

# Real Estate to go

De la pandémie de Covid-19 aux  
bâtiments zéro carbone.



SwissLife  
Asset Managers

Edition 5 - Juillet 2021

## Du Covid-19 en 2020 à l'objectif « zéro émission nette » d'ici 2050

En 2020, les émissions mondiales de CO<sub>2</sub> liées à l'énergie ont chuté de 5,8%, la plus forte baisse depuis la Seconde Guerre mondiale. Cette réduction de 2 000 millions de tonnes équivaut aux émissions totales de l'Union européenne. De son côté, l'IAE vient de publier son rapport de recherche avec des recommandations pour atteindre l'objectif zéro carbone à horizon 2050.<sup>1</sup> Ce rapport est une référence incontournable pour toutes les classes d'actifs dont l'immobilier.

### Emissions mondiales de CO<sub>2</sub> liées à l'énergie



Source: IEA

## Bâtiments zéro carbone

Pour atteindre l'objectif « zéro émission nette », 85% de tous les bâtiments devront, d'ici 2050, intégrer les normes énergétiques via différents leviers : 1) la baisse de la consommation d'énergie liée à un bâtiment, 2) une énergie décarbonée pour l'approvisionnement énergétique du bâtiment, 3) la mise en place d'intelligence pour que le bâtiment soit source d'énergie via des systèmes électriques et 4) des matériaux agréés pour les nouveaux bâtiments. A horizon 2030, de nouvelles normes énergétiques pour les bâtiments zéro carbone seront introduites partout dans le monde et elles seront obligatoires. Sur le parc existant, des réaménagements seront opérés d'ici 2050. Compte tenu des différentes durées de vie des bâtiments – plus courtes dans les pays émergents comparativement aux pays développés – le taux de réaménagement serait de 2% dans les pays développés contre 2,5% dans les pays émergents.

### Réaménagement dans le monde d'ici 2030: moyenne annuelle



Source: IEA

## L'évolution du parc immobilier

A l'échelle mondiale, la surface au sol associée au secteur du bâtiment augmenterait de 75% entre 2020 et 2050. Ceci serait équivalent à ce que chaque semaine d'ici 2050, la superficie d'une ville comme Paris s'ajoutait au parc existant, mais sans le style haussmannien ! 80% de ce nouveau stock serait localisé dans les régions émergentes. D'ici 2050, les économies développées auront réaménagé 50% de leurs parcs pour atteindre l'objectif de neutralité carbone.

### Surface au sol annuelle supplémentaire



Source: IEA

## Les 2 leviers de la décarbonation

L'efficacité énergétique et l'électrification sont les deux principaux leviers pour décarboner le secteur du bâtiment. Néanmoins, toutes les nouvelles technologies sur la chaîne de valeur sont clés pour permettre cette transformation : conception des bâtiments, matériaux de construction, enveloppes de bâtiment, pompes à chaleur, efficacité énergétique ainsi que la digitalisation et les « smart » tech. Les approches « smart buildings » ou « smart cities » implémentées dans le monde ont indéniablement ouvert la voie, pour démontrer comment l'Internet des Objets et l'analyse des données sont clés pour décarboner l'approvisionnement en électricité. Le passage à des technologies zéro carbone ferait baisser la part de la demande en énergies fossiles de 30% en 2030 à 2% d'ici 2050. Bien entendu, en dépit des efforts déployés, des différences entre régions substitueront en regard des besoins en chauffage par région. Point positif, l'utilisation des normes énergétiques est en forte croissance, en regard d'une plus grande réglementation.

### Normes énergétiques liées à l'industrie de la construction



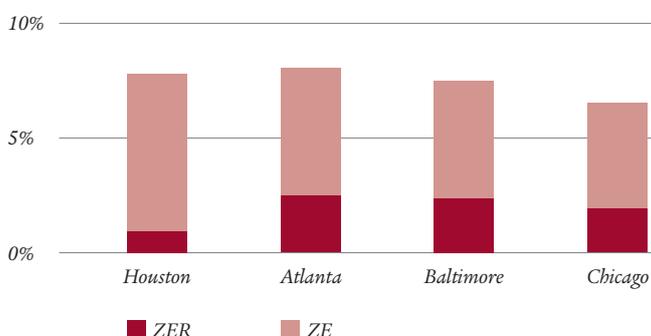
Source: IEA

<sup>1</sup> « Net Zero by 2050: A Roadmap for the Global Energy Sector », IEA 2021

## Maisons zéro énergie : l'exemple américain

Les maisons dites à zéro énergie (« zero-energy » ou ZE) produisent chaque année autant d'énergie renouvelable qu'elles en consomment ; les maisons dites compatibles zéro énergie (« zero-energy-ready » ou ZER) affichent des niveaux d'efficacité similaires sans disposer d'installations photovoltaïques comme les maisons zéro énergie. Aux Etats-Unis, les constructions de maisons individuelles ZE et ZER sont en forte hausse : 43% utilisent désormais des thermopompes à air pour le chauffage et le refroidissement, contre 10% en 2015. Une étude empirique du RMI suggère que les surcoûts de construction d'une maison ZE ou ZER restent relativement modestes : entre 6,7% et 8,1% pour les maisons ZE contre 0,9% et 2,5% pour les maisons ZER.

