



## BUSINESS IMMO GLOBAL



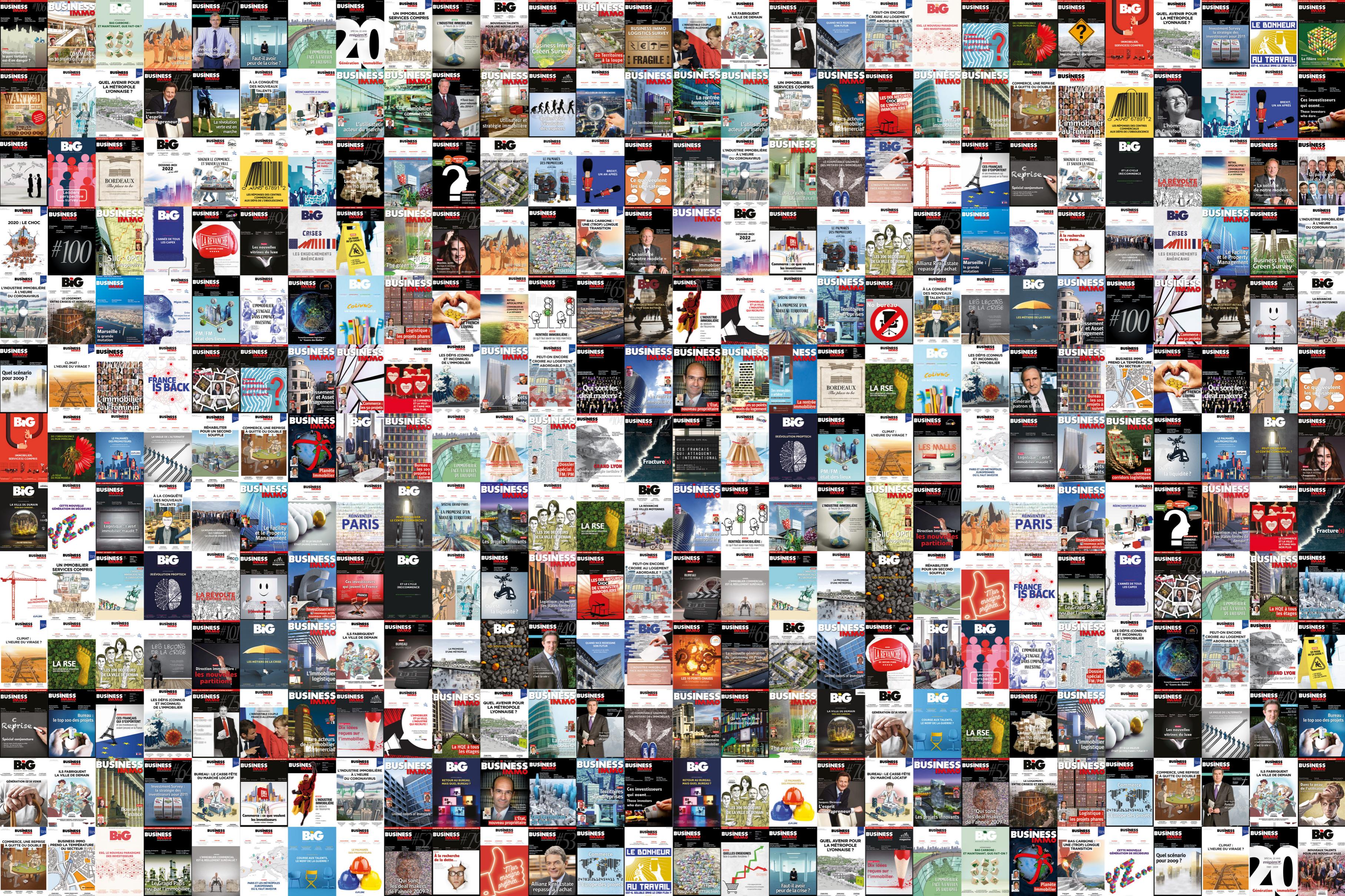
**RÉTROSPECTIVE**  
20 ans d'actualités  
immobilières



**PERSPECTIVE**  
200 concepts qui font  
l'immobilier d'aujourd'hui



**PROSPECTIVE**  
20 tendances immobilières  
pour demain



## Deux cents mercis

20 ans, 200 numéros, 200 couvertures... : on pourrait s'amuser à décliner à l'infini ces deux chiffres. Durant deux décennies, Business Immo a fabriqué le seul mensuel pérenne dans l'industrie immobilière. Pendant deux fois dix ans, Business Immo a donné un rendez-vous régulier à ses lecteurs et ses abonnés. En 20 ans, Business Immo a produit des contenus éditoriaux de qualité dans un environnement parfois... averse. Et vous savez quoi ? Nous avons adoré faire tout cela.

Journalistes, nous avons enquêté souvent avec peu de moyens, mais avec beaucoup d'obstination. Journalistes, nous avons interviewé aussi bien les majors d'aujourd'hui que les espoirs de demain de l'industrie immobilière. Journalistes, nous nous sommes amusés à tirer vos portraits dans nos colonnes. Journalistes, enfin, nous avons voulu, à chaque numéro de ce magazine, vous donner le meilleur de l'information spécialisée. Sans compromis ni compromissions, mais avec passion, sérieux et déontologie. Nourris, sans doute, par l'intime conviction que la juste information permet d'éclairer, d'aider à la prise de décision, de favoriser la transparence d'un marché et de toucher du doigt la vérité. C'est là notre seul propos. C'est cela notre unique travail. Un labeur souvent incompris, fantasmé, mais en toute humilité, indispensable à nos économies, je dirais même à nos démocraties.

Une fois n'est pas coutume, je vais m'autoriser à vous parler de ma vision de ce magazine imprimé dans un monde de la presse papier qu'on dit moribond. Pilier majeur de notre offre éditoriale, le magazine *Business Immo - BIG* aujourd'hui – est le corollaire nécessaire à l'actualité, au « *breaking news* », comme on dit entre journalistes. Tous les mois, il incarne ce temps indispensable de l'analyse et de la réflexion, ce moment dédié à l'enquête qui demeure le sel de notre métier. Ce magazine, c'est aussi la preuve vivante de l'estime que nous portons à nos lecteurs en leur livrant des contenus à haute valeur ajoutée. Enfin et surtout, un magazine, c'est un contenu et un contenant, comme j'aime souvent à le répéter. *Business Immo*, c'est aussi toute une chaîne de valeur éditoriale qui a été intégrée : des journalistes, mais aussi des secrétaires de rédaction, un studio graphique... qui composent, tous les mois, une nouvelle symphonie. Vous l'aurez compris, ce magazine, c'est je vous l'avoue, mon « *best product ever* », mon petit préféré.

Mais trêve de nostalgie, car le meilleur reste à venir. Ce 200<sup>e</sup> anniversaire, c'est aussi l'occasion de regarder vers demain. Il ouvre, je le crois, pour la news en général, et pour Business Immo en particulier, un nouveau chapitre dans l'histoire de l'information. Partie prenante du groupe CoStar, leader mondial de la discipline, Business Immo va dans quelques mois vous révéler une nouvelle version de son site internet, puis une information plus riche, plus dense, plus profonde avec l'apport de data et d'analytics qui, en ces temps... complexes, deviennent indispensables aux acteurs de l'industrie immobilière que vous êtes. Vous le savez – car pour certains, vous nous lisez depuis 20 ans –, notre marque de fabrique, c'est notre créativité, notre capacité à nous renouveler, à innover et même à nous disrupter. On vous donne rendez-vous dans nettement moins que 20 ans pour vous le démontrer, une fois encore.



**Sandra Roumi,**  
directrice de la publication



Groupe familial engagé,  
nous mobilisons  
chaque jour nos  
expertises humaines  
pour bâtir des aventures  
entrepreneuriales  
durables et créer de la  
valeur au service du  
mieux-vivre et de la  
vitalité des territoires.

01 46 99 47 10

Le Six  
Bordeaux-Lac

[www.groupe-duval.com](http://www.groupe-duval.com)



# SOMMAIRE NOVEMBRE 2023

P. 43

## RÉTROSPECTIVE

P. 08

### 20 ANS D'ACTUALITÉS IMMOBILIÈRES

Les actualités les plus marquantes publiées dans nos magazines depuis les 20 dernières années.



P. 39

## PROSPECTIVE

P. 100

### 20 TENDANCES IMMOBILIÈRES POUR DEMAIN

P. 102 - 2044, l'Odyssée de l'espace (de travail)  
Par Clément Alteresco

P. 104 - Le centre commercial d'hier peut-il être le centre-ville de demain ?  
Par Marie Cheval

P. 106 - L'ESG immobilier en 2043, c'est déjà demain  
Par Arnaud Dewachter

P. 110 - Les performances passées ne préjugent pas des performances futures  
Par Béatrice Guedj

P. 114 - Le bâtiment et son empreinte carbone au cœur de la lutte contre les changements climatiques  
Par Stanislas Pottier

P. 118 - L'investissement immobilier pour tous : immobilier fractionné vs crowdfunding, que choisir ?  
Par Louis Dutheil

P. 120 - Taux d'intérêt, dette et immobilier d'entreprise : quelles perspectives à 20 ans ?  
Par Raphaël Brault et Hans Vrensen



ICADE  
FONCIÈRE  
TERTIAIRE

NOTRE EXIGENCE,  
VOTRE TEMPS D'AVANCE



FRESK/PARISANTÉ CAMPUS  
Paris 15ème

DES PRINCIPES FORTS QUI GUIDENT  
L'ENSEMBLE DE NOS ACTIONS POUR :



CONNECTER LES GENS

Plus de 700 entreprises locataires bénéficiant d'un cadre de travail idéal, favorisant les rencontres, les échanges, la découverte et la performance.



STIMULER L'INNOVATION

De nombreuses expertises intégrées permettant le développement de solutions innovantes et efficientes, en lien avec les besoins des utilisateurs et les nouveaux usages.



MENER LA TRANSITION

Une stratégie RSE ambitieuse s'incarne dans toutes nos actions, et qui a largement fait ses preuves : baisse de 29% de l'intensité carbone (kg CO2/m²) entre 2019 et 2022, 98% d'annexes environnementales signées, 100% des Parcs d'affaires en biodiversité positive, une stratégie globale bas-carbone validée par le SBTI...





P.130

## PROSPECTIVE (SUITE)

P.124 - Un nouveau modèle de ville conciliant écologie et inclusion sociale : une solution à la crise immobilière !  
**Par Katayoun Panahi**

P.126 - ZAN : chronique d'une catastrophe annoncée...  
**Par Christophe Bouthors**

P.128 - Entrées de ville : peut-on passer de la « France moche » à la « France belle » ?  
**Par Antoine Frey**

P.130 - Habiter : pourquoi le logement est aussi l'affaire des entreprises  
**Par Jacques Ehrmann**

P.132 - Le bois à la rescousse  
**Par Guillaume Poitrinal**

P.134 - Demain, tous hors-site  
**Par Sébastien Matty**

P.138 - La logistique, une industrie (verte) comme les autres et au service de toutes les autres  
**Par Claude Samson**

P.140 - Les data centers, un joyau caché et lucratif pour les investisseurs immobiliers  
**Par Maxime Mollé et Régis Castagné**

P.142 - L'intelligence artificielle change le champ des possibles dans l'immobilier  
**Par Martin et Vincent Pavanello**

P.144 - Le recyclage urbain, chance et défi du nouveau cycle immobilier  
**Par Joachim Azan**

P.146 - Usages immobilier et mixité : de l'importance de créer aujourd'hui de réels lieux de vie  
**Par Vincent Férat**

P.148 - Quels leaders pour 2030 ?  
**Par Nathanaël Trouiller**

P.150 - Et si accélérer la diversité dans nos organisations était une des réponses à la profonde crise que traverse notre secteur ?  
**Par Béatrice Lièvre-Théry**



Le magazine est un mensuel édité par Business Immo  
 Commission paritaire : 1223 T 87341 N° ISSN : 1772-936X RC PARIS B399 301 860 - APE 221J  
[www.businessimmo.com](http://www.businessimmo.com)  
 SAS au capital de 49 358 euros  
 Adresse : 24, rue du Sentier - 75002 PARIS  
 Tél. : +33 1 44 83 83 83  
[info@businessimmo.fr](mailto:info@businessimmo.fr)  
 Business Immo est une marque de CoStar Group

Business Immo Global n°200  
 Image de couverture :  
 Montage Claire Deshayes & Laura Roumi

Présidente déléguée / Directrice de la publication : Sandra Roumi

RÉDACTION  
[redaction@businessimmo.fr](mailto:redaction@businessimmo.fr)  
 Directeur de la rédaction  
 en charge des contenus : Gaël Thomas  
 Rédacteur en chef print :  
 Luc-Etienne Rouillard-Lafond  
 Rédacteur en chef vidéo : Jean-Baptiste Favier  
 Chef des informations web : Benoît Léger  
 Journalistes : Christelle Pitagora, Mehdi Touazi  
 Product Designer : Pierre Guidou  
 Graphistes : Claire Deshayes, Laura Roumi  
 Secrétaires de rédaction :  
 Emmanuelle Graffin, Anne Herlin

RÉGIE  
[regie@businessimmo.fr](mailto:regie@businessimmo.fr)  
 Chargée service clients publicité :  
 Audrey Cerati  
 Business Developer : Julien Tabourdeau  
 Chargé d'affaires : François Oullion

ABONNEMENT  
[abos@businessimmo.fr](mailto:abos@businessimmo.fr)  
 Directrice commerciale :  
 Emmanuelle Lecoq  
 Chargée de service client  
 abonnement et diffusion :  
 Ève Montanari  
 Chargés de clientèle : Marietou Barry,  
 Aristide Desvaux, Ruth Fontus,  
 Jean-Jacques Sauvanet

MARKETING/COMMUNICATION  
 Responsable marketing et communication :  
 Laura Kelberg  
 Cheffe de projet communication et événementiel :  
 Delphine Le Poulard  
 Chef de projet marketing et communication :  
 Stanislas-Nour Lebaudry  
 Community Manager : Anais Sarazin

ADMINISTRATION  
 Directeur des opérations  
 en charge de la finance : David Catelain  
 Responsable comptable : Yoan Teixeira  
 Comptable clients : Nadia Pereira  
 Accueil et services généraux : Blandine Camas

IMPRESSION – FAÇONNAGE :  
 Groupe Riccobono - 06400 CANNES



Nous investissons  
 dans une croissance  
 responsable.  
 Et des décisions durables.

Chez Swiss Life Asset Managers, nous croyons en une croissance durable, alignée avec les enjeux du monde de demain. Nos stratégies d'investissement combinent éléments quantitatifs et qualitatifs et prennent en compte les critères environnementaux, sociaux et de gouvernance. **Quelles que soient vos attentes en matière d'investissement immobilier responsable, nous sommes pleinement investis à vos côtés.**

Notre engagement, pour tous nos clients, pour une plus grande liberté de choix.

<https://fr.swisslife-am.com>





# RÉTROSPECTIVE

Plonger dans les archives du magazine *Business Immo* et ses 200 numéros donne la mesure du chemin parcouru par l'industrie immobilière et la fabrique de la ville française au cours des 20 dernières années. Deux décennies d'ambitions architecturales, urbaines ou financières, d'innovations et (r)évolutions petites ou grandes, de crises diverses et d'engagements (tenus ou non). « *Ceux qui ne tirent pas les leçons de l'histoire sont condamnés à la répéter* », a dit **Winston Churchill** en s'inspirant du philosophe espagnol **George Santayana**. Dans un univers cyclique comme celui de l'immobilier, et au vu des enjeux macroéconomiques, financiers, environnementaux et sociétaux qui se présentent sur sa route, un regard dans le rétroviseur peut paradoxalement aider la filière à mieux comprendre sa position actuelle et, qui sait, éviter certains écueils.



# 2004

## OPCI : réflexions sur un nouveau véhicule d'investissement

L'Aspm a mis en place un groupe de travail chargé de réfléchir à une réforme des SCPI. Malgré un redressement du niveau de la collecte ces dernières années, l'Association professionnelle des sociétés civiles de placement immobilier souhaite développer un nouveau véhicule d'épargne dédié à l'immobilier, se présentant comme une alternative aux sociétés d'investissement immobilier cotées (Siic). Ce véhicule pourrait être baptisé OPCI : organisme de placement collectif immobilier. Son régime juridique s'inspirerait de celui des OPCVM, avec une plus grande souplesse de gestion que les SCPI actuelles. Agréés et contrôlés par l'Autorité des marchés financiers (AMF), les OPCI devront investir au moins 51 % de leurs actifs dans l'immobilier.



« Aujourd'hui, les entreprises du secteur immobilier sont peut-être plus solides que le secteur lui-même »

- Étienne Bertier, Icade

## Carrefour regroupe son parc immobilier européen au sein d'une société foncière...

...dont le capital pourrait s'ouvrir ultérieurement à des investisseurs. Cette société, qui n'a pas vocation pour l'heure à être cotée, regroupera les actifs des hypermarchés et supermarchés français et ceux des hypermarchés espagnols et italiens. La valeur de marché de ce parc immobilier est estimée à environ 8 Mds€.

## Nexity enfin en Bourse

Nexity s'est enfin jeté à l'eau. Le leader de la promotion immobilière en France entre en Bourse et s'inscrit sur les traces de l'un de ses principaux rivaux : Kaufman & Broad. Introduit dans le bas de la fourchette escomptée, sur la base de 17,90 € par action, la société est ainsi valorisée à 535 M€. **Alain Dinin**, le président-directeur général du groupe, justifie cette opération par la volonté de « *rééquilibrer le niveau d'endettement et de donner à Nexity une forte visibilité pour accompagner les collectivités locales dans le développement urbain* ».

## Jean-Louis Solal quitte la scène

Un grand nom de l'immobilier de commerce vient de quitter la scène en cédant la totalité de sa structure à la foncière Unibail. Pionnier du modèle français des centres commerciaux, **Jean-Louis Solal** a fondé JLSI en 1973. Outre son activité de conception de centres commerciaux aux côtés des plus grands promoteurs internationaux, JLSI détient des participations dans 11 centres commerciaux français.

## Val d'Europe amorce son décollage

Situé à proximité de Marne-la-Vallée, Val d'Europe demeure l'une des plus grandes opérations d'aménagement de la région francilienne, avec quelque 2 000 ha à travailler. La première phase de Val d'Europe a consisté en l'implantation du parc Eurodisney, véritable moteur de ce territoire. La deuxième phase a vu la naissance d'un centre urbain, avec notamment la construction du centre commercial en partenariat avec la Ségécé (Klépierre) et le lancement du Parc d'entreprises Arlington, Paris-Val d'Europe.



wuestpartner

# Immobilier Digital Durabilité

DÉCOUVREZ  
NOS OFFRES ESG



Retrouvez-nous au SIMI, stand C08

Wuest Partner est une société de conseil indépendante et innovante du secteur immobilier. Nous combinons expertise et solutions digitales pour créer de la valeur immobilière durable. [wuestpartner.com](http://wuestpartner.com)



« L'introduction en bourse de Nexity n'a pas changé la vision de l'entreprise, mais le positionnement des responsabilités de chacun »

- Alain Dinin, Nexity

### Foncière des régions : une croissance phénoménale

Foncière des régions n'en finit pas d'étonner les spécialistes. Basée à Metz, la foncière cotée a entrepris une stratégie de croissance incroyable. Propriétaire en 2000 d'un patrimoine constitué majoritairement de logements et valorisé à 58 M€, elle détient 1,4 Md€ d'actifs à dominante tertiaire représentant 72 % des valeurs. Aujourd'hui, Foncière des régions s'attaque à un plus gros morceau en lançant une OPA sur Bail investissement. La réussite (programmée) de cette offre va se traduire par le doublement du patrimoine immobilier de la foncière. Elle devrait coûter au maximum 840 M€.

### 459 M€

La collecte nette des SCPI au 1<sup>er</sup> semestre 2005, en progression de 13 % par rapport à celle du 1<sup>er</sup> semestre de l'année précédente.

Source : IEIF

### 12 Mds€

Le volume d'engagements (record) en 2004 dans l'Hexagone



« Les groupes financiers venus d'outre-Atlantique nous ont montré la voie. Non seulement ils ont profité de la crise de notre marché pour réaliser des montages spéculatifs, mais ils ont conquis une position dominante. C'est une leçon qui mérite réflexion »

- Louis-Gaston Pelloux, IBO

### Mercialys : « pure player » dans les centres commerciaux

Casino a franchi le pas que n'a osé faire Carrefour. Le groupe de distribution profite de la fenêtre fiscale que lui ouvre le deuxième volet du statut Siic pour lancer sa foncière cotée : Mercialys.

C'est la plus grosse OPA jamais lancée sur une foncière cotée. Gecina, troisième foncière européenne en termes de valorisation du patrimoine (8,8 Mds€), se fait avaler par Metrovacesa, homologue espagnol dont la capitalisation boursière est deux fois moindre (2,9 Mds€ contre 4,9 Mds€). L'ensemble va donner naissance à la plus grande foncière cotée en Europe continentale, avec un patrimoine évalué à 13,6 Mds€.

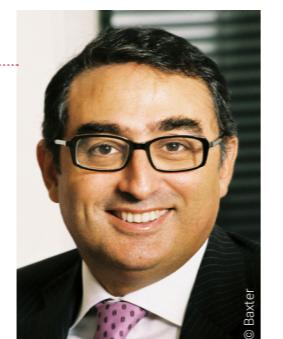
### Le tout open space est-il pour demain ?

« L'open space est bien perçu par les salariés comme les dirigeants d'entreprises dès lors que l'immeuble propose des lieux de vie collectifs, qui sont autant de lieux de détente et de rencontres formelles ou informelles », souligne Karl Petit, directeur associé d'Archimage. Les conditions de la réussite d'un aménagement en open space reposent également sur la décoration et le choix du mobilier. « Le bureau comme sa maison est la nouvelle tendance à la mode », indique-t-il. La notion du zen et de la nature s'impose également au sein des entreprises, qui semblent plus ouvertes que jamais à soigner l'aménagement intérieur de leurs locaux.



« Vouloir uniquement capturer du rendement sans développer de processus de création de valeur est aujourd'hui, pour un investisseur opportuniste, une illusion stratégique »

- Sébastien Bazin, Colony Capital



« Je pense qu'à l'avenir, les Siic seront l'un des compartiments boursiers les plus contributifs pour l'économie française »

- Ely-Michel Ruimy, Aerium



### 50 Montaigne : une nouvelle référence pour le marché de l'investissement

Dans la torpeur de l'été, Unibail et Dexia CLF Immo, associés de la SNC 50 Montaigne respectivement à hauteur de 90 % et 10 %, ont annoncé la cession du 50 Montaigne à l'Italien Risanamento SpA. La transaction a été réalisée sur la base d'une valeur de l'actif de 233 M€. Une somme pour cet immeuble qui développe 11 000 m<sup>2</sup> de bureaux rénovés en 2004.



# 2006

## Bail investissement change de positionnement

Ce devait être LA foncière dédiée à la logistique du groupe Foncière des régions. Finalement, Bail investissement a changé son fusil d'épaule en acquérant auprès du consortium CGW un patrimoine immobilier hétéroclite entièrement loué à France Télécom.

## 2 165 300 m<sup>2</sup>

Le volume global de la demande placée de bureaux en Île-de-France en 2005.

Source : ImmoStat

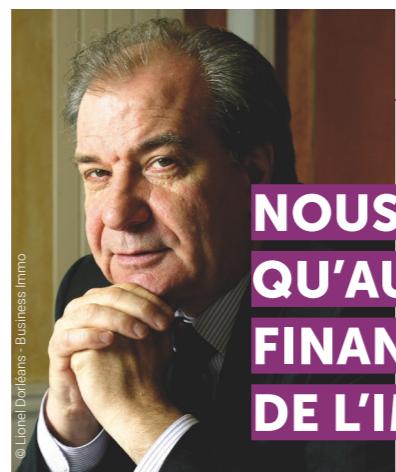
## Lumière sur Tishman Speyer

Le plus grand immeuble privé de Paris a changé de propriétaire. «Lumière», ex-Bercy Expo, un ensemble de 125 000 m<sup>2</sup> de surfaces locatives, dont 9 000 m<sup>2</sup> de commerces et 21 000 m<sup>2</sup> d'entrepôts, a été cédé courant février par The Blackstone Group à Tishman Speyer. Le montant de la transaction serait de l'ordre de 675 M€. Record de l'année dans la capitale pour un actif unitaire.



## 800 M€

Lyon Confluence est le grand projet d'aménagement de la capitale des Gaules pour les 25 années à venir. Le projet s'étend sur 150 ha entre Rhône et Saône, dans la continuité de la presqu'île historique. Il doit accueillir entre 1 et 1,2 million de m<sup>2</sup>, avec une première phase de 41 ha sur la rive gauche de la Saône et autour de la place des Archives située derrière la gare de Perrache. Y sont prévues la construction et la réhabilitation de 340 000 m<sup>2</sup> pour un investissement de 800 M€.



**NOUS N'EN SOMMES QU'AU DÉBUT DE LA FINANCIARISATION DE L'IMMOBILIER**

Guy Marty, IEIF

## Investissement : l'âge d'or

Plus le temps passe, plus les records tombent. Le marché de l'investissement connaît un âge d'or qui ne semble plus finir. La barre des 20 Mds€ devrait être allégement dépassée cette année. Les plus optimistes évoquent même les 25 Mds€.

## L'État enfin gestionnaire de son immobilier

Qu'on se le dise : l'État n'entend pas organiser la grande braderie de ses actifs immobiliers, mais veut devenir un vrai gestionnaire, un utilisateur du XXI<sup>e</sup> siècle – un bond de 200 ans pour certains services. Que les professionnels de l'immobilier se rassurent : l'État continuera de mettre de la marchandise sur la table, mais surtout il aura besoin de conseils, d'accompagnement à la mobilité, de gestionnaires, d'architectes d'intérieur... Bref, l'État va devenir un client pour la grande chaîne de l'immobilier.

## Deux géants se partagent le portefeuille Blecker

Au terme d'un appel d'offres très serré et rondement mené, c'est le tandem Gecina et GE Real Estate France qui a acquis le portefeuille Blecker, comprenant une série d'actifs à dominante logistique, activités et bureaux, pour environ 700 000 m<sup>2</sup>. Les deux groupes coiffent au poteau Generali et Invesco, Arlington ayant renoncé un peu plus tôt dans le processus de vente.

## Tour Granite : la HQE prend de la hauteur

S'il faut un précurseur en matière d'immeuble de bureau «vert», la palme devrait revenir à la Société générale et son projet de tour Granite. La banque peut se targuer d'avoir lancé un projet environnemental avant même la naissance de la fameuse norme HQE. «Dès la conception du projet, la Société générale a voulu investir dans un «immeuble vert». Nous étions à l'époque sensibilisés par la montée en puissance du concept des «green buildings» aux États-Unis. De plus, cette volonté cadrerait avec la politique du groupe qui s'était concrétisée par la signature d'un engagement sur le développement durable», se souvient Jean-Marc Castaignon, directeur immobilier de la Société générale.



« Je vais démolir des immeubles dont j'ai délivré les permis de construire dans les années 1980 »

- André Santini, député-maire d'Issy-les-Moulineaux

## 26,6 Mds€

À fin 2005, selon l'Institut de l'épargne immobilière et foncière (IEIF), la capitalisation de l'immobilier coté frôlait les 30 Mds€, dont 26,6 Mds€ pour les seules Siic.



« Nous assistons à l'émergence de la consommation hédoniste. Cela se traduit par une nouvelle approche dans la conception des centres commerciaux, avec davantage d'attention portée à la composante loisirs/plaisir »

- Michel Dossalain, Unibail



**Si vous souhaitez des habitats où cohabitent style et économies d'énergie... La réponse est ici.**

**Chers collectivités et décideurs publics, nos logements sont pensés pour réduire la consommation énergétique du bâtiment tout au long de son cycle de vie mais également celle de ses habitants.** Comment ?

Grâce à l'utilisation de matériaux à plus faible empreinte carbone comme le béton ultra-bas carbone et de matériaux biosourcés ou encore l'installation d'un système de chauffage et rafraîchissement par vecteur air qui fonctionne grâce à une pompe à chaleur triple usage. Des équipements incitant aux mobilités douces font intégralement partie de notre offre, tels que des prises pour voitures électriques intégrées aux emplacements de parkings ainsi que des locaux à vélo équipés pour encourager l'écomobilité.



Des pompes à chaleur triple usage pour se chauffer mais aussi se rafraîchir



Des matériaux de standing à plus faible empreinte carbone et produits en France



Des locaux vélos équipés pour favoriser les mobilités douces



Des prises pour véhicules électriques

**Si vous souhaitez proposer davantage d'expériences de nature en ville... La réponse est ici.**

**Chers collectivités et décideurs publics, nos résidences intègrent désormais notre jardin signature reconnu « Jardins de Noé » pour reconnecter les urbains au vivant, mais également et surtout pour lutter contre l'appauvrissement de la biodiversité.** Conçu avec un écologue et un paysagiste, chaque jardin propose des espaces accueillants pour la faune et la flore locale, des clôtures perméables qui font vivre la nature pour les cinq sens.



Des jardins conçus avec des écologues et des paysagistes



Des habitats pour la faune locale



Une végétation riche et diversifiée



Des jardins sensoriels, rafraîchissants et comestibles



**Bouygues Immobilier** 

LA VIE COMMENCE ICI

©Getty Images - RCS Nanterre B 562 091 546

**bouygues-immobilier.com**



## 492 Mds€

C'est le volume global des investissements immobiliers recensés en 2006 dans le monde par le conseil Cushman & Wakefield. L'Europe arrive en tête avec 223 Mds€, devant les États-Unis (191 Mds€) et l'Asie (78 Mds€). Au global, le marché de l'investissement a connu une progression de 33 % d'une année à l'autre. Il a plus que triplé depuis 2001.

### Fidji : un nouveau territoire pour l'interéchange de données

Lancé à l'initiative de Talianc et d'IPD, le Format d'interéchanges de données juridiques et immobilières (Fidji) regroupe les principales sociétés d'expertise de la place, ainsi que de nombreux investisseurs convaincus de la nécessité de fluidifier les échanges sur un marché en pleine mutation.

### Kaufman & Broad et Cogedim vendus : who's next ?

La promotion a le vent en poupe. Après l'annonce de la mise sur le marché de Kaufman & Broad et Cogedim, les acquéreurs potentiels se sont bousculés au portillon... Et le sort en est jeté. PAI Partners s'apprête à racheter la totalité des parts de KB Home dans Kaufman & Broad. Le coût de l'opération est estimé à 600 M€. Du côté de Cogedim, Altarea est entré en négociation exclusive avec le groupe Yam Invest, actionnaire majoritaire du promoteur, en vue de la cession de la totalité du groupe Cogedim par ses actionnaires, sur la base d'un prix compris entre 625 et 650 M€.

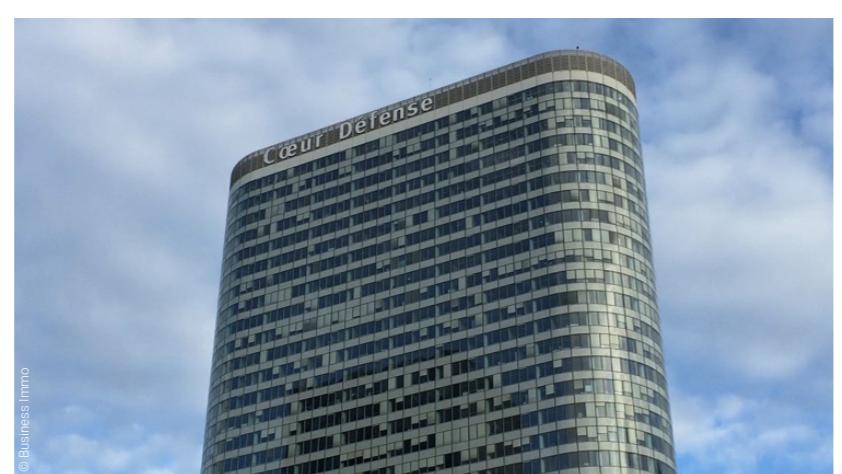


« Nous sommes un groupe jeune et une entreprise familiale. Pour nous démarquer de la plupart des opérateurs, et notamment des grandes structures de promotion, nous avons décidé de nous concentrer dès l'origine sur les villes moyennes. Aujourd'hui, c'est notre terrain de jeu favori, où nous avons montré notre savoir-faire »

- Eric Duval, Financière Duval

### Cœur Défense : records à tous les étages

Assurément, la vente de Cœur Défense sera la transaction de l'année en France, et très certainement en Europe. Record par la taille de l'opération, Cœur Défense est l'un des actifs unitaires les plus imposants avec ses 182 000 m<sup>2</sup>, dont 159 000 m<sup>2</sup> de bureaux. Record par le prix. La vente s'est signée sur une base supérieure à 2 Mds€, 2,11 Mds€ très précisément, ce qui en fait l'actif unitaire le plus cher d'Europe. Record au niveau du rendement. Cœur Défense génère 102,3 M€ de revenus locatifs par an, ce qui fait ressortir un rendement brut de 4,8 %. Record de valorisation : en trois ans, l'ensemble s'est apprécié de 56 % sans un coup de peinture. Record, enfin, par la rapidité de la transaction. La petite histoire veut que le deal se soit conclu en... dix jours.



### Le Vendôme Saint-Honoré vendu 616 M€

Sloane Capital, un fonds irlandais, est le nouveau propriétaire de l'ensemble Vendôme Saint-Honoré, situé 9 place Vendôme (Paris 1<sup>e</sup>). Cet ensemble de 22 200 m<sup>2</sup> de bureaux – occupés en grande partie par le cabinet d'avocats Clifford Chance – et 5 500 m<sup>2</sup> de surfaces commerciales a été cédé par Hammerson et Axa REIM pour la bagatelle de 616 M€. Il a fait l'objet d'une restructuration de grande envergure et a été livré en mai 2006.

### Champs-Élysées : concept street

À l'aube de l'année 2008, l'avenue des Champs-Élysées s'apprête à tourner une nouvelle page de son histoire. Rivalisant avec la 5<sup>e</sup> Avenue à New York ou avec Causeway Bay à Hong-Kong, « la plus belle avenue du monde » semble avoir résolument pris le tournant du *concept store*. Cette orientation n'est pas du goût de tout le monde. En premier lieu de la municipalité, qui mène activement campagne contre la nouvelle vocation des Champs-Élysées. À quoi bon ? Les enseignes internationales continuent de déferler sur les Champs. Tandis que les valeurs poursuivent leur irrésistible ascension.



« Un immeuble qui n'est pas développé dans une approche environnementale est destructeur de valeur »

- Christophe Clamageran, BNP Paribas Immobilier

### Immobilier de l'État et immobilier d'exploitation : même combat ?

L'État est-il un propriétaire comme un autre ? Pas tout à fait ! Mais, depuis 2003, date qui signe l'acte de naissance d'une véritable politique immobilière de l'État, le chemin parcouru est déjà long. En quatre ans, le bilan des cessions immobilières atteint... 2 Mds€. En 2008, une nouvelle phase dans la politique immobilière de l'État devrait s'ouvrir. Elle sera marquée par la mise en place d'une réelle fonction de propriétaire qui se traduirait alors par une rationalisation de la gestion et la création d'un schéma directeur de la fonction immobilière.

### Un nouveau regard sur les expertises

La crise de confiance traversée actuellement par les marchés financiers vient rappeler, s'il en était besoin, que le manque de transparence est tôt ou tard sanctionné. C'est précisément pour éviter cet écueil que le législateur a défini des règles strictes pour régir les OPCI ou le nouveau régime Siic 4. La valeur des actifs y est examinée comme le pouls d'un sportif. Elle est au cœur de toutes les attentions et ne doit en aucun cas être sujette à caution. Dans ce contexte, le rôle de l'expert immobilier prend une nouvelle dimension.



# 2008

## Grenelle de l'environnement : le bâtiment en ligne de mire

Le Grenelle de l'environnement est entré dans sa phase active. **Jean-Louis Borloo** a, en effet, dévoilé les grandes lignes de sa loi d'orientation et de programmation qui sera discutée par le Parlement à partir du mois de juin. Pour le bâtiment, l'objectif est simple : concevoir, dès 2010, des bâtiments basse consommation, c'est-à-dire consommant moins de 50 kWh par an et par mètre carré. D'ici 2012, tous les permis de construire déposés seront assujettis à la norme « BBC ». C'est la première étape de ce vaste chantier appliquée à l'immobilier neuf. Bien plus ambitieux, le second volet du projet de loi est à horizon 2020 et marque résolument un changement d'échelle. À cette date, toutes les constructions neuves seront soumises à la norme « énergie positive ».



## Les fonds souverains, le nouvel eldorado ?

C'est une nouvelle famille d'investisseurs qui émerge sur le marché immobilier. Des géants financiers qui inquiètent par leur puissance et leur capacité financière, mais qui peuvent devenir de nouveaux relais dans une conjoncture pour le moins incertaine : les fonds souverains. « *Ils ont fait une entrée fracassante sur le marché de l'investissement français* », souligne CB Richard Ellis, citant notamment le Qatar Investment Authority (QIA) qui s'est offert, l'an passé, le centre Kléber et le Royal Monceau à Paris. Plus récemment, ICD (Investment Corporation of Dubai) a montré des signes d'intérêt pour l'Espagnol Colonial, qui contrôle en particulier la Société foncière lyonnaise.

**« Klépierre était une foncière aux deux tiers à dominante bureau. L'accord avec Carrefour nous a permis non seulement de devenir une foncière à 80 % en immobilier commercial, mais nous a aussi ouvert les portes de l'international »**

- Michel Clair, Klépierre

## 8 %

Le volume des investissements captés par l'immobilier logistique en 2007.

Source : Jones Lang LaSalle



## Bouygues Immobilier passe à l'énergie positive avec Green Office

Précurseur en matière de développement durable, Bouygues Immobilier lance un bâtiment à énergie positive sur le plateau de Vélizy, à Meudon (92). Baptisé « *Green Office* », cet immeuble de 24 000 m<sup>2</sup> dessine peut-être l'avenir des bureaux à l'heure du Grenelle de l'environnement.



**DANS LES 15 ANS  
À VENIR, UN  
PROMOTEUR SERA  
EUROPÉEN OU NE  
SERÀ PAS**

Eric Mazoyer, Bouygues Immobilier

## L'heure de vérité

Août 2007 : la crise des *subprimes* enflamme les États-Unis et se propage comme une traînée de poudre un peu partout en Europe. Un an après, l'abcès n'est pas encore crevé. Au contraire, la crise financière se transforme, sur la plupart des places mondiales, en une crise économique qui impacte tous les pans d'activités, à commencer par celui de l'immobilier. En France, comme partout ailleurs, la situation s'est dégradée. Du point de vue immobilier, les signaux d'alerte se multiplient. Effondrement du marché de l'investissement en immobilier d'entreprise, ralentissement du marché locatif, gonflement de l'offre : les indicateurs sont clairement dans le rouge. Des motifs d'inquiétude sont également à chercher du côté de la conjoncture économique et financière avec le resserrement du crédit, la contraction de l'immobilier résidentiel, l'euro fort, le niveau durablement élevé du prix des matières premières. La déprime sur les marchés boursiers noircit encore un peu plus le tableau. Les économies européennes dévissent. Lentement, mais sûrement. La crise est là.



