectives mondiales de durabilité de l'ULI*. C'est une excellente occasion d'entendre des experts parler de ce qui nous attend en 2023, ainsi que de la dynamique d'innovation qui est clairement en cours sur les marchés.

Cette publication reflète les idées issues des tables rondes qui ont réuni les membres dirigeants du Conseil de développement durable de l'ULI Amériques, du Conseil des villes résilientes de l'ULI Asie-Pacifique et du Conseil de durabilité de l'ULI Europe, et met en évidence les principaux thèmes sur lesquels il faudra se concentrer en 2023 pour progresser vers un environnement bâti plus durable.

Le message qui ressort des cinq questions clés abordées dans ce rapport est l'urgence. Par exemple, la nécessité de l'efficacité énergétique a encore pris de l'importance en raison de la hausse rapide des coûts de l'énergie provoquée par l'invasion de l'Ukraine par la Russie, ce qui a incité les leaders d'opinion à l'origine de ce rapport à demander que l'on se concentre davantage sur la création d'une indépendance énergétique.

Dans le même temps, la réglementation exige des divulgations plus étendues et plus approfondies sur les stratégies environnementales, sociales et de gouvernance (ESG) — par exemple, à l'heure où nous écrivons ces lignes, le règlement de l'Union européenne sur la divulgation en matière de finance durable est obligatoire. En conséquence, les sociétés sont tenues de fournir des niveaux de transparence plus élevés en ce qui concerne les risques liés à la durabilité et les effets environnementaux et sociaux négatifs. À tout le moins, il est essentiel que le secteur atteigne d'énormes objectifs de réduction des émissions de carbone dans les années à venir de façon à enrayer les pires effets du changement climatique.

Les contributeurs à ce rapport considèrent que la collaboration est essentielle à la création de stratégies et de solutions, notamment en matière de sécurité énergétique et de durabilité sociale, et il semble que cette idée gagne du terrain, la durabilité englobant désormais des sujets tels que la santé, le bien-être et la résilience des communautés.

Ce rapport insiste également sur le fait que la durabilité doit aussi, comme le reconnaissent les contributeurs américains, s'accompagner d'un sens de la justice environnementale, notamment envers les communautés vivant à proximité des bâtiments développés par les propriétaires. Cette approche globale nécessitera des stratégies à long terme et des solutions à l'échelle de la ville pour toute une série de questions, notamment la sécurité alimentaire, l'exploitation des ressources et l'atténuation des inondations.

Chez Ferguson Partners, nous reconnaissons la responsabilité éthique et fiduciaire fondamentale sur les marchés mondiaux actuels, cette responsabilité requérant un objectif clair et une approche délibérée de la stratégie d'entreprise ESG et de la conception et du développement du leadership. C'est pourquoi nous travaillons avec les organisations afin d'identifier et de hiérarchiser les besoins clés en matière de leadership et de trouver les talents appropriés. Dans le même temps, nous évaluons de manière globale toutes les opportunités liées à l'ESG pour une organisation, en la conseillant dans un éventail de domaines allant de la rémunération à la structure organisationnelle. Notre objectif est d'aider les organisations à développer, faire évoluer et gérer des stratégies ESG et de durabilité avec des résultats mesurables qui leur permettent d'atteindre leurs objectifs ESG.

Des rapports tels que les *Perspectives mondiales de durabilité de l'ULI* et l'excellent travail de l'ULI pour réunir des experts afin de sensibiliser et de partager les meilleures pratiques aideront à réaliser les progrès indispensables sur tous ces sujets, dans le contexte de crise climatique croissante auquel nous sommes confrontés à travers le monde.

Matthew Hardy

Responsable Australie et Nouvelle-Zélande
Ferguson Partners

Gemma Burgess

PDG mondial
Ferguson Partners

Introduction

L'Urban Land Institute tient à tenir ses membres informés des sujets et questions qui se développent dans le domaine de l'immobilier durable. À la fin de l'année 2022, le Randall Lewis Center for Sustainability in Real Estate de l'ULI a organisé des tables rondes avec les membres du Conseil de développement durable de l'ULI Amériques, du Conseil des villes résilientes de l'ULI Asie Pacifique et du Conseil de durabilité de l'ULI Europe, afin d'élaborer des perspectives pour 2023. Au cours des discussions, les membres ont abordé les questions suivantes : Quels sont les sujets et les questions de durabilité qui prennent de l'ampleur, pourquoi sont-ils importants et quelles sont les actions que le secteur devrait entreprendre pour aller de l'avant ? Sur la base des connaissances spécialisées partagées par les participants, l'ULI a identifié cinq objectifs qui façonneront les décisions en matière d'immobilier dans les mois à venir et au-delà :

- **Ajuster la stratégie ESG aux enjeux macroéconomiques**
- **Intégrer le risque de transition dans les transactions et les évaluations**
- **Exploiter le pouvoir de la collaboration**
- **Relever le défi des inondations dans le monde**
- **Répondre aux influences gouvernementales**

Le monde est dans un « chaos climatique », comme l'a déclaré le secrétaire général de l'ONU, Antonio Guterres, lors du sommet des Nations Unies sur le climat de 2022, la COP27. Cela signifie que la création d'un environnement bâti durable est une mission essentielle. Mais cela signifie également que les propriétaires doivent réfléchir davantage à la manière d'atténuer les risques physiques que les risques climatiques et les conditions météorologiques extrêmes font peser sur les biens immobiliers et les dommages qui se sont déjà produits.

Aujourd'hui, les phénomènes météorologiques extrêmes sont fréquents et causent des dommages physiques tangibles aux personnes et aux biens. Les prix de l'énergie sont montés en flèche. Les risques liés à la transition renforcent la pression en faveur de l'action climatique. Entre-temps, comme l'indique le rapport de l'ULI *Tendances émergentes dans le domaine de l'immobilier en Europe 2023*, le capitalisme responsable est considéré comme une voie que les sociétés immobilières doivent emprunter, non seulement pour le bien des investisseurs et des occupants, mais aussi pour la société dans son ensemble.

La crise climatique est désormais une crise humanitaire dans laquelle le secteur de l'immobilier a un rôle à jouer. Ainsi, la dynamique sociale de l'ESG pose des défis aux propriétaires, tels que le passage à des formes d'énergie plus propres afin que les personnes aux revenus les plus faibles soient protégées du fardeau des prix élevés de l'énergie, et la garantie

que les actifs de moindre valeur ne soient pas laissés pour compte par l'économie de la décarbonation.

