



Communiqué de presse
9 avril 2021

L'industrie considère qu'il est nécessaire d'engager une action collective sans précédent pour décarboniser le milieu urbain selon le rapport *Emerging Trends in Real Estate* de l'ULI et de PwC

L'industrie immobilière s'attaque au double défi d'un ralentissement cyclique associé aux conséquences à long terme des perturbations causées par le COVID-19 et au programme environnemental, social et de gouvernance (ESG) devenant de plus en plus important.

Un rapport de PwC et de l'Urban Land Institute (ULI) met clairement en évidence que le COVID-19 est un « accélérateur des tendances existantes », telles que la numérisation et le shopping en ligne, tout en renforçant massivement le programme environnemental, social et de gouvernance (ESG) de l'industrie immobilière. Plus d'entreprises que jamais accordent une grande importance au changement climatique et aux stratégies de décarbonisation dans l'exercice de leurs activités alors qu'elles font face aux pressions exercées par la pandémie.

Les leaders de l'industrie interrogés pour le rapport annuel *Emerging Trends in Real Estate*[®] : Global Outlook espèrent une reprise économique alimentée par les dépenses de consommation se traduisant par une hausse de l'activité au second semestre 2021. Mais cela dépendra en grande partie de la campagne de vaccination et d'un assouplissement des restrictions de confinement.

Les niveaux sans précédent de relance budgétaire et monétaire menacent la volatilité du marché, et l'émergence de bulles boursières et la recrudescence des pressions inflationnistes aux États-Unis et en Europe inquiètent les leaders de l'immobilier. Malgré le risque d'une plus grande volatilité, l'environnement monétaire laxiste maintient des taux d'intérêt bas pour l'instant, l'écart de rendement pour l'immobilier étant alors extrêmement intéressant pour les investisseurs par rapport à d'autres classes d'actifs.

Depuis le début des deuxièmes confinements en automne, les prêteurs ont adopté une approche beaucoup plus prudente de l'immobilier que les investisseurs en fonds propres. Alors que les banques ont, en général, soutenu les entreprises dès le départ - toujours à la demande des gouvernements et des banques centrales - les critères d'obtention de prêts sont devenus plus stricts. On s'attend fortement à ce que les créances en difficulté augmentent une fois que les mesures de soutien du gouvernement cesseront, même s'il est jugé peu probable qu'elles atteignent les niveaux de détresse observés après la crise financière mondiale.

Compte tenu de la pression exercée sur les marchés locatifs, le rapport parle d'une « bifurcation des prix » entre les secteurs favorisés tels que la logistique qui ont eu des revenus stables pendant la pandémie et les secteurs les plus durement touchés, tels que l'hôtellerie et

quelques segments de la distribution. Le secteur résidentiel est également favorisé, les investisseurs qui voient une dynamique favorable de l'offre et de la demande, considèrent le secteur du logement comme un jeu défensif et prudent dans un futur proche, mais les perspectives du secteur des bureaux sont tout à fait plus difficiles à prévoir. Le rapport suggère que l'impact de la pandémie sur les bureaux pourrait être inférieur à celui que l'on présume généralement, et on s'attend à ce que les employés souhaitent finalement retourner au bureau, bien qu'ils se trouvent davantage dans un modèle de travail « hybride » par rapport à l'époque antérieure au COVID. De plus, en Asie, peu d'effets à long terme sont attendus compte tenu de la culture d'entreprise et des espaces de vie relativement petits dans les grandes villes d'Asie, lesquels devraient aboutir à un retour au travail plus conséquent.

Le thème primordial des entrevues menées est que l'industrie se projette au-delà des occupations et de la rentabilité, et elle commence à assumer de nouvelles responsabilités. L'accent de plus en plus mis sur la décarbonisation de l'industrie de l'immobilier au cours des 12 à 18 derniers mois a été mené principalement par les fournisseurs de financement et les plus grands locataires, mais aussi par le changement climatique devenant plus tangible sous forme d'événements météorologiques extrêmes plus fréquents.

Les points importants à retenir des entretiens indiquent un grand nombre de complexités dans le développement, la propriété et la gestion de l'immobilier, ce qui complique l'établissement d'une stratégie efficace même pour les plus grandes entreprises, sans parler de l'exécution. À l'heure actuelle, il n'y a pas de définition commune de l'expression « zéro émissions nettes », à savoir si elle ne concerne que les émissions de carbone liées à l'exploitation du bâtiment ou également le « carbone incorporé », émis lors de la production et du transport des matériaux et de la construction du bâtiment.

La profusion de certifications, normes, cibles et terminologie crée un potentiel d'« écoblanchiment », ayant l'apparence d'une décarbonisation pour des raisons de marque et pour attirer du capital, tout en se concentrant uniquement sur une partie de l'histoire. Il est essentiel d'éviter l'alignement des objectifs d'« écoblanchiment » avec la collaboration sans précédent entre toutes les parties prenantes, y compris les promoteurs, les entreprises de construction, les investisseurs, les locataires et le secteur public : Il est dit dans le rapport que « toute certification ou norme de zéro émissions nettes ne mettant pas le carbone incorporé au centre de sa pensée risque de mettre l'industrie de l'immobilier sur la mauvaise voie, étouffant l'innovation dans les domaines où elle est vraiment requise, et détournant le financement vers des initiatives qui ne seront pas aussi importantes pour réduire les émissions de carbone ».