**« L'immobilier a été en Europe l'un des principaux moteurs de la croissance. Cette source s'est tarie depuis la mi-2007 »**

- Philippe Waechter, Natixis Asset Management



« L'investissement immobilier a le mérite d'être corrélé à l'économie réelle et de ne pas dépendre de la forte volatilité des marchés financiers. La SCPI, en particulier, n'est certes pas immunisée, mais elle n'est pas sujette à des réactions aussi violentes que celles de la sphère financière »

- Patrick de Lataillade, Aspin

## Entre 5,75 et 6,25%

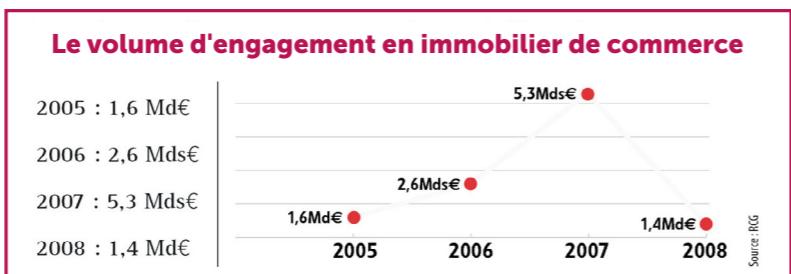
Les taux « prime » au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2009 dans le Triangle d'or. Malgré cette stabilisation, ils augmentent néanmoins de 100 pb sur un an.

Source : Jones Lang LaSalle



« Ce que j'ai demandé aux acteurs économiques dans ce dossier de l'Ilat, ce n'est pas de réinventer le droit des baux commerciaux, mais de résoudre un problème simple et connu de tous : l'inadéquation entre l'ICC et la réalité économique du secteur »

- Frédéric Lefebvre, député UMP des Hauts-de-Seine, présentant le nouvel indice des loyers d'activités tertiaires (Ilat)



-73%

Les volumes d'engagement en Île-de-France poursuivent leur descente aux enfers. ImmoStat les estime à 1,218 Md€ au 1<sup>er</sup> semestre 2009, soit une chute de 73% par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2008.

### HQE Exploitation : les premiers certifiés dès septembre 2009

Le sujet de l'exploitation n'est pas vraiment neuf pour Certivéa, l'organisme certificateur de la norme NF Bâtiments tertiaires – Démarche HQE. Depuis trois ans, un groupe de travail composé de représentants de propriétaires et d'utilisateurs – une trentaine de personnes au total – planche sur ce dossier sensible qui concerne à la fois le neuf et l'existant. Résultat : après de longs mois de travail et quelques retards à l'allumage, la version expérimentale du référentiel exploitation est fin prête. Les premiers certifiés devraient même être désignés en septembre 2009.

### Casino transforme le solaire en cash flow avec GreenYellow

Quand d'aucuns se contentent de poser des panneaux photovoltaïques sur leurs immeubles, Casino décide de monétiser une idée « qui a du sens » avec le projet GreenYellow, qui vise la création d'une structure dédiée à la construction de centrales photovoltaïques pour les sites commerciaux du groupe.



« Le Grand Paris, c'est Paris qui veut jouer un rôle dans l'économie européenne et dans l'économie mondiale. Le Grand Paris, c'est Paris qui veut être la carte maîtresse de la France en Europe et dans le monde. Le Grand Paris, c'est la volonté de penser le développement de Paris dans une perspective beaucoup plus large que les limites du périphérique, que les limites de la petite couronne, beaucoup plus large que celles de l'Île-de-France. Le Grand Paris, c'est la volonté de penser l'avenir de Paris dans le cadre d'une stratégie d'aménagement et de développement des territoires à l'échelle nationale [...] »

- Nicolas Sarkozy, président de la République

### Création de l'opération d'intérêt national Bordeaux-Euratlantique

L'Etat a promu au rang d'opération d'intérêt national (OIN) le projet Bordeaux-Euratlantique le 5 novembre dernier. Concrètement, à l'horizon 2030, il s'agit de créer un centre d'affaires au rayonnement international en même temps que de nouveaux quartiers. Jusqu'à 2,5 millions de m<sup>2</sup> construits, répartis de façon équilibrée entre logements (15 000 logements, majoritairement aidés, dont 25% de locatifs sociaux), bureaux (500 000 m<sup>2</sup>), commerces et équipements publics, sont d'ores et déjà envisagés.



### Odysseum se pose à Montpellier

C'est le plus important centre commercial de l'année qui a ouvert ses portes à Montpellier en septembre 2009. Odysseum et sa centaine de boutiques réparties sur 45 000 m<sup>2</sup> pourraient accueillir plus de 8 millions de visiteurs par an.



**19,92 %**

Le pourcentage des femmes dans l'industrie immobilière à fin 2009.

Source : Business Immo



### Gecina va sortir de la logistique

Gecina va se désengager de l'immobilier logistique et du secteur de l'hôtellerie en opérant un recentrage de son activité sur deux axes principaux : le bureau d'un côté, et le résidentiel, l'immobilier de santé et les résidences pour étudiants de l'autre. « C'est un marché où il faut pouvoir suivre ses clients à l'international. Nous n'avons pas cette puissance et étudions la possibilité d'une sortie opportuniste », a déclaré Christophe Clamageran, directeur général de Gecina. Au 31 décembre 2009, la société détient 913 000 m<sup>2</sup> d'immobilier logistique, valorisés 574 M€.

**-40 %**

La chute des volumes d'investissement en immobilier d'entreprise sur l'année 2009.

Source : BNP Paribas Real Estate

**750 €/m<sup>2</sup>**

Le nouveau loyer « prime » de référence pour le bureau à Paris au 2<sup>e</sup> trimestre 2010. Source : Jones Lang LaSalle

### Paris Crane Survey : moins de 1 million de m<sup>2</sup> en chantier en Île-de-France

« À la fin du 1<sup>er</sup> trimestre 2010, moins de 1 million de m<sup>2</sup> étaient en chantier, retombant au niveau constaté au printemps 2004 », souligne Drivers Jonas dans la 14<sup>e</sup> édition de son Paris Crane Survey, réalisée à partir des données fournies par le Grecam. À noter que sur les 500 000 m<sup>2</sup> livrés entre octobre 2009 et fin mars 2010, la moitié seulement a été commercialisée.



### Cap3000 dans l'escarcelle d'Altarea Cogedim

Altarea Cogedim est devenu le nouveau propriétaire du centre commercial Cap3000, à Saint-Laurent-du-Var, aux côtés d'APG, un gestionnaire de fonds de pension néerlandais, et Prédicta, la filiale assurance de personnes de Crédit agricole assurances.

« La crise a, en fin de compte, accéléré l'intégration de notre modèle économique. Nous sommes passés sous une marque unique au début de l'année 2009. Nous nous sommes recentrés sur les pays où les marchés immobiliers sont les plus matures – en premier lieu la France, l'Allemagne et la Grande-Bretagne – et où nous avons des positions affirmées »

- Philippe Zivkovic, BNP Paribas Real Estate

### L'investissement en commerce s'envole

Au final, 2010 s'annonce comme la deuxième année historique du marché de l'investissement en commerce, après le pic de 2007 et ses 5,3 Mds€ investis. « Nous ferons mieux que 2006 où les flux avaient atteint 2,6 Mds€, soit le niveau quasi atteint à la fin du 3<sup>e</sup> trimestre 2010. Les volumes d'investissement devraient dépasser largement les 3 Mds€ fin décembre. La performance est d'autant plus remarquable dans un contexte de reprise lente des marchés immobiliers », observe Fabrice Fubert.



« Les dix prochaines années seront celles des investisseurs institutionnels. Les assureurs, fonds de pension, fonds souverains, seront les acteurs majeurs de demain dans l'immobilier, grâce, d'une part, aux fonds propres qui leur permettent d'investir sur des volumes conséquents, et, d'autre part, à une vision à long terme de leurs investissements qui leur permet de lisser les cycles. Nous allons assister à un mouvement significatif des liquidités mondiales vers l'immobilier »

- Olivier Wignolle, Allianz Real Estate



### Rockspring finalise l'acquisition de O'Parinor

Rockspring prend une participation de 51 % auprès d'Hammerson pour un montant d'investissement de 223 M€ dans le centre commercial O'Parinor, situé à Aulnay-sous-Bois (93). Cet investissement, réalisé pour le compte du fonds sud-coréen NPS, quatrième fonds de pension mondial, répond à la stratégie de NPS de poursuivre ses investissements immobiliers en Europe.

### Ernst & Young : First locataire

C'est enfin signé ! Après des mois de négociations, Ernst & Young se regroupera bien dans la tour First, Green Business à La Défense. L'ex-CB31, qui est également la première tour du plan de renouveau du quartier d'affaires européen à sortir de terre, accueillera, sur une surface de 33 500 m<sup>2</sup> répartie sur 17 étages, les 3 100 collaborateurs et associés de la société de conseil.



« Pour les projets de grande échelle, en général dans les opérations d'urbanisme dont j'ai aujourd'hui la responsabilité, il est prévu 50% de logements sociaux, 20% de logements locatifs à loyer maîtrisé et 30% d'accession à la propriété. La mixité est une obsession »

- Anne Hidalgo, mairie de Paris

#### Emerging Trends in Real Estate : les villes gagnantes en 2011

Munich, Istanbul et Londres : c'est le trio gagnant des marchés les plus attractifs et les plus performants en Europe selon la 8<sup>e</sup> édition de l'étude *Emerging Trends in Real Estate* réalisée par PwC et l'Urban Land Institute (ULI). Paris recule un peu, se situant à la 4<sup>e</sup> place du classement de la performance des investissements existants et à la 8<sup>e</sup> place du classement de l'attractivité pour des acquisitions à venir.

#### La valeur verte est parmi nous !

Alors que depuis des mois, les esprits se manifestent pour fustiger la fin du Grenelle de l'environnement et ses conséquences, force est de constater que la valeur verte s'intègre lentement, mais sûrement, dans l'esprit des acteurs de marché. Les lois rentrent en vigueur avec l'arrivée de la RT2012, les professionnels s'organisent et augmentent leur courbe d'apprentissage, la technique devient non pas un accessoire d'un produit financier, mais une logique de conception et de construction de portefeuille. Les valeurs se verdissent !



« Comme toujours en période de difficultés financières et fiscales, nous assistons à un déchaînement fiscal sur l'immobilier. La redevance pour création de bureaux, l'augmentation de la taxation des plus-values immobilières, la refonte de la taxe annuelle sur la bureaux en Île-de-France et le flou autour de la taxe parking sont autant de signaux négatifs envoyés à l'industrie immobilière »

- Alain Béchade, ICH



Seize ans se seront écoulés entre les premières esquisses en 1995 et la livraison du centre commercial Le Millénaire en avril 2011 par Icade et Klépierre. Avec ses 56 000 m<sup>2</sup> de commerces (140 boutiques, dont 18 moyennes unités, une locomotive Carrefour de 4 100 m<sup>2</sup> et un parking de 3 000 places), il s'impose comme le plus grand des centres commerciaux construits en France depuis... Val d'Europe, également dans le giron de Klépierre.

#### AMB-ProLogis : naissance d'un géant

Cinquante-cinq millions de m<sup>2</sup>, une valorisation de 46 Mds\$, 750 M\$ d'actifs en développement : voilà les chiffres clés du nouveau ProLogis, né de sa fusion avec un autre grand de l'immobilier logistique, AMB.

#### 95,9 Mds€

C'est le volume des investissements en immobilier d'entreprise réalisés en Europe en 2010, selon les chiffres du groupe DTZ. Un chiffre qui a plus que doublé en un an (+53%). En France, ce niveau a atteint 11,4 Mds€ (+38% en un an).

#### Frédéric Puzin crée Corum Asset Management

Corum AM : c'est le nom de baptême d'un nouveau venu sur le marché de l'asset management créé par un spécialiste du genre, Frédéric Puzin, un ancien d'Uffl Ream. Détenue par l'équipe de fondateurs et, à hauteur de 37,5%, par la holding personnelle de Walter Butler, cette structure a pour terrain de jeu la gestion pour compte de tiers et la gestion de fonds à destination d'investisseurs institutionnels et privés.



« Primonial Reim devrait gérer entre 800 M€ et 1 Md€ d'actifs immobiliers (bureaux, commerces et logements). Cela nous place, dès notre première année de création, au sein des majors de la place, et parmi les premiers en termes de distribution en 2011, avec plus de 300 M€ de SCPI distribuées »

- Laurent Fléchet, Primonial Immobilier



« On a trop longtemps laissé faire des boîtes commerciales "cheap" et bas de gamme, alors même que le produit est un véritable succès économique. Nous refusons d'entrer dans cette logique et privilégions des programmes de qualité qui seront la meilleure réponse pour attirer, à loyer égal, les enseignes les plus dynamiques et les nouveaux concepts »

- Philippe Journo, Compagnie de Phalsbourg

#### NBIM : premiers pas dans l'immobilier à Paris

En signant, courant juillet, une joint-venture avec Axa Real Estate sur un portefeuille de sept immeubles de bureaux valorisés 1,4 Md€, le fonds souverain norvégien fait une entrée fracassante sur le marché immobilier hexagonal. Un premier pas qui en appelle d'autres. Mais patience, la Norges Bank Investment Management, en dépit de ses poches profondes, n'entend pas faire des dépenses somptuaires.

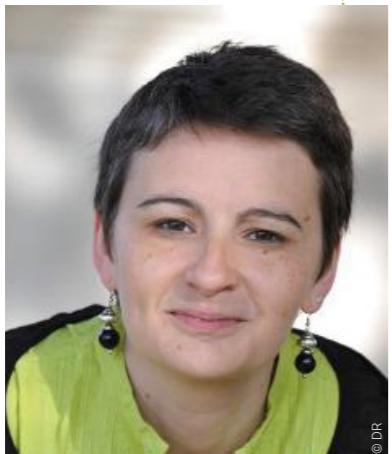
#### Re-crise plutôt que reprise

Le mois d'août 2011 a connu des développements majeurs, qui ont d'abord pris la forme d'un krach boursier avec une baisse du CAC40 pendant 11 séances consécutives, soit une chute de l'indice de 25% pendant l'été. Pas de trêve estivale cette année pour les financiers...



## Les Siic françaises sur la première marche du podium

Sur la dernière décennie, de 2001 à 2011, les Siic françaises surpilent les obligations européennes et le CAC40, se hissant sur la première marche du podium (+14%). En 2011, elles ont également fait preuve d'une certaine capacité de résistance (-8%), certes moins bonne que les obligations européennes (+5%), mais meilleure que le CAC40 (-13%).



« 2012 est une année cruciale pour les besoins en refinancement, car les prêts contractés en 2007, année du pic en Europe pour le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise, arrivent à maturité à un moment où le crédit se fait plus rare, sous l'effet de nouvelles réglementations »

- Magali Marton, DTZ



« Nous lançons les tours Hermitage en blanc. Le milliard d'euros manquant au financement sera compensé par la précommercialisation des surfaces dans les tours »

- Emin Iskenderov, Hermitage

## Chapelle International, premier prototype de logistique urbaine à Paris

Objet d'un des appels d'offres les plus courus de la place parisienne, ce projet fera, sans nul doute, figure de tournant dans l'histoire de la logistique urbaine à Paris. « L'objectif de ce nouveau quartier est de faire cohabiter des logements, des équipements publics, des bureaux, des espaces artisans, des commerces, des espaces verts et une base de fret multimodale », définit Jean-Michel Dupeyrat, directeur général d'Espaces ferroviaires.



## Simon Property, premier actionnaire de Klépierre

Simon Property Group a signé un accord avec BNP Paribas pour l'acquisition d'une participation de 28,7% dans Klépierre, soit 54,43 millions d'actions, au prix unitaire de 28 € par action. « Cette cession permettra au groupe de dégager une plus-value d'environ 1,5 Md€ et contribuera pour 32 pbs à cet objectif », précise BNP Paribas. Le groupe s'est d'ailleurs engagé à conserver l'intégralité de cette participation au moins un an, complète-t-il. Simon Property Group a précisé ne pas avoir l'intention d'acquérir de nouvelles parts de Klépierre.

## Ivanhoé Cambridge et Hines, le duo lauréat

Le projet « Duo », conçu par les Ateliers Jean Nouvel, et développé par Ivanhoé Cambridge et Hines, est le grand lauréat de la consultation internationale lancée sur le site Masséna-Bruneseau, sur la ZAC Paris Rive Gauche, dans le 13<sup>e</sup> arrondissement.

## Santé !

Nouvel eldorado des investisseurs, les actifs de santé sont de plus en plus prisés par les acteurs de l'immobilier. La preuve avec Gecina, qui vient d'acquérir un portefeuille de six maisons de retraite médicalisées et qui annonce vouloir porter sa part dans les établissements de santé à 10%, contre 8,5% actuellement. Icade également, qui a ouvert à trois investisseurs institutionnels le capital de sa filiale santé à hauteur de 250 M€. BNP Paribas REIM ensuite, qui s'est aussi distingué dans l'acquisition d'un portefeuille de neuf Ehpad loués à Green Business Korian.

## 23 Mds€

En 2011, le secteur des OPCI a enregistré un doublement de ses encours, atteignant près de 23 Mds€, selon l'IEIF.



« La FFB ne cache pas son inquiétude au sujet des mises en chantier pour 2013 qui pourraient tomber sous la barre symbolique des 300 000 logements, soit nettement moins que l'objectif annoncé. La marche reste très haute à franchir. Nous sommes très pessimistes sur la concrétisation de l'objectif des 500 000 logements »

- Didier Ridoret, Fédération française du bâtiment

## My Qatar is rich

Plus qu'un effet de mode, c'est une véritable tendance qui se confirme depuis le début de l'année 2012. Successivement, les fonds qatariens ont acquis les deux trophy assets de KanAm – Néo et la Cité du Retiro, respectivement les sièges sociaux du *Figaro* et de Cartier International. Puis, c'est au tour du 52 Champs-Élysées de tomber dans l'escarcelle de Qatar Investment Authority pour un peu de plus de 500 M€. Dix jours plus tard, on apprend que les Qatariens vont s'offrir le portefeuille Starwood, avec notamment dans le panier le Martinez, à Cannes, et le Concorde Lafayette de la porte Maillot. Un investissement estimé autour de 750 M€. Cet appétit des Qatariens pour la pierre s'inscrit dans une vaste appétence des fonds souverains pour l'immobilier parisien.



## -18%

C'est la chute de la demande placée tertiaire francilienne au 1<sup>er</sup> semestre 2012, à 960 000 m<sup>2</sup>.

Source : BNP Paribas Real Estate



## DPE : plus de la moitié des bureaux sont classés « E »

Pour la 1<sup>re</sup> édition de son Baromètre, l'Observatoire de l'immobilier durable (OID) présente des indicateurs statistiques représentatifs du patrimoine tertiaire en France, reposant sur un panel de plus de 5 millions de m<sup>2</sup>. Le bilan est cinglant pour les actifs de bureaux : plus de 53,5 % des bâtiments sont en classe E.



« Pour aller chercher du rendement, les investisseurs vont devoir maintenant accepter plus de risques. Dans ce contexte, nous allons voir un intérêt grandissant pour les véhicules d'investissement indirect positionnés sur des stratégies value-added, voire opportunistes »

- Frédéric Böhl, Viveris REIM

« Au 1<sup>er</sup> janvier 2015, le Grand Lyon devrait bénéficier du statut de métropole européenne et disposer d'un budget d'environ 3 Mds€. L'enjeu est de transformer notre communauté urbaine, qui regroupe 58 communes, en une métropole européenne »

- Gérard Collomb, Communauté urbaine du Grand Lyon



## Le Grand Paris fait peau neuve

Le Premier ministre Jean-Marc Ayrault a confirmé le 6 mars dernier sa volonté de réaliser intégralement le futur métro automatique Grand Paris Express d'ici 2030, soit 200 km et 72 nouvelles gares. Plus important encore, il a validé le montant d'investissement de ce projet, pour 29,5 Mds€, contre 20 Mds€ en 2008. Quant au calendrier, le Premier ministre a promis une mise en service des trois quarts du réseau dès 2025 et un démarrage des travaux dès 2015.

## Primark débarque en France

Primark, groupe anglo-irlandais spécialisé dans la vente de vêtements à bas prix, dont AB Foods est l'actionnaire majoritaire, avait confirmé son intention de s'implanter en France cette année. Paris avait été évoqué pour cette première ouverture, mais finalement, c'est Marseille qui l'emporte. Le premier Primark de France ouvrira sur 7 500 m<sup>2</sup> dans le centre commercial Dernière minute Grand Littoral, propriété de Corio.



## TwentyTwo Real Estate se paye le portefeuille Selec

Ne cherchez pas : l'acquisition, par le gestionnaire indépendant d'investissements dans le secteur immobilier TwentyTwo Real Estate, du portefeuille résidentiel Selec auprès de LBO France et Deutsche Asset and Wealth Management (ex-RREEF) restera comme le deal de l'année 2013. Pour environ 1 Md€, Daniel Rigny, un ancien associé de Perella Weinberg Partners, s'est offert 7 600 maisons individuelles, louées dans le cadre de baux de 12 ans par EDF pour le compte de ses agents et cadres travaillant près des centrales nucléaires sur une quinzaine de sites en France.

## La Société générale donne à ses activités immobilières une nouvelle direction

La Société générale vient de créer une direction dédiée à ses activités immobilières et c'est lui qu'elle a choisi pour la diriger : à 58 ans, Gérard Frabolut devient le « Monsieur Immobilier » du groupe bancaire. Cette nouvelle direction, axée autour de quatre pôles (financement, crédit-bail, promotion et conseil), regroupe les filiales et entités CIG (financements structurés pour les professionnels de l'immobilier), Sogebail-Sogefimur et Genefim (le crédit-bail immobilier), Sogeprom (la promotion immobilière) et Odiprom (le conseil aux investisseurs dans l'immobilier).



« Ce que nous allons faire, c'est étendre cette centralité avec deux extensions majeures. D'une part, autour de la gare avec le projet Euratlantique, et d'autre part, avec le quartier des Bassins à flot. Celui-ci exercera une attractivité au-delà de ses limites. Avec la construction de la Cité des civilisations du vin, dont l'ouverture est prévue pour 2016, et qui sera un formidable outil de promotion économique »

- Alain Juppé, mairie de Bordeaux

## Aéroville : paré au décollage

Christophe Cuvillier ne badine pas avec les superlatifs lorsqu'il évoque Aéroville. Le nouvel opus d'Unibail-Rodamco cumule l'argument de la taille (84 000 m<sup>2</sup>, 200 boutiques, 4 700 parkings), de la puissance de l'investissement immobilier (355 M€) et de l'innovation à tous les étages. « Aéroville, qui inaugure une nouvelle génération de produits, est le plus spectaculaire centre commercial d'Europe continentale. C'est également un concentré de l'ensemble de nos savoir-faire », résume le nouveau patron d'Unibail-Rodamco.



## Carpe Diem : la première

Réaliser une tour aura été aussi attendue que Carpe Diem... Le premier spécimen du Plan de renouveau de La Défense imaginé, en son temps, par un certain Nicolas Sarkozy, est désormais une réalité. Signée de l'architecte américain Robert Stern, Carpe Diem, portée par les investisseurs Aviva Investors Real Estate et Crédit agricole assurances, veut rompre avec les codes de l'environnement de bureau, dépasser le débat tour/campus et inventer de nouvelles façons de travailler. Le résultat est bluffant. Avec sa hauteur de 3 m sous plafond, ses bureaux en premier jour, son toit-terrasse végétalisé et ses « bureaux d'humour », Carpe Diem est bien le prototype de la tour de demain.





## L'IMMOBILIER DES ENTREPRISES EST PASSÉ D'UNE FONCTION SUPPORT À UNE FONCTION STRATÉGIQUE

Christian Cléret, ADI

### Deux pôles pour Accor

Accor réorganise ses activités autour de deux pôles : l'un est chargé de la gestion des hôtels et l'autre de la propriété immobilière.



« Nous sommes convaincus que les centres commerciaux doivent devenir des lieux d'expérience, d'événements, de loisirs et de plaisir, destinés à sublimer l'acte d'achat et à lui donner une dimension qu'internet ne pourra jamais lui apporter »

- Eric Damiron, Corio France



### Un tandem inattendu acquiert le portefeuille français de Risanamento

Risanamento cède au groupement Chelsfield/The Olayan Group un portefeuille de 76 500 m<sup>2</sup> pour 1,225 Md€ net d'impôts : neuf actifs situés exclusivement à Paris, principalement des bureaux et des commerces. Le 50 avenue Montaigne, siège de la banque 1818, et l'immeuble Actualis, 20 000 m<sup>2</sup>, en font partie.

**Unibail-Rodamco, première foncière à placer une obligation « verte »**  
Unibail-Rodamco s'attaque au marché obligataire euro. La foncière a annoncé « *le placement du premier green bond émis par une société foncière sur ce marché* ». L'obligation, d'un montant de 750 M€, offrira un coupon fixe de 2,5% pour une maturité de dix ans. En moins de 2 heures, le livre d'ordres avait déjà atteint plus de 2,5 Mds€.



### Un nouveau président du directoire pour BNP Paribas Real Estate

Le 16 juin dernier, à l'occasion des dix ans de BNP Paribas Real Estate, Thierry Laroue-Pont a été intronisé par Philippe Zivkovic comme son successeur à la tête de la présidence du directoire de BNP Paribas Real Estate.



« Avant de prendre collectivement le mur de face, il nous fallait un totem expiatoire pour bien comprendre ce qui nous arrivait. Ce fut Cœur Défense. La tour servit de bûcher des vanités immobilières, mais aussi de phare incandescent à l'ombre duquel le nettoyage immobilier a pu se faire de façon discrète... »

- Lahlou Khelifi, Génération Immobilier



« Si nous voulons répondre aux objectifs de réduction de 38 % de la consommation énergétique des immeubles d'ici 2020, nous estimons à environ 15 Mds€ le coût de remise en état du parc de bureaux francilien »

- Nicolas Jacquet, Adyal



« Il est prévu, à l'horizon 2030, d'imposer la rénovation énergétique d'un bien à l'occasion de sa mutation. Cela va sans doute impacter le prix et poser concrètement la question de la valeur verte, mais cela va surtout participer à l'amélioration de la performance énergétique du parc »

- Philippe Pelletier, Plan bâtiment durable

## Le fonds souverain chinois CIC achète dix centres commerciaux en France et en Belgique

Le montant de la transaction dépasse 1,3 Md€. Parmi les actifs cédés par CBRE Global Investors figurent le centre de La Vache noire, à Arcueil, ou encore le Marques Avenue de Troyes.

## Amundi se prépare à entrer en Bourse

Le leader de la gestion d'actifs en Europe va explorer une nouvelle piste pour conforter sa dynamique de développement. Crédit agricole SA et Société générale ont en effet annoncé leur volonté d'introduire en Bourse Amundi, leur filiale commune, créée en 2010. Société générale pourrait céder jusqu'à l'intégralité de sa participation. De son côté Crédit agricole SA entend conserver le contrôle majoritaire de sa filiale. Au 31 mars dernier, Amundi disposait de 954 Md€ d'actifs sous gestion (dont 9,1 Md€ en immobilier fin 2014).

**VOUS AVEZ REMARQUÉ QUE NOUS NE PUBLIONS PLUS NOTRE ÉTUDE SUR LE "DEBT FUNDING GAP". LA RAISON EST SIMPLE : IL N'EXISTE PLUS**

- Hans Vrensen, DTZ

## L'appétit des particuliers pour la pierre ne se dément pas

Avec plus de 3,1 Mds€, selon les statistiques de l'Aspim-IEIF, les SCPI et OPCI grand public ont drainé autant de capitaux en six mois que sur toute l'année 2014.

**1,1 Md€**

Ce sont les retombées économiques générées par les 252 congrès internationaux accueillis par Paris en 2014. Récemment nommée « première destination mondiale des congrès internationaux » par l'ICCA, la capitale française enregistre une progression de 7,7% par rapport à 2013.



## La tour Sequoia fait des émules !

Ils se sont dit oui ! Entre la tour Sequoia et AccorHotel, les choses se sont faites en grande pompe : 43 000 m<sup>2</sup> de bureaux, soit les 23 étages du bâtiment, pris à bail par le groupe hôtelier pour une durée de 12 ans ferme. Une idylle immobilière permise par le départ anticipé de Bouygues Telecom l'année dernière, après quatre années d'occupation.



« Les résultats des grandes foncières en Europe démontrent que la productivité des boutiques s'est améliorée, le couple Big Data et Datamining y étant les principaux facteurs »

- Béatrice Guedj, Grosvenor Fund Management

## Antoine Derville nommé Head of France de Cushman & Wakefield

Derville ou Gérard ? Arrêtez les paris, les jeux sont faits. Ce sera Antoine Derville qui prendra la tête de la branche française du nouvel ensemble né de la fusion entre DTZ et Cushman & Wakefield. Nommé Head of France, l'ancien patron de DTZ France devra composer avec un Olivier Gérard qui décroche une mention spéciale dans l'organigramme du nouveau Cushman & Wakefield avec le titre de Chairman France.

## L'État lève l'option d'achat de la tour Séquoia à La Défense...

...et passe un contrat de crédit-bail. Le montant de la transaction s'élèvera à 478 Md€ (HD). Le vendeur, un fonds géré par Tishman Speyer, avait loué cet IGH de 62 300 m<sup>2</sup> shon au ministère de l'Écologie en décembre 2012, après le départ de SFR pour Saint-Denis.

## BBCA, l'association pour promouvoir le bâtiment bas carbone

Le bas carbone a désormais son association. Présidée par Stanislas Pottier, directeur du développement durable de Crédit agricole SA, BBCA regroupe la crème de l'immobilier hexagonal. Son objectif ? Faire prendre conscience de l'urgence à diminuer l'empreinte carbone, mais aussi valoriser les bâtiments bas carbone exemplaires dans un monde de la construction qui pèse pour 28% des émissions de CO<sub>2</sub>.



« Avant-hier, c'était l'apparition du design dans les bureaux. Hier, l'explosion des espaces collaboratifs. Aujourd'hui, c'est l'émergence du *well-being*. On cherche à donner une vision enchanteresse d'un monde qui manque d'idéal »

- Gilles Betthaeuser, Colliers France

## La tour First rentre dans l'escarcelle d'Axa IM – Real Assets

Axa Investment Managers - Real Assets a acquis la tour First auprès de filiales de Beacon Capital Partners, via une opération de cession de parts. Le montant de la transaction s'élèverait à 800 M€. L'actif de 231 m comprend plus de 80 000 m<sup>2</sup> de bureaux « prime » répartis sur 44 étages. L'immeuble est actuellement loué à 83 % à EY et Euler Hermes.



## Un premier WeWork en France

Deka Immobilien a loué à la société WeWork, entreprise new-yorkaise proposant des espaces de coworking pour les indépendants, une surface de bureaux de 11 700 m<sup>2</sup> au 33 rue La Fayette, dans le 9<sup>e</sup> arrondissement de Paris.

## Le portefeuille santé de Gecina passe aux mains de Primonial REIM

Gecina a cédé l'intégralité de son portefeuille d'immobilier de santé à Primonial REIM. Le montant de la transaction s'élève à 1,35 Md€ acte en main, traduisant un taux de rendement net de 5,9 %.

## Réinventer Paris, un catalyseur de la créativité à la française

Grande gagnante de Réinventer Paris, la Compagnie de Phalsbourg, incarnée par **Philippe Journo**, est lauréate sur trois sites : Pershing (1<sup>er</sup>) avec le projet emblématique Mille Arbres, l'Hôtel de la Bûcherie (5<sup>e</sup>) avec Le Philanthro-Lab, et Poterne des Peupliers (13<sup>e</sup>) avec Node.

## La fin d'une histoire, le début d'une autre

Un bail de 42 ans passés dans la maison qui porte aujourd'hui le nom de BNP Paribas Real Estate. Le début d'une autre : l'entrepreneuriat, décidément très à la mode. **Philippe Zivkovic** va définitivement tourner une page pour en ouvrir une autre, aux antipodes de la première (...) Avec un autre « *jeune retraité* » des grandes maisons : **Guillaume Poitrinal**, l'ex-prodigie d'Unibail-Rodamco. Les deux hommes uniront désormais leurs intérêts au sein de Woodeum, société de promotion spécialisée dans la construction en bois massif CLT.

« La sortie annoncée de la Grande-Bretagne de l'Union européenne va créer un climat d'incertitude pour les investisseurs pendant les trois à quatre prochaines années, le temps de trouver un compromis sur les modalités de sortie de ce pays, mais va créer des opportunités pour de nouveaux entrants sur le marché immobilier britannique à la faveur d'une baisse de la livre sterling et d'un réajustement des valeurs vénale »

- Mahdi Mokrane, LaSalle

## L'inexorable expansion du coworking en France

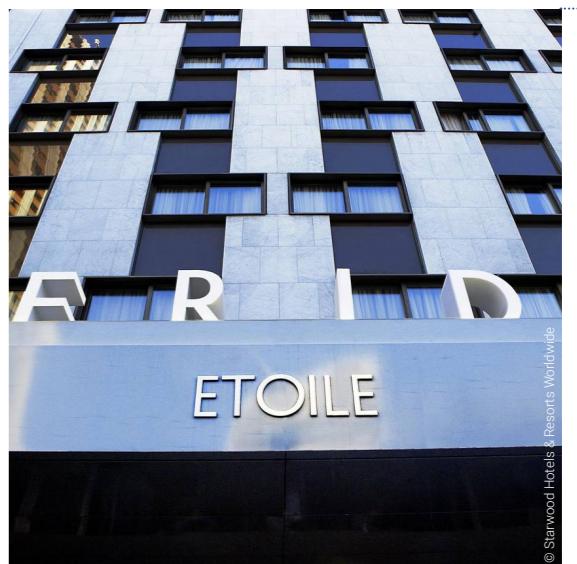
Le coworking fait son nid en France. Selon une infographie publiée par la plate-forme Bureaux à partager (BAP) et La Fonderie, les espaces dédiés à cette activité sont passés de 250 en 2014 à 360 en 2015. Le taux de remplissage est pour sa part en progression avec 65 % de lieux « *bien remplis* » contre 31 % en 2014.

« L'immobilier de bureau était hier encore souvent un simple poste de coût, subi et nécessaire, mais est devenu aujourd'hui un vrai vecteur de transformation et de performance pour l'entreprise »

- Olivier Estève, Foncière des Régions

## Pari gagné pour Eurazeo et Bridgepoint

Les deux investisseurs ont cédé Foncia au Suisse Partners Group pour 1,833 Md€. Soit un multiple de 2,4 fois leur investissement initial. Depuis 2011, date à laquelle ils ont acquis Foncia, le chiffre d'affaires de la société a progressé de 4,4 % par an en moyenne.



## Henderson Park décroche Le Méridien

Pour sa première acquisition, Henderson Park a fait très fort en s'adjugeant l'hôtel Le Méridien Étoile pour la modique somme de 365 M€ auprès de Mount Kellett Capital Management et Cedar Capital. Doté de plus de 1 000 chambres, cet établissement construit en 1972 pour incarner l'hôtel phare d'Air France a fait l'objet d'un programme de rénovation d'envergure.



## Norges Bank s'empare du 9 place Vendôme pour 1 Md€

La tour First s'est fait coiffer au poteau en 2016 par... Vendôme Saint-Honoré. Si Axa IM – Real Assets avait déboursé 800 M€ pour acquérir l'actif de bureaux à La Défense, le fonds souverain norvégien Norges Bank Real Estate Management (NBREM) s'est acquitté de la modique somme de 1 Md€ pour le 9 place Vendôme et le 368-374 rue Saint-Honoré. L'actif développe 26 800 m<sup>2</sup> répartis entre 80 % de bureaux et 20 % de commerces. Plus de 100 000 €/m<sup>2</sup> auraient été déboursés pour la surface commerciale...



## Méka Brunel, back in France !

C'est un come-back très remarqué pour Méka Brunel dans l'industrie immobilière hexagonale. Après avoir occupé le poste de présidente Europe d'Ivanhoé Cambridge – le bras armé immobilier de la Caisse des dépôts du Québec – et dirigé les activités immobilières d'Ivanhoé Cambridge en Europe, elle vient d'être chassée pour prendre la tête de la direction générale de Gecina. Une fonction assumée depuis 2013 par Philippe Depoux.

## Les centres commerciaux affichent une performance de 8 % sur dix ans

7,9 % : c'est la performance globale des centres commerciaux en France en 2016, selon les statistiques de MSCI. La France se situe nettement devant ses rivales britannique et allemande – dont le rendement global reste en deçà de 5 % –, mais bien loin de l'Europe du Sud, où le Portugal et l'Espagne affichent des rendements largement au-dessus de 15 %, et l'Italie signe un total return supérieur à 10 %.

## Carrefour va introduire en Bourse sa foncière Carmila

Trois ans après sa création, Carrefour va introduire sa foncière Carmila en Bourse. Le groupe de distribution projette de la fusionner avec une structure déjà cotée – Cardetyl – pour créer une foncière majeure « dédiée à la valorisation et au développement de centres commerciaux » en s'appuyant sur un partenariat stratégique avec le groupe Carrefour. Leader en France, Espagne et en Italie, avec un patrimoine de 5,3 Mds€, l'ensemble va représenter la troisième foncière cotée de commerce en Europe continentale derrière les intouchables (pour le moment) Unibail-Rodamco et Klépierre.

## Isabelle Scemama nommée à la tête d'Axa IM – Real Assets

Un changement d'exécutif historique ! Après 18 années passées au poste de Chief Executive de l'un des plus puissants asset managers d'Europe, Axa Investment - Managers Real Assets, Pierre Vaquier quitte le navire pour embrasser de « nouveaux projets », dixit le communiqué de presse. Pour remplacer celui qui a imprimé sa marque depuis 1999, a été choisie une personnalité qui connaît la maison sur le bout des doigts depuis 15 ans, une certaine... Isabelle Scemama.



**Le succès des tours Duo**  
L'Est parisien est à la fête ! Après avoir décroché leur sésame tant attendu, le permis de construire, les tours Duo ont enregistré une prise à bail historique de 90 000 m<sup>2</sup> par la banque Natixis (groupe BPCE). « Tous les espaces de Duo sont loués. Il s'agit d'un cas de figure sans précédent pour un projet qui doit être livré en 2020 », fanfaronne Bill Tresham, président d'Ivanhoé Cambridge.

## Le marché de l'investissement logistique tricolore embrasse les records

Marqué par de nombreux méga deals à l'échelle européenne – à l'image des cessions de portefeuille de Logicor pour plus de 12 Mds€, ou encore P3 ou IDI Gazeley cédés à 2,4 Mds€ chacun –, le marché de l'investissement français des entrepôts 2017 s'annonce millésimé ! À l'échelle de l'Hexagone, plus de 1 Md€ ont été investis en logistique au cours des neuf premiers mois de l'année, soit une hausse de 12 % en un an.

## Gecina, première foncière européenne de bureaux après le rachat d'Eurosic

« Un coup de maître » diront certains... Gecina vient d'annoncer l'acquisition d'Eurosic. Un an après l'OPA manquée sur Foncière de Paris. Mais plus qu'une revanche, il s'agit surtout pour sa directrice générale Méka Brunel, d'en faire l'une des premières foncières européennes, forte d'un patrimoine combiné de 19,3 Mds€ et le leader du bureau avec 1,5 million de m<sup>2</sup> concentrés autour de la capitale et valorisés à 15,3 Mds€.