Seule une transformation urgente à l'échelle du système peut éviter une catastrophe climatique — selon les Nations Unies, qui ont déclaré en octobre 2022 qu'« aucune voie crédible » n'est en place pour éviter un réchauffement de la planète de 1,5 degré Celsius au cours de ce siècle. Accenture a constaté que la quasi-totalité (93 pour cent) des sociétés ayant pris l'engagement de ne pas émettre de gaz à effet de serre ne parviendront pas à atteindre leurs objectifs si elles ne doublent pas le rythme de réduction des émissions d'ici à 2030.

Dans ce contexte, les participants à la table ronde des *Perspectives mondiales de durabilité* ont exhorté les sociétés immobilières à ne pas laisser les pressions à court terme de la récession et d'un cycle de marché à la baisse les détourner de ces réalités plus larges. Les discussions de la table ronde ont soulevé l'inquiétude que la récession menace de détourner l'attention des efforts environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) et de retarder, par exemple, les dépenses d'investissement nécessaires à la décarbonation des bâtiments et à la réalisation de l'objectif « net zéro ».

Pour le secteur, la hausse des taux d'intérêt a créé les conditions d'une baisse importante de la valeur du capital et d'une difficulté à lever des fonds, ce qui signifie que l'année à venir risque de présenter un paysage ESG difficile à naviguer pour de nombreuses sociétés. Mais comme l'a récemment déclaré l'éminente climatologue canadienne Katharine Hayhoe, *le changement climatique est un « multiplicateur de menaces »*, ce qui signifie que, s'il ne crée pas nécessairement de nouveaux problèmes, il aggrave les problèmes actuels.

En ce qui concerne l'immobilier, cela signifie que la baisse de la valeur du capital due à la crise de la dette ne sera qu'exacerbée par la crise climatique. Par exemple, pour obtenir un effet de levier aujourd'hui, un prêteur qui est déjà réticent à accorder un financement en raison de l'incertitude macroéconomique sera encore plus dissuadé si un actif ne présente pas de voie claire vers la décarbonation.

Par conséquent, quel que soit le climat économique, les risques liés à la transition restent une question essentielle pour 2023. Ces risques pour la valeur d'un actif résultent du passage à une économie à faible émission de carbone et de l'utilisation de nouvelles sources d'énergie non fossiles. Ils peuvent provenir, par exemple, de changements réglementaires, de mutations économiques et de l'évolution de la disponibilité et du prix des ressources. Les prêteurs, les assureurs, les acheteurs et les occupants exigent tous désormais plus de détails sur la position d'un actif par rapport à ces risques, une tendance qui ne fera que s'accélérer, d'autant plus qu'il existe de meilleurs outils, des normes industrielles plus claires et des points de référence pour assurer la transparence.

1

Ajuster la stratégie ESG aux enjeux macroéconomiques

Le grand défi consiste à trouver un équilibre entre la pression que nous ressentons actuellement pour des rendements à court terme et les investissements nécessaires pour atteindre les objectifs de durabilité. »

— ELSA MONTEIRO
Responsable Durabilité
Sonae Sierra
Lisbonne, Portugal

1

Ajuster la stratégie ESG aux enjeux macroéconomiques



La définition d'un équilibre entre la pression pour rester rentable malgré les difficultés économiques et la nécessité de consacrer des capitaux à des gains environnementaux à long terme sera l'un des plus grands défis de l'immobilier en 2023. La persistance de l'inflation et de coûts de construction et de prix de l'énergie élevés, ainsi que l'imminence d'une récession dans le monde entier, menacent les progrès en matière de durabilité au cours de l'année à venir en détournant l'attention des sociétés immobilières et en détériorant l'analyse de rentabilité de toute amélioration de la durabilité.

Les contributeurs à ce rapport s'inquiètent du fait que l'augmentation des coûts de financement qui prévaudra sur les marchés en 2023 menace de détourner les capitaux des initiatives de modernisation et des mises à niveau essentielles. Mais ce n'est pas une excuse pour l'inaction.

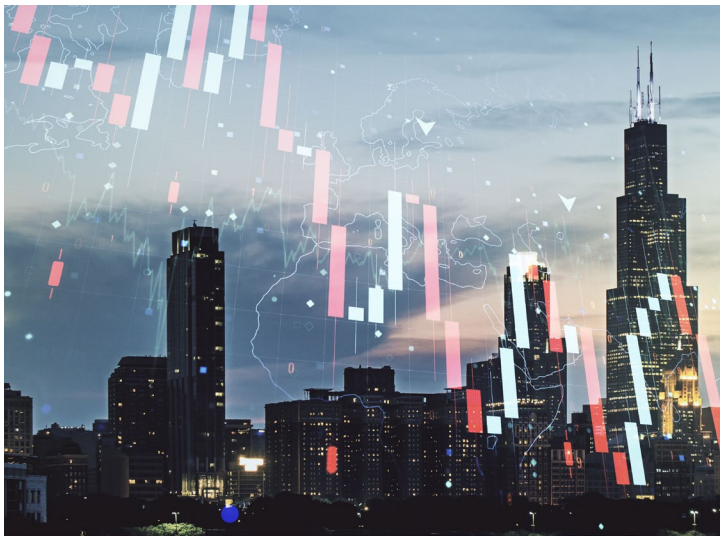
En conséquence, ces contributeurs exhortent les acteurs du marché à réserver des capitaux pour les progrès environnementaux et à résister aux pressions visant à prendre des raccourcis pour économiser de l'argent — un mécanisme d'adaptation qui, selon certains, se manifeste déjà. La tentation de limiter l'action en matière de durabilité va à l'encontre — et s'accompagne — d'un sentiment d'urgence croissant quant à la nécessité de trouver des solutions.

L'agenda de la durabilité est également affecté par l'invasion russe en Ukraine. Les perturbations sur les marchés de l'énergie signifient que les occupants seront extrêmement concentrés sur la réduction des coûts. La hausse des prix du gaz devrait accroître la concurrence pour les actifs à haut rendement énergétique, car les entreprises chercheront à réduire leurs coûts et, ce faisant, chercheront à collaborer avec les bailleurs actifs pour trouver des moyens d'optimiser les coûts énergétiques.

La question cruciale que les investisseurs devront prendre en compte au cours des prochains mois sera le maintien de la dotation en capital pour les mises à niveau, et l'innovation ESG. Les participants à la table ronde invitent le secteur à tenir compte du fait que les prix élevés de l'énergie signifient que les bailleurs qui ne prévoient pas d'effectuer des améliorations énergétiques pourraient voir leurs clients rechercher des espaces plus efficaces sur le plan énergétique ailleurs au moment du renouvellement du bail. Les propriétaires immobiliers citent souvent la possibilité d'aligner les loyers sur l'inflation comme un moyen de s'assurer que les revenus suivent le rythme de la hausse des prix. Mais si les prix de l'énergie augmentent à ce point, ces nouveaux loyers ne pourront alors pas être raisonnablement satisfaits.

