

Selon ULI, le manque d'harmonisation entre les propriétaires et les utilisateurs freine la décarbonation de l'immobilier européen

Le carbone embarqué non comptabilisé dans les nouveaux bâtiments loués, la sous-estimation de l'ampleur des émissions globales des biens immobiliers et le manque d'engagement entre les utilisateurs et les propriétaires figurent parmi les obstacles.

Londres, le 22 janvier 2024 - Selon un nouveau rapport du Programme C Change de Urban Land Institute, les progrès en matière de décarbonation des portefeuilles immobiliers sont freinés par un manque de compréhension et de collaboration entre les propriétaires et les utilisateurs. Si un meilleur alignement entre les deux parties ne devient pas une priorité, cela pourrait augmenter les émissions totales de l'environnement bâti à moyen et long terme, car les décisions immobilières sont souvent des engagements à moyen et long terme.

Le rapport utilisateurs / propriétaires intitulé : **Plus vite et plus loin ensemble sur la voie de la décarbonation** indique qu'une remise en question fondamentale de nombreuses pratiques et structures de travail actuelles est nécessaire, de même qu'une compréhension plus approfondie, de part et d'autre, de la manière dont chaque partie aborde la décarbonation.

Présentant le point de vue de l'utilisateur, le rapport révèle qu'il y a souvent des "connexions manquées" entre les deux parties, un manque de compréhension des objectifs plus larges de décarbonation ou une absence de langage commun qui freinent les progrès. De nombreux utilisateurs se concentrant davantage sur les émissions provenant d'autres aspects de leur activité, tels que la fabrication ou les chaînes d'approvisionnement, la contribution des bâtiments aux 37 % d'émissions globales dues à l'immobilier peut être sous-estimée.

« Depuis la création du Programme C Change il y a deux ans, la question de la collaboration entre les utilisateurs et les propriétaires pour la décarbonation des bâtiments a été identifiée comme l'un des principaux freins. Ce rapport met en évidence les principaux problèmes de collaboration, qui sont souvent liés à des relations "transactionnelles" historiques, à des différences d'objectifs et de perspectives en matière de décarbonation et à des approches de longue date dans des domaines tels que la structure des baux, les contrats et les aménagements, qui doivent tous être soigneusement réexaminés pour permettre au secteur d'accélérer les progrès et aux propriétaires et utilisateurs de collaborer de manière plus constructive et plus efficace » commente Lisette van Doorn, CEO, ULI Europe.

Ce rapport fournit une feuille de route importante pour améliorer cette situation, en soulignant un grand nombre d'obstacles et d'entraves critiques, et en formulant des recommandations importantes pour améliorer la situation et accélérer les progrès.

Cette nouvelle étude est basée sur des entretiens avec des responsables immobiliers d'organisations multinationales en charge d'importants portefeuilles immobiliers professionnels et représente un large éventail de secteurs d'activité, notamment la banque et la finance, l'éducation, l'ingénierie, le droit, la logistique et la distribution, les médias, l'industrie manufacturière, le commerce et la technologie.

Il donne le point de vue des utilisateurs sur les portefeuilles immobiliers loués et les stratégies de décarbonation, en soulignant les obstacles qui entravent les approches les plus efficaces et les plus durables pour faire face à cette responsabilité partagée, et présente des recommandations pour aligner les intérêts des deux parties et accélérer les progrès en matière de décarbonation des portefeuilles.

« Pour progresser dans ce domaine, il faut que les propriétaires et les utilisateurs établissent un partenariat de confiance à long terme qui tienne compte des objectifs de chacun, ce qui exige que chaque partie soit ouverte sur ses perspectives et sur les préoccupations plus larges de chaque partie prenante. Les réactions que nous avons reçues des utilisateurs ont été très encourageantes à cet égard, reconnaissant la nécessité d'un partenariat plus ouvert et plus transparent. » complète Lisette Van Doorn.