## ANF Immobilier aux mains d'Icade

Après le rachat d'Eurosic par Gecina, c'est au tour d'Icade d'absorber une foncière « consœur », avec l'acquisition de 50,5 % du capital d'ANF Immobilier pour 213 M€. De quoi permettre à la filiale du groupe Caisse des dépôts d'accéder à un patrimoine de 457 M€ offrant un rendement de 5,8 % et d'étendre son maillage territorial, puisque celui-ci est basé dans les grandes métropoles régionales (Lyon, Bordeaux, Marseille et Toulouse). Que complétera un pipeline de développement de 200 M€.



## Tour Montparnasse : la métamorphose

Bientôt « la verrue de Paris » ne sera plus. Aussi emblématique de la capitale que dépréciée, la tour Montparnasse se paye un peu plus qu'un « lifting » pour ses 50 ans. Et c'est le trio d'agences d'architectures françaises Franklin Azzi, Chartier-Dalix et Hardel Le Bihan, formant la nouvelle AOM qui est en charge de sa métamorphose, lauréat d'un concours d'architecture international lancé en juin 2016 par le syndicat des copropriétaires de l'Ensemble immobilier tour Maine Montparnasse (EITMM).



## Le duo Amundi Immobilier/Primonial REIM signe Hekla pour 575 M€

Après avoir mis la main sur Cœur Défense avec Crédit agricole assurances, Amundi Immobilier et Primonial REIM ont acquis en Vefa pour 575 M€ la tour Hekla auprès des groupes Hines et AG Real Estate. Le building, signé Jean Nouvel, se composera de 48 étages et 76 000 m<sup>2</sup> dans la skyline de La Défense.



## La rénovation énergétique des bâtiments, une priorité nationale à 14 Mds€

Dans le cadre du Grand Plan d'investissement annoncé en septembre dernier, le gouvernement a dégainé son plan de rénovation énergétique des bâtiments qui hisse la rénovation énergétique au rang de « priorité nationale ». Au menu : 4 axes, 12 actions et 32 mesures mobilisant pas moins de 14 Mds€ d'argent public sur cinq ans.



## Le marché logistique explose

Avec une demande placée de 3,3 millions de m<sup>2</sup>, la mouture 2017 a pulvérisé tous les records selon les chiffres d'Arthur Loyd Logistique. Son directeur général, **Didier Terrier**, explique : « *Cette performance est liée à la réorganisation de la supply chain des acteurs de la grande distribution et au fort développement des acteurs du e-commerce.* »

## AccorHotels passe en mode asset light

AccorHotels va céder la majorité de sa branche immobilière AccorInvest à un pool d'investisseurs institutionnels comprenant notamment les fonds souverains saoudiens Public Investment Fund (PIF) et singapouriens GIC, les Français Crédit agricole assurances et Amundi, ainsi que l'Américain Colony NorthStar. Le groupe hôtelier dirigé par **Sébastien Bazin** va engranger 4,4 Mds€ avec la vente de 55% du capital d'AccorInvest, qui détient un parc de 891 hôtels répartis dans 27 pays.



« *Le marché n'arrive pas à atteindre la barre des 30 Mds€ faute de produits alors que la demande est 20 fois plus importante que l'offre pour les opérations à valeur ajoutée dans Paris* »

- Nils Vinck, Cushman & Wakefield

## Avec Gazeley, Global Logistic Properties s'invite en Europe

Géant international de la logistique, Global Logistic Properties (GLP) était en Chine, au Japon, au Brésil et aux États-Unis, mais cherchait à combler un besoin en Europe. Solution : l'acquisition de Gazeley auprès de Brookfield Asset Management pour 2,4 Mds€ (...). GLP met ainsi la main sur 1,6 million de m<sup>2</sup> d'entrepôts, loués à 98% avec une échéance de location résiduelle moyenne de neuf ans, ainsi que sur un pipeline de développement constructible estimé à 1,4 million de m<sup>2</sup>.

- Nils Vinck, Cushman & Wakefield

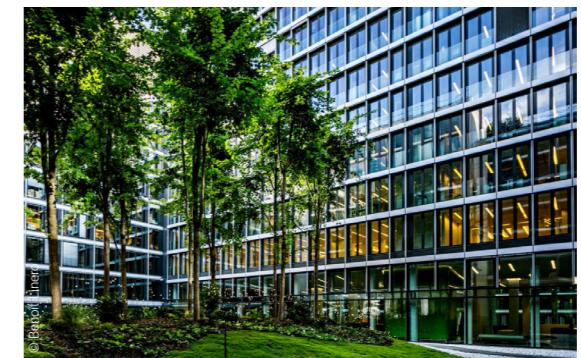


« *Le changement de nom était devenu nécessaire pour mettre en cohérence notre identité et l'entreprise, qui a beaucoup évolué depuis 2001. D'une "petite" foncière de 25 personnes et 100 M€ de patrimoine, nous sommes passés à une entreprise européenne dotée d'un portefeuille de 21 Mds€, d'un pipeline de 5 Mds€ et de 850 collaborateurs* »

- Christophe Kullmann, Covivio

## BPCE va absorber le Crédit foncier

Une page se tourne. Après 166 ans d'existence, le Crédit foncier va en effet être absorbé par sa maison mère BPCE.



## Deals à 1 Md€ à La Défense

Deux pour 1 Md€. La Défense compte deux belles transactions début octobre, avec l'acquisition de la tour Ariane (64 500 m<sup>2</sup>) auprès d'Unibail-Rodamco-Westfield, par le fonds souverain de Singapour GIC pour 464,9 M€ ; et celle de l'immeuble Window (44 000 m<sup>2</sup>) par Oxford Properties Group – branche immobilière d'Omers, fonds de pension des employés municipaux de l'Ontario au Canada – pour 477 M€.

## Veni, Vidi, Vesta

Cela ressemble au deal de l'année. Et pour une fois, il sera dans le résidentiel. Un consortium mené par Ampère Gestion (filiale de CDC Habitat) et Swiss Life Asset Managers a acquis 80 % de la foncière Vesta qui détient un portefeuille de 4 000 logements loués au personnel de la SNCF. Dans le pool d'acquéreurs, on retrouve deux fonds de pension français – l'Eraf et l'Ircantec –, mais aussi une foncière allemande, Vonovia, qui signe son entrée sur le marché français. Le montant de la transaction s'élèverait, selon nos informations, à 1,4 Md€.



# 23,1 Mds€

Le montant global des investissements en immobilier d'entreprise pour l'année 2018.

Source : ImmoStat



« Avec l'équipe naissante, nous sommes très vite partis sur l'idée d'un événement tourné en direction des investisseurs internationaux. Un pari osé car, en 1989, l'immobilier d'entreprise restait le pré carré des investisseurs institutionnels nationaux et des opérateurs locaux »

- Thierry Renault, Reed Midem, à propos des 30 ans du Mipim

## Nexity et Morning Coworking conjuguent leurs ambitions

Nouveau mouvement d'ampleur sur le marché du coworking tricolore : le groupe Nexity vient de prendre une part majoritaire (54 %) au capital de Morning Coworking du groupe BAP. Les ambitions de ce nouvel attelage ? « *Notre principal objectif est de nous rapprocher des besoins de l'utilisateur final* », annonce Véronique Bédague, directrice générale adjointe de Nexity.

## Sous pavillon BPCE, Socfim se diversifie

Celle qui se présentait jusqu'à présent comme la « banque des promoteurs » va bientôt devenir la banque de tous les acteurs immobiliers. La Socfim, à la faveur de la dissolution du Crédit foncier dès la mi-2019, va être directement rattachée à BPCE SA au sein d'un nouveau pôle business des sociétés financières issues du groupe, dirigé par Dominique Garnier.

## NCT prend son destin en main

C'est au moyen d'un MBO (management buy-out) que les managers associés, menés par quatre protagonistes – Valérie Mellul, présidente, Guy Deforge, William Morelli et Olivier de Molliens, directeurs généraux adjoints –, ont acquis la majorité du capital de Nexity Conseil et Transaction (NCT) auprès de la maison mère.

« Nous lançons un permis d'expérimenter pour redonner de la marge de manœuvre aux professionnels de la construction »

- Julien Denormandie, ministère de la Ville et du Logement

# 30 M de m<sup>2</sup>

C'est le niveau de production en chantier des promoteurs privés, qui n'aura jamais été aussi élevé. Source : Explore



## Gend'her, pour faire avancer la parité

KPMG, Reed Midem et Business Immo ont lancé le think tank Gend'her à l'occasion de la 30<sup>e</sup> édition du Mipim. « Ce think tank aura vocation à permettre d'analyser les raisons pour lesquelles il existe encore une sous-représentation féminine dans les organes de direction de l'industrie immobilière. Nous ambitionnons également d'être force de proposition auprès des instances dirigeantes et des pouvoirs législatifs », souligne Sandra Roumi, présidente de Business Immo.

« Les taux négatifs ne peuvent pas être éternels, mais pour inverser la tendance, il faudra un choc exogène que nous ne voyons pas »

- Gilles Moëc, Axa

## La loi Énergie et climat promulguée au Journal officiel

La loi Énergie et climat qui décrète « *l'urgence écologique et climatique* » et prévoit d'atteindre la « *neutralité carbone* » de la France à l'horizon 2050 a été promulguée au *Journal officiel*. Un dispositif progressif en trois temps est prévu dans la loi, « *incitation, obligation et en dernier recours sanctions* », avec pour objectif « *la fin des passoires thermiques d'ici 2028* ».



## Jacques Ehrmann, nouvelle figure de prou d'Altarea Cogedim

C'est sans nul doute le transfert le plus inattendu de l'année de l'industrie immobilière française : Jacques Ehrmann, jusqu'alors président-directeur général de Carmila, rejoint les rangs d'Altarea Cogedim, au poste de directeur général.





# 2020



Cécile Maisonneuve et Bertrand de Feydeau.



« Le télétravail n'est plus une mode, une demande, un phénomène marginal regardé de près. Il est devenu une réalité. À marche forcée et sans préparation, mais en faisant montre d'une certaine efficacité. Les entreprises ne s'exonéreront plus d'une certaine flexibilité sur le sujet [...]. Le télétravail offre une forme d'agilité qui restera utile »

- Jean-Frédéric Heinry, Altarea Entreprise Studio



« Nous sommes dans l'ambiguïté : d'un côté, l'idée d'un "zéro artificialisation nette" fait son chemin, au nom de la préservation des espaces. De l'autre, la construction en ville rencontre des résistances, alors qu'elle est la seule à même d'arrêter l'artificialisation sans créer de pénurie de logements. C'est ce débat qu'il faut avoir le courage d'ouvrir »

- Alexandra François-Cuxac, FPI

## 45 Mds€

Au lendemain de l'annonce d'**Emmanuel Macron** d'un confinement général plus strict, le ministre de l'Économie et des Finances, **Bruno Le Maire**, a précisé que le gouvernement allait « mettre immédiatement 45 Mds€ d'aides disponibles pour les entreprises et 300 Mds€ de garanties ».



« Cette crise sera le catalyseur de plusieurs tendances déjà observées auparavant et accélérera ces phénomènes. Notre vision est donc toujours la même : il convient de développer des actifs répondant à une notion de commerce durable, pour l'enseigne comme pour la collectivité »

- Antoine Frey, Frey



### Envers et contre tous, la construction de The Link débute

Signal fort de la reprise post-Coronavirus : Groupama et Total ont annoncé avoir signé, le 14 mars 2020, un Befa pour The Link, à La Défense. La livraison de l'ensemble immobilier de 130 000 m<sup>2</sup> conçu par PCA-STREAM est actée pour 2025.

### ISR, la promesse d'une finance responsable

Le label ISR immobilier devrait être officiellement lancé dans les jours à venir. Et ce en dépit de la crise du Coronavirus qui paralyse l'essentiel de l'économie. Bien plus qu'une nouvelle strate de contraintes pour les acteurs, le label ISR pourrait être une formidable opportunité.

### Coup d'arrêt pour EuropaCity

Le 7 novembre, le chef de l'État **Emmanuel Macron** tranche et dit stop au méga complexe controversé EuropaCity, situé sur le Triangle de Gonesse : « *Le projet est daté et dépassé (...) et ne correspond plus aux aspirations de nos concitoyens.* »





« Désormais, il y aura une prime à la qualité pour les actifs "prime", tandis que les immeubles moins bien situés et non préparés aux mutations des besoins des entreprises vont souffrir sur leurs loyers et leur valorisation »

- Philippe Depoux, La Française REM

### Bureau : le loyer frôle les 1 000 €/m<sup>2</sup> à Paris

La barre des 1 000 €/m<sup>2</sup> reste le rêve ultime de tout investisseur en immobilier de bureau à Paris. Ce rêve devient presque réalité, puisque le loyer moyen de 1 m<sup>2</sup> de bureau s'établit à 978,99 € dans la capitale, selon la start-up Volum. Il grimpe même à 1 119/m<sup>2</sup> dans le 8<sup>e</sup> arrondissement, si l'on veut bien considérer le loyer en prestation de services.

### CDC Habitat lance un appel à projets pour la production de 30 000 logements

Le groupe CDC Habitat a lancé un appel à projets visant à engager, en 2021 et 2022, la production de 30 000 logements locatifs sociaux. Sur la même période, CDC Habitat poursuivra également la mise en œuvre d'une production de 30 000 logements abordables ou intermédiaires, dans une approche de mixité sociale et afin de pouvoir offrir un parcours résidentiel complet.



« L'enjeu des dix prochaines années tiendra à recycler les actifs obsolètes. Rien qu'en Île-de-France, 50% du parc de bureaux datant des années 1980 et déjà vétuste »

- Joachim Azan, Novaxia



Son nom revenait avec insistance dans les milieux économiques parisiens : Véronique Bédague était pressentie pour coiffer la casquette de directrice générale du premier promoteur de France. Elle succédera à Alain Dinin.

■ 43%

La chute de la demande placée sur le marché des bureaux en Île-de-France en 2020 comparée à l'année précédente.

Source : Evolis

### BIG up !

Business Immo s'apprête à franchir un mouvement éditorial d'envergure en unifiant ses trois titres print, le mensuel *Business Immo* et les trimestriels *in interiors* ainsi qu'*études foncières*, en une seule et même revue à 360° : *BIG, Business Immo Global*. Nouveau format, nouvelle pagination, nouvelle mise en page, mais surtout nouveaux contenus à valeur ajoutée abordés sous un triple angle : territoires, business, usages.

### Le retour de La Samaritaine

Après 16 ans de fermeture et cinq ans de travaux, la Samaritaine, grand magasin emblématique de 20 000 m<sup>2</sup> situé au cœur de la capitale, rouvre enfin ses portes.



### Altarea s'offre Primonial

C'est assurément un coup de tonnerre dans le landerneau immobilier. En annonçant l'acquisition de l'un des tout premiers gestionnaires d'actifs immobiliers en Europe – Primonial et ses 30 Mds€ d'actifs immobiliers sous gestion –, Altarea met un pied de géant dans l'épargne immobilière. « *Cette opération participe à l'accélération de la transformation du modèle d'Altarea et permet de créer un objet unique en Europe, alliant investissement et développement immobilier* » souligne Alain Taravella, président fondateur du groupe.

2050

C'est l'année où l'objectif « *zéro artificialisation nette* » (ZAN) doit être atteint, avec une réduction de moitié de la consommation d'espaces sur les dix prochaines années.

### Unibail-Rodamco-Westfield s'associe à Axa IM Alts pour construire la tour Triangle

Faisant toujours l'objet de critiques, notamment par les Écologistes ou le maire du 15<sup>e</sup> arrondissement de Paris, Philippe Goujon, la tour Triangle, projet porté depuis 2008 par Unibail-Rodamco-Westfield dans l'enceinte du parc des Expositions de la porte de Versailles, a obtenu début novembre un soutien financier de taille, via un partenariat signé par la foncière cotée avec Axa IM Alts, agissant pour le compte de ses clients investisseurs.



### L'Hôtel de la Marine prend le large

Un lieu historique, une place stratégique, une position mythique : l'Hôtel de la Marine coche toutes ces cases. Ce solide morceau de patrimoine français, inauguré par le président de la République en personne, ouvre une nouvelle page de son auguste histoire marquée par la mixité des usages. Lieu de culture, de coworking et de restauration, il incarne un véritable avant-goût de l'immobilier de demain.



### Le référentiel du logement de qualité dévoilé par Emmanuelle Wargon

Emmanuelle Wargon, ministre déléguée chargée du Logement, a rendu public le 8 septembre 2021 un référentiel sur la qualité des logements réalisé par l'aménageur Laurent Girometti et l'architecte François Leclercq. Celui-ci vise à améliorer la qualité d'usage des logements neufs pour mieux répondre aux besoins de leurs occupants et retrouver le désir d'habiter en ville.



## Méka Brunel tient son successeur

Il était écrit que Gecina allait changer de tête, le mandat de **Méka Brunel** en tant qu'administratrice - directrice générale prenant fin le 21 avril 2022. Et le nom de son successeur a fini par être dévoilé : il s'agit de **Benat Ortega** (41 ans, membre du directoire, directeur des opérations et mandataire social du groupe Klépierre).



## L'aimable Morland Mixité Capitale

Après avoir porté à bout de bras Morland Mixité Capitale à Paris, Emerige remet les clés du plus grand projet de Réinventer Paris à Nuveen Real Estate.



« La filière, un poids lourd représentant 11% du PIB annuel et 2,3 millions d'emplois, a mieux rebondi en 2021 que l'ensemble de l'économie française, dont la reprise s'est élevée à 7%. Elle est d'ailleurs l'une des seules à n'avoir jamais cessé de créer des emplois, même au plus fort de la crise »

- Christophe Lasnier, EY Consulting



**JE REGRETTE  
L'ABSENCE D'UNE  
POLITIQUE  
COHÉRENTE ET  
GLOBALE EN MATIÈRE  
DE LOGEMENT**

- François Hollande, ancien président de la République

## CNP Assurances signe le portefeuille Lamartine

À l'issue d'un processus compétitif, CNP Assurances a acquis auprès de CDC Habitat 85 % de la Lamartine, créée pour cette opération et gérée par Ampère Gestion, filiale de CDC Habitat qui conserve 15 % du capital. Le portefeuille de 7 600 logements abordables est valorisé à 2,4 Mds€.



« Nous avons identifié neuf critères dans le Code de l'urbanisme pour créer une grille d'évaluation des projets. Les pétitionnaires devront remplir un certain nombre de critères minimum et surperformer sur au moins trois de ces critères »

- Emmanuel Grégoire, premier adjoint de la maire de Paris, à propos du PLU bioclimatique

## Coup de massue pour les projets Mille Arbres et Ville multi-strates

La cour administrative d'appel de Paris a confirmé l'annulation des permis de construire délivrés pour deux projets phares de Réinventer Paris 1, situés à proximité de la porte Maillot, dans le 17<sup>e</sup> arrondissement : Mille Arbres, porté par OgiC et la Compagnie de Phalsbourg, et Ville multi-strates, porté par BNP Paribas Real Estate.



## L'immobilier au cœur du plan de refondation d'Orpea

Après la publication du livre-enquête *Les Fossoyeurs* épingle ses pratiques, Orpea a lancé un plan de refondation. Dans ce cadre, le groupe souhaite repenser sa stratégie de détention immobilière « avec un potentiel de cessions d'actifs dès que les conditions le permettront », et son périmètre géographique. L'ambition à moyen terme du nouveau directeur immobilier du groupe, **Géry Robert-Ambroix**, est une détention d'actifs en propre limitée de 20 à 25 % du portefeuille (vs 47 % à fin 2021).

## Un record sur les Champs-Élysées

Off-market, Groupama Immobilier a cédé le 150 avenue des Champs-Élysées, à Paris 8<sup>e</sup>. Un fonds d'investissement nommé Cheval Paris et géré en France par Mimco Asset Management s'est emparé de l'actif « en l'état ». Si le montant de l'opération n'a pas été dévoilé, il est supérieur à celui de la transaction du 79 de la même avenue en 2019. Un actif vendu pour la modique somme de 613 M€.





« Le bureau est la classe d'actifs où il y aura probablement le spectre de revalorisation le plus large. La vacance est nulle pour les actifs "prime" à Paris, mais ces actifs ne constituent qu'une très petite part du marché. En France comme au Royaume-Uni et partout dans le monde, la grande majorité du stock est obsolète, et tout l'enjeu sera de repositionner ces actifs. Le défi sera donc de trouver le bon prix d'entrée »

- Isabelle Scemama, Axa IM Alts



## La période d'attentisme va-t-elle durer ?

Si le montant global des investissements en immobilier d'entreprise en France pour 2022 n'est en baisse que de 2 % à 25,5 Mds€, les chiffres du 4<sup>e</sup> trimestre révélés par ImmoStat début janvier confirment certains doutes : seuls 5,4 Mds€ ont été investis au cours des trois derniers mois (-52 % par rapport au 4<sup>e</sup> trimestre 2021). À quand une reprise ? Si reprise il y a...



## Icade mise sur Nicolas Joly

Les jours d'Olivier Wigniolle à la tête d'Icade sont comptés. Et pour cause : l'intéressé ne sera pas prolongé à l'issue de son second mandat, qui s'achèvera à l'issue de l'assemblée générale du 21 avril prochain. Son successeur comme directeur général de la Siic est d'ores et déjà connu : il s'agit de **Nicolas Joly**. Âgé de 40 ans et diplômé de Centrale Supélec, il est à ce jour directeur de projets M&A du Groupe Casino et président de Casino Immobilier.

## 3 800 Mds€

Soit le total des actifs immobiliers mondiaux sous gestion en 2022, selon le *Fund Manager Survey 2023*, publié par l'Anrev, l'Inrev et le NCREFI ; un volume en baisse par rapport au record enregistré en 2021 (4 100 Mds€). Dans le top 3 des gestionnaires ? Blackstone (475 Mds€), Brookfield Asset Management (246 Mds€) et Prologis (183 Mds€).

## Quand les Champs-Élysées s'envoient...

Un mini-communiqué pour un deal XXL ! le 20 juin dernier, Gecina a annoncé avoir réalisé ou sécurisé près de 1 Md€ de cessions depuis le début de l'exercice en cours, soit l'équivalent de 42 000 m<sup>2</sup> de bureaux et de logements. Parmi les actifs concernés : le 101 avenue des Champs-Élysées, son joyau, cédé pour environ 700 M€ à LVMH, son utilisateur, qui se plaît à bousculer un marché de l'investissement ankylosé.



« La ville ne pourra être réellement intelligente que lorsque les citoyens pourront avoir un bénéfice immédiat et visible »

- William Eldin, XXII



« La grande singularité des Jeux olympiques à Paris, c'est l'écosystème dans lequel ils se déplient : les Jeux de Londres avaient un seul maître d'ouvrage, à Paris, nous en avons 30 différents pour livrer nos 64 ouvrages, et 13 financeurs »

- Nicolas Ferrand, Société de livraison des ouvrages olympiques (Solideo)



## Rothschild & Co prend position

C'est LA prise à bail du 1<sup>er</sup> semestre 2023. À tout le moins dans le quartier central des affaires de Paris. Elle porte sur un actif acquis par Norges Bank Real Estate Management auprès du fonds de placement sud-coréen IGIS Global Private Placement Real Estate Fund Number 37-1 en 2018 pour 415,5 M€ : l'immeuble de bureaux du 54-56 rue La Boétie, dans le 8<sup>e</sup> arrondissement de Paris. Cet opus tertiaire de plus de 20 000 m<sup>2</sup>, qui hébergeait le siège du géant mondial pharmaceutique Sanofi depuis 2010, sera à terme occupé par Rothschild & Co, dont le bail au 23 bis avenue de Messine (Paris 8<sup>e</sup>) court jusqu'en 2027.

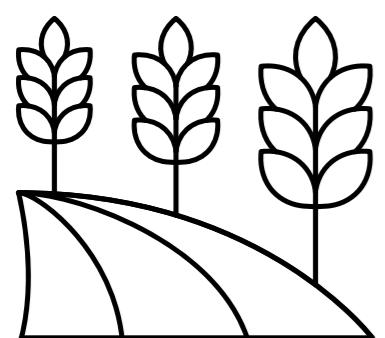


## Les grues s'amoncellent dans le ciel parisien

C'est la principale conclusion de la 40<sup>e</sup> édition du *Grand Paris Office Crane Survey*, réalisée sur la période du 1<sup>er</sup> octobre 2022 au 31 mars 2023 par Deloitte Finance, en collaboration avec Explore et Business Immo. Ainsi, après deux années de baisse successives, 1 888 000 m<sup>2</sup> de bureaux sont en chantier à l'échelle du Grand Paris (+11 %), dont 70 % de constructions neuves : un volume en augmentation de 19 % par rapport à la moyenne historique. Parmi les chantiers XXL ? L'Arboretum et ses 112 000 m<sup>2</sup> à Nanterre (livraison au T2 2024).

# PERSPECTIVE

Point de rencontre et d'échange pour les investisseurs et les promoteurs, les architectes et les designers, les aménageurs et les acteurs publics, la fabrique de la ville s'inscrit à la confluence de différentes lignes de forces, de tendances sociétales, politiques ou économiques façonnant les différentes classes d'actifs immobilières. En constante redéfinition, elle est aujourd'hui confrontée à une pléthore d'impératifs et d'enjeux, parfois contradictoires, mais tous constitutifs de l'évolution de l'univers urbain, dans toute sa diversité et sa complexité. Pour tâcher d'y voir plus clair, *BIG* propose un coup de projecteur sur 200 concepts qui concourent à façonner l'immobilier d'aujourd'hui... et de demain.



## Alimentaire

### Alimentaire

Après avoir démontré sa résilience au plus fort de la pandémie, le commerce alimentaire a stimulé depuis l'appétit d'acteurs immobiliers tels que Tristan Capital Partners, Barings et M&G Real Estate, autant d'investisseurs qui se sont portés acquéreurs de supermarchés et d'hypermarchés tricolores au cours des deux dernières années.

## Agriculture urbaine

L'opposition ville/campagne correspond à l'héritage légué par l'urbanisme du XX<sup>e</sup> siècle qui a hiérarchisé les rapports entre l'urbain, la nature et l'agriculture. Or, il n'en a pas toujours été ainsi, si l'on considère la place que tenaient à la fin du XIX<sup>e</sup> siècle les cultivateurs installés intra-muros et en périphérie, inventant d'autres cultures pour nourrir Paris tout en préservant la faune et la flore. Aujourd'hui, le renouveau de l'agriculture urbaine semble leur donner raison. La reconquête agricole de la ville s'opère en y ramenant le vivant avec les préoccupations qui sont les nôtres : décloisonner les fonctions, apporter de la mixité d'usage, lutter contre l'érosion de la biodiversité, réduire le circuit alimentaire, reconnecter les citadins à la nature, recréer du lien social et de l'emploi.



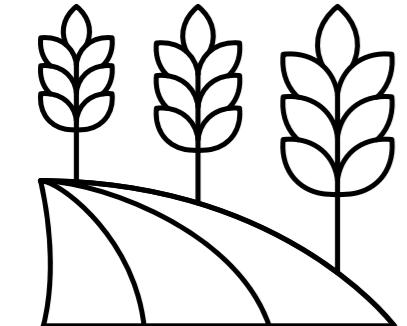
## Accessibilité

«L'accès au logement est un enjeu sociétal majeur et un droit universel», rappelle sur son site le ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires. Longtemps ignoré par l'industrie immobilière, cet enjeu s'intègre aujourd'hui aux stratégies ESG de différents acteurs, à l'exemple de GA Smart Building et AEW avec leur Cité universelle à Pantin.



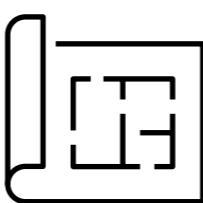
## Abordable

On considère comme abordable un logement dont les prix de vente restent accessibles aux ménages du troisième au cinquième décile de revenu. Si ces ménages représentent 30 % de la population française, ils pèsent dans les faits près de 50 % de la demande de logements libres neufs.



## Aménagement

Juste une mise au point. Tout en reconnaissant qu'il s'agit d'un «document de qualité», la préfecture d'Île-de-France a remis en question, en juin dernier, l'avant-projet du Schéma directeur de la région Île-de-France dévoilé par **Valérie Pécresse**, présidente du Conseil régional. Elle a notamment critiqué le manque de moyens prévus pour construire 70 000 logements d'ici 2040.

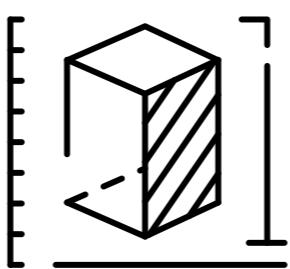


## Anru

Instrument phare voulu par **Jean-Louis Borloo**, alors ministre délégué à la Ville sous la présidence de **Jacques Chirac**, pour changer le visage des anciens grands ensembles, l'Agence nationale de la rénovation urbaine (Anru), présidée par **Catherine Vautrin**, fêtera ses 20 ans en février prochain.

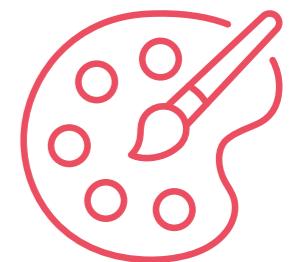
## Alternatifs

Au moment où plusieurs classes d'actifs immobiliers traditionnels sont confrontées à des enjeux macroéconomiques, écologiques et sociaux, certains d'investisseurs adoptent une logique de diversification et s'intéressent à des secteurs alternatifs stimulés par des «megatrends» plus porteuses. «Le marché de l'immobilier a changé comme le reste du monde et, pour les investisseurs prévoyants et attentifs, cela signifie que les stratégies doivent être modifiées», confirmait en juin dans le magazine *BIG* **Kathleen McCarthy**, Global Co-Head de Blackstone Real Estate. Plus grand investissement manager au monde avec 991 Mds\$ d'actifs sous gestion, Blackstone ne consacre plus que 2 % de ses allocations immobilières au bureau et déroule plutôt à travers le monde une stratégie de diversification articulée autour de cinq thèmes à forte conviction : les entrepôts, les logements locatifs, les Life Sciences, l'hôtellerie et les data centers. «Les classes d'actifs telles que les Life Sciences, les studios de cinéma ou les data centers ne sont peut-être pas considérées comme les produits d'investissement institutionnels les plus évidents. Mais ces actifs figurent parmi les plus performants aujourd'hui, comme ils l'ont été au cours des cinq dernières années, la pandémie de Covid-19 ayant accéléré certaines des tendances à l'origine de leur développement.»



## Architecture

À la question «Un dialogue constructif entre promoteur et architecte, ce serait quoi?», **Sandra Roumi**, présidente déléguée de Business Immo – et auteure de l'ouvrage *Promoteur Architecte, une histoire récente. L'évolution de la maîtrise d'ouvrage en France de 1977 à aujourd'hui* publié en 2021 par AAM/Ante Prima/Business Immo –, répond : «L'architecte est peu de choses sans le promoteur. Le promoteur n'est rien sans l'architecte. De ce dialogue constructif pavé de respect, d'écoute et de compréhension mutuelles naît une relation équilibrée entre le bâti et l'usage, la propriété et l'exploitation, le béton (et de plus en plus le bois) et le crayon. Dans cette relation compliquée parfois conflictuelle, mais nécessaire, il est question de compromis, mais rarement de compromissions.»



## Art

Lancé en 2015 à l'initiative d'Emerige par le ministère de la Culture et la Fédération des promoteurs immobiliers (FPI), le programme 1 immeuble, 1 œuvre fédère artistes et acteurs de l'immobilier. Il a pour ambition de diffuser l'art au plus grand nombre dans l'espace public et de soutenir les artistes.

## Appel à projets

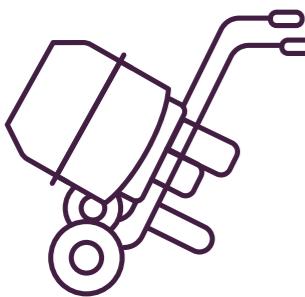
Qu'ils soient appelés à (ré)inventer Paris ou sa métropole, à penser les prochaines empreintes de La Défense ou à doter la France de quartiers fertiles, les appels à projets sont devenus un outil incontournable de la fabrique de la ville pour impulser des initiatives de transformations urbaines. Pour l'heure, les résultats sont cependant mitigés. Car si certaines opérations structurantes ont émergé au cours des dernières années, d'autres se sont fait couper l'herbe sous le pied et ne verront pas le jour. Un bilan dressé des six éditions des Réinventer Paris, Inventons la Métropole (de Paris) et Réinventer la Seine en début d'année par l'Institut Paris Région révélait d'ailleurs que seulement 11 % de la surface totale de plancher initialement projetée, soit à peu près 400 000 m<sup>2</sup> sur 34 sites, avaient été livrés ou étaient en chantier début 2023.

## Asset management

«S'occuper des immeubles et non seulement des valeurs» : tel est désormais l'objectif de **Philippe Depoux**, président de La Française REM, qui estime que les gestionnaires de SCPI, aux prises avec un environnement de marché devenu périlleux, entre valorisation à la baisse et désengagement de leurs clients institutionnels, doivent désormais porter leur focus sur les «revenus locatifs». «Nous sommes à la fin de l'ère financière et au début de l'ère de l'asset management immobilier», dit-il. L'indexation des loyers, qui limite pour l'heure l'effet de la crise, ne fait que le conforter dans sa stratégie, qui a pour but «d'attirer et fidéliser les locataires». Assurément, le défi est immense pour les asset managers, déjà indispensables depuis des années.

## Automatisation

Si l'automatisation des entrepôts interroge certains investisseurs logistiques sur ses incidences pour le bâti, **Romain Nicolle**, Head of Industrial Capital Markets France chez Cushman & Wakefield, observe au contraire «qu'il est inutile d'avoir peur de ces avancées technologiques parce qu'elles n'ont pas un impact très important sur la structure des bâtiments logistiques».



## Béton

«Aujourd'hui en France, moins de 10% des constructions neuves utilisent du béton qui a une empreinte carbone inférieure à celle du béton classique. Cela reste des niches, même s'il y a beaucoup de chantiers pilotes un peu partout. Mais cela va croître rapidement avec la réglementation environnementale RE2020 en vigueur depuis janvier 2022. Elle impose des normes de CO<sub>2</sub> au mètre carré construit contraintes et évolutives avec des seuils d'émissions qui diminuent jusqu'en 2031. La France est le premier pays au monde à avoir légiféré sur le sujet, et l'on sent une vraie accélération sur les chantiers depuis un an, également parce que les donneurs d'ordre et promoteurs demandent du bas carbone, même s'il est plus cher», explique **Jean-Marc Golberg**, président du Syndicat national du béton prêt à l'emploi (SNBPE) et directeur général de Lafarge Béton France (Holcim) dans une interview pour *Business Immo* publiée le 20 septembre dernier.

## BIM (Building Information Modeling)

Procédé de modélisation de données bâtimmentaires sur une maquette numérique 3D, le BIM « devient l'outil logique de cette écoconception qui donne aussi les clés d'une exploitation par la data de la consommation et des émissions », signaient récemment dans **BIG Sophie Athanase, François Godard et Vincent Maury**, associés chez Studios Architecture.

## Bourse

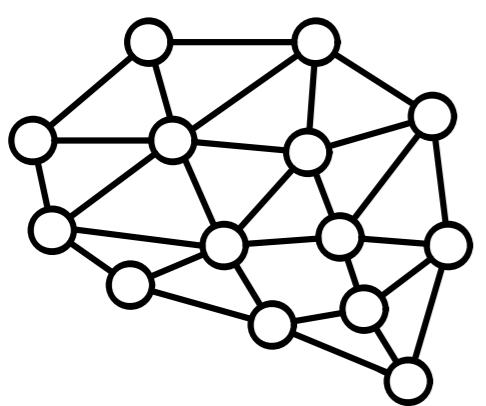
À fin septembre, la performance de l'immobilier coté européen s'inscrivait en baisse de -3,4% en glissement annuel, selon FTSE EPRA Nareit Global Index, là où le private equity et les marchés obligataires connaissaient des hausses de 9,3% et 0,4% .

## Biosourcé

La Stratégie nationale bas carbone prévoit la décarbonation du secteur du bâtiment d'ici 2050. Pour y arriver, des matériaux biosourcés tels que le bois ou des isolants doivent être utilisés. Les régions Île-de-France, Grand-Est, Auvergne-Rhône-Alpes, Hauts-de-France ainsi que 53 autres signataires à ce jour ont signé le Pacte bois-biosourcés. Élaboré par Fibois dans une démarche de coconstruction avec l'ensemble des signataires, ce pacte a pour objectif de massifier l'utilisation du bois dans les régions. Il s'adresse aussi bien à des aménageurs et maîtres d'ouvrages, publics comme privés. Pour **Georges Siffredi**, président de Paris La Défense et du département des Hauts-de-Seine, «30% des émissions de gaz à effet de serre du quartier sont générées par les travaux de construction. Le recours à des matériaux biosourcés est essentiel pour atteindre notre objectif de diviser par deux les émissions de gaz à effet de serre d'ici 2030. En signant ce pacte, Paris La Défense prend un nouvel engagement concret en matière de lutte contre le dérèglement climatique.» En effet, environ 10% des surfaces neuves ou restructurées seront désormais réalisées en bois biosourcé dans le quartier d'affaires, dont 30% de bois français.

## Blackstone

Après avoir clôturé au printemps le plus grand fonds immobilier jamais lancé, Blackstone Real Estate Partners X, à 30,4 Mds€, le géant américain Blackstone a l'immobilier européen dans le viseur. En atteste sa cible de 10,9 Mds€ pour le fonds Blackstone Real Estate Partners Europe VII, en cours de levée.



## Blockchain

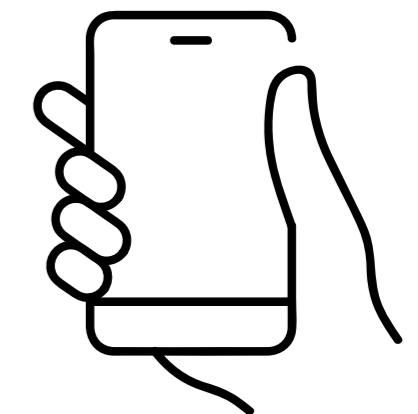
La blockchain constitue l'un des exemples de la révolution digitale que connaît le secteur de l'immobilier depuis plusieurs années. En France, la start-up Olarchy s'est notamment distinguée en 2018 avec la réalisation d'une transaction immobilière achat/vente «rejouée» avec la technologie blockchain, portant sur l'immeuble In/Out cédé par SFL à Primomial REIM, à Boulogne-Billancourt.

## Built-to-rent

Encore balbutiant en France, mais en forte croissance dans le monde anglo-saxon, le build-to-rent (ou BTR) ouvre aux jeunes familles le modèle des résidences services. «Après l'essor du coliving, on observe depuis peu les prémisses d'une nouvelle approche du build-to-rent en France, avec le développement de "résidences multifamiliales", qui adressent les 30-70 ans», avançait en juin KPMG dans une étude sectorielle. À l'instar des résidences étudiantes et de coliving dédiées respectivement aux étudiants et aux jeunes actifs, ce modèle résidentiel s'articule autour de «logements clé en main, dont la forme variera selon la typologie d'actifs, accompagnés d'un ensemble d'espaces communs ainsi que de services permettant de faciliter le quotidien», expliquait en décembre dernier dans **BIG Maxime Armand**, cofondateur et COO d'Urban Campus.