Par conséquent, la récession ne change rien à l'urgence de décarboner les actifs immobiliers, qui représentent 39 pour cent des émissions de carbone à l'échelle mondiale. Des efforts supplémentaires doivent être déployés pour garantir que les engagements en faveur de l'amélioration des normes d'efficacité énergétique des bâtiments restent intacts afin de préserver la valeur des actifs à l'avenir, ainsi que la volonté de parvenir à un taux de carbone zéro qui aidera les nations à respecter l'Accord de Paris, un traité international contraignant qui vise à limiter le réchauffement climatique à un niveau bien inférieur à 2 °C.

Le secteur immobilier n'avance déjà pas assez vite. Par exemple, selon le cabinet de conseil en immobilier Savills, en Europe, environ [85 pour cent du parc total](#) soit plus de 220 millions de bâtiments, a été construit avant 2001 et est désormais considéré comme inefficace par rapport aux normes actuelles d'efficacité énergétique.



Pour atteindre l'objectif climatique de l'Europe à l'horizon 2030, 3 500 milliards € (3 700 milliards \$US) d'investissements seront nécessaires au cours de la prochaine décennie afin de décarboner les bâtiments par la rénovation. Toutefois, le Green Finance Institute indique qu'aujourd'hui, seul 1 pour cent des bâtiments font l'objet d'une rénovation énergétique chaque année. Les partenariats public/privé tels que l'Empire Building Challenge à New York ont constitué des études de cas positives pour surmonter les obstacles perçus, mais les propriétaires à faibles revenus et à faibles ressources auront toujours du mal à atteindre les objectifs.

On s'attend à ce que les décideurs politiques du monde entier continuent à inciter les bailleurs et les propriétaires à atteindre le niveau de carbone zéro, quelle que soit la morosité macroéconomique. Un problème tout aussi

important est qu'avec le « chaos » climatique qui devient de plus en plus manifeste, il devient difficile pour les gestionnaires d'investissement d'ignorer l'ESG en tant que principe toujours important de l'obligation fiduciaire.

La pression des investisseurs en faveur de l'ESG est également un facteur déterminant. David Ironside, gestionnaire du fonds Encore+ chez LaSalle Investment Management, renforce l'argument en faveur de l'action malgré les conditions économiques, en notant que « nos investisseurs les plus engagés et les plus informés reconnaissent sans aucun doute que l'investissement est nécessaire, au risque de voir les biens devenir obsolètes. Il s'agit essentiellement d'une décision d'érosion à court terme pour éviter une érosion plus profonde et à plus long terme. »

Les participants à la table ronde ont réfléchi à la fréquence des événements météorologiques extrêmes : les vagues de chaleur dévastatrices dans certaines parties de l'Europe au cours de l'été 2022, les niveaux de précipitations record à Hong Kong et la méga-sécheresse aux États-Unis qui a été suivie par les deux décennies les plus sèches depuis au moins 1 200 ans. Au niveau des biens, ces incidents exposent les actifs à toute une série de risques : dommages physiques, incapacité d'attirer des capitaux ou des acheteurs ainsi que des locataires, et mise en péril de l'accessibilité financière et de la disponibilité des assurances.

Jonathan Hannam, cofondateur et associé directeur de la société australienne Taronga Ventures, qui investit dans l'innovation technique pour l'environnement bâti, note : « Il devient de plus en plus évident que la durabilité est importante pour la stratégie de sortie, car elle influence les valeurs, la capacité à attirer des financements et les acheteurs potentiels. Nous constatons aujourd'hui que les investisseurs institutionnels mondiaux sont prêts à payer une prime pour des bâtiments verts, propres et connectés et, dans le même temps, de nombreux locataires démontrent qu'ils sont également prêts à payer un loyer plus élevé pour être associés à ces types d'actifs. »

Parallèlement, l'escalade des coûts de l'énergie augmente encore le coût des matériaux de construction tels que l'acier, le béton, le verre et l'aluminium. Comme le reconnaissent les participants à la table ronde, la crise énergétique pourrait contribuer à attirer l'attention sur des questions telles que la consommation d'énergie liée à la production de matériaux, qui contribue à la consommation d'énergie totale d'un bâtiment type sur l'ensemble de sa durée de vie. Cela pourrait encourager le secteur dans son ensemble à « creuser plus profondément » et trouver des solutions pour des matériaux plus durables.

Comme le dit Max Walmsley, gestionnaire de portefeuille adjoint chez LaSalle Investment Management : « Il y a un aléa moral. Vous devez soigneusement équilibrer vos responsabilités fiduciaires envers les investisseurs et vos ambitions de protéger la planète. Il existe un point idéal où la décarbonation et la création de valeur sont harmonieuses. »

En savoir plus :

[Tendances émergentes dans le domaine de l'immobilier aux États-Unis et au Canada](#)

[Tendances émergentes dans le domaine de l'immobilier en Europe](#)

2

Intégrer le risque de transition dans les transactions et les évaluations



L'idée que le risque doit être pris en compte dans le prix et que le risque doit être atténué est de plus en plus répandue parmi les évaluateurs et les bailleurs de fonds. »

—SCOTT DUNN

Directeur Stratégie
aECOM Asie
Singapour

2

Intégrer le risque de transition dans les transactions et les évaluations



Les risques liés à la transition sont des risques liés aux entreprises qui suivent les changements sociétaux et économiques vers un avenir à faible émission de carbone et plus respectueux du climat. Ces risques peuvent inclure des risques politiques et réglementaires, des risques technologiques et de ressources, des risques de marché, des risques de réputation et des risques juridiques. Dans les mois à venir, les sociétés immobilières devront accorder une plus grande attention à ces risques, en suivant l'exemple de celles qui leur accordent déjà la priorité.

Les participants à la table ronde ont indiqué que de nombreux travaux sont en cours pour concevoir des plans d'atténuation et de sortie des risques liés à la transition, la table ronde en Asie citant l'exemple du secteur public à Hong Kong qui souhaite désormais voir des stratégies de décarbonation dans les offres pour les installations gouvernementales.

