

# Immobilier : le risque dont vous ne pouvez plus dépendre



Olivier Chereau  
Directeur Dommages



Les tendances sociétales, environnementales et politiques occasionnent des changements fondamentaux en ce qui concerne le risque sur actifs immobiliers, un secteur bien connu pour sa prédictibilité.



## Résumé

L'immobilier est l'une des branches d'assurance les mieux comprises et les plus prévisibles ; les assureurs établissent des polices d'assurance contre l'incendie depuis plus de 300 ans. Pourtant, les risques liés aux biens immobiliers deviennent de moins en moins prévisibles, reflétant les transformations significatives qui impactent la société, la sphère politique et l'environnement.

Selon l'Indice d'imprévisibilité de QBE, le monde est aujourd'hui plus incertain pour les entreprises. Depuis deux décennies, et notamment ces dix dernières années, une conjoncture particulièrement inconstante a été observée, attribuable en grande partie à la détérioration de la stabilité politique amorcée depuis le début du millénaire, aux répercussions économiques et politiques de la crise financière de 2008, à tout un ensemble d'avancées technologiques, et à présent, au Brexit.

L'année

# 2010

a été la plus  
imprévisible des trois  
dernières décennies

QBE Unpredictability Index

## Vision globale

Cette imprévisibilité implique des conséquences profondes pour les risques immobiliers. Bien qu'ils donnent l'impression de maintenir un certain niveau de performance, les bureaux, les usines et les bâtiments publics sont étonnamment vulnérables face au changement.

Les facteurs sociaux, politiques, économiques et environnementaux à l'évolution rapide vont influencer de façon croissante nos modes et lieux de construction, ainsi que l'utilisation que nous faisons des bâtiments.

Les progrès de la technologie et de l'apprentissage automatique ne sont pas seulement en train de modifier les méthodes de fonctionnement des entreprises. Ils génèrent également un changement dans la culture du travail. Des formes de travail différentes et des effectifs flexibles

D'ici à 2050,  
**68 %**  
de la population  
mondiale devrait  
vivre en ville

se développent progressivement grâce à des améliorations en matière de communication.

La « mondialisation » de l'immobilier aura en outre des conséquences sur le risque physique et politique.

Les villes dont la croissance est la plus rapide à l'échelle mondiale sont pour la plupart situées en Afrique ou en Asie. Un développement accentué dans des zones exposées aux désastres naturels modifie l'impact des événements météorologiques et catastrophiques sur le plan des dommages physiques, dans une mesure sans précédent. Le coût des catastrophes naturelles est en augmentation constante. En 2017 et 2018, les conditions climatiques extrêmes ont représenté un montant total de 487 milliards de dollars selon les données communiquées par Swiss Re.

De manière inverse, l'imprévisibilité sur la scène politique crée un effet d'entraînement sur le développement immobilier, l'incertitude conduisant les investisseurs à adopter une attitude


expectative avant de s'engager dans de nouveaux projets. De même, les facteurs économiques et politiques pèsent sur les taux d'occupation des biens. De nombreux bâtiments sont inoccupés ou restent vides de façon prolongée, créant un profil de risque totalement différent pour les propriétés occupées.

### QBE Dommages

Vous protégez des dommages subis par vos biens, et en cas d'interruption de l'activité.

[qbefrance.com/produits](https://qbefrance.com/produits)





Selon PWC, les changements rapides dans l'utilisation des technologies numériques continueront de contribuer à la diminution de la demande d'espaces commerciaux et de bureaux, mais augmenteront la demande pour de nouveaux espaces d'entreposage, proches du client.

## Risques écologiques

Les facteurs environnementaux sont un élément déterminant pour les risques sur actifs immobiliers. La nécessité de réduire les émissions et la consommation d'énergie, par exemple, va favoriser l'émergence de modèles de conception de bâtiments et de matériaux innovants, pouvant potentiellement présenter des caractéristiques de risque différentes.

Il existe à l'heure actuelle, une tendance pour les propriétés commerciales et industrielles à intégrer l'utilisation d'énergie verte (notamment à travers les systèmes de récupération de chaleur et les centrales solaires), en réduisant dans le même temps la consommation d'eau et le recours aux dispositifs à usage unique, bien que cela puisse accroître ou modifier l'origine des risques ou entraîner des risques de dommages.