## Broker

La crise immobilière n'est pas sans conséquences sur les brokers qui ont vu leurs profits fondre au cours des derniers mois, à l'instar de JLL à l'échelle internationale (-99 % au T2 2023). «Il est impossible d'être un acteur global dans un marché sans subir les contrecoups des difficultés que celui-ci rencontre», reconnaissait **Charles Boudet**, CEO France, BeLux, Europe du Sud et Europe centrale de JLL, début octobre. Très vite, CBRE, JLL, Cushman & Wakefield, Newmark, Colliers ou encore Avison Young ont décidé d'agir, anticipant tous «des mesures d'économies et de réductions des coûts afin de composer avec un contexte de marché compliqué», comme révélé par *CoStar News* dès novembre 2022. «Une bonne gestion d'entreprise dans un environnement incertain demande de la prudence, notamment dans la gestion des coûts», d'après Charles Boudet.



## Bureau

Un mot, une question : le bureau est-il mort ? D'aucuns se sont empressés d'écrire cette épipalte : «Classe d'actifs reine, disparue après une crise sanitaire.» D'autres préfèrent prendre du recul, à l'instar de **Joachim Azan**, président de Novaxia : «Le Covid-19 a accéléré des changements structurels qui s'opéraient sur le marché des bureaux.» Et l'intéressé, interrogé par *Business Immo*, d'énumérer quelques chiffres : «Avant la crise sanitaire, on comptait quelque 2,7 millions de m<sup>2</sup> de bureaux vacants en Île-de-France. Aujourd'hui, nous nous approchons des 5 millions de m<sup>2</sup>. Demain, ce sera entre 10 et 15 millions de m<sup>2</sup> de bureaux qui seront vides sur un parc de 57 millions de m<sup>2</sup>. Ce n'est pas la fin du bureau, c'est la fin d'un type de bureau.» «Nous voyons que la quête de centralité fait flamber les loyers dans le Quartier central des affaires parisien», précise-t-il, sans avoir besoin de pousser la comparaison plus loin. La désaffection pour les actifs qui ne répondent pas aux exigences de centralité et servicielles est réelle, visible. Cette tendance se conjugue avec la hausse brutale des taux d'intérêt et ses impacts en matière de valorisation, ce qui «permet de rendre rentable l'équation de la reconversion en logements», tente Joachim Azan. Seulement, à chaque marché, ses spécificités.





## Capex

Ancien président de l'Afrexim, **Claude Galpin** nous disait ceci, mi-2022, dans le cadre d'un dossier dédié : « *On oublie parfois que les actifs best-in-class issus de la construction neuve ou de la réhabilitation lourde, en phase avec les dernières normes et certifications environnementales, ne correspondent qu'à environ 1 % du parc...* » Autrement dit : l'obsolescence du parc, à la fois technique, environnementale et d'usage, n'est pas factice, qui plus est au regard de l'application du décret tertiaire imposant aux investisseurs de clairement muscler leur capex. Un « *acte nécessaire, voire impératif, de préservation de la valeur* », confiait alors **Romain Coste**, DG de Kardham. Pour autant, depuis, l'inflation et la hausse des taux d'intérêt ont quelque peu rebattu les cartes...

## CDAC / CNAC

Commission – départementale ou nationale – délivrant le sésame indispensable à la réalisation d'un développement commercial. En 2022, la CNAC a rendu 223 décisions portant toutes sur des surfaces inférieures à 20 000 m<sup>2</sup> et seulement 8 % pour des surfaces supérieures à 5 000 m<sup>2</sup>. Cent-vingt ont abouti à un avis favorable.

**Charges** Filiale d'Altyn, Aveltys, présidée par **Guillaume Parisot**, s'est attaquée à ces fameuses charges, au cœur des rapports bailleurs-locataires, proposant ainsi une garantie pour les optimiser et les maîtriser durablement. La Française REM, GDG ou encore Sogeprom ont d'ores et déjà été séduits par le concept.

## Coliving

Hybridant souvent habitat privé et espaces partagés, la variété de concepts proposés par le coliving n'a d'égal que celle des opérateurs qui les portent. Mais une constante apparaît claire, les investisseurs ont identifié ce concept résidentiel dédié aux jeunes actifs comme un secteur en forte ascension. « *Entre 2015 et 2022, JLL estime à 1,8 Md€ le montant des transactions directes de coliving en Europe, un volume relativement faible, même si plus de la moitié de ce montant, soit 963 M€, a été signé l'année dernière, soit une augmentation de 70 % par rapport à l'année précédente* », avançait ainsi en avril dans **BIG Julia Martin**, Head of Student Housing au sein du département EMEA International Capital Markets de JLL.



## Campus

Autrefois cantonné aux grands ensembles universitaires américains, le terme s'est progressivement appliqué (au début des années 2010) aux vastes développements immobiliers dans les périphéries de grandes villes. Constitués de plusieurs bâtiments au cœur d'espaces naturels, ils sont le plus souvent occupés pas un seul locataire.

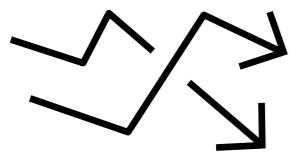
## Coworking

Mais où s'arrêtera la folle ascension du marché français du coworking ? En 2022, le parc des quatre plus grands acteurs de ce marché que sont Spaces, filiale d'IWG, WeWork, Morning et Wojo, a augmenté de 27 % et avoisinait les 400 000 m<sup>2</sup>. De plus, 21 opérateurs exploitaient un parc d'une taille supérieure à 10 000 m<sup>2</sup> en fin d'année 2022, et les 30 plus gros acteurs opéraient en cumulé près de 900 000 m<sup>2</sup> de coworking sur l'ensemble du territoire. Une croissance exponentielle qui devrait se poursuivre, selon l'Ubiqdata, un baromètre sur l'immobilier de bureau publié en fin d'année 2022 par Ubiq, qui rapportait que les 25 plus grands acteurs du marché souhaitaient ouvrir *a minima* 200 000 m<sup>2</sup> dans les 18 prochains mois, soit une augmentation de 23 % de la taille de leur parc. Pour Ubiq, ils géreront même plus de 1 million de m<sup>2</sup> sur l'ensemble du territoire dès le début de 2024.

## Commerce

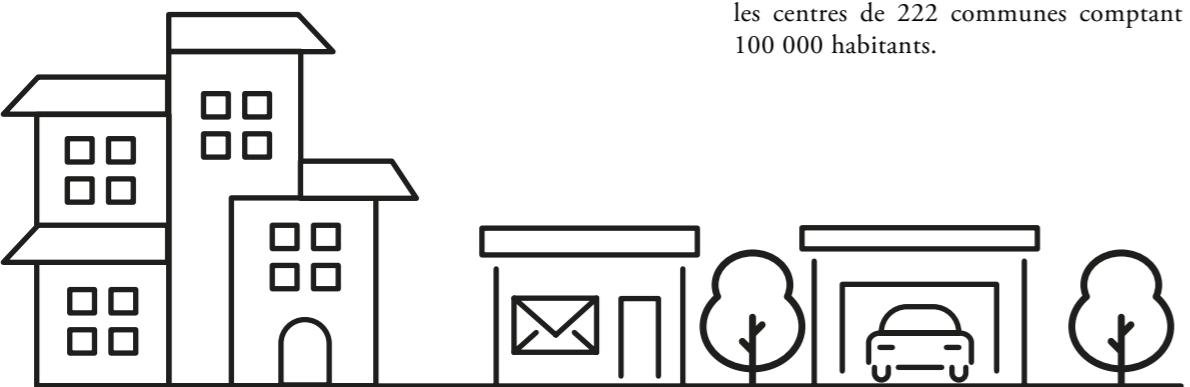
« *Nous sommes loin du cataclysme promis.* » Dans une interview accordée à *Business Immo* à l'occasion du Siec 2023, **Marie Cheval**, présidente de la Fédération des acteurs du commerce dans les territoires (ex-CNCC) et PDG de Carmila, s'est montrée rassurante sur l'état de santé du commerce dans l'Hexagone. À ce titre, l'immobilier de commerce serait redevenu « *plus attractif pour un nombre croissant d'investisseurs* », avançait Knight Frank dans une note récente, comme en font foi les 2,2 Mds€ investis sur le secteur sur les trois premiers trimestres de 2023.





## Crise(s)

Pour l'industrie immobilière, le mot crise se décline à plusieurs échelles. Une crise économique et financière, entre inflation, remontée des taux d'intérêt et repricing. Une crise sanitaire, qui a accéléré la remise en cause de plusieurs pratiques immobilières sur toutes les classes d'actifs et qui engendre ainsi une crise des usages. Une crise du logement présente en France depuis des décennies et rendue plus critique que jamais par une construction neuve en chute libre ainsi que des politiques gouvernementales jugées insuffisantes par la filière au regard de ses enjeux multiples. Et en lame de fond, probablement la plus cruciale et la plus disruptive, une crise environnementale imposée par l'urgence climatique, qui impose à toutes les sphères de la société française des changements drastiques dans les façons d'aborder et d'opérer le développement urbain. Citant un concept posé par **Edgar Morin** et **Anne-Brigitte Kern** à la fin des années 1990, l'historien **Adam Tooze**, professeur à l'Université Columbia, avançait l'automne dernier au *Financial Times* : « *Dans les polycrises, les chocs sont disparates, mais interagissent de sorte que la totalité est encore plus écrasante que la somme des parties.* » Définitivement, le défi est à la hauteur des enjeux.



## Core

« *Dans le marché actuel, les stratégies core restent pertinentes* », juge **Isabelle Scemama**, Global Head d'Axa IM Alts, récemment interrogée par *Business Immo*. « *Elles doivent offrir un rendement régulier, une bonne indexation à l'inflation et une certaine résilience des revenus grâce à un bon niveau de diversification.* »



## Courte durée

Highstay est un concept de location courte durée dont *Business Immo* est parti à la découverte en vidéo en mai 2023. Imaginé en 2020 par **Jess Levy, Éric et Michael Dayan**, les 32 appartements Highstay proposent aux voyageurs la location d'appartements de luxe au cœur de Paris pour une durée allant de deux nuits à un mois. Le concept souhaite poursuivre son développement avec une centaine d'adresses parisiennes à l'horizon 2025.



## Circulaire

Dans le BTP, l'économie circulaire a pour objectifs de limiter l'utilisation des ressources naturelles, allonger la durée de vie des produits, réduire et valoriser les déchets, décarboner la construction et mettre en avant les compétences locales. Éco-conception, réemploi et recyclage. Tels sont, entre autres, les sésames pour y parvenir.

## CONSEIL

La fonction du conseil immobilier dépasse désormais la « simple » transaction. Les grandes sociétés de la place se sont peu à peu dotées de métiers complémentaires tels que l'expertise, l'asset, le property et le facility management, le conseil en stratégie immobilière ou encore l'aménagement d'intérieur.

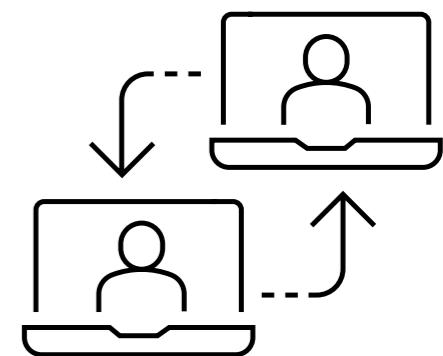
## Croissance

Externe ou organique, à vous de choisir ! Deepki joue sur les deux tableaux. La société, qui a levé 150 M€ en 2022, a récemment fait l'acquisition de Nooco, société française d'édition de logiciel SaaS, créée par Vinci Énergies et spécialisée dans la mesure de l'empreinte carbone des projets de construction.



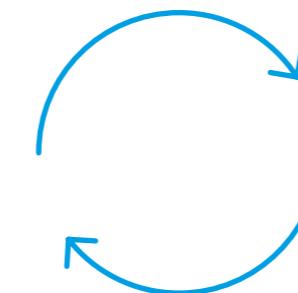
## Carbone

Atteindre la neutralité carbone à horizon 2050... L'objectif est partagé, les moyens d'y arriver sont variés. Unibail-Rodamco-Westfield, dont la première version de son plan Better Places remontait à 2016, a mis à jour sa stratégie, « *dans le but d'accélérer le mouvement* », selon **Jean-Marie Tritant**, président du directoire. « *Cette feuille de route, plus ambitieuse, renforce la valeur long terme de notre portefeuille, participe à l'évolution du commerce vers un modèle plus durable et génère des opportunités* », précise-t-il. Il espère ainsi réduire de 90% ses émissions carbone sur les scopes 1, 2 et 3 d'ici à 2050, avec un plan de neutralisation des 10% d'émissions résiduelles à finaliser. Ce chemin, long et sinueux, passera par une réduction de 90% des émissions de GES sur les scopes 1 et 2 d'ici à 2030 ; une stratégie conforme aux recommandations du Giec et validée par le SBTi sur la base de son standard « *Corporate Net-Zero* ». « *Cela nécessite 28 M€ de capex supplémentaires par an jusqu'en 2030 – en plus des 27 M€ récurrents –, dont 8 M€ par an pour des projets de panneaux photovoltaïques* », souligne **Fabrice Mouchel**, directeur financier de la foncière franco-hollandaise. Si l'objectif est global, le plan implique uniquement les actifs européens, qui représentent 83% de ses émissions carbone.



## Crowdfunding

En 2022, 1,607 Md€ ont été collectés sur le marché du crowdfunding immobilier (+40,2%), pour plus de 1 628 projets financés, selon Mazars. *Quid* en 2023, à l'heure où les acteurs de l'industrie font face à de nombreuses difficultés de financement, hausse des taux d'intérêt oblige ?



## Cycle

Tensions macroéconomiques, géopolitiques, sociales, sociétales, technologiques et environnementales forment la clé de voûte du nouveau cycle immobilier. La remontée des taux d'intérêt signe la fin d'une décennie de valorisation immobilière prospère. Il faut désormais travailler l'actif. Dans le même temps, les attentes élevées des grands utilisateurs, couplées à une urgence climatique prégnante, font grimper les coûts de construction et de rénovation/réhabilitation des immeubles, quand ils ne grèvent tout simplement pas la valeur de l'actif qui aura tardé à s'adapter. La transformation des actifs tertiaires obsolètes vers une nouvelle destination d'usage devient alors une option valable (salvatrice ?), pour peu qu'elle réponde aux nouvelles attentes du marché local dans lequel le bien se situe.

## Consommation

Les états membres de l'Union européenne et eurodéputés ont trouvé un accord en mars 2023 dans le but de restreindre la consommation d'énergie européenne d'ici 2030 en rendant moins énergivores des secteurs comme les bâtiments, l'industrie et les transports. En moyenne, entre 2024 et 2030, chaque pays sera tenu de réduire d'environ 1,5% par an sa consommation finale d'énergie par rapport à la trajectoire qui était anticipée, d'après l'AFP.

## Centre commercial

Qu'il est loin le temps où les projets de centres commerciaux s'additionnaient, « *s'appuyant sur toujours plus de mètres carrés artificialisés* », se souvient **Marie Cheval**, présidente de la Fédération des acteurs du commerce dans les territoires (ex-CNCC) et PDG de Carmila. Et l'intéressée de résumer ce changement d'époque, qui oblige les acteurs à se réinventer : « *Aujourd'hui, le contexte n'est plus le même sous l'effet de la loi Climat et résilience et de l'objectif ZAN. Mais nous devons continuer à transférer nos centres commerciaux en concevant nos opérations différemment, en "tournant sur nous-mêmes" plutôt qu'en nous étendant : tel est l'avenir. Zéro artificialisation ne veut pas dire zéro projet. C'est ce que nous sommes en train d'inventer. Un lieu de commerce doit évoluer en permanence.* »



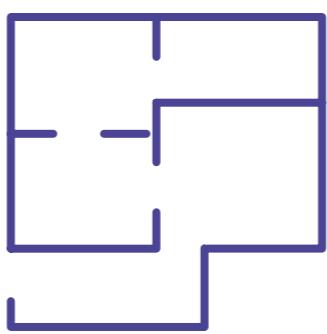
## Décret tertiaire

Adopté en 2019 afin d'engager l'industrie immobilière sur la voie de la sobriété énergétique, le dispositif Éco Énergie Tertiaire, dit « *décret tertiaire* », oblige les bâtiments à usage professionnel de plus de 1 000 m<sup>2</sup> à réduire progressivement leurs consommations énergétiques. Aussi, après s'être vu imposer des obligations déclaratives depuis la fin de 2022, propriétaires comme locataires devront couper leurs consommations énergétiques de 40% en 2030, de 50% en 2040, et de 60% en 2050 par rapport à leurs niveaux de 2010. Signe de son impact sur les décisions immobilières, plus de 70% des directeurs immobiliers sondés par *Business Immo* dans le cadre de son *Baromètre bas carbone dans l'immobilier 2023* indiquaient que le décret tertiaire aurait un impact significatif sur l'évolution de leurs implantations immobilières.



## Data center

« *Les data centers présentent un profil financier assez défensif, mais deviennent de plus en plus attractifs malgré la morosité de l'environnement macroéconomique actuel parce qu'ils proposent un cash-flow régulier* », expliquait cet été à *Business Immo* **Kevin Restivo**, Head of Data Centre Research chez CBRE.



## DESIGN &BUILD

Le design & build – ou la conception réalisation – correspond à une méthode d'élaboration de projet de A à Z, de sa conception à sa livraison, appliquée au secteur de la construction et de l'aménagement intérieur. Cette solution, en réunissant l'équipe de conception et celle des travaux dans une même entité, donne la possibilité de répondre à des délais de projet très courts, notamment dans le tertiaire, entre la signature du bail et l'entrée dans les lieux, et également d'optimiser les coûts. Par ailleurs, elle a pour avantage de permettre au commanditaire d'échanger tout le long du projet avec un interlocuteur unique. L'entreprise spécialisée dans le design & build gère tout autant la conception, les spécifications techniques, les achats, la construction, les essais, la mise en service de l'espace aménagé.

## Densité

« *Nous avons besoin de construire les villes pour les 50 ans à venir. Afin d'accueillir une population en augmentation, elles vont devoir un peu s'agrandir et beaucoup se densifier. Être sociales, ouvertes, accessibles, vertes...* », expliquait l'architecte néerlandais **Winy Maas** (MVRDV) dans les colonnes de *BIG* en décembre 2022.

## Dark store

Les dark stores sont des locaux où sont stockés des produits livrés en quelques minutes après avoir été commandés sur internet. Ce modèle commercial s'est multiplié au moment des confinements dans les centres-villes. Alors que cette activité était très controversée, notamment par les riverains qui se plaignaient du bruit qu'engendrait les dark stores, le gouvernement a tranché le 24 mars 2023 : ils seront désormais considérés comme des entrepôts et non des commerces. Une décision qui permet aux mairies de réguler cette activité.

## DPE

Le ministre de l'Économie et des Finances, **Bruno Le Maire**, a indiqué le lundi 9 octobre 2023 souhaiter une modification du diagnostic de performance énergétique (DPE) qui classe les logements de A à G en fonction de leur consommation d'énergie et de leur impact sur le climat pour s'adapter notamment « *aux modalités de chauffage* » et à « *la taille des surfaces* ».

## Développement

Un record a été battu à la fin de l'été dernier, selon les chiffres du ministère de la Transition écologique. En effet, le nombre de logements mis en chantier a nettement reculé, à 319 500 sur un an. Ce chiffre n'a jamais été aussi bas depuis... 2014, quand le ministère a commencé à publier des statistiques.

## Demande placée

La demande placée de bureaux en Île-de-France est en baisse de 12% au terme du mois de septembre 2023. En effet, elle s'élève à 1 351 600 m<sup>2</sup>, selon les données révélées par HypeStat le 6 octobre 2023. L'offre immédiate de bureaux en Île-de-France au 30 septembre 2023 s'établit quant à elle à 4 633 000 m<sup>2</sup>, en hausse de 13% par rapport à son niveau il y a un an. En ce qui concerne la demande placée d'entrepôts logistiques de plus de 5 000 m<sup>2</sup> à l'échelle nationale entière depuis le début de 2023, elle s'élève à 2 545 000 m<sup>2</sup>, à raison de 2 217 100 m<sup>2</sup> en région et 327 800 m<sup>2</sup> en Île-de-France. Ce résultat représente une baisse de 24% par rapport au même cumul l'an dernier. Le 3<sup>e</sup> trimestre 2023 totalise 875 800 m<sup>2</sup>, en baisse de 23%.



## Écoles



L'immobilier d'enseignement s'affirme de plus en plus comme une classe d'actifs émergente. Un peu plus de 80 000 m<sup>2</sup> ont été commercialisés en 2022 en Île-de-France auprès des établissements d'enseignement supérieur, soit une hausse de 5 % par rapport à 2021, et de 39 % par rapport à la moyenne quinquennale, selon Knight Frank. Dans la même veine, 330 M€ ont été engagés en 2022 sur le secteur, certes une légère baisse de 3 % par rapport à 2021, mais surtout plus du double des volumes annuels moyens comptabilisés entre 2016 et 2021, selon le broker. « *Ce n'est plus vraiment une niche : Paris et la première couronne représentent à ce jour un million de m<sup>2</sup> occupés par les établissements d'enseignement et de formation* », avançait d'ailleurs cet été **Nicolas Coiffait**, directeur/associé d'Elevare.

## Écoquartier

Selon le ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires, en date du 21 juillet dernier, sont dénombrées 213 opérations labellisées ÉcoQuartier étape 1 (en projet), pour 219 étape 2 (en chantier), 78 étape 3 (livrées) et 16 étape 4 (trois ans après l'obtention du label 3).

## E-COMMERCE

Au 2<sup>e</sup> trimestre 2023, l'achat et la vente de produits et services sur internet a enregistré une croissance de 8,3 % par rapport au 2<sup>e</sup> trimestre 2022 et atteint 39,3 Mds€, soit 3 Mds€ de plus que l'an dernier, selon le bilan du e-commerce réalisé par la Fédération e-commerce et vente à distance (Fevad) en septembre 2023. En effet, dans le cadre du salon Paris Retail Week, qui s'est tenu du 19 au 21 septembre, la Fevad a publié une étude sur les ventes sur internet au 2<sup>e</sup> trimestre 2023. Ce sont les ventes de services qui maintiennent la croissance du e-commerce avec +14 % ce trimestre. Le montant moyen d'une transaction (produits et services) atteint 69 €, soit 2 € de plus qu'au 2<sup>e</sup> trimestre 2022.

## Encadrement

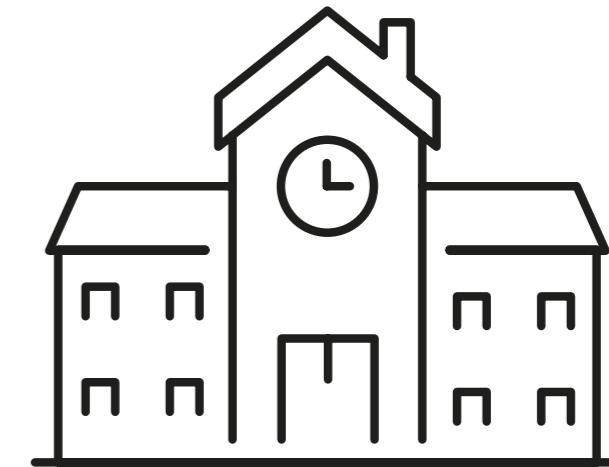
Dispositif mis en place en 2019, adopté aujourd'hui par 18 communes franciliennes et plusieurs grandes villes françaises. Entre janvier et septembre 2023, la Ville de Paris a recensé 1 181 signalements, principalement sur des studios et deux pièces ; 45 dossiers ont été « régularisés » et sept ont abouti à des sanctions financières.

## ESG

E environnement, S social, G gouvernance. Ainsi devraient sonner les nouvelles stratégies des investisseurs immobiliers et promoteurs. Celles-ci doivent aujourd'hui se hisser au rang des dimensions financières et commerciales de leurs opérations. Changement climatique, crise énergétique exacerbée par le conflit ukrainien, mais aussi appel à la sobriété du gouvernement et réglementations toujours plus contraignantes imposent en effet au parc immobilier français de se mettre au diapason en matière d'efficacité énergétique et de bilan carbone. À ces exigences environnementales s'ajoutent de nouvelles attentes en matière de confort, de services, d'accessibilité, de mobilité... Bref, en matière d'interactions d'un immeuble avec la société qui y accède et y vit. Pour sa part, le G portera plutôt sur les questions d'organisation et d'impact territorial, par exemple, les relations avec les prestataires et les locataires, la chaîne d'approvisionnement ou les relations avec les riverains. Car, ne l'oublions pas, l'ESG ne se limite pas à sa première lettre et gare d'ailleurs au greenwashing. Trois lettres alors, en préambule de tout nouveau projet à l'amorce d'un nouveau cycle. C'est une toute nouvelle grille d'analyse à laquelle l'industrie immobilière se doit de faire écho au risque de voir ses actifs rendus définitivement muets par le marché.

## Espaces publics

L'avenue des Champs-Élysées s'apprête à accueillir de nouvelles terrasses ainsi qu'un nouveau mobilier urbain signé **Ramy Fishler** d'ici le mois d'avril 2024. Au-delà de l'approche des Jeux olympiques, le Comité des Champs-Élysées estime que l'avenue « *doit être un tambour de ville pour qu'il y ait plus de Parisiens, et pas seulement des touristes* ».



## Étudiants

Dans une étude récente, Savills avançait que le nombre d'étudiants étrangers dans le monde a augmenté de 68 % au cours de la décennie 2010-2020, principalement dans les pays en développement, et que la population étudiante dans les 13 marchés mondiaux analysés par son étude devrait presque doubler pour atteindre plus de 227 millions de personnes d'ici 2033. Ceci pourrait expliquer pourquoi 58 % des investisseurs sondés dans le cadre du plus récent « *Savills EME Investor Sentiment Survey* » affirment chercher à déployer des capitaux sur le marché des résidences étudiantes, contre 48 % l'an dernier. En moyenne, ces actifs « prime » offraient en Europe un rendement de 4,4 % au 2<sup>e</sup> trimestre 2023, soit 41 pbs de plus qu'à la même période l'année dernière, et le broker prévoit que celui-ci pourrait atteindre environ 4,6 % à la fin de l'année.

## Expertise

Valeurs d'expertise par-ci, valeurs d'expertise par-là. En ces temps difficiles, impossible d'y échapper, qui plus est sur le marché des SCPI, où les sociétés de gestion, selon le règlement de l'Autorité des marchés financiers, doivent fixer le prix de souscription dans une fourchette de plus ou moins 10 % de la valeur de reconstitution rapportée à une part. D'où l'importance des experts, dont la mission devient « *plus compliquée* » en l'absence de deals significatifs, selon **Marie Cameron**, Head of Knight Frank Valuation & Advisory France, interrogée par *Business Immo* au début de l'été. Pour la présidente de l'Afrexim, l'heure est venue de « *prendre en considération d'autres facteurs que les transactions qui influencent les prix auxquels les investisseurs pourraient acheter en théorie* ». « *En tant qu'experts en valorisation immobilière, nous nous appuyons sur les transactions, qui sont le miroir du marché : il y en a, mais le volume est limité, ce qui rend notre mission plus compliquée encore dans la définition du taux "prime". Maintenant, il faut être conscient de l'environnement économique au sens large. Prendre en compte l'OAT ou le swap dix ans, le niveau d'inflation, les taux d'intérêt et les marges pratiquées par les banques est une obligation* », expliqua-t-elle alors.

## Expérience

L'expérience est le point clé des nouveaux centres commerciaux. En effet, ces derniers, particulièrement touchés par la crise sanitaire et le e-commerce, cherchent à se réinventer. Pour ce faire, les centres commerciaux multiplient leurs offres et services en passant par des concepts de restauration, salles de sports et de spectacles, ou encore organisations d'événements en partenariat avec les acteurs publics. C'est le cas du plus ancien centre commercial, Cap3000, situé à Nice. Lors de la visite de la rédaction de *Business Immo* en juin 2022, son directeur général, **Felipe Goncalves**, appuyait sur l'importance de l'expérience : « *C'est un centre commercial qui est unique, expérientiel, qui redore les valeurs qu'il a connues en 1969, c'est-à-dire le divertissement. On a la chance d'organiser sur les plages de Saint-Laurent-du-Var, face à Cap3000, un Beach festival hyper sportif, avec notamment la finale du Championnat de France de beach-volley. C'est très lifestyle, ce qui conforte le positionnement du centre : shop, food, fun, et enjoy !* »



## Flexibilité

Le travail revêt aujourd’hui de nouvelles formes : nomade, digital, collaboratif, attentif à la qualité de vie (QVT). Une transformation qui se fait jour depuis quelques années et qui s'est imposée avec la pandémie et la banalisation du télétravail. Cette transformation sociétale détermine l'espace de travail et son enveloppe, l'immeuble de bureaux, qui doivent s'adapter dès leur conception. Face aux effectifs fluctuants (réduction ou croissance du nombre de collaborateurs, déménagements) et à des organisations en mouvement, les espaces se doivent d'être hybrides, multi-usages et réversibles. La réponse ? Flexibilité et mutabilité des espaces de travail. Afin de faire face à une pression accrue sur les valeurs locatives, chaque surface doit être valorisée et optimisée en devenant utilisable tout au long de la journée.

## FONCIER

Trop cher ? Trop rare ? Les problématiques d'accès au foncier se sont accentuées ces dernières années. Les majors de la promotion voient leur pipeline de développement se raréfier. Dans le même temps, les conditions financières alourdissent le coût d'acquisition des terrains. En France, le foncier reste principalement aux mains d'une myriade de propriétaires privés, dont la fiscalité favorise une détention longue. Face à ces défis, nombreux d'acteurs ont pris des chemins alternatifs. La dissociation du foncier et du bâti prend de l'ampleur auprès des développeurs, publics comme privés, notamment sous la forme commerciale du bail réel solidaire. Le particulier n'acquiert que les murs de son logement et n'en paye pas le foncier. Le terrain reste la propriété d'une société à but non lucratif, appelée Organisme foncier solidaire (OFS).

## Foncière

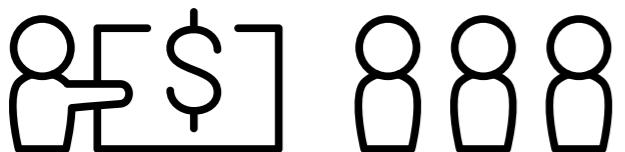
Les cours de bourse en montagne russe de la dernière année auront peut-être inquiété l'investisseur exposé aux foncières cotées, mais l'heure n'est pas au désespoir, estime **Dominique Moerenhout** : « *Sous l'effet de la hausse de l'inflation et de l'action des banques centrales sur les taux d'intérêt, ces défis ont un impact réel sur le secteur de l'immobilier coté européen, mais tout n'est pas noir, car le secteur dispose d'une énorme capacité de résistance intrinsèque qui reste inébranlable* », avançait ainsi le président de l'European Real Estate Association (Epra) dans une tribune publiée sur *CoStar News*, avant d'ajouter : « *Qu'il s'agisse d'ajuster les bilans, de répondre aux tendances démographiques ou d'innover pour renforcer l'attractivité d'un actif, les foncières cotées européennes sont les mieux placées pour réussir dans les mois et les années à venir.* »

## Fund manager

Le total des actifs immobiliers mondiaux sous gestion s'est établi à 3 800 Mds€ en 2022, selon le « *Fund Manager Survey* » 2023, publié mi-mai par l'Anrev, l'Inrev et le NCREIF ; un volume en baisse par rapport au record enregistré en 2021 (4 100 Mds€). Le volume sous gestion moyen de chaque gestionnaire atteint 32,8 Mds€.

## Financement

La baisse de 13% des crédits immobiliers produits en France en 2022, révélée par la 5<sup>e</sup> édition d'une étude réalisée par l'Institut de l'épargne immobilière et foncière (IEIF), en partenariat avec l'IFPIimm, masque une situation beaucoup plus problématique pour les investisseurs. Après un 1<sup>er</sup> semestre dynamique, les institutions bancaires ont en effet fermé depuis l'été 2022 le robinet du financement immobilier en réponse à une flambée inflationniste, aux hausses successives de leurs taux directeurs par les banques centrales ainsi qu'à l'incertitude planant sur les marchés en matière de valorisation. « *Le recul du marché du financement, déjà en décroissance de 13 % entre 2021 et 2022, sera plus significatif encore en 2023 et il est probable que cette situation perdure en 2024* », selon **Denis Moscovici**, analyste à l'IEIF. Dans ce contexte, les emprunteurs devront ainsi s'attendre, pour des dossiers core ou value-added standards, à des ratios LTV de 45 à 55%, LTC de 50 à 60%, ICR compris entre 1,5 et 2, selon l'IEIF. Un renchérissement des crédits est également à prévoir, l'IEIF anticipant en outre une augmentation des marges pratiquées par les prêteurs. Si un repricing assez faible de 20 à 50 pbs sur les dossiers core et core+ est envisagée, une hausse de 100 à 150 pbs doit être attendue pour les opérations value-added selon les cas.



## FinTech

Les temps sont durs pour les FinTechs. Selon l'Observatoire de la FinTech, elles ont levé en France 673 M€ au 1<sup>er</sup> semestre 2023, contre 1,39 Md€ l'année dernière à la même période. Ce qui représente une baisse de 52% des levées de fonds pour ces start-up, qui sont de plus en plus nombreuses à mettre fin à leurs activités ou à être rachetées, selon l'observatoire.

## Fabrique de la ville

« *L'enjeu de la fabrique de la ville de demain est de s'accorder aux évolutions des demandes sociétales [...] Nous avons besoin de penser une ville polycentrique pour apporter à tous la même qualité de service et répondre aux besoins croissants en matière de proximité. Car la fabrique de la ville, c'est aussi d'apprendre collectivement à vivre dans cette nouvelle organisation. Il y a une responsabilité collective, pour tous les acteurs qui fabriquent la ville, de participer à cet accompagnement de la société et de nos concitoyens* », estime **Anne-Lise Deloron-Rocard**, directrice du marché rénovation énergétique et directrice adjointe de l'UA efficacité énergétique dans une interview réalisée à l'occasion de la 6<sup>e</sup> édition du *Classement Choiseul Ville de demain*.

## Fractionné

Tantiem, Kastel.co, Bloks, Meute Invest ou encore Bricks.co... Les sociétés se multiplient, s'avancant comme des « *alternatives crédibles aux SCPI* » ; le marché se structure, pour une rentabilité brute annoncée supérieure à 6% parfois. Mais gare aux risques encourus, mis en exergue par l'Autorité des marchés financiers fin 2022...



## Friche

Qu'elle soit industrielle, commerciale, ferroviaire ou même aéroportuaire, la friche se révèle aujourd'hui comme un moteur des projets urbains et une solution aux problématiques d'artificialisation des sols et de mixité d'usage. Parmi les projets emblématiques à venir, citons le projet des Cathédrales du rail : deux anciennes halles ferroviaires désaffectées, sur un site de 6 ha. Début 2023, SNCF Immobilier a confié au groupement Eiffage Aménagement/Aire Nouvelle la réalisation du futur quartier de ville, qui accueillera notamment un musée dédié au street art et au hip-hop, porté par Maquis-art et Hip Hop Citoyens, 650 logements (30% en bail réel solidaire, 20% de logements locatifs sociaux et 50% en accession libre), des services et commerces de proximité, au sein d'un parc de 1,7 ha.



## Gares

La SNCF prévoit une augmentation sensible de la fréquentation de ses gares au cours de la prochaine décennie. À Toulouse Matabiau, où un vaste programme de transformation a été inauguré début septembre, le transporteur attend 150 000 voyageurs par jour d'ici 2032, contre 50 000 à l'heure actuelle. À Paris, où plusieurs opérations semblables sont menées, le chemin ne se fait pas sans heurt (on se souviendra du cafouillage entourant l'annulation du projet de Ceetrus à gare du Nord). Pour autant, plusieurs projets voient le jour depuis que Klépierre a lancé le bal avec la transformation de la gare Saint-Lazare. Après avoir fait passer la surface commerciale de la gare Montparnasse à 19 000 m<sup>2</sup> en 2021, Altarea est engagé aux côtés de SNCF Gares & Connexions dans un programme de renouvellement de l'offre de commerces de la gare de l'Est à horizon 2027.



## Gafam

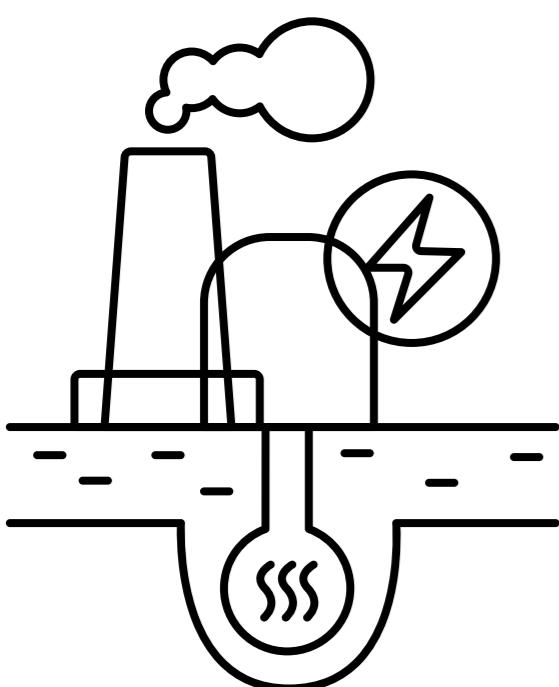
C'est ce qu'on appelle un rétropédalage. En 2020, le PDG de Meta (ex-Facebook) **Mark Zuckerberg** avait annoncé que la moitié de ses employés pourraient officier de chez eux en télétravail de façon permanente, d'ici cinq à dix ans. Trois ans plus tard, Meta oblige désormais tous ses salariés, sauf exceptions approuvées par la direction, à revenir trois jours par semaine au bureau. Et cette entreprise ne fait pas figure d'exception. D'autres géants de la Tech, à l'image de Google, Amazon, Microsoft ou encore Twitter, exigent un retour au bureau de leurs employés. Pour justifier ce changement de politique, certains d'entre eux, qui multiplient les plans sociaux ces dernières années, mettent en avant « *la meilleure productivité* » de leurs collaborateurs en présentiel.

## Génération

La jeune génération – démographique – fait émerger une nouvelle génération... d'actifs ! Dans le bureau, le serviciel est érigé en *credo*. Le coliving promet un équilibre entre vie privée et interaction sociale. La logistique se veut tantôt XXL, tantôt de proximité. Le commerce, lui, doit être phygital.

## Géosourcé

Et si le chemin le plus court vers le bas carbone passait par la géothermie ? La société Accentra de **Pierre Trémolières** en est persuadée, forte d'une récente levée de fonds de 108 M€ auprès de Siloé Infrastructures et d'Eren Groupe.



## Giec

Dans son 6<sup>e</sup> rapport de synthèse, le Groupe intergouvernemental d'experts sur l'évolution du climat (Giec) pointe une constante augmentation des émissions de gaz à effet de serre, atteste d'une augmentation des risques climatiques et alarme sur les crises – accès à l'eau, croissance des inégalités, maladies... – à venir.

## Global

Malgré la crise, l'investissement immobilier continue de s'opérer au niveau global. Les flux de capitaux transfrontaliers entre l'Amérique du Nord, l'Europe et l'Asie-Pacifique ont totalisé 38,6 Mds au 2<sup>e</sup> semestre 2022, révélait au printemps CBRE. Un volume en baisse de 49 % par rapport au 2<sup>e</sup> semestre 2021, mais conforme à la chute de 46 % de l'investissement global pour les trois régions sur la période. Cette chute est cependant moins forte en Europe (-26 %) qu'en Amérique du Nord (-78 %) et en Asie-Pacifique (-53 %). Selon le broker, « *les taux de change favorables du dollar par rapport à l'euro et du dollar par rapport à la livre ont attiré davantage de capitaux américains dans la région, ce qui a contribué à la part de 72 % des investisseurs nord-américains dans le total des flux de capitaux interrégionaux vers l'Europe* ».