La réglementation continuera de pousser le secteur à s'attaquer au risque de transition, dont la transparence se reflétera dans les transactions et les évaluations. Le Groupe de travail sur les divulgations financières liées au climat (Task Force on Climate-Related Financial Disclosures) (TCFD) propose un cadre volontaire pour la communication des risques financiers liés au climat, et des pays comme le Royaume-Uni ont commencé à le rendre obligatoire pour certains secteurs de leur économie. À la fin de l'année 2022, l'Union européenne a adopté la directive sur les rapports de durabilité des entreprises, qui obligera les entreprises à faire rapport sur un large éventail de questions ESG ; cette exigence entrera en vigueur par étapes à partir de 2024. Aux États-Unis, la Securities and Exchange Commission devrait finaliser sa proposition d'exiger des rapports alignés sur la TCFD pour les sociétés cotées aux États-Unis au début de 2023, avec une entrée en vigueur par étapes.

Les banques sont également soumises à une pression réglementaire croissante. En novembre 2022, la Banque centrale européenne a déclaré qu'elle souhaitait que les banques améliorent la manière dont elles évaluent les risques liés au climat et qu'elles fixent de nouveaux objectifs de conformité pour 2024. Les assureurs, quant à eux, demandent des évaluations plus granulaires concernant le risque physique.

Parmi les autres types de risques de transition à prendre en compte, on peut citer le degré d'adaptation d'un actif aux exigences réglementaires. Et les émissions de type 3 — qui sont les émissions indirectes se produisant dans la chaîne d'approvisionnement d'une société déclarante — sont de plus en plus reconnues comme un aspect crucial du risque de transition. En novembre 2022, par exemple, le Conseil des normes internationales d'information sur la durabilité (International Sustainability Standards Board) a voté à l'unanimité pour exiger des sociétés qu'elles divulguent des informations sur [les émissions de gaz à effet de serre de type 1, 2 et 3](#).

L'établissement de la façon d'évaluer le risque de transition d'un bâtiment et l'ajustement des attentes de rendement en conséquence figureront parmi les questions majeures de 2023. Le fait qu'il n'existe actuellement aucune méthode, aucune norme commune, pour intégrer ce risque est un sujet de discussion en soi ; il n'y a pas non plus de divulgation, ce qui freine les progrès. Deux camps s'opposent : ceux qui sont informés et qui font leurs devoirs en interne, et ceux qui ne sont pas au courant ou ne pensent pas encore que ce soit important. À ce jour, très peu d'acteurs du secteur ont pris en compte les coûts de décarbonation, et encore moins ont commencé à agir en ce sens. Mais on prend de plus en plus conscience que la décarbonation a un prix, et que les risques doivent être reflétés dans la valeur d'un actif.



« C Change » est une initiative majeure lancée par l'ULI Europe pour s'assurer que les acteurs du secteur aient accès à des solutions pratiques et à une formation sur la décarbonation. En octobre 2022, l'ULI Europe a lancé cette méthodologie d'évaluation standard pour aider à rendre l'évaluation des coûts du risque de transition plus transparente et cohérente. L'organisation appelle à l'adoption généralisée de cette méthodologie afin de lutter contre ce que Lisette van Doorn, directrice générale de l'ULI Europe, décrit comme une « bulle de carbone » dans la fixation des prix de l'immobilier. Selon elle, la valeur actuelle des bâtiments est « trop élevée » parce qu'ils ne sont généralement pas évalués en fonction de leur statut de décarbonation.

Max Walmsley, de LaSalle Investment Management, partage cet avis : « Nous pensons que les rendements ajustés au carbone sont l'avenir. Mettez cela dans votre modèle de souscription. »

Un participant à la table ronde a soulevé la question des stratégies de sortie, non seulement du point de vue du potentiel de vente, mais aussi simplement du point de vue du transfert du risque de transition au prochain acheteur — ce qui montre que l'impératif moral lié à la crise climatique est établi sur les perspectives à long terme des actifs.

Les participants à la table ronde ont insisté sur le fait que 2050 n'est pas si loin, étant donné que ceux qui ont des périodes de détention à relativement long terme pourraient être les mêmes propriétaires qui cherchent à vendre à ce moment-là — ou presque. Toutefois, Mavis Ma, responsable de programme pour l'Asie chez Green Generation, note que même les propriétaires à court terme doivent planifier à l'avance : « Bientôt, cela va devenir difficile si un propriétaire n'a pas mis en place [un] plan commercial net zéro à long terme pour les acheteurs potentiels. Car déjà, cet acheteur acquerra probablement le bien à peu près au moment où des objectifs nets zéro plus larges devront être atteints. »

Du côté de l'acquisition, les processus de diligence raisonnable des acheteurs concernant le risque de transition sont de plus en plus sophistiqués lorsqu'ils recherchent des informations ESG sur un actif potentiel. Ben Myers, vice-président de la durabilité chez Boston Properties,

explique la profondeur de leurs processus : « Dans le cadre de la diligence raisonnable, nous vérifions s'il existe des comptes Energy Star Portfolio Manager, le statut de certification LEED. Aujourd'hui, la conformité ESG est assez étendue, nous avons deux semaines pour déterminer si un actif répond aux normes locales de performance des bâtiments. Cela inclut par ailleurs les risques physiques du changement climatique avec des analyses et des outils de scénarios. »

Les entretiens octroyés pour ce rapport reconnaissent que des mesures importantes doivent être prises pour comprendre les risques au niveau des actifs, ainsi que la manière de les atténuer tout en s'adaptant. Pamela Thomas, directrice générale des investissements immobiliers aux États-Unis pour CPP Investments, affirme et note : « Nous voyons des risques opérationnels, de valorisation et de sortie associés à nos objectifs de durabilité. Nous continuons à développer les capacités d'analyse, afin d'évaluer de manière cohérente les risques physiques et de transition, qui engloberont à la fois les effets directs sur les actifs et les effets indirects sur les marchés, les systèmes et les sociétés avec lesquels les actifs interagissent. Comprendre le risque climatique des actifs, y compris le risque d'échouage, est un outil crucial pour notre équipe immobilière. »

Les participants sont enthousiasmés par le développement de la technologie permettant de faciliter ces évaluations, car des données fiables et des outils d'analyse deviennent plus accessibles pour faciliter ce processus. Les outils de modélisation du climat, par exemple, connaissent actuellement une transformation rapide en termes de précision dans la prévision de modèles météorologiques particuliers. Pendant ce temps, les systèmes d'exploitation des bâtiments gagnent en popularité au niveau des bâtiments et des portefeuilles pour aider à tracer des voies de décarbonation. Et les contributeurs sont enthousiastes à l'idée d'explorer le potentiel de la modélisation par l'intelligence artificielle pour aider le secteur à atteindre plus rapidement ses objectifs zéro carbone net.

