

Executive Summary

Livre Blanc

Décarbonation de l'immobilier : leviers, solutions et valorisation

20 Septembre 2024

Le Product Council Décarbonation

L'ESG (Environnement, Social et Gouvernance), et en particulier la question environnementale, est passée du statut d'élément contraignant à celui d'activité créatrice de valeur.

Encouragée par l'application de la nouvelle Taxonomie Européenne et de la directive CSRD sur les rapports extra-financiers, une véritable lame de fond de ce qu'on appelle la « finance durable » est en train de toucher le secteur de l'immobilier. Les acteurs de l'immobilier doivent désormais envisager d'aborder la durabilité de trois manières :

- En analysant les portefeuilles existants sous l'angle de la durabilité dans une optique de recherche de valeur,
- En décarbonant les bâtiments existants,
- En créant de nouvelles activités liées à la durabilité.

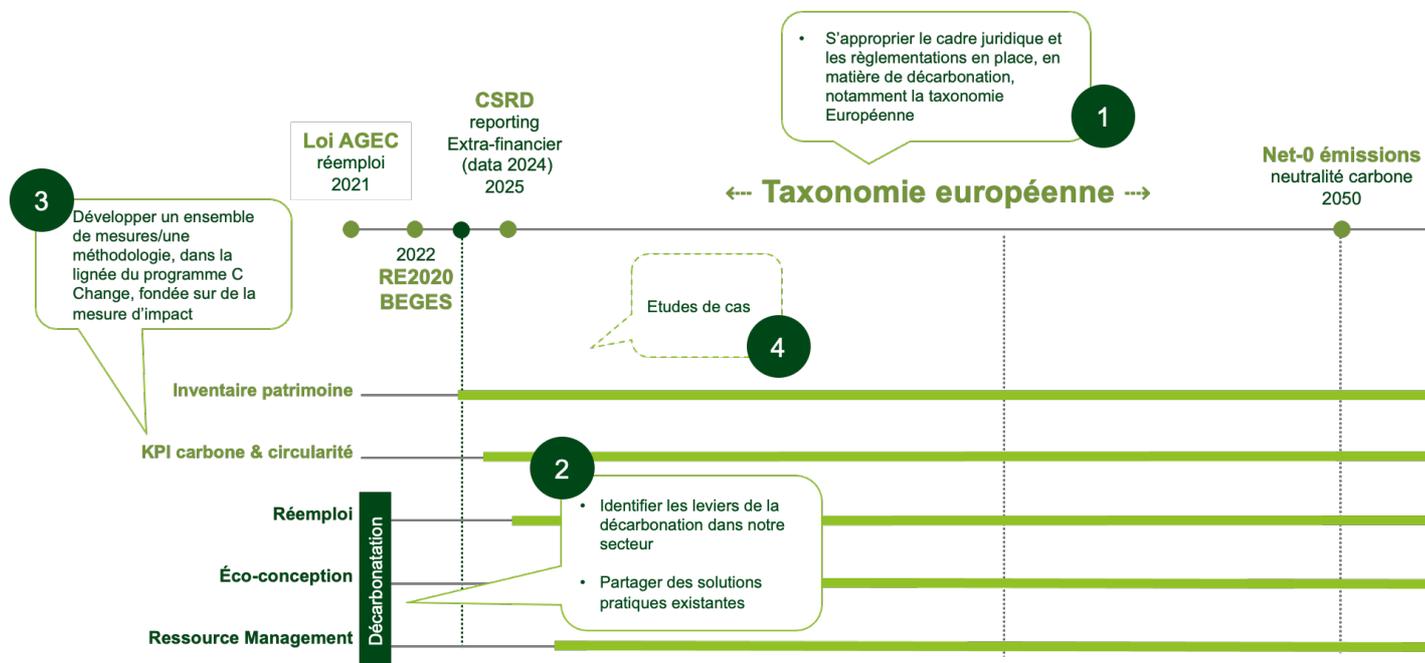
Pour répondre à ces enjeux, le Product Council Décarbonation de ULI France, s'inscrit dans l'initiative C Change, lancée par ULI Europ, a produit un Livre blanc Décarbonation pour aider ses membres à gérer 2 problématiques majeures :

- **Éviter que l'immobilier ne reste une source majeure d'impacts négatifs** : dans le monde, le bâtiment pèse pour 40% des matières premières utilisées, 40% des déchets et 38% des émissions de gaz à effet de serre (Source : the 10YP Programme on Sustainable Buildings and Construction),
- **Éviter le risque de décote par l'obsolescence carbone** : 80% des gestionnaires d'actifs immobiliers prévoient une décote de leurs actifs à cause du risque carbone. Selon eux, en l'absence d'une stratégie efficace de décarbonation, cette décote peut atteindre 25% ou plus (Source : baromètre Business Immo).