## Gouvernance

Appelez ça un virage ou un changement d'ère. Quoi qu'il en soit, deux mastodontes ont récemment changé de gouvernance : Icade, où **Nicolas Joly** a succédé à **Olivier Wigniolle** comme directeur général, mais également Vinci Immobilier, où **Virginie Leroy** a pris la présidence en lieu et place d'**Olivier de la Roussière**.

## Green bonds

Les émissions de green bonds, ces titres qui permettent de lutter contre le réchauffement climatique, ont le vent en poupe dans le monde. Près de 164 Mds\$ de nouvelles obligations vertes ont été placées au 1<sup>er</sup> trimestre 2023, soit un niveau inédit en hausse de 32 % par rapport à la même période l'an dernier. Dans le secteur immobilier, ces obligations vertes prennent aussi une place de plus en plus importante, à l'image de Gecina, qui a notamment levé deux green bonds de 500 M€ chacun en juin 2021 et janvier 2022. La Siic Icade s'est également illustrée avec l'émission d'un green bond de 500 M€ en janvier 2022. Des exemples qui prouvent que la finance durable est en marche.

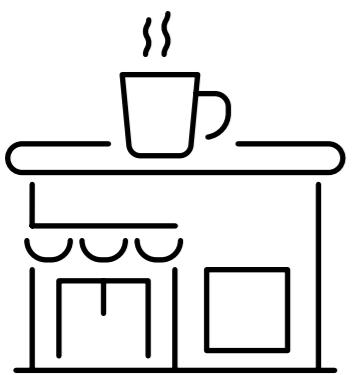
## GRAND PARIS

Après deux années de baisse successives, 1 888 000 m<sup>2</sup> de bureaux étaient en chantier à l'échelle du Grand Paris (+11 %) au 31 mars dernier, dont 70 % de constructions neuves ; un volume en augmentation de 19 % par rapport à la moyenne historique, selon la 40<sup>e</sup> édition du *Grand Paris Office Crane Survey* réalisée par Deloitte Finance, en collaboration avec Explore et Business Immo. Mais si un secteur géographique illustre ce rebond, c'est bien Paris intra-muros, qui concentre la moitié des opérations en nombre (78) et un tiers en volume (581 000 m<sup>2</sup>, +55 %), « *avec une part du neuf équivalente à celle des bâtis restructurés* ». La tour Triangle et ses 80 000 m<sup>2</sup>, portés par URW et Axa IM Alts, ainsi qu'Arboretum et ses 112 000 m<sup>2</sup> à Nanterre, pèsent pour beaucoup dans ce total.



## High street

*« On a beaucoup parlé du retail park comme le produit gagnant de la période post-Covid, mais on n'a pas assez parlé du high street, sur lequel on observe aujourd'hui plusieurs grandes tendances porteuses. »* Les mots sont signés **Jessica Jaoui**, Head of Retail Capital Markets chez JLL.

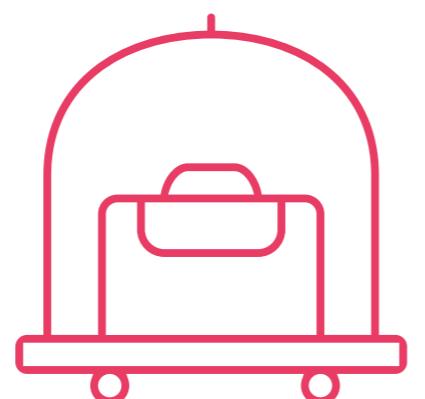


## Hors-site

La construction hors-site a accompagné quelques-unes des grandes aventures constructives de l'ère industrielle. Elle ouvre aujourd'hui des perspectives optimistes en réponse aux défis de notre époque : urgence écologique, crise du logement, évolution du monde du travail... et toujours ce besoin de qualité architecturale.

## Hybride

Accor a procédé le 5 octobre 2023 au placement avec succès d'une émission hybride perpétuelle de 500 M€, assortie d'un coupon de 7,25 %. Pour cette émission, Citi, HSBC et Société générale ont agi en tant que coordinateurs. Commerzbank, Mizuho, MUFG, Natixis et Santander ont quant à eux agi comme teneurs de livres de l'émission hybride.



## Hospitality

L'hospitality permet de démultiplier l'expérience au bureau. Cette notion implique d'intégrer les codes de l'hôtellerie au quotidien tout en s'assurant que les collaborateurs travaillent dans un environnement adapté à leurs besoins. Pour une mise en œuvre optimale, l'hospitality doit reposer sur quatre piliers. Dédier une équipe qui constitue le trait d'union entre les collaborateurs et le personnel du bâtiment. La mise à disposition des collaborateurs de services et d'animations conviviales et business qui font vivre l'écosystème de l'entreprise. La digitalisation de l'espace de travail, notamment via la mise en place d'une application mobile. Enfin, la qualité de son offre de restauration : les collaborateurs doivent avoir accès à une offre gourmande, responsable et locale à des prix préférentiels.

## HLM

Lors du dernier congrès de l'Union sociale pour l'habitat, le gouvernement et le monde HLM ont annoncé avoir conclu un accord prévoyant 1,2 Md€ sur trois ans pour rénover le parc social, une bonification des prêts à la production de 8 Mds€, ou encore le maintien d'un prêt à taux zéro pour l'accession sociale.



## ILC

Le mot « soutien », le délégué général du Procos **Emmanuel Le Roch** n'a de cesse de le répéter depuis des mois, attendant vainement un geste du gouvernement et du parlement quant à l'élargissement du plafonnement de l'ILC aux commerces de toutes tailles. Aujourd'hui, seules les TPE et PME sont concernées. « *Initialement, le refus de l'élargir aux enseignes plus grandes s'appuyait sur leur supposée capacité de négocier ce plafonnement d'indice de gré à gré avec les bailleurs* », expliquait-il cet été à *Business Immo*. « *Seulement, un an après, très peu de bailleurs ont accepté...* » Et l'ILC a augmenté de 6,29 %, puis de 6,79 % au cours des deux premiers trimestres de l'année. D'où son inquiétude, qui s'appuie également sur la diminution des produits vendus. « *Beaucoup oublient les impacts des crises successives sur les entreprises, la nécessité de rembourser les PGE et de faire face à la hausse du prix de l'énergie, du coût des salaires...* », insistait-il. Et de parler de « *danger* » pour bon nombre de magasins.

## IA

Elle est sur toutes les lèvres des investisseurs. L'intelligence artificielle (IA), à l'image de ChatGPT, pourrait à l'avenir bouleverser et transformer toute l'économie, y compris le secteur de l'immobilier. **William Eldin**, spécialiste de l'IA et fondateur de la start-up XXII, a livré quelques perspectives lors de la 2<sup>e</sup> édition de BIG UP. Et il prévient : restaurants, aéroports, gares, usines, bureaux... les possibilités d'utilisation de l'IA sont immenses. En ce sens, dans un rapport publié en 2023, le cabinet McKinsey estime que l'IA dite « *générationnelle* » a le potentiel de créer chaque année sur la planète une richesse supplémentaire comprise entre 2 600 et 4 400 Mds\$. Mais aussi que la moitié des activités professionnelles actuelles pourraient être automatisées d'ici 2060.

## Inflation

L'inflation, ou la première pièce d'un jeu de dominos aux conséquences multiples. « *Nous avons fait face à une résurgence de l'inflation que les banques centrales ont crue temporaire, mais qui ne l'est pas. Même si elle baisse, l'inflation core résiste, en dépit des efforts des banques centrales, qui ont augmenté les taux directeurs et réduit la liquidité fournie depuis 2015 en Europe et aux États-Unis* », analysait, à la sortie de l'été, **Christian de Kerangal**, directeur général de l'Institut de l'épargne immobilière et foncière (IEIF). Les conséquences sur l'immobilier ? Elles sont connues : entre baisse des volumes et correction des valeurs. Si certains économistes anticipent une stabilisation des taux d'intérêt à partir de 2024, la Banque centrale européenne (BCE) se dit prête à les maintenir « *à des niveaux suffisamment restrictifs, aussi longtemps que nécessaire* ».

## Hôtellerie

Les mois passent et la tendance demeure : l'hôtellerie est l'une des seules classes d'actifs immobilières à maintenir des performances engageantes, tant sur le plan opérationnel que capitalistique. Forts d'un taux d'occupation de 76 %, stable par rapport à 2022 et en ligne avec la moyenne européenne, les hôteliers tricolores ont profité d'une hausse constante des prix moyens pour voir leur RevPAR bondir de 11 % au cours du mois de septembre. Attirés par ces fondamentaux engageants, les investisseurs immobiliers continuent sans surprise de s'intéresser aux actifs hôteliers. Ainsi, là où le volume global des investissements en immobilier d'entreprise tricolore a chuté de 74 % au 3<sup>e</sup> trimestre 2023 et de 57 % depuis le début de l'année, selon ImmoStat, BNP Paribas Real Estate rapporte que près de 411 M€ ont été investis dans l'hôtellerie française au 3<sup>e</sup> trimestre 2023, les 1,5 Md€ investis depuis janvier sur le secteur ne représentant qu'une légère baisse de 3 % par rapport à l'année précédente. « *Comparativement aux autres classes d'actifs, bureau et logistique en tête, où les rendements en capital ont accusé des baisses, le secteur de l'hôtellerie démontre une forme de résilience* », expliquait d'ailleurs au printemps **Béatrice Guedj**, directrice Recherche & Innovation chez Swiss Life Asset Managers, dans notre hors-série dédié à l'hôtellerie.

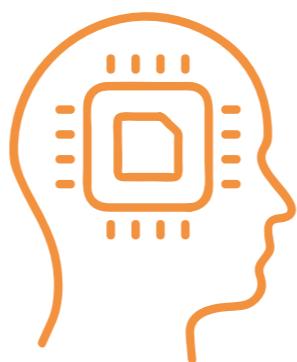
## IMMOBILIER GÉRÉ

Longtemps l'apanage de l'hôtellerie, qui mise depuis un certain temps sur des composantes opérationnelles et servicielles, l'immobilier géré s'est étendu au cours de la dernière décennie à d'autres classes d'actifs. Entre évolutions démographiques et transformation des usages, le logement voit émerger de nouveaux concepts de résidences gérées à destination des étudiants, des jeunes actifs, des familles comme des seniors. Parallèlement, les nouveaux besoins des entreprises en matière de flexibilité et de services imposent à l'immobilier tertiaire de revoir sa copie, alors que le coworking et le flex office séduisent aujourd'hui des PME comme de grands groupes. À la fin du 2<sup>e</sup> trimestre 2023, Evolis recensait ainsi 51 acteurs et plus de 900 espaces de bureaux opérés dans l'Hexagone, représentant un parc de plus de 1,4 million de m<sup>2</sup>, dont 30 % sont localisés en région.



## Innovation

Afin de «booster la recherche sur les thématiques d'innovations stratégiques relatives à l'immobilier de demain» et de «structurer les exigences environnementales du groupe», Redman a créé un laboratoire d'innovation de «rupture» ; un pôle baptisé «RedLab» et dirigé par **Baptiste Démure**.



## Institutionnels

Longtemps attirés vers l'immobilier par les rendements avantageux offerts par la classe d'actifs par rapport à des compétiteurs comme le marché obligataire, les investisseurs institutionnels revoient aujourd'hui leurs stratégies d'allocation en raison d'un nouvel environnement de taux plus élevés. Mais si l'immobilier a vu son avantage comparatif s'éroder, il n'a pas perdu toute son attractivité auprès des fonds de pension, caisses de retraite et autres fonds souverains. Selon la 3<sup>e</sup> édition de l'enquête réalisée par Patrizia auprès de 120 investisseurs institutionnels, ces derniers sont plus vigilants sur l'augmentation de leurs allocations, mais la majorité d'entre eux (55%) ont l'intention de maintenir leurs portefeuilles immobiliers inchangés, contre un cinquième qui prévoit les augmenter et 28% qui souhaitent les réduire au cours des cinq prochaines années.

## Impact

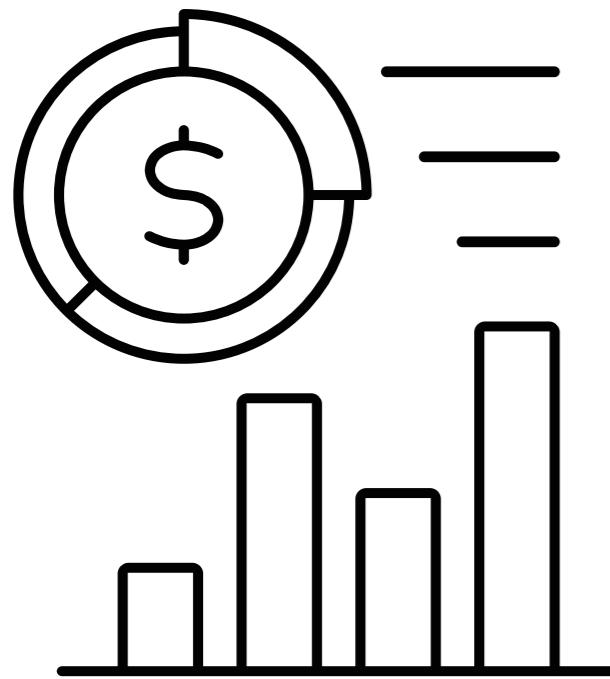
Selon les données de l'Aspim et de l'Institut de l'épargne immobilière et foncière (IEIF), la collecte nette des SCPI a baissé de 23% au 1<sup>er</sup> semestre 2023 par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2022 : «Cette année, les volumes collectés par les SCPI sur le marché de l'investissement seront compris entre 5,5 et 6 Mds€, contre 10,2 Mds€ en 2022. Nous allons donc tout simplement revenir aux niveaux des années 2016 (5,3 Mds€) et 2017 (6,1 Mds€)», explique **Vincent Delattre**, directeur investissement régions et logistique France chez JLL.

### ISR

Signe de l'importance croissante que prennent les stratégies d'investissement socialement responsable (ISR), 87 % des fonds immobiliers analysés par l'Association française des sociétés de placement immobilier (Aspim) et l'Observatoire de l'immobilier durable (OID) ont une stratégie ESG, contre 81 % en 2022, et 81 % ont des objectifs associés (68 % en 2022).

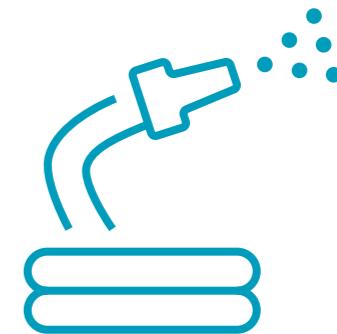
## Insee

Selon l'indice Notaires-Insee du 2<sup>e</sup> trimestre 2023, la hausse des prix, continue depuis fin 2015, marque un net coup de frein depuis la mi-2022. De 6,8% au 2<sup>e</sup> trimestre 2022, elle a reculé à 6,4%, 4,6% et 2,7%, et désormais 0,5%. En cause : la hausse des taux d'intérêt, qui ont renchéri le coût des crédits.



## Jumeau

Avec la force du numérique, les données des bâtiments seront répertoriées, conservées et historisées pour constituer un puits de connaissance au service des propriétaires et des foncières. Il sera ainsi facile de voir, «en un clic», l'intégralité d'un patrimoine sur une interface numérique : c'est le jumeau numérique.



## Jeux olympiques

D'ici quelques semaines, les projecteurs du monde entier seront tournés vers le Village des athlètes à l'occasion des Jeux olympiques 2024. Ce village situé entre les territoires de Seine-Saint-Denis, Saint-Ouen-sur-Seine et L'Île-Saint-Denis s'apprête à accueillir dans un premier temps un lieu d'hébergement pour près de 14 500 athlètes et para-athlètes avant de se transformer à terme en quartier mixte. À partir de septembre 2024, les promoteurs auront dix mois pour livrer la phase définitive. Toutes les cloisons éphémères vont être retirées et des travaux seront effectués en cas de dégradation. Post-JO, le Village accueillera 6 000 habitants et 6 000 emplois sur 52 ha et 330 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Un projet avant tout réversible, véritable modèle pour l'avenir de la construction durable.

## Jardin

La végétalisation en ville permet de lutter contre les îlots de chaleur. La désimperméabilisation redonne à la ville la capacité d'avoir des sols vivants et d'infiltrer l'eau pour accueillir des végétaux sous forme de jardins et de paysages urbains. Car l'idée n'est pas de faire tout et n'importe quoi.



## Kilomètre (dernier)

Selon une enquête menée en début d'année par Mileway auprès de 600 sociétés, plus des trois quarts des entreprises interrogées (77 %) ont déclaré vouloir augmenter leur superficie dédiée à la livraison du dernier kilomètre, que ce soit en augmentant la taille des bâtiments loués, en ajoutant des sites, ou les deux. En août 2021, elles n'étaient que 60 %. Réalisé en janvier dernier, le sondage mettait par ailleurs en évidence une forte hausse de la proportion d'entreprises effectuant des ventes en ligne (98 %, contre 82 % en août 2021). « *La part des entreprises effectuant de la vente en ligne a non seulement fortement augmenté, même après la fin des restrictions, mais, de plus, les entreprises qui voient le e-commerce comme un élément central de leur stratégie n'ont jamais été aussi nombreuses* », constatait ainsi **Emmanuel Van der Stichele**, directeur général de Mileway.

## KPI

Les KPI, ou indicateurs clés de performance, sont largement adoptés aujourd'hui par les directions immobilières. Selon une étude de JLL datant de 2020, les indicateurs les plus utilisés en France sont le coût d'occupation, les indicateurs RH, l'engagement, le ROI des investissements et les indicateurs environnementaux.

## KWh

« *Nous allons massivement accroître nos besoins en électricité* », de « *40 % d'ici 2050* », avançait l'an dernier le président de la République **Emmanuel Macron**, ajoutant que la France devra aller « *deux fois plus vite* » sur les projets d'énergies renouvelables, particulièrement éoliens et solaires, et accélérer le lancement de nouveaux réacteurs nucléaires.

## Licorne

Début 2023, le nombre de licornes françaises s'établit à 26. Pour entrer dans le club, une entreprise de haute technologie de moins de dix ans doit être basée en France, ne pas être cotée en Bourse et être valorisée à plus de 1 Md€. Trois passent la barre des 5 Mds€ de capitalisation : Doctolib, Contentsquare et Back Market.

## Lifestyle

Devenue un segment incontournable, l'hôtellerie lifestyle propose aux clients un hébergement personnalisé aux antipodes d'une offre standardisée. L'accueil décontracté et le style participent à sa singularité, mais plus encore, enrichissent l'expérience pour en faire une destination privilégiée.



### LABEL

Dans la jungle des labels environnementaux, il n'est pas toujours évident pour les acteurs de l'immobilier de s'y retrouver. Néanmoins, la labellisation du secteur immobilier se propage à vitesse grand V. Pour preuve, dans une interview accordée à *Business Immo* en 2022, **Véronique Donnadieu**, déléguée générale de l'Aspm, rapportait que depuis le lancement du label ISR en octobre 2020, « *75 fonds commercialisés par 39 sociétés de gestion de patrimoine ont été labellisés, soit 56,3 milliards d'actifs nets, 29 % du marché. Pour les SCPI, cela représente 30 fonds et 40 % de la capitalisation totale du marché des SCPI au 30 juin dernier* ». Des résultats qui prouvent que la labellisation ISR est devenue « *un outil incontournable de la mise en application des politiques ESG menées par les entreprises* », selon Véronique Donnadieu.

Accéder à l'article



## Life Sciences

L'immobilier Life Sciences, secteur regroupant les infrastructures occupées par les industries pharmaceutiques, biotechnologiques et médicales, a d'abord émergé comme une classe d'actifs à part entière dans les pays anglo-saxons, mais est aujourd'hui prêt à s'imposer aussi en Europe continentale. Et la France est parfaitement positionnée pour profiter de cette tendance porteuse, observait cet été dans **BIG** **Aude Landy Berkowitz**, directrice générale de Novaxia Développement : « *Ce produit immobilier présente en France un potentiel très fort, d'abord parce que la communauté Life Sciences en a besoin. Le secteur compte déjà les investisseurs, les capitaux, les entreprises et les talents, mais il manque d'endroits où ses parties prenantes peuvent travailler ensemble en synergie et croître au sein d'un écosystème* ».

## Logement

« *La crise du logement est violente. Les chiffres sont encore pires que ce qu'on pouvait anticiper* », a déclaré **Véronique Bédague** à la rentrée 2023. Les données de Sit@del2 à mi-année illustrent bien le propos de la présidente-directrice générale du premier promoteur français : de juillet 2022 à juin 2023, 412 100 logements ont été autorisés à la construction, 100 600 de moins que lors des 12 mois précédents et 10,5 % de moins qu'au cours des 12 mois précédant la crise sanitaire (de mars 2019 à février 2020). En juin 2023, 26 500 logements auraient été mis en chantier, soit 900 de moins qu'en mai (-3,7 %). Les ouvertures de chantier sont également en repli : 337 200 logements auraient été commencés, soit 12,4 % de moins que pendant les 12 mois précédents et 12,4 % de moins qu'au cours des 12 mois précédant la crise. Par ailleurs, les conditions d'accès au logement se durcissent, les taux d'emprunt aux particuliers se sont envolés à la suite des successives remontées des taux d'intérêt de la Banque centrale européenne. Une autre conséquence de cette même remontée des taux directeurs : la classe d'actifs résidentielle « *classique* » perd son attractivité aux yeux des investisseurs institutionnels au profit de secteurs « *niche* » comme le coliving ou la résidence avec services.



## Low-tech

Le low-tech met en avant une architecture simple, tournée vers des techniques d'éco-conception. La terre crue, par exemple, présente une bonne inertie thermique et mobilise des ressources locales. Le bois et de la paille proposent une isolation thermique et phonique optimale tout en limitant l'empreinte environnementale du chantier.

## Locaux d'activités

**Thierry d'Horrer**, directeur industriel Île-de-France de JLL, **Laurence Giard**, directrice générale de Segro France, **Anthony Perez**, président d'Alsei Entreprise... tous s'accordaient, en juin 2023, à dire que les locaux d'activités pourraient bénéficier dans les prochaines années de la réindustrialisation de l'Hexagone. Et ce, en dépit de la baisse de l'investissement sur cette classe d'actifs.

## Luxe

S'il y a un secteur de marché qui fait aujourd'hui parler de lui, c'est bien le luxe. Et cela va au-delà des différentes passes d'armes immobilières observées dans le Triangle d'or parisien. Ainsi, en 2022, 39 boutiques ont vu le jour. « *Pour 2023, nous prévoyons une trentaine d'ouvertures* », dit **David Bourla**, Head of Research de Knight Frank.

## Levée de fonds

Malgré les nombreuses hausses de taux d'intérêt et un marché transactionnel à l'arrêt, « *la dynamique des levées de fonds dans l'immobilier au 2<sup>e</sup> trimestre 2023 est restée stable* », avançait Prequin dans son rapport Q2 2023 Quarterly Updates, selon lequel le volume total de capitaux levés à travers le monde pour l'investissement immobilier a atteint 57 Mds\$ au cours du trimestre, une augmentation substantielle par rapport aux 22,7 Mds\$ levés sur les trois premiers mois de l'année. À ce titre, **Robert Stassen**, Head of Market Analytics Europe chez CoStar, notait récemment dans **BIG** que dix fonds opportunistes focalisés spécifiquement sur l'Europe collectent actuellement des fonds pour des véhicules dont la taille cible est supérieure à 1 Md€.



Accéder à l'article  


Novembre 2023 - #200

## Marché

«Nous nous attendons à un repricing significatif en 2023.» Dans une interview accordée à *Business Immo* en fin d'année 2022, **Jose-Luis Pellicer**, directeur de la stratégie d'investissement de M&G Real Estate, avait vu juste. Au 1<sup>er</sup> semestre 2023, les valeurs immobilières ont dévissé, selon une étude du cabinet Views+S, à partir de l'analyse des résultats semestriels de 19 foncières cotées couvrant près de 86 Mds€ de patrimoine en France. Le «repricing» s'est élevé en moyenne à -3,6%. Et face à la crise, toutes les classes d'actifs n'ont pas été impactées dans la même mesure. Le bureau a accusé un recul moyen de 4,8% des valeurs d'expertise. Le commerce a vu quant à lui ses valeurs d'expertise reculer de 2% en moyenne, tandis que la logistique a enregistré la plus forte dépréciation, avec un recul de 6,7%.

## Meublé touristique

Villas, appartements, studios meublés... sont dits meublés de tourisme dès lors qu'ils sont à l'usage exclusif d'un locataire qui n'y élit pas domicile. Ils se distinguent des hôtels et autres résidences de tourisme en ce qu'ils ne comportent ni accueil, ni halle de réception, ni services et équipements communs.

## Mission (entreprise à)

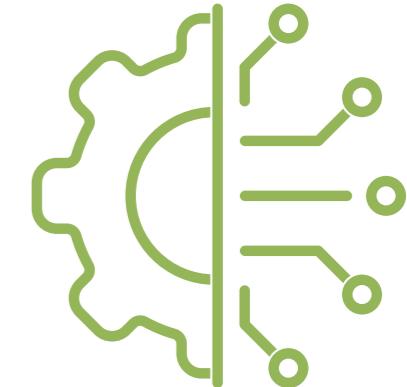
Virtuo Industrial Property, Anaxago, Essor, Certivéa... Autant de sociétés immobilières qui ont obtenu le statut d'entreprise à mission au cours de la dernière année, précisant au passage déclarer leurs raisons d'être déclinées au travers de plusieurs objectifs sociaux et environnementaux.

## Métropole

En juillet 2023, la métropole de Lyon a annoncé le lancement d'une nouvelle série de consultations, entre 2023 et 2024, pour la création de logements et de bureaux sur 125 000 m<sup>2</sup> de fonciers. «*Dans un contexte de crise de l'immobilier et du logement, la Métropole de Lyon poursuit son action pour articuler accès au logement, dynamisme économique et transition écologique et solidaire du territoire*», a expliqué **Béatrice Vessiller**, vice-présidente de la Métropole de Lyon en charge de l'urbanisme et du cadre de vie. «*Grâce aux consultations de la métropole sur nos fonciers publics et dans nos opérations en zone d'aménagement concerté (ZAC) nous poursuivons la fabrique de la ville dans un partenariat public-privé fertile et exigeant*.» Dans le détail, la métropole prévoit le lancement d'une vingtaine de consultations promoteurs/concepteurs dans le cadre des opérations d'aménagement et sur des fonciers publics métropolitains dans le «*diffus*». Parmi les consultations à venir, sera notamment lancé un îlot de 15 000 m<sup>2</sup> (bureaux, logements, activités, commerces) à La Saulaie, à Oullins. Mais aussi un lot de 13 000 m<sup>2</sup> de logements au Vallon, à Saint-Genis-Laval, ainsi que deux lots représentant plus de 110 logements, à Bron Terraillon, et deux lots représentant 14 000 m<sup>2</sup>, à la Confluence.

## Mixité/Mixed use

Marquée par la planification fonctionnaliste de la charte d'Athènes qui prône le zonage des usages et fait la part belle à la voiture, mais largement remise en question par la charte d'Aalborg en 1994, la ville d'aujourd'hui aspire à plus de mixité d'usage. Celle-ci vise à favoriser les interactions sociales, les différentes mobilités. Elle est aussi une réponse à la densification urbaine qui s'impose comme alternative à l'étalement urbain tout en s'inscrivant dans la ville du quart d'heure. Cette mixité d'usage se décline à l'horizontale, à l'échelle de la ville et du quartier, et à la verticale, à l'échelle de l'ilot ou de l'immeuble. Investisseurs, aménageurs, promoteurs, architectes et autres acteurs de la ville, y œuvrent, comme l'illustrent notamment les Réinventer Paris, qui ont rebattu les cartes avec des projets mixtes.



## Métavers

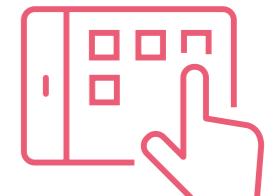
Et si le monde virtuel se mettait au service de l'immobilier ? C'est ce qu'a tenté d'explorer l'agence immobilière eXp depuis 2009 pour y placer son siège social. Au début de l'année 2022, l'entreprise dépasse les 80 000 agents. eXp a pour ambition d'atteindre les 500 000 agents en 2026. Cette entreprise est d'ores et déjà l'agence immobilière la plus importante au monde.

## MOBILITÉ

L'air du temps la veut plus douce. Une incarnation de cette tendance pourrait naître avenue de la Grande-Armée : la «*Vision 2030*» de l'artère parisienne imaginée par son Comité éponyme propose voies, parking XXL et commerces dédiés au vélo. Un retour historique de la Petite Reine dans les centres urbains.

## Nomadisme

Le phénomène s'est accéléré avec la crise sanitaire. Le nomadisme permet à un collaborateur de travailler dans les locaux de son entreprise sans poste de travail attitré, et en dehors des bureaux de son entreprise, notamment en télétravail. Ce mode de travail permet aux entreprises d'économiser les surfaces de bureaux utilisées, mais aussi de donner de la flexibilité aux collaborateurs. Un constat que partage **Virginie Houzé**, directrice études et recherche France de JLL : «*Avant la crise sanitaire, les entreprises avaient du mal à apporter une justification autre que l'économie concernant le flex office. Aujourd'hui, un échange s'est créé : les employés ont gagné l'accès au télétravail et, partant de là, il devient plus logique pour le salarié – et plus raisonnable pour les deux parties – d'accepter qu'il n'y ait pas de poste attitré au vu de sa fréquentation sur site.*»



## Nue-propriété

Acquérir un bien avec une décote immédiate de 28 à 37%, telle est la promesse de Perl, spécialiste de la nue-propriété, désormais dirigé par **Nicolas de Bucy**. À l'heure où les taux d'intérêt observent toujours une courbe ascendante, sa proposition prend de l'épaisseur.

## OBsolescence

Qu'est-ce qu'un immeuble obsolète ? Une interrogation, simple, mais plusieurs réponses, tant la définition du mot varie, entre obsolescence technique, d'usage ou encore territoriale... Si l'immeuble obsolète est un fardeau pour certains investisseurs, il est une opportunité pour d'autres. Icade est entre les deux. Sous l'impulsion de **Nicolas Joly**, son nouveau directeur général, la foncière tertiaire a décidé de passer en revue ses actifs de bureaux afin de céder ou transformer ceux devenus... obsolètes au fil du temps. « *À peu près trois quarts de nos actifs bureaux sont adaptés pour répondre aux questions de centralité, de flexibilité et d'environnement* », dit-il. Le reste est divisé entre bureaux situés dans des territoires « *en sur offre* » et bureaux obsolètes. Icade devrait annoncer un plan stratégique à ce sujet dans les prochaines semaines.

## OAT

En octobre 2023, l'OAT français à dix ans a atteint son plus haut niveau depuis 2011. Les taux d'emprunt à dix ans de la France ont dépassé le seuil symbolique des 3 %, oscillant au-dessus des 3,5 %. Il s'agit de l'un des indices de référence pour les évolutions du marché du crédit immobilier.

## Off-market

Ou l'art de placer ses pions à l'abri des regards, à l'instar du groupe Finamas, qui a signé au printemps 2023 le 62 avenue des Champs-Élysées, dont le locataire principal n'est autre que la maison de joaillerie Tiffany & Co, qui appartient désormais au groupe LVMH, « *après un travail de longue haleine* », selon la foncière de famille Masliah.

## OPCI

Au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2023, les OPCI grand public ont enregistré une décollecte nette de 977 M€, qui s'explique par le recul des performances enregistrées depuis le début de l'année : -3,19 % selon l'Association française des sociétés de placement immobilier (Aspim), contre -1,4 % un an plus tôt.

## Open space

Tout droit venu des États-Unis dans les années 1950, l'open space constitue le modèle dominant. Simple à aménager, il absorbe facilement les fluctuations d'effectifs et rend aisée la communication. Réputé bruyant, il s'accompagne aujourd'hui d'espaces divers de réunion, d'isolement et de détente en fonction des besoins.



## Outlet

Selon un sondage mené en 2023 par Ecostra auprès des marques, la France est le deuxième pays d'Europe présentant le meilleur potentiel de développement des outlets (35 %), derrière l'Allemagne (46 %), mais devant l'Espagne (29 %), le Royaume-Uni (19 %) et l'Italie (19 %).

## Opportunités

De la crise naissent les... opportunités ! Altarea IM l'a bien compris et a lancé sa première SCPI, Alta Convictions, à l'heure où certains gestionnaires broyaient du noir. « *Cette SCPI multithématiques sera adaptée au nouveau cycle immobilier* », nous a ainsi longuement expliqué **Marc-Olivier Penin**, ancien dirigeant de La Française REM et nouveau directeur général de la société de gestion imaginée par Altarea. « *Au cours des 30 dernières années, nous avons vécu des cycles, nous avons donc acquis des réflexes* », dit-il. « *Prendre les bonnes décisions sans trop attendre* » en est un, selon cet expert. D'où ce lancement. « *Les taux ont pris 300 pbs de façon très rapide, ce qui a un impact sur les valeurs. À cela s'ajoute un sujet bureaux... Pour nous, c'est un bon momentum de marché, car nous partons sur de nouveaux prix.* » Avec Alta Convictions, Altarea IM se veut flexible sur l'allocation et sur ses premières acquisitions. « *En revanche, dans un premier temps, nous mettrons de côté les bureaux* », prévient Marc-Olivier Penin, qui a pour objectif « *d'atteindre le plus rapidement possible le milliard d'euros* » ; il vise un taux de distribution de 5 à 5,5 % et 100 à 200 M€ de collecte par an environ.

# Veillage... tout est dit.

## Parité

KPMG, Reed Midem et Business Immo ont lancé le *think tank* Gend'her à l'occasion de la 30<sup>e</sup> édition du Mipim, en 2019. « Ce think tank a vocation à permettre d'analyser les raisons pour lesquelles il existe encore une sous-représentation féminine dans les organes de direction de l'industrie immobilière », souligne **Sandra Roumi**, présidente déléguée de Business Immo. Le *think tank* entend faire progresser le sujet de la parité au travers notamment de la réalisation d'un baromètre annuel et de rencontres avec des personnalités de premier rang. Ce rendez-vous s'est mué en une démarche de place, entraînant dans son sillage des générations de femmes et d'hommes résolus à faire bouger les lignes. À la faveur d'un partenariat, le Cercle des femmes de l'immobilier a grossi les rangs du Gend'her.

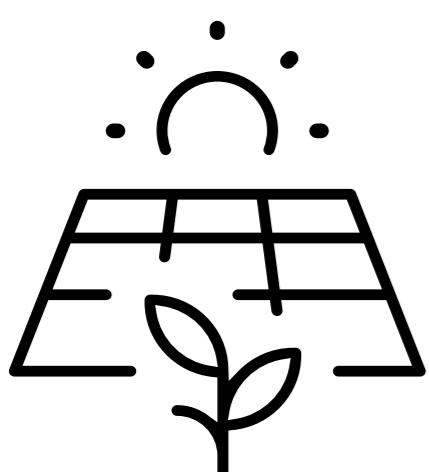


## Permis de construire

Selon les statistiques dévoilées en septembre 2023 par le ministère de la Transition écologique, les permis de construire des logements délivrés depuis un an ont poursuivi leur chute vertigineuse en août. En effet, entre septembre 2022 et août 2023, 379 900 permis ont été délivrés. C'est 27,9 % de moins que pendant les 12 mois précédents.

## Photovoltaïque

Afilog s'engage pour la transformation des entrepôts logistiques en centrales énergétiques : « L'énergie solaire est l'un des principaux vecteurs pour y parvenir, en l'absence de construction de nouvelles centrales nucléaires ou de nouveaux barrages hydrauliques dans la prochaine décennie. Afilog se mobilise ainsi pour contribuer à l'effort national », estime **Diana Dizain**, directrice déléguée d'Afilog. Un engagement déjà annoncé lors de l'ouverture de la conférence annuelle de l'association des acteurs de l'immobilier logistique et industriel. À cette occasion, **Claude Samson**, président de l'association, a exprimé la volonté des membres d'Afilog de faire partie des « premiers de cordée » qui permettront de concilier compétitivité économique et transition écologique.



## Phygital

Le phygital (physique + digital) est un terme qui s'applique à l'expérience client dans le commerce avec un point de vente physique intégrant les données et méthodes du monde digital. Ses avantages ? Rendre plus dynamiques les points de vente physiques, simplifier l'achat en magasin, améliorer l'image de la marque...

## Passoire thermique

Le calendrier fixé par la loi Climat et résilience de 2021 prévoit d'interdire progressivement aux propriétaires de logements énergivores de louer leurs biens. De ce fait, les propriétaires de logements dans la classe de performance énergétique G ne pourront plus signer ou renouveler un bail avec un locataire à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2025. Les logements classés F doivent suivre en 2028, et les E en 2034.



## Plein air

« Swiss Life a une vraie conviction pour l'hôtellerie de plein air. Les Français recherchent des destinations de plus grande proximité et des concepts plus simples. Aujourd'hui, le camping évolue et sa réputation également », affirme **Johanna Capoani**, directrice adjointe et responsable du pôle Hôtellerie Swiss Life dans une interview réalisée en juin 2023 pour le Hors-série hôtellerie 2023 de Business Immo.



## PIB

Quid du produit intérieur brut (PIB) de la France ? Selon l'Insee, il a progressé de 2,6% en 2022. Toujours selon l'Insee, la prévision de croissance du PIB en France pourrait être de 0,9% en 2023. En attendant, la Banque de France projetait, en octobre, une légère progression du PIB de 0,1% au 3<sup>e</sup> trimestre dans l'Hexagone.

## PLU

Cette année, la Ville de Paris a révisé son plan local d'urbanisme (PLU) afin de pousser la capitale vers un modèle de ville plus respectueux de l'environnement et adapté aux changements climatiques. Ainsi, du lundi 5 au vendredi 9 juin s'est tenue la séance du Conseil de Paris. Parmi les mesures prises concernant le bâti, la réhabilitation et la rénovation seront systématiquement privilégiées, les constructions 100 % béton seront interdites au profit des matériaux bas carbone comme le bois, la pierre de taille, le chanvre ou encore la terre crue, les projets de bâtiments de plus de 1 000 m<sup>2</sup> devront produire de l'énergie renouvelable ou encore lors d'une rénovation, au moins 10 % de la surface du bâtiment devra être consacrée à la création de logements.

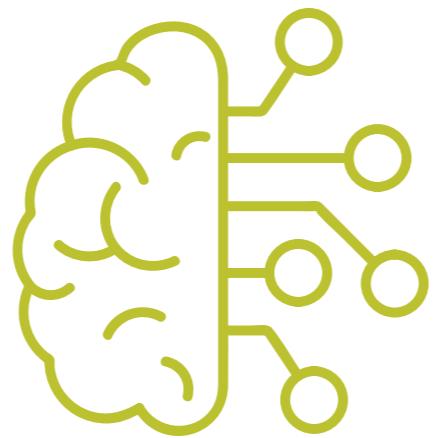


## PORTEFEUILLE

Scott, Daisy, Olympe, Podium, Hawk ou encore Maestro... tels sont les noms de code de six portefeuilles logistiques mis sur le marché français au cours de l'exercice 2023. Ils devraient venir gonfler un volume d'investissement qui atteignait seulement 1,5 Md€ en octobre. Parmi les acquéreurs, on retrouve notamment Etche, Axa IM Alts, Alderan ou encore EQT.