Il faut toutefois espérer que les mauvaises conditions du marché ne dissuaderont pas le secteur d'accepter la nécessité d'évaluer et de traiter le risque de transition. Alors que la valeur du capital diminue en raison de la hausse des coûts de financement, les participants préviennent qu'il pourrait s'agir d'un moment incertain pour entreprendre des évaluations du risque de transition.

Christina Chiu, vice-présidente exécutive, directrice de l'exploitation, et directrice financière d'Empire State Realty Trust, explique sur la stratégie de la société : « Il existe des investissements à court et à long terme liés au climat que nous pouvons réaliser dans le but d'obtenir un retour sur investissement. Nous nous appuyons sur notre leadership et notre engagement de longue date à réduire la consommation d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre dans nos bâtiments. »

En savoir plus :

[C Change : Lignes directrices sur l'évaluation du risque de transition pour consultation](#)

[Intégrer la durabilité dans les transactions immobilières](#)

3

Exploiter le pouvoir de la collaboration



Sauver la planète ne devrait pas faire
l'objet d'une concurrence. »

— INGER KAMMERAAT

Directrice générale
MVRDV
Rotterdam, Pays-Bas

3

Exploiter le pouvoir de la collaboration

Le secteur de l'immobilier ne peut pas, à lui seul, lutter suffisamment contre le changement climatique. La résilience des actifs individuels dépend de celle de leurs communautés ; les contributeurs au rapport soulignent qu'il reste beaucoup à faire pour protéger les villes exposées à l'augmentation du niveau des mers, des tempêtes, des chaleurs extrêmes et des inondations, et que les efforts d'atténuation et d'adaptation doivent rester sur la bonne voie en 2023. Dans le même temps, les tables rondes ont noté que les praticiens de l'immobilier doivent contribuer à garantir que la transition vers une économie à faible émission de carbone soit juste et n'appauvrisse pas encore plus les communautés les plus pauvres.

La collaboration sur l'ensemble de la chaîne de valeur de l'immobilier s'avère essentielle pour atteindre les objectifs mondiaux de durabilité. Cette collaboration implique que le secteur de l'immobilier travaille aux côtés des gouvernements, des membres des communautés, des locataires et des chaînes d'approvisionnement. C'est une indication que l'élément social de l'ESG — la protection des communautés contre la crise climatique — est réellement pris en compte.

De plus en plus, les acteurs du marché adoptent l'approche globale comme un important moteur de changement, notamment en ce qui concerne le « S » d'ESG. Cette approche constitue le niveau de sophistication suivant en termes de gestion des actifs.

Les investisseurs sont conscients que la création d'un seul bâtiment à zéro carbone net dans une ville où la majorité du parc immobilier nécessite des investissements importants pour se décarboner est de trop courte vue face aux défis actuels ; les personnes interrogées ont beaucoup parlé de la

nécessité d'aider à respecter les obligations de zéro carbone net au niveau de la ville par le biais de partenariats entre les secteurs public et privé tout au long de la chaîne de valeur immobilière.

Dans le Minnesota, par exemple, un partenariat de ce type travaille à l'aménagement d'un site de 47 hectares en un quartier net zéro orienté vers les transports en commun et doté d'un plan énergétique de quartier. Ce projet est l'un des sept projets de la cohorte inaugurale d'Impératif Net Zéro (Net Zero Imperative) de l'ULI. Il s'agit d'un programme qui réunit les secteurs public et privé pour relever les défis locaux en matière de décarbonation afin de donner aux propriétaires immobiliers (et aux autres) des idées et des stratégies pour accélérer la réduction des émissions de carbone.

Les autorités locales, telles que l'Autorité municipale de Battery Park à New York, explorent les avantages combinés pour les biens individuels via un système d'énergie de quartier, l'achat partagé d'énergie, etc.

Grâce à cette coopération, ont souligné les tables rondes, le secteur ne devrait pas ignorer la nécessité de mobiliser des changements de comportement à grande échelle — une échelle équivalente à celle entreprise pendant la pandémie de COVID-19 — pour aider à atténuer les empreintes carbone de manière significative dans les quartiers et les villes.

En Europe, de nombreuses municipalités, dont celles de Londres et de Bruxelles, n'autorisent pas les nouvelles constructions tant que toutes les possibilités de réutilisation, de rénovation et de réaffectation n'ont pas été épuisées. Dans les discussions de la table ronde américaine, les



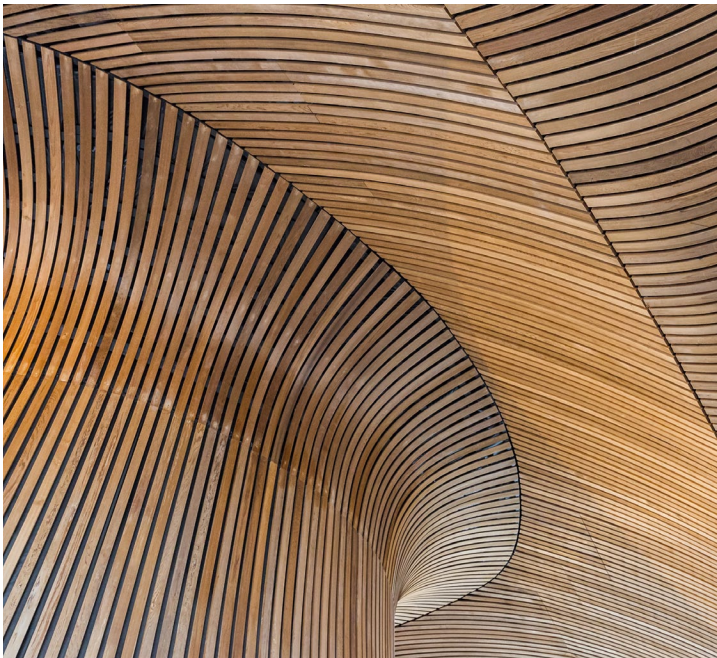
participants ont réfléchi à la durabilité sociale et économique en tant que question émergente, et ont exhorté le secteur à envisager la façon dont les bâtiments — en particulier les bâtiments vides — sont réaffectés pour mieux répondre aux besoins de la communauté environnante plutôt que d’opter pour des nouvelles constructions. « Nous devons repenser en profondeur la manière dont les bâtiments vides ou obsolètes doivent être gérés et utilisés », a insisté David Cropper, promoteur et investisseur dans la région de la baie de San Francisco et président du Conseil du

développement durable de l’ULI. Cropper a également indiqué qu’il s’agirait d’un sujet pour 2023 et au-delà.