Ed Walter, PDG mondial de l'ULI, a fait le commentaire suivant : « Quel que soit l'importance de l'impact économique de la pandémie, l'industrie immobilière reconnaît que l'impact à long terme du changement climatique sera plus important. Peu d'entre eux se sont attaqués au problème, mais les compétences et les innovations se répandent dans l'industrie, et l'Urban

Land Institute joue un rôle clé dans le partage des connaissances et des meilleures pratiques. »

Les entrevues révèlent une industrie qui comprend que la relance devra être remboursée, l'importance croissante de la santé et du bien-être et le renforcement à venir des réglementations ESG. Mais cela à un coût considérable, et les délais sont importants pour que l'innovation se produise et que des modifications soient mises en œuvre dans les lignes d'approvisionnement. Le vaccin seul ne supprimera pas la douleur des réformes imminentes.

Craig Hughes, leader mondial de l'immobilier, PwC, a déclaré : « Bien que les yeux soient rivés sur la reprise économique, nous ne devons pas sous-estimer l'impact structurel de cette crise, suite au bouleversement de nombreux secteurs et sociétés. Il ne s'agit pas simplement de récession et de reprise, car nous ne reviendrons pas en arrière. Les facteurs ESG sont axés sur le laser, y compris un sentiment accru d'urgence de décarboniser. »

« La complexité du développement, de la propriété et de l'exploitation de l'immobilier demeure importante, il est donc vital d'élaborer une stratégie efficace. Les propriétaires, locataires et toutes les autres parties prenantes de la chaîne de valeur immobilière devront travailler ensemble, si l'industrie doit jouer son rôle dans l'inversement du changement climatique et l'adaptation à un monde post-pandémie. »

Dans un chapitre portant sur la décarbonisation, le rapport propose une série de réponses :

- En supposant qu'environ 80 % des bâtiments en 2050 aient déjà été construits, leur conversion en bâtiments écoénergétiques au lieu de construire de nouveaux bâtiments aurait un impact énorme sur la réalisation des objectifs de zéro émissions carbone.
- La complexité de la propriété et de la gestion des biens immobiliers exige que les promoteurs, les propriétaires, les fournisseurs, les conseillers, les clients, les gouvernements locaux et nationaux et les organismes internationaux collaborent à des objectifs et stratégies communs.
- Une modification de la méthodologie d'évaluation pour tenir compte des coûts de remise en état entraînerait des changements, inclurait une modification des meilleures pratiques de l'industrie, et pourrait nécessiter des changements de la part des organismes de réglementation qui régissent les procédures d'évaluation et d'estimation dans les différents pays.
- L'objectif zéro émissions nettes devient rapidement la norme la plus importante pour les bâtiments en termes de changement climatique et de décarbonisation.
- Les changements de comportement des locataires pour inclure le carbone incorporé lors de l'évaluation des objectifs zéro émissions nettes réduiront massivement l'intérêt de l'industrie immobilière à développer de nouveaux bâtiments.
- Les baux verts peuvent être utilisés pour inciter les locataires à passer à des sources d'énergie renouvelables et à réduire leur propre consommation d'énergie.

Alors qu'environ 28 % des émissions mondiales proviennent de l'exploitation des bâtiments et environ 11 % de la construction, selon l'ONU et l'US Energy Information Administration, 74 % des émissions de carbone émises au cours du cycle de vie d'un bâtiment proviennent de sa construction et de sa démolition.

Compte tenu de la proportion des émissions de carbone provenant du milieu urbain, la réglementation des biens immobiliers par les administrations municipales, régionales et nationales devrait s'accélérer. Le rapport cite la Loi locale 97 de New York, le Green New Deal de Los Angeles, les normes d'efficacité énergétique du Royaume-Uni et la taxe carbone des bâtiments commerciaux en Allemagne. En France, une nouvelle législation est proposée pour rendre les bailleurs et locataires responsables à parts égales de la consommation énergétique d'un immeuble. Dans la région Asie-Pacifique, une réglementation plus stricte de l'immobilier en Chine et Singapour devrait également suivre une récente annonce d'objectifs de zéro émissions de carbone. Les investisseurs sont de plus en plus conscients du risque de « biens délaissés » qui ne peuvent être mis en conformité avec les réglementations et pour lesquels il n'y aura pas d'acheteurs ou de locataires. Cela commence déjà à avoir une incidence, l'opinion générale considérant que les bâtiments plus écologiques peuvent être vendus plus facilement.

Le rapport de 2021 *Emerging Trends in Real Estate*[®]: *Global Outlook* est disponible à l'adresse <https://knowledge.uli.org/reports/emerging-trends/2021/global-outlook>

FIN

<i>Contact</i>	PwC E-mail : Marian Diyaolu, marian.diyaolu@pwc.com Urban Land Institute e-mail : media@uli.org
----------------	---

À propos de l'Urban Land Institute

L'Urban Land Institute (ULI) est un institut global de recherche et d'éducation, à but non lucratif, financé par ses membres. Sa mission est de faire preuve de leadership dans l'utilisation responsable des terres et dans la création et le maintien de collectivités prospères dans le monde entier. Fondée en 1936, l'organisation compte aujourd'hui plus de 45 000 membres provenant de tous les métiers de la gestion du territoire et du développement de projets.

Pour plus d'informations, rendez-vous sur uli.org ou suivez-nous sur Twitter, Facebook, LinkedIn et Instagram.

À propos de PwC

PwC œuvre à développer la confiance dans la société et à résoudre des problèmes importants. Notre réseau d'entreprises est implanté dans 158 pays et emploie plus de 236 000 collaborateurs animés par une même volonté de fournir des services d'assurance, de fiscalité et de conseil de qualité. Pour de plus amples informations, veuillez consulter le site www.pwc.com.

PwC désigne le réseau PwC et/ou une ou plusieurs sociétés affiliées, chacune d'entre elle étant une entité juridique indépendante. Pour de plus amples informations, veuillez consulter le site www.pwc.com/structure.