## PropTech

Des préoccupations macro autour du marché technologique et des taux d'intérêt plus élevés ont grandement ralenti les levées de fonds des PropTechs américaines, selon la banque d'investissement Houlihan Lokey, les 2,8 Mds\$ de capitaux levés au 1<sup>er</sup> semestre 2023 représentant une baisse drastique par rapport aux 8,5 Mds\$ et 8,4 Mds\$ levés sur la même période en 2021 et 2022. Pour autant, le Mid-Year 2023 Global PropTech Confidence Index présenté par MetaProp en septembre indique que la confiance des investisseurs envers le secteur est de 6,1 sur 10, en légère hausse par rapport à 5,4 à la fin de l'année 2022, faisant désormais écho à un optimisme prudent. Aussi, 43% des investisseurs s'attendent à faire plus d'investissements dans la PropTech, en hausse significative par rapport à 26% à la fin de l'année 2022.



## Property management

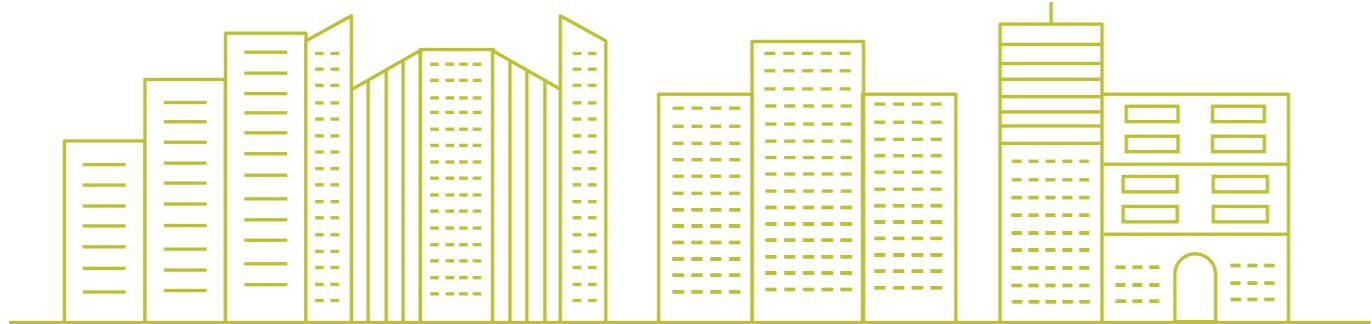
« La proposition de valeur du property manager retrouve toute sa place dans la chaîne de l'immobilier », selon **Csongor Csukás**, président de l'Aproma, qui estime que le property management devient clé dans la performance économique et environnementale d'un actif immobilier à l'heure où le secteur change de cycle.

## PTZ

Le gouvernement a annoncé le 11 octobre 2023 qu'il allait élargir le dispositif du prêt à taux zéro afin de permettre à six millions de Français supplémentaires d'en bénéficier. Néanmoins, le barème des plafonds devrait être révisé et le PTZ pourrait ne plus être accordé pour l'achat de maisons individuelles neuves ou à construire.

### « PRIME »

« Nous essayons de définir nous-mêmes le loyer "prime" de Paris. » Ces mots sont signés **Beñat Ortega**, directeur général de Gecina. La foncière, avec la signature de baux au 2<sup>e</sup> semestre 2022 sur le 3 Opéra et le 44 Champs-Élysées, affirme avoir atteint des « niveaux de loyers proches des nouvelles références "prime" sur le marché, autour de 1 000 €/m<sup>2</sup>/an ».



## Promoteurs

Les chiffres de l'offre et de la demande de logements neufs, en chute libre, peignent un portrait que la Fédération des promoteurs immobiliers (FPI) appelle « *chronique d'une catastrophe annoncée* ». Sur le 1<sup>er</sup> semestre 2023, les ventes ont encore une fois été en forte baisse (-30,8%), tout comme les mises en vente (-28,8%). Aussi, la hausse de 15,7% de l'offre commerciale s'explique non pas par une augmentation de la production, mais avant tout par une incapacité à commercialiser leur production, rendue inévitable par la hausse des taux d'intérêt qui désolabilise les ménages – à un moment où les prix des logements collectifs neufs poursuivent leur croissance soutenue – et détournent les institutionnels du secteur résidentiel. « *Si rien n'est fait, ce sont près de 80 000 logements qui manqueront à l'appel cette année*, alertait mi-septembre le président de la FPI, **Pascal Boulanger**. Des recettes fiscales de 4 Mds€ en moins pour l'État, 300 000 emplois en moins en 2024 et 2025, un marché du travail qui se sclérose... une spirale mortifère s'est enclenchée. Des mesures concrètes et robustes à effet immédiat sont vitales pour les Français. » Les promoteurs appellent ainsi l'État à leur octroyer une aide d'urgence, qui pourrait prendre la forme d'une exonération de droits de succession ou d'incitations financières à la construction pour les communes.

## QCA

C'est là où il faut être, là où les valeurs locatives flirtent et dépassent les 1 000 €/m<sup>2</sup>/an, là où le taux de vacance est historiquement bas. Assurément, le Quartier central des affaires de Paris, notamment réputé pour la qualité de son patrimoine, traverse les époques, au gré des évolutions économiques et sociétales. Pour autant, il n'y a pas de la place pour tout le monde. « *Ce QCA – là où le bureau est le plus important dans le bâti – ne s'agrandira pas ; il n'y aura pas ou peu de bureaux en plus* », résume **François Mohrt**, urbaniste au sein de l'Atelier parisien d'urbanisme (Apur). « *Il n'évolue et n'évoluera que par restructuration sur lui-même*. » Un passage obligé et probablement imposé, avec le futur PLU bioclimatique et son pastillage en filigrane.

## Quart d'heure (ville du)

Issy Cœur de ville, situé à quelques pas de la station de métro Marie d'Issy, est un nouveau quartier mixte de 3 ha emblématique de la « *ville du quart d'heure* ». Il est le résultat d'une collaboration entre Altarea, la ville d'Issy-les-Moulineaux et l'architecte **Denis Valode**.



## Quartier d'affaires

La métropole parisienne en compte quatre : La Défense, le QCA parisien, le pôle formé par Issy-les-Moulineaux et Boulogne, et celui formé de Saint-Denis et Saint-Ouen. Longtemps définis comme le temple du bureau, le cœur financier (et parfois administratif) d'une métropole, leur évolution après la crise sanitaire pousse vers une meilleure mixité des usages urbains. La demande des utilisateurs fait également bouger les lignes. Pour la deuxième année consécutive, Paris La Défense affiche une demande placée au-dessus de la moyenne décennale (+17%). Le quartier d'affaires présente 218 577 m<sup>2</sup> placés en 2022, soit +6% par rapport à 2021, et « *près de la moitié des transactions réalisées sont exogènes au territoire* », note Paris La Défense. Cela conforte l'attractivité du quartier d'affaires. » La demande exprimée se focalise sur le QCA parisien mais, faute d'une offre très limitée, un taux de vacance en surchauffe et des loyers qui flambent (jusqu'à plus de 1 000 €/m<sup>2</sup>), la demande placée est en retrait depuis le début de l'année. « *Dans un marché tendu, vous visitez des offres en travaux. Dans ce quartier, désormais, vous visitez alors même que le locataire n'a pas encore libéré les lieux...* », constate **Frédéric Godard**, directeur associé du département Paris QCA Bureaux Location 0-5 000 m<sup>2</sup> chez BNP Paribas Real Estate Transaction.

## QVT

Selon le baromètre 2023 de l'Observatoire sur la qualité de vie au travail (QVT) Actineo, les salariés d'aujourd'hui vont principalement au bureau pour interagir avec les autres. L'aménagement intérieur doit répondre désormais aux besoins d'espaces conviviaux pour la socialisation et bien sûr de concentration pour... travailler.



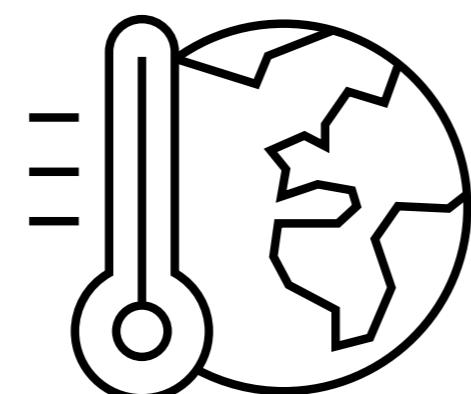


## Recyclage

Le secteur du bâtiment génère environ 46 millions de t de déchets par an. Cinquante-et-un pour cent proviennent de la démolition, 36 % de la rénovation et 13 % de la construction neuve (source : Fédération française du bâtiment). Parmi les filières de traitement de ces déchets, le recyclage se place en 3<sup>e</sup> position après la prévention (ou la réduction à la source) et le réemploi.

## Réchauffement climatique

D'après la 7<sup>e</sup> édition du *Panorama de l'immobilier et de la ville*, réalisée par EY et la Fondation Palladio, environ 87 % des dirigeants interrogés estiment que les acteurs du secteur ont pris conscience de leur rôle en matière de transformation environnementale. Et 76 % anticipent des changements stratégiques au cœur de leur entreprise dans les trois années à venir.



## Rooftop

De plus en plus de bâtiments parisiens aménagent des toits-terrasses, plus communément appelés *rooftops*. S'ils sont généralement exploités par des enseignes hôtelières et de restauration, les bâtiments tertiaires en font également leur force, notamment du point de vue RSE.



## Réhabilitation

«Toujours chercher à privilégier la rénovation ou la transformation des constructions existantes plutôt que leur démolition, par des interventions adaptées à chaque projet», indique le PLU bioclimatique arrêté le 5 juin dernier par le Conseil de Paris. Autrement dit, le mot d'ordre est «réhabilitation». Le document précise que pour ce faire, les projets parisiens doivent concerner soit des volumes bâtis existants (optimisation, rénovation, changement de destination, végétalisation des toitures, etc.), soit des adjonctions de volumes complémentaires (surélévation, extension, épaissement, etc.). Ce choix de la réhabilitation plutôt que la démolition-construction y est justifié par un bilan carbone d'une construction neuve trop élevé. Outre les mises aux normes énergétiques des bâtiments existants, leurs qualités bioclimatiques, urbaines et architecturales doivent être valorisées. Le document préconise de préserver ou d'améliorer les qualités d'habitabilité des constructions existantes, en particulier les logements. «La préservation ou l'augmentation des surfaces des espaces partagés permettant la création de liens sociaux ou la mutualisation de certains équipements (cuisine commune, chambre d'amis mutualisée, laverie, salle de sport, etc.) est également recommandée.» Un PLU de dentelle qui ouvre au monde d'après.

## RÉEMPLOI

Le nouveau siège d'Ogilvy situé à Issy-les-Moulineaux est un modèle en matière de réemploi. Le groupe a mis à profit son expérience afin de minimiser son impact carbone en favorisant le remploi à chaque étape de la conception. La majorité du mobilier des anciens locaux a été réutilisée et une refonte complète de l'isolation a été réalisée.

## Repositionnement

Après le 49 Haussmann, place au 126 Rivoli ! Redevco multiplie les redéveloppements significatifs au cœur de Paris, «afin de répondre aux nouveaux usages du commerce», résume son président Thierry Cahier, dont la stratégie vise à «transformer chaque actif en lieu de vie vibrant et innovant».

## Rendement

Au 1<sup>er</sup> semestre 2023, le rendement global sur les actifs de placement ressort à -2,8 %, soit -6,8 % sur un an, selon le *MSCI France Biannual Property Index* publié en septembre 2023. Le rendement en capital est négatif sur l'ensemble des secteurs et affiche -10,1 % sur 12 mois à juin 2023.

## Retail park

Après avoir totalisé en moyenne près de 450 000 m<sup>2</sup> en France lors des cinq années précédant la crise sanitaire, les nouvelles surfaces de retail parks ont été quasiment divisées par deux entre 2020 et 2022, selon Knight Frank. Et la baisse se poursuit en 2023, alors que les moins de 120 000 m<sup>2</sup> potentiellement attendus d'ici la fin de l'année représenteraient un niveau historiquement bas.

## Repricing

Le temps de l'argent gratuit étant fini, le nombre de deals s'est réduit comme peau de chagrin sur le marché de l'investissement. Dans ce contexte, le repricing des actifs se fait attendre, comme l'explique Savills dans une étude sur l'investissement en France au 1<sup>er</sup> trimestre 2023 : «Bien qu'une bonne partie du chemin ait déjà été faite, le repricing des actifs immobiliers n'est pas achevé en France. L'établissement d'un point d'accord sur les valeurs entre vendeurs et acheteurs reste la clé d'une reprise du marché français de l'investissement.» Aujourd'hui, le repricing s'est opéré exclusivement sur les actifs immobiliers qui ont été les plus exposés aux crises des Gilets jaunes et du Covid, selon le conseil. C'est notamment le cas des actifs de commerce, dont le repricing «a eu lieu bien plus tôt que pour les autres types d'actifs et a donc rétabli leur attractivité», souligne Savills, qui cite comme exemple l'acquisition par Ingka Centres du centre commercial Italie Deux (62 000 m<sup>2</sup>) et d'Italik, son extension de 6 500 m<sup>2</sup>, pour un montant supérieur à 500 M€, contre plus de 600 M€ pour la cession, à lui seul, du centre commercial en 2019.

## Réindustrialisation

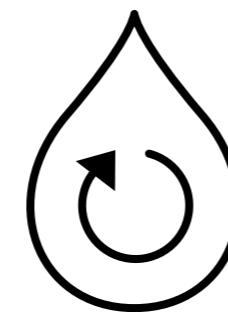
Un des grands chantiers du plan France Relance, qui a notamment pour ambition de créer de nouvelles filières industrielles et technologiques. Appliquée à l'immobilier, cette réindustrialisation implique le développement de nouveaux foyers de production, à commencer par la réhabilitation de parcs d'activités devenus obsolètes. Smart buildings, smart services... mais aussi la prise en compte de la biodiversité locale. De nombreux acteurs phosphorent sur le sujet : l'Association des directeurs immobiliers (ADI) a compilé dans un manifeste de 12 propositions pour la « nécessaire réindustrialisation de la France », prônant notamment un meilleur accès à l'information sur les opportunités foncières de la plate-forme Cartofriches, une simplification du cadre d'intervention et des démarches administratives, une meilleure financiarisation (revalorisation) des actifs industriels, ou encore un travail d'incitation de ces enjeux auprès collectivités dans le cadre de leurs projets d'aménagement du territoire. Concrètement, le groupe taïwanais ProLogium a investi 5,2 Mds€ pour planter à Dunkerque sa première usine de batteries à l'étranger. La Fabe, une société d'infrastructure et de technologie spécialisée dans les smart buildings d'activités durables et connectés, prévoit de construire, sur les cinq prochaines années, dix sites pour un capex global de 85 M€.

## Relance

« Il y a eu des assouplissements techniques en juin [2023] pour les banques. Au-delà, relancer artificiellement le secteur en surendettant les emprunteurs serait une solution dangereuse. Et qui risquerait de se terminer mal pour le secteur immobilier lui-même », met en garde François Villeroy de Galhau (Banque de France).

## RSE

Les entreprises doivent garantir un lieu de travail respectueux de l'environnement et du bien-être des employés. Ainsi, les espaces communs, extérieurs, ou encore la mise en valeur des escaliers, priment désormais lors de la conception ou la réhabilitation des bâtiments.



## Réversibilité

Le principe de réversibilité d'un actif immobilier implique de penser en amont la mutation d'usage du bâtiment au moment de sa conception, afin d'éviter au maximum les déconstructions/reconstructions. Les 31 bâtiments du futur Village des athlètes pour les JO de Paris en 2024 intègrent ce principe : en cours de construction depuis avril 2021, les logements seront achevés à la fin de l'année et livrés le 1<sup>er</sup> mars 2024. Mais il ne s'agira que de leur premier usage, pour la « phase Jeux ». Ils seront ensuite transformés et commercialisés lors d'une deuxième période de travaux pour la « phase héritage ». Cette seconde vie a été pensée dès la conception, avec la création d'un permis de construire à double état. La phase de réversibilité débutera après les JO, en novembre 2024, avec une livraison prévue en fin d'année 2025.



## Région

Dans l'ombre de l'Île-de-France, le marché de bureaux en région a fait preuve d'une belle résilience ces dernières années. En 2022, 1 882 000 m<sup>2</sup> ont été placés sur ce marché, selon BNP Paribas Real Estate. Un résultat qui représente sa deuxième meilleure performance jamais réalisée. « Malgré les différentes crises sanitaire, géopolitique et financière, les marchés régionaux ont connu une croissance solide en 2022, tout en offrant une véritable profondeur », estime Jean-Laurent de La Prade, directeur général adjoint de BNP Paribas Real Estate Transaction, en charge des régions. En 2023, la dynamique s'est néanmoins inversée avec 809 390 m<sup>2</sup> commercialisés au cours du 1<sup>er</sup> semestre ; un volume en baisse de 15 % par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2022, « mais comparable au 1<sup>er</sup> semestre 2021 » et « surtout au-dessus de la moyenne décennale à hauteur de 10 % », observe Jean-Laurent de La Prade.



## Recrutement

L'heure n'est pas au recrutement pour plusieurs grands brokers internationaux, parmi lesquels CBRE, Cushman & Wakefield, Colliers et JLL, aux prises avec une baisse d'activité. En 2022, ils ont communiqué leurs intentions de réduire leurs coûts. Pour JLL, cela s'est traduit pour les neuf premiers mois de l'année par 21 M\$ d'indemnités de départ (vs 2,1 M\$ un an plus tôt). De la remontée des taux d'intérêt à l'urgence climatique en passant par la transformation des usages ou la pénurie de logements, la crise immobilière que l'on traverse impose forcément aux acteurs de la fabrique de la ville de revoir leurs pratiques et occasionne de nouveaux besoins en matière de compétences. Aux prises avec un environnement de marché compliqué, ces derniers devront donc négocier leurs politiques de recrutement en fonction de ces injonctions parfois contradictoires. « Cet environnement ne remet pas en cause notre stratégie, mais nous adapterons évidemment notre déploiement ainsi que notre gestion opérationnelle pour tenir compte de la nature des difficultés du moment, avançait par exemple en début d'année Jean-Claude Bassien, directeur général délégué de Nexity, dans les pages de BIG. Nous pourrions être plus sélectifs en matière de recrutement en priorisant les compétences clés pour notre développement futur. »



## Prévoir ses charges fiscales : un enjeu crucial et souvent... un casse-tête

Ayming, cabinet de conseil opérationnel en performance financière

L'année 2023 est marquée par un environnement de marché extrêmement complexe (inflation, hausse des taux, télétravail, enjeux environnementaux). De plus en plus d'acteurs, notamment les promoteurs, investisseurs, propriétaires, et gestionnaires de biens immobiliers, se tournent vers Ayming pour anticiper et maîtriser leurs charges fiscales. Une prévision précise s'avère essentielle pour une gestion budgétaire efficace, améliorer la rentabilité des actifs immobiliers, et éviter des risques tels que la sous-estimation des charges futures ou la mauvaise anticipation des réformes et jurisprudences. Cependant, estimer et vérifier ces charges

peut devenir un véritable casse-tête pour les entreprises, comme le constatent les experts d'Ayming.

## Des prévisions pour une meilleure gestion

Depuis 37 ans, les experts Ayming accompagnent les entreprises dans le pilotage, l'optimisation et la sécurisation de leurs impôts et taxes. Et fort est de constater que de nombreux « pièges » existent.

Pour les promoteurs immobiliers, l'estimation précise des taxes d'urbanisme est cruciale. Les variations des taux et des réglementations locales créent un environnement complexe, où la moindre erreur peut impacter considérablement la rentabilité des projets. Prévoir en amont l'ensemble des coûts fiscaux permet aux acteurs d'établir un plan de financement précis et d'éviter les mauvaises surprises. « En la matière, il n'est pas rare que des optimisations puissent être détectées alors même que les taxes appellées correspondent aux prévisions budgétaires », souligne Stéphane Gastineau, manager fiscalité chez Ayming.

Les occupants de locaux sont confrontés à la difficulté de contrôle de cohérence et de conformité entre la taxe foncière, la cotisation foncière des entreprises et les taxes sur les bureaux, les locaux commerciaux et de stockage en Île-de-France ou en PACA pour les entreprises concernées.

Les propriétaires non occupants font, quant à eux, face à la complexité de la refacturation de charges et de la gestion des impôts locaux. La taxe foncière subit des hausses dans les principales agglomérations, ce qui, combiné à la hausse des bases d'imposition, peut provoquer des augmentations importantes d'une année à l'autre. Les taxes sur les bureaux, les locaux commerciaux et les entrepôts connaissent également des évolutions jurisprudentielles pour s'adapter à de nouvelles formes d'occupation, telles que le coworking. Tous ces éléments rendent la gestion des taxes locales complexe et incertaine, constate Jean-Philippe Dupuy, consultant expert chez Ayming.

Les investisseurs doivent être en mesure d'annoncer les montants futurs de taxes foncières le plus tôt possible pour s'assurer qu'ils sont en ligne avec ceux d'immeubles comparables et compatibles avec l'activité de l'exploitant.

## Des cas complexes : data centers, projets de performance énergétique

La complexité des charges fiscales varie selon les projets. Les data centers, par exemple, présentent une fiscalité complexe en raison de leur nature unique et des réglementations en constante évolution. Les projets axés sur la performance énergétique requièrent également une anticipation précise des obligations fiscales.

## Le besoin d'expertise

Face à ces enjeux, Ayming accompagne les entreprises, quel que soit le degré de complexité de leur situation, dans la budgétisation, l'optimisation et la sécurisation. Pour aider les professionnels de l'immobilier à mieux comprendre la fiscalité locale et ses enjeux, Ayming a créé un guide exclusif sur la Fiscalité locale. Ce guide explique les différents impôts locaux, leur mode de calcul, les exonérations possibles, ainsi que les réformes fiscales en cours et à venir

Plus d'informations sur [ayming.fr](http://ayming.fr).



[Découvrir le guide](#)

## Sanitaire

Les changements d'usages induits par la pandémie de Covid-19 continuent d'avoir un impact sur le marché américain des bureaux. Le taux d'inoccupation a poursuivi son ascension au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2023, atteignant le niveau record de 13,2%. Il faudra du temps avant qu'une reprise générale ne s'amorce, selon les analystes de CoStar.



## Santé

« Cette stratégie repose sur l'identification d'un megatrend : l'augmentation des besoins structurels liés au vieillissement de la population. Ce secteur de la santé souffre d'un réel manque d'offres ; il est donc nécessaire d'investir afin de soutenir ces besoins... », expliquait cet été **Grégory Frapet**, président du directoire de Primonial REIM France, en commentant la finalisation de la première étape du rachat d'Icade Santé.

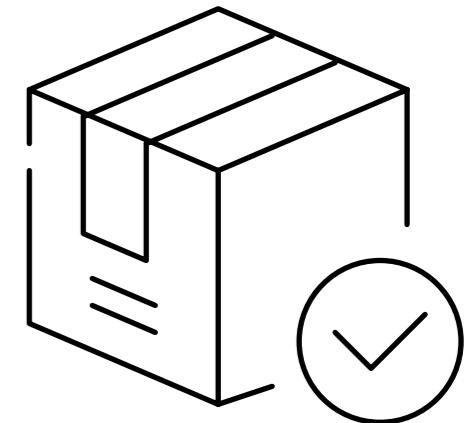
## SCPI

En France, les baisses du prix des parts des SCPI se sont répandues comme une traînée de poudre au cours de l'année 2023. En mars, AEW Patrimoine a ouvert le bal en diminuant de 8,44% le prix de souscription de sa SCPI Laffitte Pierre. Puis, fin juillet, Amundi lui a emboîté le pas en baissant le prix des parts de trois de ses SCPI, Rivoli Avenir Patrimoine, Génépierre et Edissimo, respectivement de 12,41% (à 268 €), 17,04% (à 224 €) et 13,92% (à 204 €). D'autres SCPI, gérées par exemple par HSBC, BNP Paribas REIM ou encore La Française REM, ont également suivi le mouvement. La liste est longue, de quoi créer une crise de confiance sur le marché ? *Business Immo* a livré des éléments de réponse, en septembre, dans le cadre d'un dossier spécial « *SCPI, gare à la crise de confiance* ».



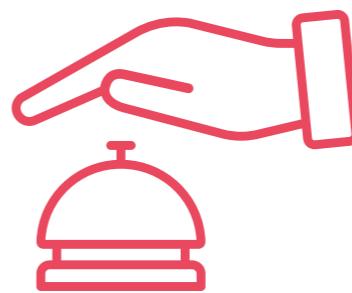
## Self-storage

Avec plus de 600 installations, la France est le deuxième plus important marché de self-stockage d'Europe, selon une étude publiée en début d'année par JLL, quasi à égalité avec l'Espagne, mais loin derrière le Royaume-Uni et ses 2 230 installations.



## Siic

C'était en 2003, année de la création de... *Business Immo* : les Siic voyaient le jour, dotées d'un nouveau régime fiscal spécifique inspiré des Real Estate Investment Trusts (REITS) américains ; un régime qui, nul n'est sans le savoir, a levé certaines contraintes, dont l'exonération d'impôt sur les sociétés. Cette exonération est malgré tout soumise au respect de conditions de distribution, à commencer par les bénéfices exonérés provenant des opérations de location des immeubles à hauteur de 85%. Pour rappel, la France compte une vingtaine de Siic ; une seule est membre du CAC40 : Unibail-Rodamco-Westfield. Sous l'effet de la variation des taux d'intérêt, la plupart ont vu la valeur de leur patrimoine à périmètre baisser sur les neuf premiers mois de l'exercice ; une baisse jusqu'ici en partie compensée par l'indexation des loyers.



## Service

Le service est devenu un enjeu crucial pour les résidences étudiantes. Afin que les étudiants se sentent le plus à l'aise possible, le campus Ecla, à Noisy-Le-Grand, inauguré en novembre 2022, propose à ses résidents un restaurant, des salles de sports, une bibliothèque, une laverie ou encore un espace cinématographique.

## SUPPLY CHAIN

« Les développeurs intègrent la robotisation, développent sur plusieurs étages... Mais la performance économique dans une supply chain repose surtout sur l'optimisation des transports, impliquant de développer des entrepôts de grande taille près des bassins de consommation. » **Olivier Barge**, directeur opérationnel du groupe APRC.

## Smart building

« Avec le "smart building", le bâtiment devient une plate-forme d'objets connectés et de services numériques destinée à assurer la sécurité des occupants et leur mobilité totale, l'optimisation des espaces avec des applications servicielles, l'interconnexion des équipements informatiques et des capteurs pour améliorer l'efficacité énergétique et la sûreté », affirmait la Smart Building Alliance en ouverture d'un livre blanc paru en début d'année.

## Social

Près de 85 000 nouveaux logements sociaux seront autorisés en 2023, un chiffre jugé comme « non suffisant à l'échelle nationale » par **Patrice Vergriete**, ministre délégué au Logement. « Il faudrait produire chaque année environ 198 000 logements », estime **Emmanuelle Cosse**, présidente de l'Union sociale pour l'habitat.

## Surélévation

Avec le PLU bioclimatique, les surélévations resteront possibles à Paris dans les rues les plus larges. Les Verts ont obtenu une limitation des futurs immeubles à 37 m de hauteur. L'opposition dénonce « la disparition des dents creuses du patrimoine faubourien à cause des 1 500 surélévations autorisées depuis 2006 ».

## Taux

Bon nombre d'analystes et d'économistes anticipent la fin des hausses successives, qui ont vu le taux directeur de la Banque centrale européenne (BCE) grimper de 0,25 point, à 4% en un an, et une stabilisation des taux d'intérêt, voire une baisse à partir de 2024. Mais la BCE se dit prête à les maintenir « *à des niveaux suffisamment restrictifs, aussi longtemps que nécessaire* ».

## Talent

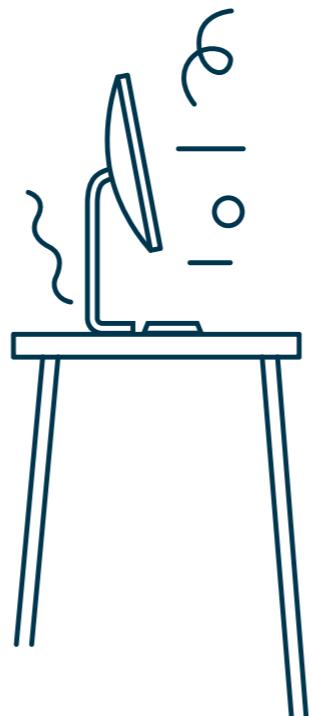
« Pour accélérer la transformation de l'immobilier et de la ville, les dirigeants ont besoin d'une quantité considérable de nouveaux talents. Alors que l'industrie de l'immobilier et de la ville a créé près de 90 000 emplois en 2021 et 2022, les entreprises continuent d'éprouver d'importants besoins en main-d'œuvre », avance **Marc Lhermitte**, associé chez EY, dans la 7<sup>e</sup> édition du Panorama de l'immobilier et de la ville.

## Télétravail

« Et toi ? Tu as combien de jours de TT dans ta boîte ? » Une interrogation devenue courante entre salariés du public comme du privé. « Deux ans après le déconfinement, le retour au bureau n'est plus un sujet en France, mais l'enjeu désormais, c'est l'occupation lissée et harmonieuse du site à l'échelle de la semaine », note **Flore Pradère**, directrice de la Recherche Work Dynamics chez JLL, qui ajoute que les entreprises doivent également « proposer une animation attrayante des espaces et des équipes, le tout dans un contexte d'optimisation des coûts ». En France, le nombre de jours au bureau est bien plus élevé qu'en moyenne à travers le monde : 3,5 jours de présence sur site par semaine, en tête devant la Suisse (3 jours), le Royaume-Uni (2,6 jours), l'Espagne (2,5 jours) et l'Allemagne (1,5 jour).

## Transition(s)

Une crise est une période de transition qui oblige à changer de paradigme, comme l'a rappelé l'architecte **Maud Caubet** dans les colonnes de *BIG* (février 2023) : « Les injonctions actuelles en lien notamment avec la pénurie de matériaux et les défis de la crise climatique, nous obligent enfin à prendre des décisions nécessaires. » Et de continuer : « Le Covid nous a permis de faire un arrêt sur image. Nous avons imaginé naïvement qu'il y aurait un « nouveau monde ». Aujourd'hui, il est temps de dire que ça suffit et de se mettre enfin en ordre de marche. » Comment utiliser le déjà-là, réenclencher la filière de l'artisanat et des matériaux biosourcés, des façons de construire évidentes maintenant quand on fait du low-tech tout en sachant que le développement durable coûte plus cher dans le court terme, mais que les économies de court terme vont coûter plus cher dans le long terme ?



## Tiers-lieu

Le tiers-lieu (*third place*) est un nouveau lieu où les personnes se placent à se retrouver de manière informelle, hors du domicile (*first place*) et de l'entreprise (*second place*), d'après le sociologue **Ray Oldenburg**. Coworking, atelier partagé, fab lab, friche culturelle... chacun, avec sa spécificité, cherche à favoriser les interactions sociales et la créativité.

## Tokenisation

La start-up Atoa, incubée au sein du programme Ville de demain à Station F, a dévoilé au printemps sa plate-forme de tokenisation immobilière et son premier projet : un immeuble résidentiel à Niort. La start-up propose un token à 50 €, « conférant un statut de quasi-propriétaires aux détenteurs ».

## Trophy asset

LVMH et Kering se livrent une bataille sans merci sur les principales artères parisiennes, en quête du trophy asset idéal. En atteste l'acquisition par le groupe de Bernard Arnault du 101 avenue des Champs-Élysées, pour 700 M€, ou encore l'achat par l'entreprise de **François-Henri Pinault** du 56 Montaigne pour 225 M€.

# EUROCOMMERCIAL



## DELIVERING RETAIL EXPERIENCE TO OUR COMMUNITIES

Eurocommercial Properties N.V. est une société d'investissement immobilier cotée sur Euronext et l'un des investisseurs immobiliers commerciaux les plus expérimentés d'Europe. Fondée en 1991, Eurocommercial possède et exploite actuellement 24 centres commerciaux en Belgique, en France, en Italie et en Suède avec un actif total de près de 3,8 milliards d'euros.

## RENCONTREZ-NOUS STAND R7.D31

Contact commercialisation : [commercialisation@eurocommercialproperties.com](mailto:commercialisation@eurocommercialproperties.com)

[eurocommercialproperties.com](http://eurocommercialproperties.com) —

## Upcycling

Les Ripeurs, le spécialiste de l'évacuation et du recyclage de déchets de chantier, a aménagé en 2021 à Pantin des bureaux à partir d'un mobilier chiné en brocante ou sur des sites de seconde main et confectionné une bibliothèque à partir de planches récupérées au sein de leurs anciens bureaux.

## Urgence climatique

L'urgence climatique invite les acteurs de l'immobilier à repenser la ville de demain. En effet, l'immobilier, qui représente près de 20% des émissions de gaz à effet de serre, joue un rôle déterminant face à cette urgence. Pour ce faire, plusieurs lois ont été promulguées au cours de ces dernières années. Après la loi Alur, la mise en place de la RE2020 ou encore la loi Climat et résilience, les promoteurs mettent l'accent sur la durabilité de leurs projets et la manière de les construire. Ainsi, le zéro artificialisation nette des sols d'ici 2050, l'économie circulaire, le réemploi, la récupération des déchets, l'énergie, la transparence ou encore l'importance de la végétation et des espaces extérieurs, sont devenus des critères fondamentaux afin de répondre au mieux aux nouvelles règles de l'immobilier, tous marchés confondus. Autre conséquence pour la construction, la filière bois s'engage à soutenir le secteur du bâtiment dans sa quête à la décarbonation avec son Plan ambition bois-construction 2030. Enfin, un certain nombre de labels – dont le label investissement socialement responsable (ISR), lancé en 2015 par le ministère de l'Économie et des Finances – permettent aux investisseurs de choisir des produits d'épargne qui intègrent des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG).

## Urbanisme

**Franck Boutré**, CEO de Franck Boutré Consultants, soutient qu'il faut s'inspirer du Sud pour concevoir dans le Nord. Dans les pays du Sud, « *par exemple, les arcades créent une épaisseur d'ombre qui n'appartient ni à l'espace public ni à l'espace privé. Elles forment un espace hybride qui a pour vertu de protéger du soleil* ».



## Usage

Recordman de la mixité d'usages au sein d'un même ensemble, La Félicité accueille un hôtel lifestyle 5 étoiles, des bureaux, une auberge de jeunesse avec un restaurant, une ferme urbaine, des commerces, une galerie d'art, un centre de fitness-piscine, un marché alimentaire et une épicerie, une crèche et 199 logements.

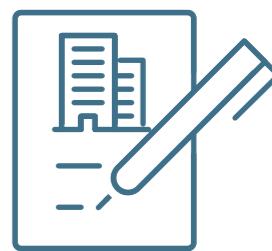


## VALUE-ADDED

Les données colligées par CoStar Analytics sont formelles. Si le marché de l'investissement dans les bureaux londoniens est resté calme au 1<sup>er</sup> trimestre 2023, les transactions réalisées ont en grande partie un angle value-added. Environ 800 M€ d'actifs de ce type ont changé de main, soit leur plus haut niveau depuis six ans.

## Vefa

Un redressement en trompe-l'œil. Selon une étude de JLL, le marché des Vefa en Île-de-France s'est redressé en 2022 en cumulant 729 M€ investis, soit une hausse de 33% par rapport à 2021 (547 M€). Néanmoins, ces résultats restent inférieurs de 73% à la moyenne investie au cours des cinq dernières années (2,7 Mds€). Vu le fort ralentissement des mises en chantier résidentielles, à leur niveau le plus bas depuis 2014, la tendance baissière ne devrait pas s'inverser prochainement. Selon BNP Paribas Real Estate, les Vefa n'ont compté que pour 29% des volumes résidentiels échangés au S1 2023, contre plus de 40% ces trois dernières années.





## Vacance

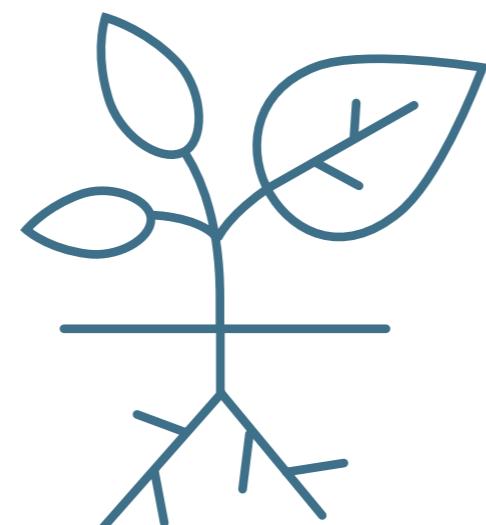
À l'échelle de l'Île-de-France, l'offre immédiate s'élève 4,6 millions de m<sup>2</sup>, en hausse de 13 % en un an et de 60 % par rapport au début de 2020, révélait récemment une étude de Knight Frank. Le taux de vacance régional atteint 8,2 % à la fin du 3<sup>e</sup> trimestre 2023 contre 7,9 % au trimestre précédent, et 7,2 % il y a un an. Cette hausse générale masque d'importantes disparités selon les secteurs. Ainsi, le taux de vacance se stabilise à La Défense (14,5 %) et dans le Croissant ouest (13,6 %), alors qu'il continue à augmenter en première couronne pour atteindre 14 %. « *Dans le QCA, le volume de l'offre diminue de 8 % sur un trimestre, et de près de 20 % sur un an. Cela correspond à un taux de vacance de 2,4 % contre 2,9 % il y a un an, et 5 % à la même période en 2021* », précise **Guillaume Raquillet**, directeur du département Bureaux. Dans le Nord-Est, le taux de vacance demeure toutefois bien supérieur à la moyenne parisienne (9,2 % contre 3,8 %).

## Végétal

En 1984, **Edward O. Wilson**, considéré comme un des pères de la notion de biodiversité, avance le concept de biophilie. Avec celui-ci, le biologiste américain énonce l'idée de la permanence depuis l'origine de l'homme de son lien avec la nature, et donc avec le végétal, et de son besoin intrinsèque d'être connecté à elle. La permanence de ce lien se traduit aussi à travers la notion de biodiversité – il en va de l'avenir de l'homme – qui relie toutes les espèces vivantes au sein d'écosystèmes partagés. Le Conseil international biodiversité & immobilier (Cibi) a été créé il y a dix ans pour rapprocher les citadins de toutes les formes de nature avec différentes actions. Il appelle aujourd'hui à l'union public-privé en faveur du vivant en ville pour favoriser cette biodiversité, créer des îlots de fraîcheur grâce au végétal et des espaces dédiés au lien social.

