



## Lettre d'information N°108 – Décembre 2022

### L'environnement bâti « Zéro Emission Nette »

#### Que signifie zéro émission nette ?

Cela signifie simplement que les émissions de gaz à effet de serre (GES) sont réduites à un niveau aussi proche que possible de zéro, les émissions restantes présentes dans l'atmosphère étant réabsorbées, par les océans et les forêts par exemple (*lire en note 1*).

On pourrait aussi dire : êtes-vous prêt pour aller vers la neutralité carbone ?

#### Pourquoi est-ce important d'atteindre zéro émission nette ?

Les scientifiques, notamment ceux qui ont rédigé les rapports du GIEC, montrent clairement que pour éviter les effets les plus graves du changement climatique et maintenir une planète habitable, l'élévation de la température mondiale doit être limitée à 1,5 °C par rapport aux niveaux préindustriels.

Actuellement, la température à la surface du globe est déjà supérieure d'environ 1,1 °C par rapport à la température enregistrée à la fin des années 1800, et les émissions continuent d'augmenter significativement. Pour limiter le réchauffement de la planète à 1,5 °C, conformément à l'objectif de l'Accord de Paris, il convient de réduire les émissions de moitié d'ici 2030 et d'atteindre l'objectif de zéro émission nette à l'horizon 2050.

Publiée le 4 avril 2022, la troisième et dernière partie du sixième rapport du GIEC (*lire en note 2*), avance les solutions pour limiter les impacts dévastateurs du réchauffement climatique. D'après les experts, il reste moins de 10 ans pour agir contre le dérèglement.

Pour inverser la tendance, les experts du GIEC ne voient pas d'autre solution que d'agir directement sur nos modes de vie, nos habitudes de consommation et de production. Des changements en profondeur liés à la sortie des énergies fossiles, à la finance verte, au rôle des technologies décarbonées sans oublier les questions d'équité (les victimes du dérèglement climatique sont rarement les habitants des pays pollueurs) sont identifiés dans leur rapport.

#### Comment y arriver ?

Suite aux conclusions des deux premiers volets, cette troisième partie du sixième rapport du GIEC apporte des solutions techniques, sociales et technologiques pour réduire les émissions de GES, notamment de CO<sup>2</sup>.



Selon Greenly, la plateforme de référence des entreprises engagées pour le climat (*lire en note 3*), voici les principaux champs d'action listés par le GIEC pour diminuer les émissions de 27 à 43 % en 2030 et de 63 à 84 % en 2050. Bien qu'inférieures à celles inscrites à l'Accord de Paris, elles n'en sont pas moins très ambitieuses.

### **1. Opter pour la sobriété énergétique**

En réponse à la question : « *comment le monde peut-il se passer d'une partie de l'énergie aujourd'hui produite ?* », le GIEC met tous ses espoirs dans la sobriété.

### **2. Remplacer les énergies fossiles par des énergies renouvelables**

En outre, la question du remplacement des énergies fossiles devient centrale. Le GIEC requiert la généralisation des énergies renouvelables (hydraulique, solaire, éolien, biomasse, méthanisation...) et l'apport de la finance verte (*lire en note 4*) pour en sortir.

### **3. Augmenter les financements**

Toujours selon les experts du GIEC, les investissements nécessaires pour limiter le réchauffement à + 2°C, sont moins élevés que la dégradation provoquée par notre inaction. D'après les conclusions du rapport, les financements pour la décennie 2020 devraient être « *3 à 6 fois plus importants que les niveaux actuels* ». En effet, une grande majorité des financements privés et publics sont encore à destination des énergies fossiles (*lire en note 5*).

### **4. Capturer les émissions de carbone**

Afin d'éviter la catastrophe climatique, il devient essentiel de faire appel aux technologies pour éliminer les émissions de GES, et particulièrement du CO<sup>2</sup>, dans l'atmosphère. En effet, les puits de carbone naturels ne sont plus suffisants (forêts et océans).

Responsable de 22 % des émissions mondiales, l'agriculture peut réduire ses émissions, mais également capter celles des autres secteurs. Par ailleurs, avec 6 % des émissions mondiales, le BTP va devoir subir quelques changements de taille... ou de choisir de les accompagner.