Les contributeurs ont indiqué qu’une question émergente est celle de considérer l’utilisation des bâtiments comme une solution à la durabilité de l’environnement bâti. Une partie de cette vision consiste à explorer la manière dont la communauté environnante peut utiliser les espaces, par exemple en évitant de doubler les équipements qui existent déjà dans une zone et en optimisant les actifs pour aider à créer des lieux plus dynamiques. Les promoteurs diversifient les offres et les commodités dans une zone donnée, tout en gardant la possibilité d’adapter les espaces à l’évolution des besoins.

Une autre façon pour les acteurs de l’immobilier de contribuer à améliorer la durabilité des communautés est de dépasser les limites de leurs propres bâtiments et d’étudier comment ils peuvent travailler avec les communautés pour contribuer à la sécurité alimentaire et énergétique. Un exemple est l’[Immeuble de bureaux Hines « aer »](#) dans le quartier munichois de Neuperlach - où un bâtiment qui était vacant en raison de son déclassement est devenu un centre communautaire provisoire, qui comprend une cuisine communautaire pouvant servir jusqu’à 10 000 repas par jour (en utilisant des aliments proches de leur date de péremption).

Les bâtiments sains, axés sur le bien-être des locataires, font désormais partie intégrante de l’approche globale des bâtiments durables. Se référant à l’utilisation de [certifications de bâtiments sains](#), Stephen Lawler, directeur du développement du commerce de détail chez Value Retail Management, résume ainsi la situation : « Lorsque vous faites cela, vous incluez tout le monde. Vous apportez des locataires à la table. Au final, vous obtenez un résultat optimal et vous suscitez une grande compréhension de la part de toutes les personnes impliquées dans le processus. »



« Comment créer des lieux qui se connectent aux communautés et créent de la cohésion ? » a demandé Juli Polanco, coprésidente et membre du comité directeur du Climate Heritage Network. Polanco ajoute qu'il est important de s'associer à des partenaires extérieurs au secteur de l'immobilier, qui peuvent aider à traduire les concepts et les stratégies des promoteurs auprès de différents groupes communautaires, pour trouver ce type de solutions.

Julie Hiromoto, mandataire et directrice de l'intégration à l'échelle de l'entreprise pour HKS Inc. est d'accord et va plus loin. Elle a placé l'approche globale dans le contexte de sociétés immobilières assumant la responsabilité de la justice environnementale et sociale et a fait valoir qu'il fallait faire davantage pour atténuer les effets du changement climatique sur les personnes les plus pauvres de la société. « Nous avons besoin de chacun d'entre nous pour atteindre notre objectif collectif et partagé, et pas seulement des innovateurs et des avant-gardistes », a noté Hiromoto. « Nos populations mal desservies et marginalisées sont moins informées des risques [de la crise climatique] pour leurs familles et des incitations

disponibles pour rendre les stratégies d'adaptation et de résilience plus accessibles, et puis il y a les problèmes systémiques de méfiance. »

Le fait de travailler avec les occupants sur le changement de comportement n'est pas seulement un moyen pour les propriétaires de réduire le risque de transition, mais aussi un moyen de les aider à atteindre leurs propres objectifs ESG. Les participants ont reconnu que les propriétaires de biens immobiliers devaient informer les locataires sur les moyens de réduire l'empreinte carbone de leurs activités ; toutefois, ils ont également reconnu qu'il est souvent nécessaire d'expliquer les innovations concernant un actif de manière pédagogique. Par exemple, certains participants ont indiqué que les acheteurs d'actifs résidentiels ne comprennent pas (encore) la valeur environnementale d'un bâtiment entièrement électrique. L'une des conséquences positives de l'augmentation rapide des coûts de l'énergie est peut-être qu'elle constitue un catalyseur de la collaboration entre les occupants et les bailleurs pour s'aligner sur l'exploitation plus efficace des bâtiments et la réduction de la consommation d'énergie.

Un autre thème fort est le travail en cours de certains praticiens de l'immobilier sur la durabilité de leurs chaînes d'approvisionnement pour soutenir les efforts de décarbonation plus larges. Les contributeurs sont désireux de se procurer des matériaux à faible teneur en carbone, tels que le bois de masse, et se tournent vers les sociétés pour qu'elles les aident à fournir des informations sur le carbone incorporé. Les grands fabricants, par exemple, commencent à attribuer un numéro de carbone à leurs produits par le biais de déclarations environnementales de produits.

L'intérêt pour le carbone incorporé est encore récent et, par conséquent, les investisseurs commencent à réfléchir à la manière de le mesurer, même si la pleine compréhension de la manière de le faire et des outils et données de produits nécessaires pour l'évaluer correctement est encore loin d'être aboutie.

En savoir plus :

[Espaces sociaux, communautés résilientes : L'infrastructure sociale comme stratégie climatique pour l'immobilier](#)

[Impact social : Investir dans un but précis pour protéger et améliorer les rendements](#)

[L'impératif Net Zero de l'ULI](#)


[Carbone incorporé dans les matériaux de construction pour l'immobilier](#)

[Programme d'optimisation énergétique pour les locataires](#)

An aerial photograph showing several houses and trees surrounded by deep floodwater. The water is a dark blue-green color, and the trees are mostly green, though some appear to be dead or partially submerged. The houses are white and have elevated foundations. A large white number '4' is overlaid on a dark blue background with a grid pattern on the left side of the image.

4

Relever les défis des inondations dans le monde

A white icon consisting of two left-pointing chevrons, positioned to the left of the quote.

Je veux rappeler aux gens que nous avons beaucoup à faire pour s'assurer que des endroits comme Hong Kong ne soient pas submergés. »

—MARGARET BROOKE

Présidente-directrice générale
Professional Property Services Group
RAS de Hong Kong, Chine

4 Relever les défis des inondations dans le monde



La compréhension des risques d'inondation fait partie intégrante du travail d'atténuation des facteurs physiques de risque climatique, et la manière de protéger les actifs contre les inondations sera un sujet majeur pour 2023.

Si l'élévation du niveau de la mer et les ondes de tempête menacent les zones côtières, le réchauffement de la planète augmente également, dans de nombreux endroits, les risques de précipitations extrêmes, même pour les communautés de l'intérieur. Les inondations dévastatrices et meurtrières qui ont eu lieu au Pakistan, à Dallas (Texas) et à New York, aux États-Unis, ainsi que dans certaines régions d'Europe occidentale, ne sont que quelques exemples récents des ravages causés par les eaux de crue sur les personnes et les biens. Ces événements deviennent de plus en plus réguliers et courants et, par conséquent, les acteurs du marché se rendent compte que le coût lié à la réparation des bâtiments endommagés par les inondations ou à l'atténuation des risques d'inondation est réel.