## Vieillissement

En raison de l'entrée des baby-boomers dans le troisième âge et de l'allongement de l'espérance de vie, l'Insee prévoit que le nombre de personnes âgées de 75 ans et plus doublera au cours des 30 prochaines années, pour atteindre 12 millions en 2050. Face à cette tendance démographique forte, la fabrique l'immobilier et de la ville peine encore à proposer des réponses à la hauteur des enjeux. « *Avec le vieillissement de la population, et notamment le décalage de l'âge du décès entre les hommes et les femmes, la société compte de plus en plus de personnes seules* », explique par exemple **Marc-Olivier Padis**, directeur des études de l'institut Terra Nova. *Les besoins de logements plus petits sont donc importants, tout comme les besoins d'adaptation, d'évolutivité et de modularité du parc résidentiel actuel.* »



## Ville moyenne

Visant à soutenir les projets de redynamisation de 235 villes moyennes à travers la France, le programme Action cœur de ville de la Banque des Territoires a financé à hauteur de 12 M€ le travail préalable à la création de 80 foncières commerciales locales et a investi à ce jour 200 M€ à leur capital.

## Voyage

Paris, Dublin, Toulouse, Nantes, Stockholm, Lyon, Madrid... Les voyages se suivent, mais ne se ressemblent pas pour le Club des clubs immobiliers. Cette association créée en 1993, qui regroupe 27 clubs immobiliers d'associations d'anciens élèves des grandes écoles et universités françaises, prévoit de se rendre en 2024 à Casablanca, au Maroc, pour son 30<sup>e</sup> voyage d'études annuel.

## Waouh!

L'« *effet waouh* » est souvent visé dans l'hôtellerie, où l'expérience client se veut mémorable... et instagrammable ! L'Hôtel national des Arts et Métiers, le Pullman Paris Montparnasse, l'hôtel Madame Rêve, le TOO Hotel, le So Paris... avec leurs terrasses avec vue à 360° sur la capitale, ne dérogent pas à cette nouvelle règle.

## WEWORK

Une onde de choc. En plein cœur de l'été 2023, WeWork a annoncé qu'il existait un « *doute substantiel* » sur la capacité de l'entreprise à poursuivre ses activités. Un mois plus tard, le géant des bureaux partagés a confirmé ce doute en lançant un appel aux propriétaires pour renégocier la quasi-totalité de ses baux à l'échelle mondiale.

## Wifi

« *Aujourd'hui, on imagine difficilement une entreprise signer un bail sur neuf ans sans avoir l'assurance de bénéficier d'une connexion internet, d'un service wifi et d'un bon niveau de couverture mobile.* » **Frédéric Motta**, en 2022, à l'époque directeur général de WiredScore France, Belgique et Luxembourg.

## Well-being

Important levier de performance, le bien-être des salariés – ou *well-being* – fait de plus en plus partie des préoccupations des employeurs. Pour la mesurer – et l'améliorer –, la certification Well Building Standard établit les critères dont il leur faut tenir compte. Elle passe ainsi au crible sept catégories essentielles à ce bien-être : l'air, l'eau, la lumière, l'activité physique, le confort, l'alimentation et le bien-être psychologique, qui se déclinent ensuite en 102 critères. Cette certification se démarque d'autres labels existants en se focalisant principalement sur les occupants des bâtiments et non pas sur les bâtiments eux-mêmes. Elle se décline en trois niveaux – Silver, Gold et Platinum – selon le niveau de prérequis obtenu et est attribuée par le Green Business Certification Inc.

## Workplace

Workplace ou, pour faire simple, lieu de travail. C'est, entre autres, la nouvelle signature de Comet (avec un s à la fin) pour une nouvelle offre de bureaux flexibles où la majorité des espaces ne sont pas des bureaux, mais des lieux dédiés à l'expérience de la réunion, de la collaboration et de la sociabilisation.





## XXL

Il s'agit sans aucun doute de l'une des transactions XXL les plus significatives sur le marché de l'investissement au 1<sup>er</sup> semestre 2023. Primonial REIM a acquis le portefeuille paneuropéen de santé d'Icade pour 2,6 Mds€. Cette opération s'inscrit dans le cadre de la cession par Icade de sa foncière santé, Icade Santé, à Primonial REIM, annoncée en mars 2023.

## Yoga

Venu de l'hôtellerie, il a su prendre ses aises pour s'imposer comme un incontournable. Le service. Le coworking et les bureaux opérés ont su prendre le tournant pour accroître leur influence : conciergerie, coiffeur, manucure, mais aussi boxe, pilate et bien sûr yoga, font désormais partie du quotidien de nombreux salariés.

## Yuan

La Chine a vu sa monnaie, le yuan, se déprécier au mois de septembre 2023, pour atteindre son plus bas niveau depuis presque 16 ans face au dollar renforcé par la hausse des taux aux États-Unis. Cet inquiétant plongeon du yuan face au dollar reflète le ralentissement de l'économie chinoise et sa crise immobilière. Country Garden, Evergrande et Kaisa, des géants du secteur immobilier lourdement endettés, ont particulièrement fait parler d'eux ces dernières années. En 2021, Evergrande et Kaisa étaient notamment en défaut de paiement sur des emprunts totalisant 1,6 Md\$ selon l'agence de notation Fitch. En octobre 2023, Country Garden, dont la dette s'élève à près de 200 Md\$, a également reconnu qu'il risquait de ne pas honorer le remboursement de certains de ses emprunts obligataires.

## Youth

Le 5 septembre 2023, le président **Emmanuel Macron** a annoncé vouloir rénover plus de 40 000 établissements scolaires d'ici dix ans. De ce fait, il souhaite le déblocage en 2024 de 500 M€ du fonds vert pour la rénovation énergétique des écoles, avec l'objectif d'adapter ces établissements scolaires au réchauffement climatique. Le fonds vert, d'un montant de 2 Mds€, vise à aider les collectivités territoriales pour le financement de projets dans les domaines de la performance environnementale, de l'adaptation du territoire au changement climatique et de l'amélioration du cadre de vie. Ce chantier est évalué à 40 Mds€ pour atteindre l'objectif de réduction de 40 % des consommations d'énergie en 2030. La Banque des Territoires s'est engagée à prêter 2 Mds€ d'ici 2027.



## ZAC

Outil d'urbanisme des collectivités et établissement publics largement utilisé sur le territoire. Créé en 1967, le régime de zone d'aménagement concerté a été modifié par la loi Élan en 2018 : un PLU contenant des orientations d'aménagement peut dorénavant valoir acte de création d'une ZAC, la rendant ainsi quasi-caduque.

## ZAN

L'étalement urbain est terminé, le zéro artificialisation nette (ZAN) est arrivé. Dans le cadre de la loi Climat et résilience adoptée en août 2021, la France s'est fixé pour objectif d'atteindre le ZAN des sols en 2050. Cette loi n'a pas pour autant démobilisé les acteurs de l'immobilier, bien au contraire. Début 2022, Vinci Immobilier s'est, par exemple, fixé pour objectif d'atteindre le ZAN pour l'ensemble de ses activités de promotion immobilière dès 2030, « *c'est-à-dire avec 20 ans d'avance sur l'échéance fixée par la loi Climat et résilience* », selon **Olivier de la Roussière**, ex-président de Vinci Immobilier. D'autres acteurs ont emboîté le pas du promoteur. Une bonne nouvelle alors qu'environ 24 000 ha d'espaces naturels ont été artificialisés chaque année en moyenne au cours de la décennie précédente, soit près de cinq terrains de football par heure.

## Zone euro

La zone euro est entrée en récession technique début 2023 avec un recul du PIB durant deux trimestres consécutifs, selon des chiffres révisés publiés par Eurostat, qui tablait sur une croissance de 0,1 % au 1<sup>er</sup> trimestre 2023. En cause, l'entrée en récession de l'Allemagne, pénalisée par les difficultés de son industrie.

## Zonage

Le 3 octobre 2023, un arrêté signé par les ministres délégués au Logement et aux Comptes publics a été publié, reclassant ainsi plus de 200 communes au titre du zonage ABC. Parmi elles, 154 ont intégré la « *zone tendue* », passant de la zone B2 ou C à la zone A ou B1. Le zonage ABC permettra de réguler des marchés en tension.



## ZONES COMMERCIALES

« Les zones commerciales doivent être transformées pour que l'on ne les regarde plus comme des zones de périphéries, mais comme de véritables quartiers. L'idée est donc de passer d'une zone strictement commerciale à une ville du quart d'heure, où l'on peut habiter et trouver du commerce, des services ou des espaces de travail », estimait **Thierry Laget**, directeur général adjoint de CDC Habitat, au moment d'annoncer la première opération menée à Montigny-lès-Cormeilles par son groupe, Frey et la Banque des Territoires, pour leur foncière commune. Le véhicule de portage et de remembrement foncier d'une capacité d'investissement de 200 M€, a pour ambition est de redonner leurs lettres de noblesse aux zones commerciales d'entrées de ville.



## CRISE(S) : SOLUTIONS EN ACTION

Colliers

compose

DUVAL

Groupama  
MOBILIER

ICADE

KARDHAM

Novaxia

**Nous remercions nos sponsors et nos partenaires  
de la deuxième matinée BIG UP du 4 octobre 2023**

**Novaxia**

Eléonore Villanueva  
Directrice marketing et  
communication  
**NOVAXIA**

En seulement deux éditions, BIG UP s'est imposé comme un rendez-vous incontournable et innovant, apportant un rythme et une créativité inédits. En cela, BIG UP constitue une très belle vitrine de la vitalité de l'industrie immobilière au global. Bien que touchée par un contexte de marché complexe, elle recèle des trésors d'ingéniosité et de passion qui lui permettront de mener à bien collectivement les mutations indispensables et de saisir les nouvelles opportunités que chaque crise fait naître (les « *solutions en action* » évoquées par BIG UP). Un « Big » bravo aux équipes de Business Immo et aux participants que nous avons eu la chance d'être !

Colliers



Antoine Derville  
Président  
**COLLIERS FRANCE**

En cohérence avec notre raison d'être qui s'articule autour de la volonté d'accompagner les entreprises et les investisseurs vers l'immobilier de demain, Colliers France a été sensible à la proposition de sponsoring de la 2<sup>e</sup> édition de BIG UP. La qualité de cette manifestation, tant dans ses formats novateurs que dans celle des interventions proposées, a achevé de nous convaincre du bien-fondé de notre démarche. L'industrie immobilière a plus que jamais besoin d'espaces d'échanges et de rencontres pour réfléchir ensemble aux enjeux environnementaux et sociétaux du futur.



© Julien Philippot  
Roman Coste  
Directeur général,  
associé du groupe  
**KARDHAM**

K  
KARDHAM

Nouveau cycle... vraiment ? Tenter de comprendre le nouveau cycle qui secoue notre filière pour essayer d'en sortir : ce BIG UP était ambitieux. À y regarder de plus près, si la notion de cycle est bien réelle – en immobilier comme ailleurs, l'histoire se répète souvent –, la notion de nouveauté appelle en revanche à plus de circonspection. Ce cycle, qui est celui des tensions en Ukraine et de ses conséquences comme la remontée des taux d'intérêt, l'augmentation des coûts de l'énergie ou encore la baisse de la consommation des ménages, est certes nouveau, l'histoire ne se répétant jamais à l'identique. En revanche, on aurait tendance à oublier que l'on a connu par le passé des phases de taux et d'inflation bien plus élevées que celles d'aujourd'hui. La nouveauté viendrait plutôt du rythme brutal auquel a lieu ce changement de cycle et qui pose la question de l'adaptabilité de notre filière. Une nouveauté aussi pour les plus jeunes générations qui n'ont jamais connu de telles



conditions de marché et qui vont devoir accepter de sortir de l'ère de la dépendance pour entrer dans celle du sevrage en matière de financement facile. Une nouveauté pour nous tous qui allons désormais devoir faire plus et mieux avec ce que l'on a déjà, et au final repenser nos modèles et nos pratiques pour s'inscrire dans une nouvelle dynamique : celle de la frugalité et de la mutualisation. L'immobilier se situe au croisement de défis majeurs pour notre économie et notre société. Les utilisateurs, avec l'adoption croissante des modes de travail hybrides, réduisent leur empreinte immobilière tout en cherchant des lieux de travail à plus forte valeur ajoutée collective. En même temps, la nécessité de produire des logements et des équipements publics devient particulièrement critique. La matière et les opportunités sont là, mais cette transition passera nécessairement par une adhésion de tous : le fait est que nous pourrons difficilement faire sans un soutien et une volonté politique forte.

compose



Émilie Mosnier-Thoumas  
Directrice des ventes  
**COMPOSE**

supérieurs à 98 %. C'est une différence majeure avec l'immobilier tertiaire qui présente des taux d'occupation extrêmement bas. De plus, Compose offre des rendements proches de 5 % triple net et avec un bail commercial garanti.

Autant d'avantages que les investisseurs peuvent se vanter d'obtenir avec notre offre. La force de Compose, c'est de favoriser le logement des solos, la création de liens sociaux et une consommation plus responsable via la mutualisation des espaces et des équipements.

Compose développe des résidences d'environ 2500 m<sup>2</sup> à proximité immédiate des transports en commun, des commerces et des zones d'emplois et permet ainsi d'attirer sur le territoire des populations actives, de diversifier son offre d'hébergement, de renforcer son offre commerciale de proximité, les solos consommant sur place.

Merci à Business Immo et son professionnalisme de nous avoir permis de prendre la parole. Nous reviendrons !



## PROSPECTIVE

Pour l'industrie immobilière, l'heure est au retournement de cycle après une année d'inflation et de remontée des taux d'intérêt qui ont complètement redessiné les contours de son terrain de jeu, que ce soit en matière de valorisation, de performances ou de stratégie. Parallèlement, la majorité des classes d'actifs immobiliers est confrontée à des changements structurels qui transforment en profondeur ses perspectives. Là où la population croissante du télétravail rend le collaborateur plus nomade que jamais et où la France traverse (toujours) une pénurie de logements, la montée du e-commerce vient redéfinir le rapport du consommateur avec le commerce physique et stimuler les besoins en immobilier logistique... à un moment où le zéro artificialisation nette remet en question la capacité du secteur à y répondre. Par-dessus tout, l'urgence climatique impose à tous de revoir la façon dont la ville sera conçue, construite et opérée dans l'avenir. À l'invitation de BIG, 20 acteurs de l'immobilier et de la ville proposent leurs éclairages sur des tendances qui façonnent l'immobilier de demain.



66

## 2044, l'Odyssée de l'espace (de travail)

Dans son film *2001, l'Odyssée de l'espace*, Stanley Kubrick retrace le rôle joué par une intelligence inconnue dans l'évolution de l'humanité. Un monolithe noir, symbole d'une intelligence supérieure, semble influencer l'évolution humaine. Alors, où va nous emmener notre intelligence dans 20 ans ? Bien malin celui qui saura deviner quoi que ce soit. À tout point de vue : gouvernance mondiale, ressource, agriculture et monde du travail *a fortiori*.

Par Clément Alteresco, fondateur et CEO de Morning



L'espace de travail nous réserve forcément bien des surprises. Il ne s'en est pas privé ces cinq dernières années. Depuis le confinement et le grand «*coming-out*» du télétravail, les organisations ont changé, l'espace de travail aussi. Patatoïde multiforme qui accueille des travailleurs toujours plus choyés par l'employeur. En 2040, l'Insee nous dit que nous serons 74 millions de Français, dont 31 millions d'actifs.

Chaque année, il y aura 45 000 nouveaux actifs à «*loger*». À quoi ressemblera leur espace de travail ? En 2040, l'Agence pour le climat annonce que les températures parisiennes seront équivalentes à celles de Canberra aujourd'hui, que Londres sera chaud comme Madrid. En 2050, les objectifs de la loi Énergie-Climat visent une décarbonation complète du secteur du bâtiment. Comment les espaces de travail pourront-ils atteindre cette ambition ?

### Le travailleur et son bien-être, au centre

À l'allure où vont les choses, je vois les travailleurs de 2044 avec toujours plus de pouvoir. Des «*super travailleurs*» qui ne vont pas travailler plus, mais qui vont travailler mieux. Trente millions d'actifs sans concessions, qui viseront un objectif : leur bien-être.

La santé mentale sera au cœur des préoccupations de chacun. Il ne s'agira pas d'une variable à protéger, mais à développer. L'espace de travail devra se mettre au diapason. Aujourd'hui, le grand vaisseau amiral avec sa fourmilière de travailleurs est déjà loin derrière nous. Ce qui se profile ? Un travailleur maître de sa propre embarcation, qui travaillera majoritairement... où il veut !

La plupart du temps, il sera chez lui. Sa vie professionnelle s'intégrera dans sa vie personnelle, non l'inverse. Pour suivre le rythme, nos lieux de vie devront embarquer un maximum de fonctionnalités. Un sacré terrain de jeu pour l'intelligence qui pourrait, par exemple, inventer une technologie capable de simuler la proximité entre collègues. Tout un tas de capteurs pourraient être disposés sur notre cerveau, nos mains, nos bras pour nous faire ressentir la proximité. Cela vous effraie ? Prenez la distance de nos grands-parents. Qu'auraient-ils pensé de nos visioconférences ?

D'ailleurs, nos visios actuelles seront bientôt ringardisées par la VR ou le métavers. En 2040, nos face-à-face en 2D avec leur lot de déconnexions, *lags*, et *freezes* seront de lointains souvenirs, risibles.

### L'espace de travail, une «*consommation*» responsable

Quand il ne sera pas chez lui, le travailleur choisira un lieu de travail parmi un catalogue au gré de ses envies, ses projets, son organisation. Il choisira où, quand et comment il ira travailler. Chacun va «*consommer*» son espace et ses sous-espaces en fonction de besoins toujours plus instantanés. Le rapport à la propriété, à la matérialité, sera toujours plus diffus, tout comme les biens culturels ou les transports aujourd'hui.

Les organisations devront s'adapter et offrir toujours plus de services. Avec le boum de l'intelligence artificielle et l'automatisation des tâches routinières, l'espace de travail sera (encore plus) un lieu de

collaboration et d'intelligence collective. Tout comme la maison intégrant les fonctionnalités pros, l'espace de travail devra proposer toujours plus de fonctionnalités vers la sphère personnelle.

L'espace de travail, zone d'expériences multiples, devrait subir des modifications spatiales. Qu'est-ce qui sortira du chapeau de nos architectes ? Comme les ingénieurs piochent aujourd'hui dans le vivant pour leur design biomimétique, les créateurs d'espaces pourraient s'inspirer des interfaces actuelles de collaboration digitale pour les traduire en volume. Pourquoi pas ? Dans 20 ans, une chose est sûre (tout du moins inscrite dans la loi) : les immeubles professionnels – comme non professionnels – seront sur la voie de la neutralité

«*L'espace de travail, zone d'expériences multiples, devrait subir des modifications spatiales. Qu'est-ce qui sortira du chapeau de nos architectes ?*»

carbone, fixée pour 2050. Pour les propriétaires, l'objectif exige une métamorphose radicale dans le choix des matériaux, les modes de construction ou de réhabilitation. Les équipements, le mobilier, l'approvisionnement quotidien devront même présenter un bilan carbone positif. Le futur espace de travail devra produire sa propre énergie.

Au-delà des obligations légales, le «*super travailleur*» voudra intégrer une «*super organisation*» pleinement investie dans la survie planétaire. Aujourd'hui, la certification B Lab est un sésame obtenu par quelques entreprises. Demain, ce sera obligatoire. Un écoscore en *home page* du site des entreprises (ou en première ligne de la description d'un job) sera là pour afficher les efforts accomplis.

L'intelligence humaine en est-elle capable ? A-t-elle seulement le choix ? •



“

## Le centre commercial d'hier peut-il être le centre-ville de demain ?

Bien que leur fin ait été annoncée plusieurs fois au cours de la dernière décennie, les centres commerciaux demeurent des lieux fédérateurs inscrits au cœur du quotidien de leurs visiteurs comme de la vie économique des agglomérations où ils sont implantés. Mais pour négocier au mieux les nombreux défis qui se présentent au secteur, de l'évolution des modes de consommation à la transition écologique, celui-ci doit aujourd'hui repenser son modèle.

Par Marie Cheval, présidente-directrice générale de Carmila, et présidente de la Fédération des acteurs du commerce dans les territoires



Novembre 2023 - #200

Beaucoup de centres commerciaux sont déjà des centres-villes. Ils le seront encore plus demain. Pourquoi ? Parce que les Français sont fortement attachés aux centres commerciaux : sept Français sur dix s'y rendent au moins une fois par mois ! Leur fréquentation poursuit son rattrapage post-crise sanitaire, et la vacance commerciale recule pour la deuxième année consécutive.

Beaucoup ont jugé que nos centres commerciaux étaient désuets, dépassés, «*has been*». Il n'en est rien. Lieu de consommation devenu avec le temps le «*œur de ville*» de nombreuses agglomérations, le centre commercial est souvent le premier employeur local et l'endroit

où se crée du lien social. On y vient pas seulement pour consommer, mais pour partager, vivre une expérience, être ensemble. C'est là que l'on vient fêter un anniversaire, préparer la rentrée en famille, voir le dernier film dont tout le monde parle. C'est là que bat le cœur du commerce et la vie qui va avec. Dans une société de plus en plus fracturée, le centre commercial rassemble, unit, fédère. Pourquoi réussit-il encore à le faire ? Sans doute car il ne segmente pas la clientèle en fonction de son pouvoir d'achat. Quel que soit le niveau de revenu, tout le monde est le bienvenu. Sans doute aussi car la fonction d'un centre commercial s'est profondément

renouvelée et que cette transformation va s'accélérer.

L'évolution des modes de consommation l'exige. Longtemps, on a cherché à opposer commerce physique et e-commerce. Le retour des clients post-Covid après avoir testé le 100% digital a démontré s'il le fallait que ces formes de commerces n'étaient pas antinomiques. Le commerce est tout simplement omnicanal. Car les clients veulent tout ! Se renseigner en ligne, toucher les produits en magasin, faire part de leur avis sur les réseaux sociaux. Ils consomment aussi différemment : pouvoir d'achat, essor de la consommation locale et responsable, développement des offres de seconde main.

L'impératif de décarbonation impose d'autres transformations. C'est une donnée non négociable de notre industrie. Zéro artificialisation nette, obligation d'installer des panneaux photovoltaïques sur les parkings, sobriété énergétique... Aujourd'hui, ce sont de nouvelles règles pour notre secteur qui nous obligent à repenser nos modèles. La réinvention des centres commerciaux va donc

au-delà de la simple modernisation de leurs infrastructures. Elle nécessite une transformation de la philosophie qui les sous-tend. Voilà quelques pistes déjà bien engagées :

### Diversifier et renouveler l'offre commerciale

Les Français ne viennent plus dans les centres que pour l'hypermarché ou les magasins de prêt-à-porter, ils recherchent des services, des restaurants, une offre santé. Ils viennent se divertir, vivre une expérience et veulent y trouver des espaces culturels, de loisirs, des lieux de coworking, des installations sportives... Depuis 60 ans, le centre commercial s'adapte aux évolutions du commerce, des marques disparaissent, d'autres naissent et se développent : telle a toujours été l'histoire du commerce !

### Être durable

Les centres commerciaux sont fortement engagés dans des pratiques durables : bâtiments écologiques, meilleure gestion de l'énergie, recyclage, développement des mobilités douces. C'est une demande forte de toutes les parties prenantes. Demain, ils

iront encore plus loin en accueillant des infrastructures de production d'énergie solaire ou géothermiques.

### Mieux s'intégrer dans le tissu urbain local

La transformation des zones commerciales lancée par le gouvernement va faciliter les projets d'urbanisation mixtes associant commerces, logements, bureaux et services, pour répondre aux attentes de proximité des citoyens. Les centres commerciaux sont au cœur de cet enjeu et doivent jouer leur rôle de «*couture urbaine*» et se fondre harmonieusement dans leur territoire.

### Renouveler l'expérience client

Les clients souhaitent aujourd'hui une continuité entre leur expérience en magasin et leur expérience digitale. Il faut donc adapter le parcours client : le simplifier, le rendre fonctionnel, mais aussi créer de l'émotion et de la convivialité. Il faut bien entendu s'appuyer sur les technologies digitales pour améliorer l'expérience client. Mais surtout, il faut rendre nos centres vivants, les animer. Créer du lien. •

**ies spirit<sup>®</sup>**  
votre nouveau logiciel de Gestion !



Découvrez l'univers ICS !



Logiciel nouvelle génération full cloud



Prise en main facile & rapide



Workflow automatisé

CONTACTEZ-NOUS !  
04 92 28 38 30  
[www.ics.fr](http://www.ics.fr)



© Adobe Stock - AlGén

“

## L'ESG immobilier en 2043, c'est déjà demain

Les enjeux ESG (environnementaux, sociaux et de gouvernance) s'imposent aujourd'hui de manière prioritaire au cœur des stratégies immobilières comme des évolutions législatives. Pour répondre aux injonctions réglementaires croissantes, préserver la valeur des actifs et saisir de nouvelles opportunités, l'industrie immobilière a tout intérêt à emprunter la voie de l'investissement socialement responsable. Mais elle doit partir à point.

Par Arnaud Dewachter, fondateur de Real Esgate

En cette année 2023, l'ESG immobilier n'a pas forcément bonne presse. La fantastique ambition de l'Union européenne de faire de notre continent le premier à être neutre au plan climatique à l'horizon 2050, que le monde entier devrait nous jalouer, se transforme en monstre technocratique avec la classification taxinomique, le règlement SFDR et la directive CSRD. Quant au label ISR, qui doit connaître une révision après trois années d'existence, certains dénoncent un risque de laxisme et l'absence de comparabilité objective entre les immeubles. Enfin, la profusion des concepts juridiques et acronymes nouveaux sème le trouble dans les esprits des professionnels au point de brouiller jusqu'à la conception même du contour de l'ESG immobilier. Ces observations formulées aujourd'hui laissent-elles augurer une crise existentielle

de l'ESG immobilier dans les prochaines années, à l'instar de ce vivent actuellement les marchés ? Nous pensons tout le contraire. C'est bien une dynamique inéluctable qui se dessine, celle de la *«financiarisation de l'extra-financier»*. Sans prétention à l'exhaustivité, voici trois illustrations pour conforter notre assertion.

### L'ESG comme facteur de la valorisation de l'immeuble

Considérons d'abord l'enjeu de la décarbonation des immeubles et les objectifs réglementaires de diminution de la consommation énergétique (-60% d'ici 2050). À terme, comment sera sanctionnée l'inertie éventuelle d'un propriétaire de parc immobilier ? Par les

# TRANSFORMER LES MODES DE VIE

en réinventant l'habitat pour le rendre plus audacieux, vivant et respectueux de son environnement.



UXCO Group est un investisseur, développeur et opérateur intégré, leader sur le marché du coliving et des résidences étudiantes en France.

UXCO Group est un groupe intégré d'investissement, promotion et opération d'immobilier résidentiel, étudiant et d'hôtellerie en France. Avec plus de vingt-cinq ans d'expérience dans le secteur, UXCO Group dispose d'une richesse d'expertises métiers lui permettant de maîtriser l'ensemble de la chaîne de valeur. Les activités d'UXCO Group sont organisées en trois entités : Investissement et opération de résidences étudiantes et de coliving au travers des marques ecla et UXCO Student - Promotion portée par Océanis Promotion - Hôtellerie portée par Appart'City.

UXCO  
GROUP  
INVEST • DEVELOP • OPERATE

pouvoirs publics qui, avec le décret tertiaire, disposent déjà d'un instrument juridique de nature à pénaliser les retardataires ? À ce jour, le châtiment prévu n'est que symbolique<sup>1</sup>. Mais *quid*, demain, quand le législateur, qui aime de temps à autre considérer le bailleur immobilier comme une « poche profonde », aura décidé de passer d'une aimable incitation à une prescription normative en appliquant une amende à un immeuble en retard sur ses objectifs ? L'hypothèse est déjà vérifiée à New York à compter de 2025<sup>2</sup>. Ou bien le marché interviendra-t-il le premier ? Les experts immobiliers ont entamé le mouvement avec leur « Rating ESC<sup>3</sup> » pour l'instant réservé aux bureaux. Et ces professionnels de l'immobilier ont été devancés par... les ménages pour leur immobilier résidentiel ! Comme l'ont analysé les parfaits connaisseurs de la « market value » du résidentiel que sont les notaires<sup>4</sup>, il apparaît que, par rapport à la valeur moyenne au mètre carré en France métropolitaine d'une maison individuelle dotée d'une étiquette DPE « D », la surcote (*green value*) de l'étiquette A ou B s'étend de +6 % à +14 %. Si l'étiquette est « F » ou « G », la décote (brown discount) fluctue de -3 % à -19 %.

Et dans 20 ans ? Quels que soient les scénarios visés plus haut, sachant le volume des capex nécessaires à la décarbonation de l'immobilier et le délai nécessaire à son déploiement opérationnel, il est déjà urgent de ne plus considérer le décret tertiaire comme une simple formalité déclarative, mais bien comme le point de départ vers l'objectif du siècle et l'immobilier de demain.

### La data, mère de toutes les batailles

L'une des principales difficultés rencontrées dans le suivi réalisé par les gestionnaires de fonds d'investissement immobilier labellisés ISR est la data<sup>5</sup>. Pour déterminer et comparer la qualité extrafinancière d'un immeuble et mesurer les progrès réalisés dans la conduite d'une politique ESG sans surcharger exagérément le travail des équipes opérationnelles, la data en ESG immobilier devrait être tout à la fois facile d'accès, précise, fiable et dûment stockée en vue de son retraitement. Les anecdotes remontées du terrain fourmillent pour illustrer à quel point nous sommes loin du compte. Or, cette montée en gamme va devenir une impérieuse nécessité avec l'émergence de la directive CSRD et sa traduction en droit français. C'est l'apparition d'une nouvelle profession réglementée, sorte

de « CAC extrafinancier » dont il est question et qui aura pour responsabilité d'assurer la place et les investisseurs de l'exactitude et l'exhaustivité des données extrafinancières. Nous en sommes à « l'âge de pierre » alors même que la directive produira ses effets par paliers successifs avec un début d'application dès l'exercice comptable 2024.

Et dans 20 ans ? Il nous faudra peut-être deux décennies pour convaincre les différentes parties prenantes (les décideurs publics, les distributeurs de flux et les utilisateurs d'immeubles) de construire un modèle de collecte, traitement et restitution d'une data conforme à l'intérêt général, avec l'aide d'un acteur impartial, infatigable et qui aura réalisé de grands progrès d'ici là : l'IA.

### L'impact investing et l'immobilier : vers un nouveau type de fonds ?

C'est un fait, l'immobilier est impactant par son objet même qui est d'abriter les activités humaines, qu'elles soient personnelles, sociales ou professionnelles. Nous sommes « consommateurs » d'immobilier à hauteur de 22 heures chaque jour. Cependant, des travaux de place<sup>6</sup> sont en cours pour adapter à notre secteur la définition de l'impact investing à partir des critères déjà établis<sup>7</sup> : intentionnalité, additionalité, mesurabilité. Notre acceptation du sujet est qu'un immeuble « fait de l'impact » dès lors qu'il abrite une catégorie de locataires socialement fragilisés, en ce sens que, à défaut, il leur serait objectivement difficile de trouver une solution locative adaptée à leurs besoins à un coût en rapport avec leurs ressources. La liste des candidats intéressés va s'allonger inexorablement du fait même des mutations démographiques et sociologiques qui vont marquer la France dans les prochaines années<sup>8</sup>.

Et dans 20 ans ? Pourquoi ne pas rêver à un nouveau type de fonds « à impact » dont le rendement locatif minoré, du fait de la maîtrise des loyers pratiqués, serait tout ou partie compensé par l'État (sous forme d'un « coup de pouce » spécifique) et/ou même assumé par des investisseurs publics ou privés ? Ces derniers y trouveraient à la fois une formule au risque locatif réduit et une alternative à la philanthropie qui connaît elle aussi une dynamique soutenue en France<sup>9</sup>. L'ère de la sobriété sera aussi celle d'un meilleur « TRI sociétal » de la dépense publique. •

1. Code de la construction et de l'habitat, art. R. 131-44.

2. Voir Local Law 97.

3. Afrexim, Valoriser l'extrafinancier – Rating ESG Bureaux, 2023.

4. Notaires de France, La valeur verte des logements 2020 – France métropolitaine, octobre 2021.

5. Aspim et OID, Pratiques ESG et labellisation ISR des fonds immobiliers, 2023.



# Proche de ceux qui font le commerce

2 millions de visiteurs par jour

202 centres commerciaux autour des hypermarchés Carrefour

1 Français sur 3 à moins de 20 minutes d'un centre Carmila

Une expérience du retail 100 % omnicanale

Les lieux de commerce Carmila, autour des hypermarchés Carrefour, sont véritablement ancrés dans le quotidien.

Accessibles et évolutifs, ils proposent une expérience omnicanale adaptée aux nouveaux modes de consommation.

En évolution permanente, créateurs de convivialité et de vivre ensemble, respectueux de l'environnement, générateurs d'emplois, ils contribuent à la vitalité du commerce autant qu'à celle de la ville.

Carmila accompagne tous les acteurs du commerce dans leurs projets pour vivre à leurs côtés le commerce d'aujourd'hui et de demain.

[www.carmila.com](http://www.carmila.com)

CARMILA

# Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

Après avoir traversé une série de cycles très différenciés au cours des 20 dernières années, la classe d'actifs immobiliers connaît depuis l'an dernier un nouveau retournement engendré par un resserrement violent des taux directeurs. Dans ce nouvel environnement de marché, ses performances seront forcément influencées par une série de facteurs macroéconomiques, géopolitiques, climatiques et sociétaux.

Par Béatrice Guedj (PhD), directrice Recherche et Innovation chez Swiss Life Asset Managers France



Juger des perspectives de l'investissement immobilier sur les 20 prochaines années est un exercice périlleux, et la modestie s'impose. Quelques remarques introducives sur les 20 dernières années sont importantes pour aider la réflexion et la vision : en termes d'allocations de portefeuille, l'immobilier, par son caractère idiosyncratique de diversification de portefeuille, est passé de 3 à 8% en moyenne dans les allocations des investisseurs institutionnels ; en matière de performances globales en France, selon les données MSCI, elles ressortent à plus de 8% par an en moyenne, dont près de 3% par an en termes de rendement en capital et plus de 5% par an en termes de rendements locatifs.

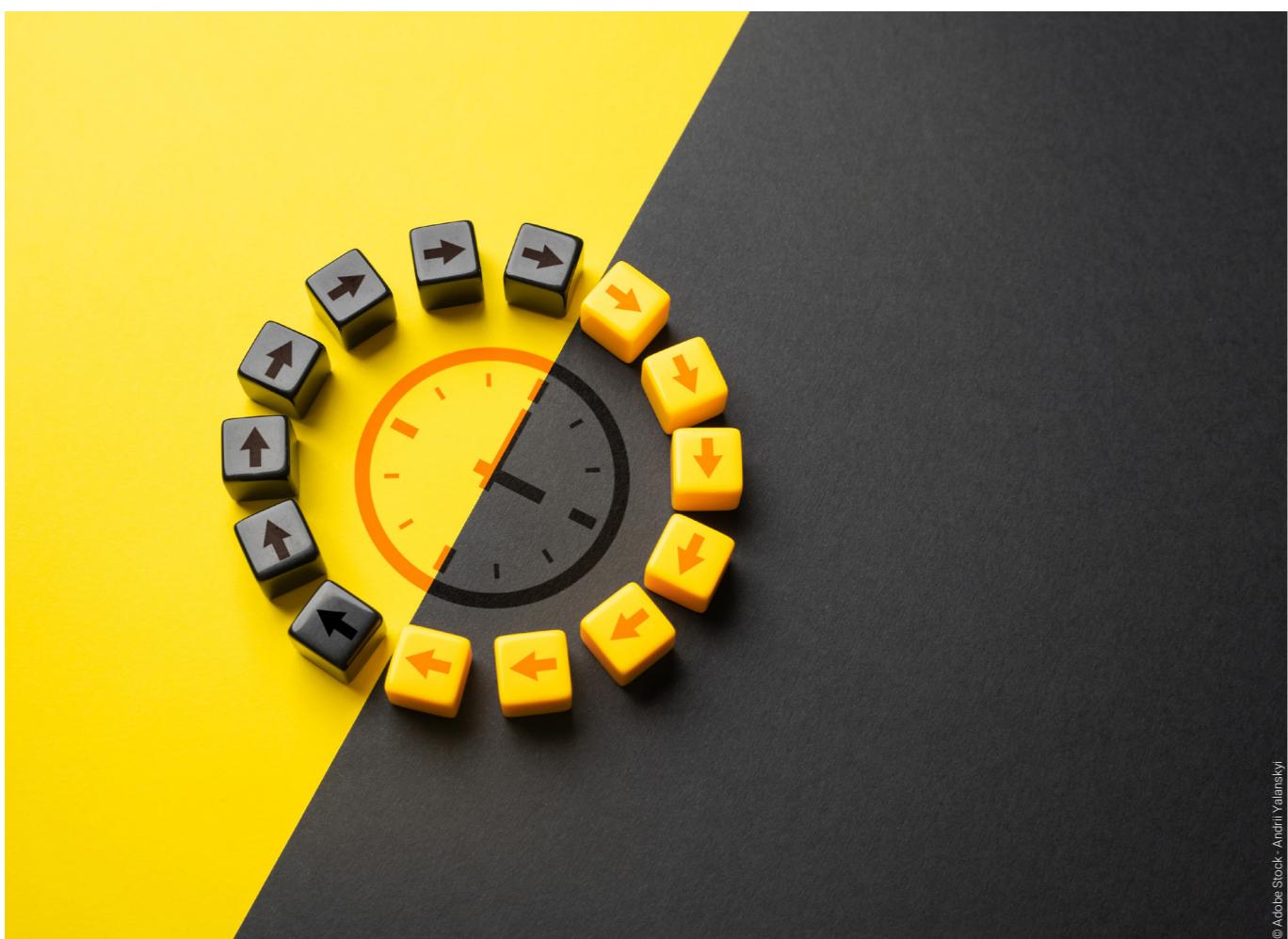
Ces performances sur 20 ans<sup>1</sup> ont été égrenées sur fond de cycles immobiliers et monétaires très différenciés : le dégonflement de la bulle internet post-2001 et une période de taux d'intérêt bas en 2003, l'épisode de la crise financière globale de 2008, celui de la dette souveraine, celui du Quantitative Easing depuis 2015 associant addiction aux taux d'intérêt bas, enfin, le retournement de 2022-2023 engendré par un resserrement monétaire violent de 425 pbs des taux directeurs de la Banque centrale européenne pour lutter contre une inflation persistante<sup>2</sup>. L'épisode de la crise sanitaire de 2020 a eu des impacts inattendus, mais durables : une corrélation «flash», soit une recorrelation simultanée de l'immobilier avec les autres classes d'actifs, et simultanément un choc structurel sur le segment des bureaux, par l'effet du télétravail forcé<sup>3</sup>, puis souhaité.

**Cycle industriel et économique**  
La guerre en Ukraine est un facteur d'accélération de la transition climatique, d'une nouvelle situation géostratégique associant moins de globalisation, plus de souveraineté de la production et de grands enjeux technologiques à court, moyen et long termes pour relancer la productivité et favoriser une croissance durable et juste<sup>4</sup> en Europe. Dans ce contexte historiquement inédit associant complexité et opportunités en matière de repricing, l'immobilier devrait s'inscrire comme outil de production au service des industries en mutation et des nouvelles industries, et cela dès 2023. Il l'est déjà aux États-Unis depuis la mise

en place de l'Inflation Reduction Act, dont l'objectif est une réindustrialisation massive sur le territoire américain. Dans une logique de «réindustrialisation» en France, il est possible d'identifier les localisations et le reposicionnement d'actifs pour abriter certaines productions<sup>5</sup> ou des clusters de R&D associés aux filières d'innovation (décarbonation de l'industrie, technologies du quantique, matériaux composites, cybersécurité, nanotechnologies...) pour porter notre compétitivité à venir, faire de l'impact<sup>6</sup> et générer des performances immobilières attractives.

