

Enquête Urban Land Institute

L'immobilier est à la croisée des chemins alors que l'engagement en faveur de la décarbonation s'intensifie et que le secteur est confronté à d'importants obstacles à la mise en œuvre.

La tarification du carbone est de plus en plus reconnue comme un outil efficace de décarbonation.

Paris, 24 octobre 2024. Selon la deuxième enquête annuelle C Change de l'Urban Land Institute (ULI), lancée à l'occasion du C Change Summit 2024, **93 % des personnes interrogées déclarent intégrer les risques de transition dans leurs décisions d'investissement immobilier**, ce qui témoigne d'une prise de conscience et d'un engagement croissant du secteur à intégrer les risques financiers liés au climat dans les processus décisionnels.

Toutefois, l'enquête révèle également d'importants **problèmes de mise en œuvre**, le manque de connaissances concernant la méthodologie et les ensembles de données appropriés constituant un obstacle majeur pour 61 % des personnes interrogées.

Aleksandra Smith-Kozłowska, directrice de la recherche pour l'Europe, commente : "Cette année, les résultats de l'enquête montrent que les arguments économiques en faveur de la décarbonation sont clairs et que les risques liés à la transition sont de plus en plus pris en compte dans les décisions d'investissement. Le secteur doit cependant surmonter certains obstacles importants à la mise en œuvre, et l'éducation, une meilleure connaissance des méthodologies et des données crédibles sont manifestement essentielles."

L'enquête 2024 a recueilli les **données des 12 derniers mois** et mis à jour les résultats de l'enquête 2023 afin de donner un aperçu de la gestion des risques de transition et de l'adoption de la tarification du carbone, ainsi que des stratégies d'allocation de capital visant à atténuer les risques liés au climat.

Comme l'an dernier, la réglementation relative aux normes minimales de performance énergétique est le risque de transition qui préoccupe le plus les organisations. Cette année, **75 % des personnes interrogées** ont déclaré que certains risques liés à la transition avaient gagné en importance au cours des 12 derniers mois, **le coût de la décarbonation et le carbone incorporé** étant des questions de plus en plus importantes.

La grande majorité, soit près de **94 % des personnes interrogées** dans le cadre de l'enquête 2024 ont également déclaré que **les risques de transition avaient eu un impact sur la stratégie de leur portefeuille** au cours de l'année écoulée. 51 % des organisations ont déclaré avoir alloué des dépenses en capital à des actifs exposés à des risques de transition plutôt que de s'en défaire (30 %). Cela peut **refléter une faible activité de transaction et les difficultés liées à la vente de ces actifs**, mais peut également indiquer l'engagement de nombreuses organisations à investir dans des initiatives de modernisation et de décarbonation, reconnaissant que le fait de s'attaquer de front aux risques de transition peut améliorer la valeur des actifs et leur viabilité à long terme.

L'enquête indique que **les risques de transition ont continué à avoir un impact sur les acquisitions**, 53 % des organisations ayant signalé des acquisitions interrompues à la suite d'une évaluation des risques de transition, contre 61 % en 2023. En outre, **58 % des entreprises ont déclaré avoir réalisé des acquisitions à un prix inférieur** à la suite d'une évaluation du risque de transition. Dans les deux cas, les principales raisons invoquées sont les actifs nécessitant un niveau élevé d'investissement et les préoccupations liées à l'immobilisation d'actifs.

L'enquête montre également que l'industrie est de plus en plus consciente que **la tarification du carbone est un outil efficace de décarbonation**, avec une augmentation de 21 % du nombre de personnes interrogées qui déclarent utiliser un mécanisme interne volontaire de tarification du carbone, ce qui montre que les personnes interrogées ont davantage adopté ce mécanisme au cours des 12 derniers mois. **71 % de ces entreprises appliquent un prix fictif du carbone** pour évaluer les coûts potentiels des émissions de carbone, comprendre les risques futurs et élaborer un dossier commercial pour la décarbonation. Par ailleurs, **18 % utilisent un modèle hybride** (payant et fictif) et 12 % un modèle purement payant.

L'absence d'adoption de la tarification du carbone par l'ensemble du secteur a été identifiée comme le principal obstacle à la mise en œuvre, ce qui indique que l'impact d'une adoption proactive de la tarification du carbone sur la compétitivité suscite des inquiétudes. Parmi les autres obstacles figurent le manque d'adhésion des principales parties prenantes, le manque de données et de cohérence des données, et le manque de clarté sur la manière dont les performances financières et les stratégies opérationnelles peuvent être influencées par les mécanismes de tarification du carbone.

Les personnes interrogées ont indiqué que **les prochaines étapes** pour soutenir la tarification du carbone dans l'ensemble du secteur consisteront à **améliorer la compréhension des mécanismes** de tarification du carbone et des meilleures pratiques en matière d'orientation du secteur.

Sophie Chick, vice-présidente de ULI Europe, commente : "L'adoption croissante de la tarification du carbone révélée par notre enquête annuelle indique que le secteur évolue dans la bonne direction, mais la transition vers des modèles fondés sur des redevances sera essentielle pour réaliser des progrès significatifs vers des mesures efficaces de décarbonation, ce qui nécessitera des approches normalisées de la tarification et l'amélioration des données."

Téléchargez l'enquête C Change [ici](#).

Les partenaires de C Change sont Catella, Hines, IPUT Real Estate, PIMCO, Redevco, Schroders Capital, et les soutiens de C Change sont Longevity Partners, Patrizia, Sonae Sierra et Urban Partners.

Rappelons que parallèlement à cette enquête, ULI a également publié deux études : "[Accelerating accountability : the case for carbon pricing](#)" et "[Universal Principles for Carbon Pricing in the Real Estate Sector](#)", qui présentent les arguments en faveur de la tarification du carbone et définissent des principes de mise en œuvre cohérents pouvant être appliqués à l'ensemble du secteur.

.....

C Change est un programme mené par ULI pour mobiliser le secteur immobilier européen en faveur de la décarbonation. Nous sommes un mouvement qui permet à chacun de travailler ensemble pour un avenir durable. Nous mettons en relation les esprits les plus brillants de toute la chaîne de valeur. Nous surmontons les obstacles, partageons notre expertise et défendons l'innovation afin d'accélérer la mise en œuvre de solutions qui transformeront notre secteur et protégeront notre planète. C Change est synonyme de changement réel. C Change a été créé à la fin de l'année 2021 par un groupe d'acteurs majeurs de l'immobilier, unis dans leur volonté de collaborer pour que les entreprises, petites et grandes, aient accès à des solutions pratiques et à une formation en matière de décarbonation.

L'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 48 000 membres provenant de tous les métiers de l'immobilier, de la gestion et de l'aménagement du territoire. ULI compte environ 5 500 membres en Europe, dont 750 membres ULI en France, répartis entre 15 réseaux de conseils nationaux.

Contact presse ULI France :

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