Parmi les obstacles au progrès figure également le fait que les utilisateurs ne tiennent pas compte des émissions de carbone intrinsèques lorsqu'ils choisissent de nouveaux locaux à louer. Cela est dû en grande partie au fait que l'accent est mis sur la réduction des émissions dans les différents champs d'application 1, 2 et/ou 3 du protocole des gaz à effet de serre (GES) pour les biens immobiliers loués en particulier, ce qui ne permet pas d'adopter une approche globale du bâtiment puisque les émissions de carbone gris (ou embarqué) ne font partie d'aucun de ces champs d'application. Cela se traduit souvent par une préférence pour les nouvelles constructions dont le fonctionnement est le net zéro, alors que les émissions totales de carbone sont supérieures à celles d'un bâtiment réaménagé.

Une approche plus globale des émissions totales du cycle de vie et des considérations environnementales plus larges permettraient clairement de mieux motiver la prise de décision, en tenant compte du carbone embarqué pour améliorer la prise de décision concernant les nouvelles constructions par rapport à l'immobilier existant.

À un niveau plus tactique, les processus communs liés à des facteurs tels que les baux et les renouvellements/extensions peuvent également entraver les progrès. Actuellement, il n'existe pas de questionnaire standard de diligence raisonnable utilisé par les utilisateurs lors de la recherche d'espace. Il n'existe pas non plus de bail vert standard, la plupart des avocats utilisant leur propre version, et les clauses du bail vert ont tendance à être sacrifiées en premier lors des négociations. De même, lors du renouvellement d'un contrat de bail existant, les locataires ont le droit de renouveler les baux aux mêmes conditions, mais la recherche de changements tels que la possibilité d'inclure des considérations ESG pourrait déclencher une renégociation complète et potentiellement coûteuse ou désavantageuse des conditions du bail.

Pour l'avenir, le rapport plaide en faveur de pratiques plus normalisées, y compris dans l'approche de la diligence raisonnable pour les utilisateurs à la recherche de locaux, et pour que les considérations ESG soient incluses de manière standard dans les conditions générales, avec des exigences minimales considérées comme "non négociables", tout en reconnaissant que de tels changements nécessiteront une éducation et un engagement à l'échelle de l'ensemble du secteur.

À propos d'Urban Land Institute :

L'Urban Land Institute (ULI) est une organisation à but non lucratif pour la formation et la recherche, entièrement financée par ses membres. Sa mission est de façonner l'avenir de notre environnement urbain et immobilier dans le but de transformer positivement les communautés du monde entier. Fondée en 1936, l'organisation compte aujourd'hui plus de 50 000 membres provenant de tous les métiers de l'immobilier, de la gestion et de l'aménagement du territoire.

Les priorités de ULI :

- Décarbonation et adaptation de notre industrie visant le zéro émission nette
- Education et formation des nouvelles générations au leadership
- Une meilleure accessibilité au logement dans le monde.

ULI compte environ 5 000 membres en Europe, dont plus de 800 membres ULI France, répartis entre 15 réseaux de conseils nationaux. Pour plus d'informations, rendez-vous sur <https://europe.uli.org> ; Pour la France rendez-vous sur [ULI France](https://uli.france.org).

A propos de C Change :

C Change est un programme dirigé par ULI visant à mobiliser l'industrie immobilière européenne autour de la décarbonation. Nous sommes un mouvement qui permet à chacun de travailler ensemble pour un avenir durable. Nous connectons les esprits les plus brillants de toute la chaîne de valeur. Nous défions les obstacles, partageons notre expertise et défendons l'innovation pour agir rapidement afin d'accélérer les solutions qui transformeront notre industrie et protégeront notre planète. C Change signifie un véritable changement. C Change a été créé fin 2021 par un groupe d'acteurs immobiliers de premier plan, unis dans leur objectif de se concentrer sur la collaboration pour garantir aux entreprises, grandes et petites, l'accès à des solutions pratiques et à une formation sur la décarbonation.

Contact presse ULI France :

Valérie Jardat - Agence Côté Jardat - Tel : 06 12 05 18 35 - valerie.jardat@cote-jardat.fr