Les axes stratégiques du Livre blanc Décarbonation

Le livre blanc est découpé en 3 sections (locataires, solutions, indicateurs) qui peuvent être consultées indépendamment, d'une méthodologie globale de décarbonation, et d'une annexe explicative qui décrits les lois, normes et labels de référence en matière de décarbonation.

Il comprend 4 axes stratégiques :



Les principaux enseignements du Livre blanc Décarbonation

Plus qu'un document, le Livre blanc Décarbonation est un laboratoire qui fera l'objet de multiples mini expérimentations auprès des membres de ULI France pour valider, approfondir, ou acculturer sur, les thèmes issus du Livre Blanc, et produire une version V2.0 enrichie en juin 2025.

A ce stade, les principaux enseignements sont les suivants :

• Niveau locataires

Quelques pistes de valorisation de la décarbonation pour les locataires :

1. Amélioration de leur empreinte carbone,
2. Réduction de la facture énergétique,
3. L'incarnation de l'engagement de l'entreprise vis-à-vis de son écosystème,

Les pistes de collaboration entre bailleur et preneur :

4. Simulations énergétiques dynamiques des bâtiments,
5. Comparabilité des données pour accompagner le choix,
6. Renforcement des comités verts et acculturer les collaborateurs,
7. Modifier les limites de prestations entre bailleur et preneur.

• Niveau solutions

1. Les Scope carbone 1/2 sont relativement maîtrisés, mais le Carbone Scope 3 représente aujourd'hui 50% à 80% de l'ensemble des scopes. Son calcul (plus d'autres indicateurs ESG) nécessite de connaître la composition du parc immobilier, et implique de connaître le Scope 3 des locataires,

2. En l'absence de données ESG sur le parc existant et à venir (→ passeports numériques produits), et d'une gestion continue des ressources, il est très compliqué de décarboner → nouveau métier : le Resource Manager,
3. Les labels ne suffisent plus : ils constituent un engagement de moyen, mais pas de résultat → production régulière d'indicateurs ESG mesurables et vérifiables (CSRD),
4. Toutes les solutions existent déjà, pour concevoir des bâtiments sains et bas carbone, et maximiser le réemploi des ressources usagés (déconstruction + maintenance) → besoin de plateforme Inter-acteurs du réemploi (PIRÉE, places de marché),
5. La collaboration entre acteurs de l'immobilier est prépondérante pour industrialiser la décarbonation et créer de la valeur, et elle repose beaucoup sur le partage de données.

- **Niveau indicateurs financiers & ESG**

Les principaux impacts de la prise compte ESG sur le Discounted Cash-Flow (DCF) sont :

1. Revenus : Potentielle prime verte sur les loyers, réduction de la période de commercialisation, meilleur maintien des locataires,
2. Charges (OPEX) : Augmentation possible liée à la gestion de l'énergie, mais potentielle réduction à terme,
3. Assurance : Possible augmentation des primes pour certaines interventions (ex : panneaux solaires),
4. Rendement et financement : Impact potentiel sur le taux d'actualisation et l'accès au capital,
5. Besoin d'éducation et de communication à travers toute la chaîne de valeur,
6. Évaluation du carbone sur le cycle de vie (WLCA) : Prise en compte du carbone incorporé et opérationnel sur 50 ans,
7. Tarification du carbone :
 - Instruments publics. La taxe carbone en France, qui s'applique aux particuliers, artisans et petites entreprises. Elle est prélevée sur les énergies fossiles et s'élevait à 44,60 €/tonne de CO₂ en 2023. Le marché du carbone européen, mis en place en 2005, qui concerne les grandes installations industrielles. Le prix d'un quota (1 tonne de CO₂) est passé de 37,45 € en février 2021 à près de 90 € en mars 2023. La taxe carbone aux frontières de l'UE, qui sera mise en place à partir de 2026,
 - Instruments privés. Certaines entreprises intègrent déjà un prix interne du carbone dans leur modèle économique, sans attendre sa mise en place par les pouvoirs publics. Cependant, seulement 4% de l'industrie immobilière a fixé un prix interne du carbone.

Pour toute question relative au Livre blanc Décarbonation ou ULI France, vous pouvez contacter :

- **Mélanie Charpentier** (Directrice exécutive ULI France) : melanie.charpentier@uli.org
- **Eric Allodi** (Co-président du PC Décarbonation) : eric@upcyclea.com