Nous allons sommairement développer ci-après les enjeux pour ce secteur.

## **Quels impacts sur l'immobilier ?**

Dans un récent livre blanc sur la nécessité d'atteindre un environnement bâti *Zéro Émission Nette* publié par l'éditeur de logiciels immobiliers PLANON et KPMG Pays-Bas (*lire en note 6*), Remco van der MIJE et Sander GRÜNEWALD listent les points clés à retenir pour le secteur de l'immobilier qui devra aligner les objectifs de son développement commercial avec ceux d'un monde durable. Ainsi, ces experts notent que :

- L'Agence internationale de l'énergie a calculé que la construction de nouveaux bâtiments à haute



performance est nécessaire pour atteindre les 5 milliards de mètres carrés de biens immobiliers à *zéro émission nette* requis pour soutenir le scénario de développement durable de 2030.

- Plusieurs organismes gouvernementaux élaborent des réglementations pour accélérer le développement de la construction *zéro émission nette*. Mais ce casse-tête législatif constitue un véritable défi et risque de se complexifier avec le temps.
- La gestion et la sauvegarde des données sont essentielles à la transition vers un monde *zéro émission nette*. Hors, il existe un décalage flagrant entre le peu de fiabilité des données sur les émissions de carbone et les changements réglementaires qui vont entrer en vigueur.
- Les promoteurs immobiliers doivent transformer radicalement leurs modèles commerciaux et opérationnels, y compris la gestion du cycle de vie en tenant compte du coût global réel. La phase de développement représente un tiers des émissions de carbone au cours du cycle de vie d'un bâtiment exploité pendant 50 ans, l'exploitation devient donc prépondérante et le peu d'intérêt que lesdits promoteurs, tant publics que privés, lui portent doit être radicalement revu à la hausse.
- Le système actuel de gestion linéaire du cycle de vie (« *du berceau au tombeau* ») doit être remplacé par de nouveaux concepts circulaires tels que l'économie circulaire et le concept du « *berceau au berceau* ». Ceux-ci incluent de nouvelles façons de concevoir les bâtiments, avec des matériaux plus respectueux de l'environnement, des procédures de réemploi, des processus de fabrication économes en ressources et des constructions durables construites et exploitées sans énergies fossiles.
- La construction de biens immobiliers à *zéro émission nette* entraînera une hausse des coûts, notamment une augmentation de 8 à 17 % pour les bureaux et de 5 à 6 % pour les logements. Il est fort probable que ces coûts seront compensés par des augmentations de loyer, des taux d'occupation plus bas et des coûts de cycle de vie et d'exploitation plus faibles.
- Les investisseurs immobiliers, tant publics que privés, sont confrontés à la réaffectation de leurs portefeuilles d'investissement par de nouvelles stratégies d'achat, de construction, de désinvestissement et de rénovation. Compte tenu de l'attention croissante accordée au financement vert, ils rencontreront sans doute des difficultés à financer des projets de construction et de modernisation d'actifs non durables.

Mais agir sur la construction neuve n'est pas le seul levier. Ainsi, comme le démontre Jean-Marc JANCOVICI dans l'un de ses cours magistraux dispensés à Mines Paris-Tech (*lire en note 7*), ce sera difficile d'être sobre – action N°1 préconisée par le GIEC - dans le bâtiment car « *la quantité d'énergie totale que l'on utilise est restée à peu près constante et n'a pas considérablement diminué. Elle a changé de nature. Nous avons moins de charbon qu'on utilisait beaucoup plus il y a quelques dizaines d'années. Moins de fioul. Plus de gaz. Et surtout, de plus en plus d'électricité. Et globalement, on utilise à peu près la même quantité d'énergie aujourd'hui dans le bâtiment que c'était le cas il y a quelques dizaines d'années. Par ailleurs, il y a une chose qu'il faut se sortir de la tête. Souvent, on*