En théorie, des normes environnementales plus strictes ou des exigences écologiques plus élevées pourraient réduire la durée de vie des bâtiments, les rendant ainsi obsolètes ou peu rentables. Une proportion grandissante de nouvelles constructions sont dites « vertes » selon le rapport World Green Buildings Trend. Près de la moitié des personnes interrogées dans le cadre de l'enquête ont déclaré que la plupart des bâtiments récemment édifiés seraient verts d'ici 2021, contre 27 % en 2018, d'après le rapport.



## Maintenir le rythme

La rapidité et la complexité des changements actuels représentent un défi majeur pour les propriétaires et les occupants de biens immobiliers. Les bâtiments sont conçus et construits dans un but précis, mais ils perdurent souvent bien au-delà de l'objectif initial et sont alors utilisés à de nombreuses reprises, à des fins différentes.

Les équipements et machines peuvent être aussi rapidement dépassés du fait des innovations technologiques ou des changements dans les lois ou les exigences environnementales.

Les nouveaux modèles opérationnels, la technologie et l'évolution des normes environnementales vont certainement impacter la demande relative à certains types de biens immobiliers commerciaux. Selon

PWC, les changements rapides dans l'utilisation des technologies numériques continueront de contribuer à la diminution de la demande d'espaces commerciaux et de bureaux, mais augmenteront la demande pour de nouveaux espaces d'entreposage, proches du client. Par exemple, le commerce en ligne a provoqué le déclin du commerce physique traditionnel et conduit à la création d'immenses plateformes logistiques automatisées. Les édifices

vieillissants ou insuffisamment exploités pourraient nécessiter des travaux de rénovation afin de satisfaire aux normes, d'étendre leur durée de vie ou d'être affectés à un autre usage, à l'instar de nombreux sites industriels qui ont été réaménagés, ces dernières années, en espaces résidentiels, commerciaux et de bureaux. Cependant, les matériaux combustibles, le travail à chaud et les installations électriques intervenant dans le processus de réhabilitation augmentent le risque d'incendie.

Suivre le rythme du changement implique également des pertes et des échecs. De plus en plus d'entreprises ayant subi des pertes recherchent la flexibilité au moment de la reconstruction d'un bâtiment



**Bientôt...**

Soyez le premier à recevoir un exemplaire de l'Indice d'imprévisibilité de QBE dès sa publication

[qbefrance.com](http://qbefrance.com)

ou du remplacement d'une usine ou d'équipements, pour prendre en compte les progrès technologiques ou les solutions environnementales.



## Des constructions pour les robots

La technologie a une forte incidence sur nos modes et lieux de travail. Avec les avancées dans le domaine des communications, les individus passent de moins en moins de temps dans les usines ou les bureaux, et se consacrent davantage au travail nomade ou à domicile.

Dans les années à venir, plus de la moitié de la population active au Royaume-Uni et aux États-Unis travaillera à distance (selon le Bureau des statistiques nationales du Royaume-Uni et le rapport Freelancing in America).

L'automatisation est un autre facteur qui influe sur l'utilisation des bâtiments, la robotique remplaçant en effet de façon croissante les travailleurs humains au sein des usines et dans les bureaux. D'après

Le nombre de robots a augmenté de 114 % au cours des cinq dernières années et devrait à nouveau doubler d'ici à 2021.

la Fédération internationale de la robotique, le nombre de robots a augmenté de 114 % au cours des cinq dernières années et devrait encore doubler d'ici 2021. Certaines entreprises exploitent désormais des



**Le nombre de robots a dépassé celui des humains (14 contre 1) dans l'usine de fabrication de rasoirs électriques Philips aux Pays-Bas**

usines entièrement automatisées, suivant l'approche de « fabrication dans le noir ». Le nombre de robots a dépassé celui des humains (14 contre 1) dans l'usine de fabrication de rasoirs électriques Philips aux Pays-Bas, tandis qu'à l'usine de robotique japonaise Fanuc d'Oshino, les robots sont supervisés par seulement quatre personnes.

L'automatisation et la robotique vont redéfinir l'exposition aux risques des actifs immobiliers.

À titre d'exemple, le recours accru à la technologie augmente les risques de bris de machines et les arrêts d'exploitation. Les usines et les équipements sont plus complexes et ont une valeur plus élevée que par le passé. La réparation ou le remplacement de machines spécialisées peuvent alors demander beaucoup plus de temps.