Les participants indiquent que le secteur lui-même a besoin de plus de compétences et de données pour analyser et quantifier ces risques. L'une des tâches essentielles du secteur immobilier dans un avenir immédiat est d'encourager les autorités locales et nationales à établir et à fournir des informations détaillées et prospectives sur les risques d'inondation et à mettre à jour les cartes d'inondation existantes. Ces données sont essentielles pour comprendre le risque au niveau des actifs et du marché. Grâce à ces données, les investisseurs peuvent établir des révisions annuelles pour leurs évaluations des risques d'inondation et ils peuvent planifier l'amélioration de la résistance aux inondations de

leurs portefeuilles immobiliers si nécessaire. Les propriétaires d'actifs peuvent également procéder à des évaluations renforcées de la diligence raisonnable en matière d'inondation pour les nouveaux investissements qui présentent une forte exposition aux inondations.

De nombreux investisseurs mettent déjà de telles mesures en place. Comme l'a souligné Elsa Monteiro, de Sonae Sierra, sa société examine chaque actif pour évaluer sa vulnérabilité aux risques d'inondation (parmi d'autres risques physiques) afin de mettre en œuvre des mesures d'atténuation.

Stan Bertram, directeur associé de l'ESG chez PGGM, note que les sociétés ne se contentent plus de mesurer le risque climatique physique d'un actif — elles mesurent les activités d'atténuation de ces risques au niveau de l'actif pour passer du « risque brut au risque net. » Cela inclut également des considérations sur la politique locale et les actions gouvernementales visant à atténuer ce risque.

L'action — ou l'absence d'action — des gouvernements pour atténuer les risques d'inondation peut être un facteur décisif pour l'investissement. C'est pourquoi les autorités locales du monde entier investissent dans des solutions fondées sur la nature, telles que les infrastructures vertes, afin d'atténuer l'impact des inondations et d'offrir une série d'avantages connexes importants aux résidents urbains. Des projets de parcs d'inondation urbains — en cours de construction, par exemple, à New York, Dakar, Copenhague, Singapour et dans toute la Chine — sont testés



comme solution à la lutte contre les inondations. Les participants notent toutefois qu'il reste encore du travail à faire.

Elsa Monteiro, de Sonae Sierra, a souligné qu'une collaboration accrue avec les entreprises d'infrastructure et les municipalités était nécessaire pour aider à combler les lacunes, par exemple en préparant les systèmes d'égouts à faire face à de grandes quantités d'eau.

Les participants à la table ronde de Hong Kong, une ville côtière, sont très conscients de la montée des eaux, car les groupes climatiques locaux demandent au gouvernement d'investir dans des programmes de protection contre les inondations. Comme l'a fait remarquer Margaret Brooke, directrice générale chez Professional Property Services Group, « je tiens à rappeler que nous avons beaucoup à faire pour que des endroits comme Hong Kong ne soient pas submergés, car nous ne sommes pas très élevés au-dessus du niveau de la mer. »



En savoir plus :

[Exploiter la valeur de l'eau : Eaux pluviales, infrastructure verte et immobilier](#)

[Nature positive et net zéro](#)

[Portefeuille d'infrastructures adaptées aux pluies torrentielles](#)

[Comment choisir, utiliser et mieux comprendre l'analyse des risques climatiques](#)

[Risque climatique et investissement immobilier](#)

[Utilisation judicieuse de l'eau : Stratégies pour un développement résilient à la sécheresse](#)

[Atténuation de l'impact du risque climatique sur la valeur des biens immobiliers dans la Greater Bay Area](#)



5

Répondre aux influences gouvernementales



Il est temps de choisir la cible, puis d'agir en conséquence.

Il s'agit de choisir le bon indicateur et de s'engager réellement sur celui-ci. »

—JI WON DAUNIS

Directeur du risque de portefeuille et de la gestion des risques
Allianz Real Estate West Europe
Paris, France

5

Répondre aux influences gouvernementales



Le secteur est toujours confronté à une soupe alphabétique de réglementations et de politiques, ce qui peut entraver les progrès. Mais attendre la cohérence n'est pas une option.

La question est compliquée par le fait que les régulateurs à différents niveaux au sein des marchés et entre les marchés se concentrent de plus en plus sur la durabilité. Peter Cosmetatos, PDG de CREFC Europe, une association professionnelle de prêteurs immobiliers, a déclaré : « La stratégie ESG doit reposer sur une justification économique. Il est difficile de construire [cela] à moins que la réglementation, et sa trajectoire future, ne fixe des exigences de conformité claires pour les bâtiments, à partir desquelles il sera possible de générer les évaluations. »

Ji Won Daunis, directeur du risque de portefeuille et de la gestion des risques, Europe de l'Ouest, chez Allianz Real Estate, a souligné : « Je vois beaucoup d'étiquettes traitant des sujets liés à la durabilité, et cela crée une grande confusion parmi les participants au marché. Pour nous, il s'agit de réduire l'empreinte carbone. Nous nous sommes fixé comme objectif à court terme de réduire notre empreinte carbone de 25 pour cent d'ici 2025 et de parvenir à des émissions nettes nulles d'ici 2050. Par exemple, nous évaluons les émissions de carbone en fonction de la trajectoire des gaz à effet de serre de 1,5 degré Celsius du CRREM [Carbon Risk Real Estate Monitor]. Il est temps de choisir l'objectif qui a un impact et de construire le cadre structuré pour mesurer les performances afin d'évaluer

et d'améliorer le portefeuille, et d'engager les partenaires et les locataires à faire la différence. »

Une inquiétude dans tout cela, cependant, est que, malgré la confusion, il semble que les régulateurs deviennent plus exigeants sur les allégations vertes. Les organismes de réglementation — de la Financial Conduct Authority du Royaume-Uni à la Securities and Exchange Commission des États-Unis — prennent des mesures sévères à l'encontre des sociétés qui font de l'écoblanchiment. Mais le secteur de l'immobilier en Europe, par exemple, est préoccupé par le fait que les exigences actuelles des cadres (tels que la Taxonomie de l'UE) ne sont pas nécessairement bien conçus pour la plupart des sociétés immobilières.

Par exemple, malgré le besoin urgent d'améliorer les bâtiments existants, cette politique entraîne une conséquence inattendue, à savoir que les capitaux sont dirigés vers les actifs présentant le niveau le plus élevé de normes écologiques — les nouvelles constructions net zéro. En outre, les pressions du marché exercées par le gouvernement fédéral américain augmentent en raison de la nouvelle exigence selon laquelle les fournisseurs doivent divulguer des données sur les risques climatiques et la résilience afin de protéger les chaînes d'approvisionnement du gouvernement contre les risques financiers liés au climat.