*entend dire que le neuf remplace l'ancien. Ce n'est pas vrai. Le neuf se rajoute à l'ancien. En France, on construit chaque année quelques centaines de milliers de logements. On a un parc existant de près de 30 millions de résidences principales. Donc, vous voyez, on pourrait se dire : Bon, ben c'est 1% que l'on remplace chaque année. En fait non. C'est près de 1% que l'on ajoute chaque année. Ce qui correspond, soit dit en passant, à l'accroissement naturel de la population française et aux divorces [qui multiplie les résidences principales]. Et le vrai taux de renouvellement serait plutôt de l'ordre de 1 pour 1000. Donc on ne peut pas compter sur la rotation naturelle du parc en se disant : Et bien, l'efficacité énergétique dans la construction neuve fera le job [vers l'objectif de l'Accord de Paris] sur le parc existant, il suffit d'attendre le renouvellement. »*

En fait, il y a très peu de renouvellement du parc logement existant et c'est bien d'un méga-plan de rénovation énergétique dont nous avons besoin. Aujourd'hui selon l'ADEME, 7 millions de logements sont mal isolés (« passoires thermiques ») et 14 % des Français disent avoir froid chez eux (« précarité énergétique »). De son côté, le GIEC rappelle qu'en 2019, les émissions mondiales de GES directes et indirectes des bâtiments non résidentiels ont augmenté d'environ 55% et celles des bâtiments résidentiels ont augmenté d'environ 50% par rapport à 1990.

Face à ces chiffres, le gouvernement a souhaité accélérer la rénovation énergétique des bâtiments. L'objectif est simple : réduire les consommations d'énergie des bâtiments. Hors, ce même gouvernement semble rétif à l'idée de dépasser l'enveloppe budgétaire allouée dans le projet de loi de finances 2023, amendé à l'Assemblée et actuellement examiné par le Sénat, en refusant d'y intégrer les amendements visant à massifier la rénovation énergétique des bâtiments.

Ainsi en interview le 9 novembre dernier, Jean-Christophe REPON, président de la CPEB (*lire en note 8*) a martelé à l'attention du gouvernement et des parlementaires : *"Il ne faudrait pas 12 milliards, mais au moins 40 !"*.

Côté finance verte – action N°3 préconisée par le GIEC – les entreprises et experts constatent l'absence quasi totale des banques en ce qui concerne le financement de la rénovation énergétique, soulignant qu'il est plus facile d'obtenir un prêt pour acheter une nouvelle voiture ("*en trois clics*") que pour faire rénover son logement, ce qui pourtant est un investissement pour l'avenir et des créations d'emploi pour maintenant.

## Conclusion

Nous sommes au tout début de la révolution qui, malgré la crise énergétique actuelle, va dessiner notre avenir à court terme en 2030, à moyen terme en 2050 et à long terme en 2100.

Alors qu'avec les COP successives, y compris celle qui vient de s'achever en Egypte, le développement durable vers la neutralité carbone reste un des objectifs prioritaires des états et l'un des facteurs clés de la stratégie commerciale des entreprises, l'importance stratégique de l'immobilier pour les occupants augmente, notamment ses coûts d'exploitation dont l'énergie est, et restera, une



composante lourde. La mise en œuvre de solutions *zéro émission nette* requiert donc une forte motivation de tous les acteurs axée sur des changements profonds, conjoncturels à court terme, structurels à moyen terme et fondamentalement nouveaux à long terme.

*Si cette note d'information succincte éveille des attentes ou des questions au sein de votre collectivité, organisation ou de votre entreprise, DCR Consultants se tient à votre disposition pour accompagner votre réflexion vers ce que le marché attend et ce qui pourrait vous être profitable. Cordiales salutations.*



**Denis CHAMBRIER**  
Consultant Senior  
[denischambrier@dcr-consultants.com](mailto:denischambrier@dcr-consultants.com)  
Mobile : 06.7777.1883

- Note 1 : [Nations Unies : zéro émission nette](#)
- Note 2 : [Rapport du GIEC - Avril 2022](#)
- Note 3 : <https://www.greenly.earth>
- Note 4 : [Comment rendre la finance verte](#)
- Note 5 : [Les méga-projets pétroliers de TotalEnergies en Ouganda](#)
- Note 6 : [Livre blanc PLANON : les principaux risques et défis liés à un environnement zéro émission nette](#)
- Note 7 : <https://jancovici.com>
- Note 8 : [CAPEB](#)