L'utilisation plus intense de l'électronique et de machines représente un défi considérable





pour le risque d'incendie et la lutte anti-incendie. L'électronique et les machines ont tendance à générer de la chaleur, pouvant donner lieu à des incendies d'origine électrique, et la conception des usines automatisées, comme celle des plateformes logistiques, est davantage centrée sur l'efficacité que sur l'intervention humaine. L'accès

peut être entravé lors d'un incident et l'absence d'employés peut par ailleurs impacter la gravité des pertes. Moins d'effectifs signifient plus de dépendance vis-à-vis des systèmes de détection d'incendie, et les pompiers peuvent être plus enclins à s'attaquer à un brasier depuis l'extérieur du bâtiment, où les vies ne sont pas en danger.

Il y a aussi les conséquences difficiles à prévoir, inattendues, liées à l'utilisation de la technologie en usine ou en entrepôt. S'il est certain qu'un humain déposera ses outils en cas d'incendie, ce ne sera pas forcément le cas d'un robot qui pourrait accélérer la propagation du feu en continuant de travailler dans de telles conditions. L'incendie qui a eu lieu plus tôt dans l'année dans un centre logistique à la pointe de la technologie, au Royaume-Uni, illustre parfaitement cette situation.

Malgré des améliorations apportées au fil des ans à la gestion des risques et aux règles de sécurité, les assureurs ont constaté une hausse des demandes d'indemnisation au titre de l'assurance commerciale incendie. Bien qu'il n'y ait pas de cause unique, les machines, l'électronique et la rénovation de bâtiments ont joué un rôle dans plusieurs sinistres conséquents. L'adoption des technologies

**Malgré des améliorations apportées au fil des ans à la gestion des risques et aux règles de sécurité, les assureurs ont constaté une hausse des demandes d'indemnisation au titre de l'assurance commerciale incendie.**

ultramodernes y a également contribué. À présent, les propriétés commerciales sont soumises à de nombreux risques et l'impact des incidents peut s'avérer plus lourd. La planification des scénarios doit évoluer au même rythme que la technologie et les gestionnaires de risques doivent penser de manière latérale lorsqu'ils assemblent leurs scénarios de simulation.

## Conclusion

Alors que les bâtiments et les usines deviennent « intelligents », l'imprévisibilité des risques auxquels s'expose le secteur de l'immobilier est susceptible d'être multipliée. Parallèlement à la modification de l'usage des constructions, à la progression de l'automatisation et à l'évolution des mentalités en faveur des solutions plus respectueuses de l'environnement, la nature des risques qui pèsent sur l'immobilier est en train de changer.

C'est également le cas des pratiques d'atténuation des risques que les entreprises peuvent mettre en place. Le secteur de l'assurance excelle dans la protection contre le risque sur actifs immobiliers depuis plus de trois siècles, mais à présent plus que jamais, l'importance de la gestion du risque est primordiale.

Si les mécanismes de transfert de risques vont continuer d'assurer la sécurité des entreprises, face à l'imprévisibilité croissante, c'est la combinaison de l'assurance et de l'analyse des risques qui permettra aux entreprises de résister aux caprices d'un environnement en constante transformation.



## Restons en contact

Si vous n'êtes pas encore abonné à la série d'articles sur l'imprévisibilité, vous pouvez le faire à la page :

**[www.qbefrance.com](http://www.qbefrance.com)**

Mai 2019

QBE Insurance (Europe) Limited  
Cœur Défense  
Tour A  
110, Esplanade du Général de Gaulle  
92931 La Défense Cedex

Tél. : +33 (0) 1 80 04 33 00 | [contactqbe@fr.qbe.com](mailto:contactqbe@fr.qbe.com)

QBE European Operations est un nom commercial de QBE UK Limited, QBE Underwriting Limited et QBE Europe SA/NV. QBE UK Limited est agréée au Royaume-Uni par la Prudential Regulation Authority et réglementée par la Financial Conduct Authority et la Prudential Regulation Authority. QBE Europe SA/NV. TVA BE 0690 537 456.  
RPM/RPR Bruxelles, IBAN BE53949007944353 et code SWIFT/BIC HSBCBEBB, est autorisée par la Banque nationale de Belgique sous le numéro de licence 3093.