Outre les exigences en matière de rapports au niveau de la société, les gouvernements adoptent également des exigences de performance au



niveau des bâtiments opérationnels. Les réglementations CPE de l'Union européenne, qui varient d'un pays à l'autre, exigent certaines notes énergétiques pour la location d'un bâtiment. Aux États-Unis, les normes de performance des bâtiments en vigueur dans les localités du pays fixent des amendes et d'autres sanctions en cas de non-respect de certains seuils de performance énergétique ou carbone des bâtiments.

Il n'est donc pas surprenant, compte tenu de la myriade de politiques mises en œuvre, que les participants déclarent que le suivi de la réglementation en matière de durabilité représente une charge énorme pour les ressources humaines, et que les participants indiquent qu'ils embauchent des personnes pour se consacrer entièrement à cette question, y compris pour suivre les procédures dans différents pays.

Aux États-Unis, les participants à la table ronde ont constaté une forte pression autour de la durabilité au niveau local, y compris des incitations pour améliorer l'attractivité des nouvelles constructions et la modernisation. En Asie, les contributeurs ont mentionné la reconnaissance croissante de la durabilité au sein du secteur public, car les appels d'offres pour les sites clés du gouvernement doivent être motivés par la durabilité pour aboutir.

Toujours en Asie, le gouvernement de Hong Kong cherche à se positionner en tant qu'émetteur d'obligations vertes, ce qui a été bien accueilli par le public. Le programme d'obligations vertes du gouvernement est une initiative visant à promouvoir le développement de la finance verte, les recettes obtenues étant utilisées pour financer des projets gouvernementaux présentant des avantages pour l'environnement. Une partie de ce capital est canalisée vers le financement de bâtiments verts et de projets d'efficacité énergétique, Hong Kong s'orientant vers une économie à faible émission de carbone.

Au cours de la table ronde américaine, la justice environnementale en tant que partie intégrante de la durabilité a été un point de discussion et il a été fait référence à la création par l'administration Biden du (tout premier) [Conseil consultatif de la Maison Blanche sur la justice environnementale](#). L'objectif de ce Conseil est d'attirer l'attention sur la manière dont certaines communautés américaines subissent les conséquences du changement climatique, l'infrastructure durable dans l'environnement bâti étant l'un des principaux domaines d'action du Conseil. Ce domaine continuera à prendre de l'importance dans le domaine de la durabilité et de l'environnement bâti, l'immobilier faisant partie de la solution.

En savoir plus :

[*Décarboner l'environnement bâti : 10 principes pour les politiques d'atténuation du climat*](#)

[*Justice environnementale et immobilier*](#)

Conclusion

Lors de la table ronde européenne, Charlotte Jacques, responsable de la durabilité de l'immobilier et de l'investissement à impact chez Schroders, a déclaré : « Il y a tellement de choses [que] tellement de gens doivent faire. Comment y parvenir à grande échelle, et comment se mobiliser ? Il y a un énorme travail de renforcement des compétences et de changement de comportement à faire. Comment communiquer tout cela pour que les gens comprennent leur rôle et leur responsabilité ? Comment toucher toutes les bonnes personnes avec un bâtiment, et comment reproduire cela dans tous les bâtiments ? »

Les leaders dans ce domaine ont compris que, si l'urgence est essentielle pour trouver des solutions concrètes, la coopération l'est tout autant. Personne ne profite de la concurrence dans ce domaine. Le temps est révolu où il suffisait d'accrocher un certificat vert à un bâtiment et de passer à autre chose. Un seul bâtiment « net zéro » au milieu d'une ville aux actifs bruns ne constituera pas une base pour des villes prospères et ne fera pas avancer la décarbonation.

À l'aube de 2023, la durabilité est une question collective, comme le reflètent les commentaires de Jacques, que ce soit au niveau de l'occupant/du bailleur, de la chaîne d'approvisionnement, de la communauté ou de la ville. C'est cette approche qui représente peut-être la manière dont les sociétés immobilières les plus matures et les plus innovantes interagissent avec les défis de la durabilité. On observe une convergence croissante des éléments « E » et « S » de l'ESG sur le marché, en partie en raison du stress lié à la hausse des prix de l'énergie qui touche de manière disproportionnée les communautés à faibles

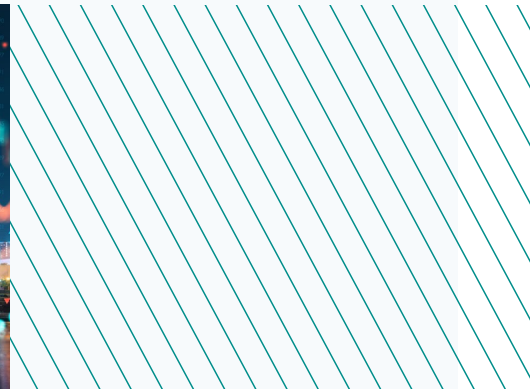
revenus, ainsi que de la nécessité de décarboner tous les actifs, quelle que soit leur valeur.

Dans les mois à venir, il sera impératif de maintenir cet engagement croissant en faveur de l'action par le biais de la collaboration, alors que des vents contraires financiers menacent de pousser les sociétés à se replier sur elles-mêmes, à l'exclusion de tout le reste — en particulier de la perspective (sans doute) à long terme, car les avantages de l'investissement environnemental peuvent prendre un certain temps avant de porter leurs fruits.

Parallèlement, en 2023, les sociétés immobilières devront acquérir une connaissance plus approfondie et plus granulaire des risques liés à leurs propres actifs. Actuellement, seule une poignée d'acteurs du marché ont commencé à prendre en compte les coûts de la décarbonation. Le problème est que l'activité de décarbonation se concentre principalement sur les actifs de grande valeur détenus par les sociétés les mieux dotées en ressources, principalement dans les lieux de grande valeur — bureaux de premier ordre et résidences haut de gamme - où le rapport coût/valeur de la modernisation est plus faible. Qu'en est-il du reste ?

Pour éliminer les risques liés à la transition en tant qu'avantage concurrentiel pour le marché, il importe de partager les connaissances et les informations sur la manière de prendre en compte le coût de l'amélioration des normes, afin d'aider tous les propriétaires, prêteurs et évaluateurs à créer un cadre qui leur permette de comprendre la valeur d'un bâtiment à travers le prisme de la réduction des émissions de carbone.





Urban Land
Institute



Ferguson Partners

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