### Surcoûts pour les maisons ZE et ZER, ex. des Etats-Unis

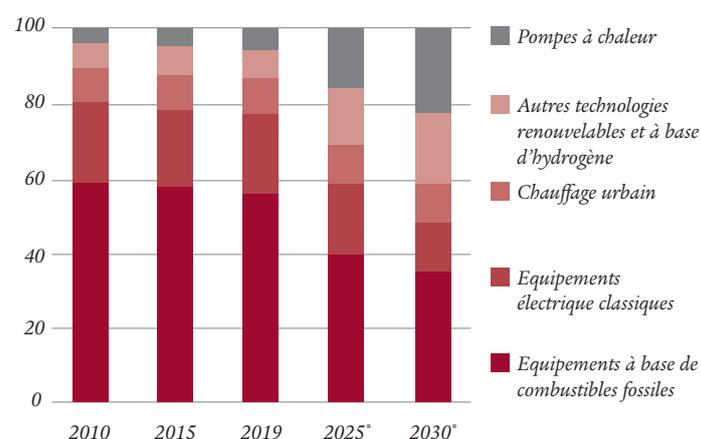


Sources: RMI

## Chaud et froid

Les pompes à chaleur sont une technologie courante dans les nouvelles constructions et contribuent à réduire drastiquement les émissions de carbone. A l'échelle mondiale, les installations de pompes à chaleur devraient passer de 1,5 million par mois en 2021 à 5 millions d'ici 2030 et à 10 millions d'ici 2050. En conséquence, le chauffage domestique au gaz devrait chuter de 30% en 2020 à 0,5% en 2050. Parallèlement, le recours à l'électricité pour le chauffage devrait augmenter de 20% en 2020 à 55% en 2050.

### Pompes à chaleur achetées par les ménages (%) pour le chauffage et l'eau chaude



Sources: IEA

## Contact



**Béatrice Guedj**

beatrice.guedj@swisslife-am.com

En cas d'autres questions relatives aux critères ESG, merci de vous adresser à Valérie de Robillard, Head ESG Real Assets Swiss Life Asset Managers, à [valerie.derobillard@swisslife.ch](mailto:valerie.derobillard@swisslife.ch)

Avez-vous des questions ou souhaitez-vous vous abonner à nos publications ?

Envoyez un e-mail à [info@swisslife-am.com](mailto:info@swisslife-am.com)

Pour plus d'informations, rendez-vous [www.swisslife-am.com/research](http://www.swisslife-am.com/research)



**Impressum:** Editeur : publié et approuvé par le Département économique, Swiss Life Asset Management SA, Zurich • Comité de rédaction : Béatrice Guedj  
Traductions : Swiss Life Language Services • Mise en page / design : Ulla Bartoszek • Image : Gettyimages.com\_© Matteo Colombo

**Clause de non-responsabilité :** Swiss Life Asset Managers est susceptible d'avoir suivi ou utilisé des recommandations de recherche présentées avant leur publication. Bien que nos prévisions soient basées sur des sources considérées comme fiables, aucune garantie ne saurait être donnée quant à l'exactitude et à l'exhaustivité des informations utilisées. Le présent document contient des prévisions portant sur des évolutions futures. Nous ne nous engageons ni à les réviser, ni à les actualiser. Les évolutions effectives peuvent fortement différer de celles anticipées dans nos prévisions. **France :** la présente publication est distribuée par Swiss Life Asset Managers France, 153 rue Saint Honoré, F-75001 Paris. **Allemagne :** la présente publication est distribuée en Allemagne par Corpus Sireo Real Estate GmbH, Aachenerstrasse 186, D-50931 Köln et Swiss Life Asset Managers Luxembourg, Niederlassung Deutschland, Hochstrasse 53, D-60313 Frankfurt am Main et BEOS AG, Kurfürstendamm 188, D-10707 Berlin. **Royaume-Uni :** la présente publication est distribuée au Royaume-Uni par Mayfair Capital Investment Management Ltd., 55 Wells Street, London W1T 3PT. **Suisse :** la présente publication est distribuée en Suisse par Swiss Life Asset Management AG, General-Guisan-Quai 40, CH-8002 Zurich.