À court terme, le retournement du cycle rend l'équation économique faisable pour les equity players qui sauront saisir des opportunités, des bâtiments industriels aux bureaux<sup>7</sup>. Plus structurellement, la nécessaire flexibilité, réversibilité des usages, et la minimisation de l'empreinte carbone seront des attributs de performances de l'immobilier, tous secteurs confondus (bureau, logement, résidentiel alternatif, commerce, santé, hôtellerie, industriel et logistique) : les performances seraient plus élevées pour les spécialistes des real assets, acteurs conjuguant immobilier, infrastructure et private equity en regard des synergies croisées entre les différentes classes d'actifs et les économies d'échelle qu'il est possible d'engager au niveau d'un actif, d'un portefeuille, mais aussi et surtout des grands ensembles en devenir. Les performances dans les 20 prochaines années seront engendrées par de nouvelles classes d'actifs, en regard de frontières plus poreuses entre les secteurs

**«Les performances immobilières à 20 ans seront très dépendantes des scénarios décrits par les Shared Socio-Economic Pathways (SSP) vers lesquels le monde aura convergé»**



© Adobe Stock - Andrii Yalansky

1. Ces performances sont très hétérogènes aussi en fonction de l'horizon de 5, 10 ou 20 ans et du point d'entrée et des arbitrages entre secteurs et localisations.

2. Déclenchée par une conjugaison historique de la sortie de la crise sanitaire et de la guerre en Ukraine.

3. Et par effet de bord sur les autres classes d'actifs, désormais plus complexes sur la mixité des usages et leur flexibilité.

4. En Europe, le REPowerEU, relais du programme de Facilité pour la reprise et la résilience (FRR) est une illustration. Le New Green Deal de 2019, ayant crise sanitaire, s'inscrit dans une relance d'une croissance durable au regard des déséquilibres de croissance entre territoires.

5. La France s'est désindustrialisée : la valeur ajoutée de l'industrie représente 10 % du PIB, contre 20 % en Allemagne, 14 % en Italie.

6. Au sens de l'investissement socialement responsable.

7. Nous n'évoquerons pas le reposicionnement et la transformation des bureaux en logements, la réflexion est déjà intégrée : les baisses de valeurs sur certaines localisations sont suffisamment significatives pour des changements d'usage. L'exemple américain, et plus particulièrement du reposicionnement d'actifs en bureaux à New York en logements, est illustratif d'un win-win entre tous les stakeholders avec une mairie qui, en révisant parfois ses contraintes (le célèbre zoning), a aussi su être visionnaire.

immobiliers, ceux des infrastructures et ceux du private equity, sur fond de cycles monétaires et financiers non linéaires.

#### Cycle des portefeuilles

Sur les deux dernières années, la corrélation inverse entre immobilier et emprunts d'Etat français<sup>8</sup> n'a pas fonctionné, ce qui a été dommageable : l'immobilier considéré comme anti-fragile est devenu fragile. En matière de gestion de portefeuille, le nouveau régime d'inflation, *a priori* plus élevé à moyen et long termes<sup>9</sup>, empêche de raisonner avec les volatilités historiques observées sur les 20 dernières années tandis que les volatilités historiques plus antérieures sont caduques en regard des changements structurels observés sur l'ensemble des classes d'actifs, des actions à l'immobilier.

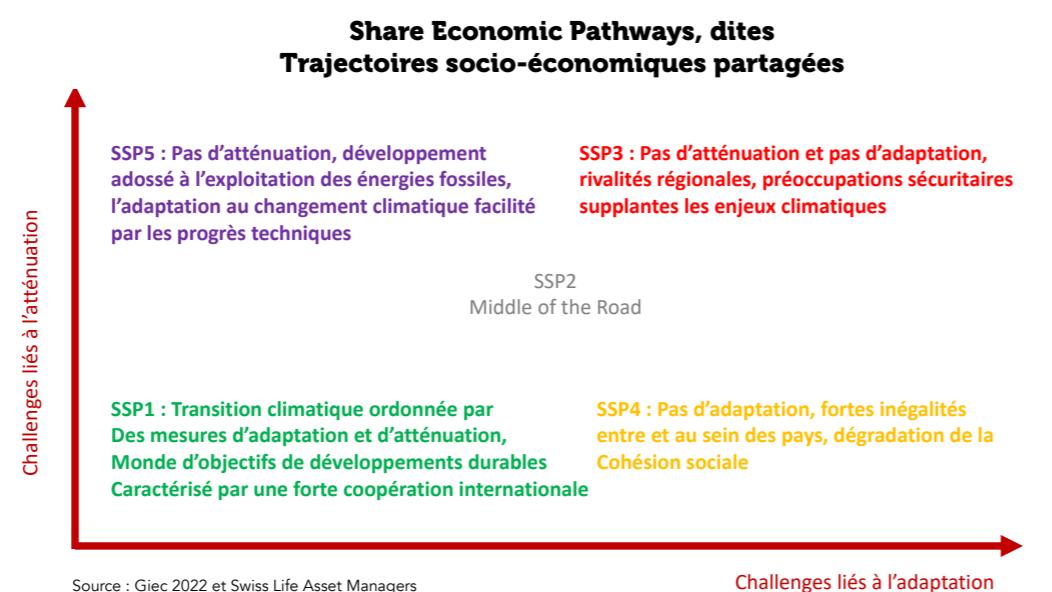
Une certitude est que la corrélation entre immobilier et obligations, pour un régime d'inflation normale à forte, resterait négative, en lien avec le caractère réel de la classe d'actifs, de son indexation à l'inflation et de l'objectif de zéro artificialisation nette (ZAN) tel qu'on le connaît en France. L'immobilier continuera ainsi d'être moteur dans la diversification de portefeuille, en plus de doper la performance pour les investisseurs qui seront stratégiques et tactiques. Enfin, les allocations d'actifs, exercice d'optimisation sous contraintes pour générer de la performance, se feront avec un objectif d'alignement sur la trajectoire 1,5 degrés, en amont.

#### Cycle climatique

À horizon des 20 prochaines années, l'industrie immobilière aura convergé vers l'Accord de Paris de 2050<sup>10</sup> : déjà en 2030, la réduction des gaz à effet de serre serait inférieure de 55% par rapport à 1990. Les performances des différents secteurs auront été en lien avec ces exigences, comme les primes de risques sectorielles, à ceci près que la hiérarchie des performances et des allocations aura été bouleversée, comparativement aux 20 précédentes années : les investisseurs institutionnels se seront positionnés sur les secteurs immobiliers à impact, de la

réindustrialisation verte à l'immobilier pour la cité, avec des portefeuilles plus mixtes, plus équilibrés, pour associer complémentarité des cycles et vecteurs de performances de type *value* ou *growth*, en fonction de leurs profils de risques, duration des investissements et contraintes de passifs. Enfin, les performances immobilières à 20 ans seront très dépendantes des scénarios décrits par les Shared Socio-Economic Pathways (SSP) vers lesquels le monde aura convergé.

Pour faire simple, ces scénarios élaborés par le Giec, conjuguant évolutions démographiques, économiques, monétaires et sociétales, sont modélisés jusqu'à horizon de 2100. Cinq scénarios sont envisagés, en fonction de l'atténuation des émissions de gaz à effet de serre et de l'intensité de l'adaptation au changement climatique. Le plus vertueux est le SSP1, qui correspond à la transition climatique ordonnée, tandis que



8. Dix ans.

9. Tel qu'il est observé sur les marchés financiers par les anticipations à dix ans.

10. Avec une réglementation française qui aura été pionnière depuis le décret tertiaire ou loi Climat et résilience dont l'objectif est une réduction de 40 % des émissions de gaz à effet de serre d'ici 2030.

# SCPI ELYSEES PIERRE

## Gestion Immobilière

### CONCEVOIR VOTRE IMMOBILIER DE DEMAIN



66

# Le bâtiment et son empreinte carbone au cœur de la lutte contre les changements climatiques

La réalité du réchauffement climatique devient très concrète dans nos vies au quotidien avec la multiplication et l'intensification des événements adverses tels que vagues de chaleur, incendies, inondations, tempêtes, tornades, effondrements des glaciers et montagnes, maladies... Or, le bâtiment représente entre un quart et un tiers de l'équation.

Par Stanislas Pottier, président de l'Association BBCA



© Credits photos : Guillaume Musso pour Novaxia / Gettyimages



Le secteur, responsable de plus du quart des émissions carbone à l'échelle de la France ou de l'Europe a un rôle majeur à jouer de par les émissions carbone liées à la fabrique de la ville (bâtiments, aménagements, infrastructures...) et de par les modes de consommation qu'il va déterminer puisqu'il façonne nos lieux de vie et de travail. **Jean Jouzel**, climatologue et membre d'honneur de l'Association BBCA, le rappelait lors de la 2<sup>e</sup> édition du Salon de l'immobilier bas carbone (Sibca) qui s'est tenue en septembre dernier : «*Si on continue de construire à l'échelle planétaire, comme on l'a fait ces 50 dernières*

*années, alors que l'on doit loger correctement 3 milliards d'habitants supplémentaires, la seule construction capterait environ la moitié de ce qu'il nous reste à émettre et généreraient plusieurs dizaines de degrés supplémentaires.*»

Le changement climatique est donc le plus grand défi de l'humanité, il est urgent et détermine beaucoup d'autres défis environnementaux, sociaux et géopolitiques. Il est indispensable de s'engager dans des stratégies bas carbone et de limiter au maximum les émissions du bâtiment, mais aussi de renforcer la résilience du secteur face aux différents phénomènes

**Faire du recyclage urbain le moteur de la transformation de nos villes.**

Pionnier du recyclage urbain, première entreprise à mission de l'immobilier, Novaxia met l'impact au cœur de son action. Inventeur d'un business modèle unique alliant finance et immobilier, nous faisons de chaque projet urbain un levier de création de valeur pour tous. Convaincus qu'il est possible d'allier sens et performance, nous donnons à chacun, élus, promoteurs, épargnants, investisseurs et citoyens, les moyens de transformer durablement la ville. **Novaxia, mettre le sens à profit.**



©Eric Nocher

météorologiques extrêmes. Il y a donc un triple enjeu de limitation des émissions, de captage et stockage du carbone déjà présent dans l'atmosphère et d'adaptation aux dérèglements climatiques dus au réchauffement que nous n'aurons pu éviter. De nombreuses parties prenantes – investisseurs, élus, État, utilisateurs, industriels, promoteurs ou architectes – poussent aujourd'hui à avancer dans ce sens.

#### Des alternatives possibles

Les investisseurs, par exemple, exigent déjà des critères d'efficacité carbone et des plans de transitions que les émetteurs doivent mettre en œuvre. En effet, foncières cotées ou sociétés de gestion immobilière, ou encore investisseurs institutionnels doivent répondre à des dispositifs de reporting de plus en plus exigeants en matière de climat, de même qu'à une pression croissante de leurs clients et de la société en général. Dans une stratégie de développement durable et d'investissement responsable, il est nécessaire de relier la performance financière d'une entreprise à son impact environnemental et social. L'appréciation de la valeur d'une société intègre désormais, même si nous n'en sommes qu'au début, la performance environnementale et sociale, avec une priorité particulière accordée à la performance climat. Et il faut garder en tête les évolutions que cela apportera aussi à l'assurabilité des bâtiments, gros enjeu de ces prochaines décennies !

En parallèle, la régulation va être de plus en plus stricte et spécifique, comme la RE2020 en France, une des premières au monde à limiter les émissions carbone du bâtiment neuf avec des seuils qui vont se durcir progressivement, ou encore la taxonomie verte européenne ou la fiscalisation du marché du carbone, en expansion continue en Europe.

Les solutions techniques alternatives existent pour une urbanisation plus responsable, avec la sobriété de la conception, valorisant l'utilisation de matériaux bas carbone, biosourcés, le réemploi, le recyclage, les circuits courts, un bâti plus performant pour limiter les consommations énergétiques, une fin de vie plus vertueuse (plus de rénovation, moins de déchets...). L'expérience de l'Association BBCA, créée en 2015, qui a développé avec ses membres et partenaires des méthodes de mesure de l'empreinte carbone de l'immobilier à toutes les échelles de la ville (bâtiment neuf, rénové, en exploitation, quartier) vise une division par deux des émissions du secteur. Parmi les plus de 600 opérations immobilières engagées dans une labellisation

d'exemplarité carbone BBCA à ce jour – 4 millions de m<sup>2</sup> –, certains des meilleurs actifs y parviennent déjà.

#### Le temps de l'action

L'agenda climat et carbone, c'est maintenant, c'est une révolution industrielle mondiale qui nécessite un changement de gouvernance des entreprises, un changement des procédés de fabrication et de modes de transport chez les industriels, ainsi qu'une modification des usages. C'est un investissement colossal qui vise une réduction des émissions, mais qui n'apportera pas plus de valeur d'usage. On aura à peu près la même chose, après avoir investi beaucoup pour que ce soit bas carbone. Comment on s'organise ? Toutes les parties prenantes doivent se parler pour pouvoir passer à l'action, planifier et allouer de manière efficace les efforts et les finances. Nous devons inventer une nouvelle économie politique, une économie de « guerre » au sens où la contrainte extérieure surdétermine nos choix dans un contexte géopolitique tendu : la rareté, la sobriété, le carbone. Accepter des rendements moins élevés. L'agenda n'est plus aujourd'hui aux

#### Changer de paradigmes

Il ne faut pas hésiter à combattre la force d'inertie des lobbies en présence, parfois très bien installés, avec beaucoup de moyens. La RE2020 a été une initiative courageuse qui fait de la France un leader. Mais la réglementation incendie actuellement contestée et en discussion pourrait, en particulier, ralentir la décarbonation et l'avancée technologique du secteur du bâtiment en France en compromettant l'utilisation des matériaux biosourcés dans la construction neuve.

La science et l'ingénierie sont au cœur du développement de la connaissance sur le bas carbone et l'avancée prise par l'Association BBCA et la France est considérable. Dans un contexte de marché difficile et un environnement politique et réglementaire incertain, le succès de la 2<sup>e</sup> édition du Sibca, avec 150 exposants et 8 750 visiteurs, montre un engagement sans faille des pionniers et une mobilisation de plus en plus large du secteur. Le succès du Sibca et la présence de nombreux investisseurs et financeurs montrent aussi qu'en temps de crise, les actifs décarbonés constituent un refuge. L'agenda n'est plus aujourd'hui aux

## « L'agenda climat et carbone, c'est maintenant »

La comptabilité carbone doit s'inscrire dans le pilotage des actifs immobiliers et encourager des usages bas carbone. Le secteur de l'immobilier est bien orienté avec un enjeu de la décarbonation qui est devenu stratégique, une mobilisation grandissante du secteur vers l'innovation bas carbone et des méthodes de mesure qui s'unifient, permettant le pilotage des résultats et la réduction. De ce point de vue, c'est un des secteurs les mieux organisés et les plus prometteurs. Mais il y a bien sûr encore beaucoup de progrès à faire.

La formation des professionnels aux nouvelles techniques (conception bas carbone, matériaux et équipements bas carbone, mesure de l'empreinte carbone), un mode de travail plus collaboratif tout au long du projet, sont également déterminants pour pouvoir industrialiser les process et maîtriser les coûts. ●

# DE TRÈS BELLES SIGNATURES POUR PARTNERS GROUP ET ARAX PROPERTIES

Dans le marché actuel et sur un secteur très concurrentiel,

Partners Group et Arax Properties font émerger leur différence :

**des actifs valorisés en permanence et des services  
au plus près des nouvelles attentes de leurs clients.**



## LIBERTY TOWER Paris-La Défense

### 24 BAUX POUR 13 800 M<sup>2</sup>

nombre record de transactions pour le marché de la Défense.

[www.libertytower.fr](http://www.libertytower.fr)

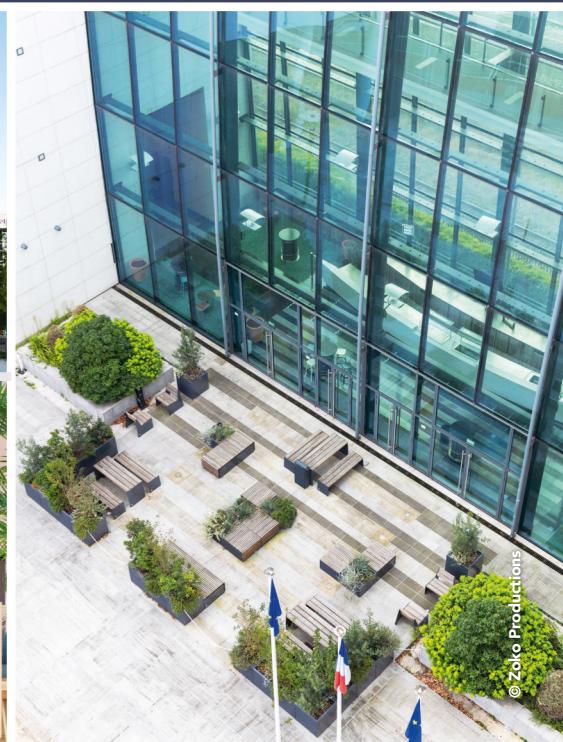


## PERSPECTIVES Colombes

### 2 NOUVEAUX BAUX POUR 7 500 M<sup>2</sup>

les deux seules transactions de l'année sur ce secteur.

[www.perspectives-colombes.fr](http://www.perspectives-colombes.fr)



# L'investissement immobilier pour tous : immobilier fractionné vs crowdfunding, que choisir ?

Depuis quelques années, investir dans l'immobilier n'aura jamais semblé aussi accessible. Pour preuve, de nouvelles méthodes de financement ont émergé, telles que le crowdfunding et l'immobilier fractionné, deux concepts qui séduisent nombre d'investisseurs. Éclairage sur les avantages et les risques de ces deux solutions collaboratives.

Par Louis Dutheil, CEO de Streal



L'accès à l'investissement immobilier performant et rentable est de plus en plus restreint, tant pour l'immobilier résidentiel que pour l'immobilier commercial. Les classes d'actifs qui offrent les meilleurs rendements sont pour la plupart inaccessibles aux particuliers. Plus généralement, depuis quelques mois, les exigences en matière de fonds propres sont plus élevées, et les conditions d'octroi de crédit plus difficiles. Le taux d'intérêt moyen a été multiplié par trois et demi en l'espace de 18 mois, et l'octroi de crédit divisé par deux selon les données de l'Observatoire crédit logement CSA. Pourtant, l'immobilier reste une classe d'actifs difficilement substituable dans une allocation de portefeuille, avec des avantages bien spécifiques pour les épargnants. Dans une allocation globale, l'immobilier est la poche qui permet à la fois de délivrer des revenus complémentaires et de construire un patrimoine résilient. Dans ce contexte, le financement participatif, ou crowdfunding, permet de maintenir et même de démocratiser l'accès à cette classe d'actifs pour les investisseurs particuliers. Plus besoin d'avoir un apport conséquent ou d'obtenir un prêt bancaire. Ce processus d'investissement qui consiste à faire financer – « funding » –, des projets immobiliers par la foule – « crowd » –, rend l'investissement immobilier accessible dès 1000 €.

Les investisseurs particuliers s'unissent via une plate-forme pour prêter une somme d'argent à un porteur de projet qui les rémunère pour ce prêt. Cette solution d'investissement, particulièrement pertinente dans un contexte d'inflation et de hausse des taux, a donc logiquement gagné en popularité ces dernières années. Ancré dans le prolongement de cette démocratisation, l'immobilier fractionné va même un cran plus loin, rendant l'investissement immobilier accessible dès 100 €. Surtout, l'immobilier fractionné rend accessible l'immobilier locatif à haut potentiel, et présente aux investisseurs un nouveau rapport risque/rendement.

## L'immobilier fractionné : l'accès à l'immobilier locatif à haut potentiel de rendement

L'immobilier fractionné présente de nombreux avantages, en particulier dans le contexte de marché actuel. Comparé au crowdfunding traditionnel, il se distingue essentiellement par la nature des opérations et du revenu reversé, ainsi que la fréquence à laquelle ce dernier est distribué. En effet, les plates-formes de crowdfunding traditionnelles s'intéressent majoritairement à des opérations de construction de programmes immobiliers neufs, et de rénovation ou réhabilitation. Au contraire, l'immobilier fractionné va se positionner sur des actifs déjà



existants, avec des fondamentaux solides et des revenus locatifs stables, permettant de générer du rendement pour les investisseurs dès le début de l'opération, et pendant toute sa durée.

Compte tenu de cette différence majeure, la nature des revenus n'est pas la même. Lorsqu'on investit via des plates-formes de crowdfunding immobilier, on prête de l'argent pour des programmes de construction ; le remboursement s'effectue donc *in fine*, c'est-à-dire au moment où le bien est cédé. Avec l'immobilier fractionné, l'investisseur souscrit à des obligations et reçoit contractuellement des rendements durant toute la durée de l'opération. En effet, chaque mois, il reçoit une partie des revenus nets générés par l'actif, autrement dit les loyers, au prorata du montant investi. Le jour où le bien est cédé, il peut également percevoir sa part de la plus-value.

Ces derniers temps, avec les conditions du marché et la crise de la commercialisation, les investisseurs du crowdfunding traditionnel sont de plus en plus inquiets au sujet des retards de remboursement et des risques de dégradation du rendement. En effet, de nombreux programmes immobiliers neufs sont en ce moment à l'arrêt ou ont du mal à trouver des acheteurs. Tout ceci fait que les perspectives du crowdfunding immobilier à court et moyen termes sont plus incertaines. Avec l'immobilier fractionné, la durée de détention est plus longue et l'argent est donc immobilisé plus longtemps, environ 7 ans *versus* 18 mois en moyenne pour les projets financés par le crowdfunding. Cependant, il faut garder en tête que, durant toute la

durée de l'opération, les investisseurs reçoivent un rendement miroir des revenus locatifs. Aussi, les obligations sont liquides, permettant d'échanger ses parts, à condition de trouver un repreneur, en cas de besoin en liquidité urgent notamment.

En somme, ces caractéristiques font de l'immobilier fractionné un produit très complémentaire avec les SCPI, et pertinent pour entrer pleinement dans le portefeuille des investisseurs de la pierre-papier classique. Avec l'immobilier fractionné, l'investisseur choisit ses projets et investit actif par actif. Cela lui donne une plus grande liberté et lui permet de construire son portefeuille progressivement, en fonction de son profil et de ses ressources. Il est intéressé par des opérations à plus haut potentiel de rendement et des actifs rares.

## L'immobilier fractionné : un couple rendement/risque attractif pour tous les portefeuilles

L'immobilier fractionné a aussi l'avantage de rendre accessibles aux particuliers des opérations sur des marchés porteurs et performants traditionnellement réservés aux investisseurs institutionnels ou aux initiés, comme l'immobilier commercial ou les nouveaux usages tels que les locations courtes durées ou le flex office. Ces actifs immobiliers, souvent hors marché, sont généralement des solutions de placement performantes pour les épargnants. Ils se distinguent par leur qualité, la fiabilité des locataires, et par leur potentiel de valorisation.

La force de cette solution est de pouvoir s'adresser à deux types d'investisseurs. D'un côté, les petits porteurs, qui peuvent investir une centaine ou quelques milliers d'euros par mois pour avoir accès à un produit d'épargne dynamique, et de l'autre, des investisseurs plus aguerris, en recherche de rendement, qui ont atteint leur capacité d'endettement, mais ont encore de l'argent à investir.

L'investissement en immobilier fractionné peut donc aussi offrir des rendements attractifs, mais comme tout investissement, il comporte des risques. Des risques différents du crowdfunding classique. Comme pour l'investissement locatif traditionnel, le principal risque reste celui de la vacance locative. Si le rendement locatif est nul, mécaniquement, il n'y a pas de rendement. Le risque de moins-value existe aussi, mais il est modéré par le choix des actifs et la possibilité d'ajuster la durée de l'opération. Certaines sociétés proposent par ailleurs des garanties qui peuvent être très avantageuses pour les investisseurs en cas de défaut de la société émettrice, telle que l'hypothèse de premier rang.

L'immobilier fractionné offre donc un couple rendement/risque intéressant pour une large catégorie d'investisseurs et d'épargnants qui cherchent à investir dans l'immobilier. Outre la caractéristique d'être une solution pour concrétiser un investissement immobilier dans le contexte actuel, l'immobilier fractionné émerge surtout comme un investissement ayant la capacité de s'insérer dans le portefeuille des Français à long terme. •

# Taux d'intérêt, dette et immobilier d'entreprise : quelles perspectives à 20 ans ?

Étant donnée la relation étroite qu'entretiennent les investisseurs avec le financement et la dette immobilière, l'avènement d'un nouvel environnement de taux sera systématiquement accompagné de nouveaux paradigmes. Alors qu'un nouvel environnement de marché continue de se définir après une série de hausses successives des taux directeurs, que peuvent attendre les investisseurs immobiliers de ce nouveau terrain de jeux ?

Par Raphaël Brault, Chief Investment Officer Europe - Head of France, et Hans Vrensen, Head of Research & Strategy, AEW



Raphaël Brault



Hans Vrensen



L'immobilier d'entreprise et les taux d'intérêt entretiennent une relation particulière. Lorsque ces derniers sont bas et que les prêteurs sont en mesure de fournir des financements, les investisseurs peuvent améliorer le rendement de leurs capitaux en recourant à une dette abondante et peu coûteuse. Et tout va bien.

Cependant, lorsque les taux augmentent, les choses se compliquent. L'endettement devient moins rentable pour les investisseurs en fonds propres dans le cadre de nouvelles acquisitions, ce qui entraîne une baisse du volume des transactions. La hausse des taux d'intérêt aura également pour effet d'augmenter les rendements immobiliers et de faire baisser les valorisations.

En outre, pour les actifs existants, les investisseurs usant de l'effet de levier pourront avoir des difficultés à assurer le service de la dette ou le refinancer lorsque celle-ci arrive à échéance. Les prêteurs seront réticents à refinancer les anciens prêts lorsque la valeur des garanties a baissé ou si les revenus locatifs sont insuffisants pour couvrir les taux d'intérêt plus élevés.

Dans les cas extrêmes, les prêteurs feront jouer leur garantie hypothécaire pour couvrir les pertes sur leur prêt, et les fonds propres peuvent perdre toute leur position. En d'autres termes, la relation entre la dette immobilière et l'investissement en capital est compliquée. Le recours à l'endettement ou à l'effet de levier peut fonctionner dans les deux sens. Il peut améliorer les rendements lorsqu'il est utilisé de manière responsable, mais il peut aussi entraîner des pertes plus importantes pour les fonds propres en cas de ralentissement.

## Rétrospective des 20 dernières années

Regardons 20 ans en arrière et revenons en 2003, à la veille de la crise financière mondiale. Les dernières innovations des marchés financiers sont arrivées en Europe sous la forme de la titrisation. Les titres adossés à des créances hypothécaires (CMBS) ont permis aux banques d'investissement d'octroyer des prêts immobiliers en grandes quantités et de vendre le risque des pools hypothécaires à des investisseurs

à revenu fixe. Les investisseurs, c'est-à-dire les emprunteurs, ont bénéficié de cette efficacité accrue des marchés de capitaux par rapport aux emprunts bancaires traditionnels, car les banques ont également été obligées de rivaliser avec des taux d'intérêt plus bas et un effet de levier plus important.

Cependant, cela a créé une surabondance de crédits qui a amplifié le cycle immobilier traditionnel, où les volumes de nouveaux développements dépassent la demande, juste au moment où la croissance économique ralentit. Après que les acheteurs finaux de CMBS et d'autres obligations de titrisation – comme les RMBS américains à risque – ont connu de graves problèmes de financement, la crise financière mondiale s'est déclenchée. Elle a révélé les problèmes systémiques des banques d'investissement et d'autres institutions bancaires au niveau mondial et a obligé les banques centrales à mettre en place une politique de soutien sans précédent. L'assouplissement quantitatif et une série de réductions des taux directeurs ont permis aux banques de se redresser et d'éviter l'effondrement du système financier. Les répercussions macroéconomiques ont également été atténuées par une très longue période de faibles taux d'intérêt et de croissance économique mondiale.

Pour l'immobilier, l'impact immédiat de la crise financière a été l'assèchement du financement de la dette, car les banques d'investissement et les banques commerciales s'occupaient de leur patrimoine en procédant à des dépréciations et en vendant des pools de prêts non performants. Les fonds opportunistes ont acheté ces groupes de prêts à des prix très bas, ont fait en sorte que les prêts soient remboursés le mieux possible et ont offert des rendements intéressants à leurs investisseurs.

Par ailleurs, les réglementations bancaires plus strictes qui ont suivi la crise financière mondiale au Royaume-Uni et dans la zone euro ont empêché les banques de financer des prêts sur de nouveaux projets spéculatifs et d'autres investissements risqués. Cela a laissé une certaine marge de manœuvre aux fonds de dette émergents et à d'autres prêteurs non bancaires.

## Le cycle actuel du marché

Au début de l'année 2020, la pandémie mondiale de Covid-19 est survenue et les gouvernements ont de nouveau dû venir à la rescousse. Outre la mise en place de programmes de vaccination, ils ont apporté leur soutien aux petites entreprises et aux particuliers, ce qui a permis d'éviter une récession prolongée en dépit des contraintes pesant sur les chaînes d'approvisionnement mondiales. L'inflation a commencé

à augmenter, car de nombreux biens de consommation n'atteignaient pas leurs marchés étrangers, ce qui limitait l'offre. En 2022, la guerre en Ukraine et l'embargo sur les hydrocarbures russes qui s'en est suivi ont encore accentué l'inflation déjà élevée liée à la crise sanitaire. Cette situation a finalement contraint les banques centrales à relever leurs taux directeurs pour ramener l'inflation à leurs niveaux cibles. La hausse des taux a eu un impact sur les volumes et les prix. Toutefois, les baisses de valeur ont été plus modestes que pendant la crise financière mondiale, grâce à l'amélioration de la réglementation bancaire et de la transparence du marché, ainsi qu'à l'anticipation d'une normalisation relativement rapide des niveaux d'inflation et des taux d'intérêt. Le Covid-19 a également été à l'origine de certaines évolutions fondamentales de la demande grâce à l'augmentation du commerce électronique et du télétravail. L'impact du commerce électronique sur le commerce de détail traditionnel (négatif) et sur la logistique (positif) était contrasté et a été bien documenté. Toutefois, l'impact à long terme sur l'intensité de l'utilisation des bureaux, en supposant que le travail à domicile reste la norme, est moins clair. Indépendamment de l'impact précis du télétravail, il pourrait s'avérer nécessaire de réaffecter un grand nombre de bureaux obsolètes et mal situés.

**Perspectives à 20 ans**

Voyons maintenant ce que les taux d'intérêt pourraient faire à l'avenir. Alors que toutes les grandes banques centrales ont maintenu leurs taux directeurs inchangés lors de leurs dernières réunions, compte tenu des données positives sur l'inflation mondiale, elles signalent également que les taux resteront plus longtemps à un niveau élevé. Toutefois, en termes historiques, les taux d'intérêt sont encore relativement modestes par rapport aux sommets atteints dans les années 1970 et 1980. Il existe également de sérieuses raisons quant à la baisse des taux d'intérêt. L'un des principaux facteurs est le niveau élevé d'endettement des gouvernements, des entreprises et des consommateurs par rapport au PIB dans la plupart des grandes économies occidentales, qui non seulement nuit à la croissance économique à court terme, mais rend également les économies plus vulnérables à des taux d'intérêt plus élevés pendant plus longtemps. Les gouvernements seront-ils en mesure d'augmenter les impôts pour assurer le service d'une dette de plus en plus coûteuse ? Le vieillissement des populations et l'augmentation des soins de santé et des soins aux personnes âgées obligeront également les gouvernements et les consommateurs à épargner davantage qu'auparavant, car les pensions financées par l'État pourraient ne pas suffire. Ces facteurs pourraient limiter la croissance économique et devraient maintenir l'inflation à un niveau bas. Si l'on ajoute à cela la nécessité de financer notre transition vers une économie à faible émission de carbone afin de limiter l'impact du changement climatique, il est clair que les taux d'intérêt élevés poseront des défis importants, voire insurmontables.

On peut espérer que ces mégatendances feront baisser suffisamment les taux d'intérêt pour que la dette redéienne rentable pour les investisseurs immobiliers. Cependant, les investisseurs et les gestionnaires de fonds ont tiré de nombreuses leçons de la crise financière mondiale et sont mieux placés pour faire face aux futurs mouvements des taux d'intérêt et aux changements dans la disponibilité de la dette. Dans un

**«Dans un secteur à forte intensité de capital, la dette devrait toujours pouvoir jouer un rôle constructif»**

secteur à forte intensité de capital, la dette devrait toujours pouvoir jouer un rôle constructif. Les prêteurs seront incités, au même titre que les investisseurs, à financer la décarbonisation des bâtiments existants et à éviter les risques liés aux actifs échoués de leurs investissements et de leurs garanties. Dans une économie à faible croissance, il est probable que le besoin de nouveaux espaces sera moindre. La réutilisation, la modernisation et l'extension de l'utilisation des bâtiments existants devraient nous aider à atteindre les objectifs de réduction de consommation énergétique tout en offrant aux occupants des espaces adaptés à leurs besoins, ainsi que des rendements ajustés au risque attrayants pour les investisseurs en capital et les prêteurs.

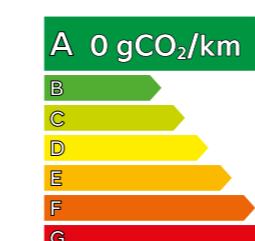
Enfin, les cycles ne sont pas propres à l'immobilier, mais sont une caractéristique commune des marchés, comme on peut le voir sur les marchés boursiers et obligataires. Les taux d'intérêt déterminent les performances de la plupart des marchés d'actifs financiers, car la confiance humaine incitera toujours certains à recourir à des emprunts bon marché et abordables lorsqu'ils sont disponibles. Pour conclure sur une note positive, nous voyons des signes encourageants qui montrent que les leçons du GFC ont été tirées collectivement et que la dette a été utilisée de manière responsable et durable dans le cycle actuel. •

# Ouvrir un monde de possibilités.

Nouveau Kia EV9 100% électrique.



Laissez-vous tenter par une autre vision de l'automobile d'entreprise avec le nouveau Kia EV9 100% électrique. Jusqu'à 563 km d'autonomie<sup>(1)</sup> et une recharge ultra-rapide jusqu'à 249 km en seulement 15 minutes<sup>(2)</sup>. Un intérieur alliant confort et espace avec une configuration en 6 ou 7 places<sup>(3)</sup> et un planificateur intelligent d'itinéraire qui simplifie vos trajets. Le meilleur du savoir-faire technologique Kia qui répond aux usages et besoins des entreprises.



Consommation mixte du nouveau Kia EV9 100% électrique : de 20,2 kWh/100 à 22,8 kWh/100.

<sup>(1)</sup>Garantie 7 ans ou 150 000 km (1<sup>er</sup> des deux termes échu) valable pour tous les modèles Kia en France métropolitaine et Corse (hors DOM-TOM) et dans tous les états membres de l'UE ainsi qu'en Norvège, Suisse, Islande, Gibraltar, Monaco et Andorre, sous réserve du plan d'entretien défini par le constructeur et présenté dans le manuel utilisateur. <sup>(2)</sup>Sur borne de recharge ultra-rapide. <sup>(3)</sup>6 sièges indépendants en option sur la finition GT-Line. **Modèle présenté :** Kia EV9 GT-Line avec option peinture mate et rétroviseurs extérieurs digitaux. Conditions sur kia.fr



Pensez à covoiturer #SeDéplacerMoinsPolluer



© Adobe Stock - Al Farm

66

## Un nouveau modèle de ville conciliant écologie et inclusion sociale : une solution à la crise immobilière !

Densifier la ville pour ne plus l'étendre, la rendre plus inclusive et ouverte à de nouveaux modes de vie tout en favorisant son verdissement, mais en trouvant un modèle économique qui n'imposera pas le coût de cette transformation aux seuls contribuables... Pour résoudre ces injonctions en apparence contradictoires, il est possible de revoir notre modèle de fabrique urbaine.

Par Katayoune Panahi



© CD92/Quentin Pichot

Le développement urbain reste encore largement dominé par la recherche de la densité. Le besoin de logements, la rareté, le coût élevé et l'exigüité des fonciers disponibles incitent à construire dense, dans une équation que rend plus insoluble encore la réticence dans notre pays à construire haut. Sur ces réalités physiques et économiques s'est greffée au fil du temps une construction plus idéologique : loin d'être un facteur de contrainte, la densité serait un idéal, une «*densité heureuse*». La ville dense serait une ville efficace minimisant les besoins d'extension des réseaux et infrastructures nécessaires à la vie moderne ; la ville dense serait une ville écologique limitant l'étalement urbain et l'artificialisation du sol. Il ne manque pas d'arguments pour étayer cette thèse... ou pour la contester.

### De nouvelles attentes sociétales

Les trois dernières années ont éclairé ce débat différemment. La crise du Covid nous a rappelé qu'urbanisation et épidémie sont, depuis l'origine, sœurs jumelles ; la ville est l'aubaine des microbes. La défense de l'environnement s'est affirmée en revendication de proximité : «*In my backyard!*», disent désormais les urbains qui veulent des arbres et des fleurs en bas de leur immeuble. L'évolution des modes de travail porte en elle l'envie de nouveaux modes de vie. Les urbains qui le peuvent migrent vers les banlieues et les campagnes, adhérant au vieil aphorisme énoncé par **Alphonse Allais** selon lequel il faudrait «*construire les villes à la campagne, car l'air y est plus pur*». Bref, la ville dense fait moins recette.

Alors, comment concilier ces nouvelles aspirations de modèle urbain qui, correspondant aux besoins de la période de reconstruction après la Seconde Guerre mondiale et de la société de consommation des Trente Glorieuses, fonde la valeur du foncier sur sa seule constructibilité ? L'histoire fait de l'État et des entreprises nationales les principaux propriétaires du

patrimoine foncier et immobilier en France. La valorisation et la libération pour d'autres usages de ces actifs historiques sont une réalité «*gagnant-gagnant*». Les grands propriétaires publics peuvent dégager des ressources à investir dans leurs missions de service public – notamment dans les infrastructures (transport, énergie, numérique...) qui profitent à tous. Les élus disposent, eux, de larges espaces pour aménager leurs cités, améliorer le cadre de vie de leurs habitants et développer l'attractivité de leurs territoires. Cependant, à l'ère des défis climatiques et du zéro artificialisation nette, dès lors que la

nécessaire, comme c'est souvent le cas en matière d'environnement, de donner une valeur à ce qui n'en a pas.

De nombreuses solutions existent. Au-delà des solutions fiscales ou de fonds de financement public, la plus évidente est une valorisation à la mesure de l'évitement des externalités négatives, en particulier des émissions de carbone à travers la création de marchés volontaires de carbone. Mais aussi, dès lors que les collectivités capteront, à long terme à travers la fiscalité immobilière, une part de cette valeur des fonciers renaturés, il convient d'inventer des instruments financiers leur permettant d'investir à court terme pour la végétalisation de leur ville et de garantir leur refinancement avec le surcroît de fiscalité qu'elles récupéreront sur plusieurs décennies. Ce nouveau modèle de fabrique urbaine permettrait, qui plus est, que les ressources dégagées par la renaturation des centres-villes par les grands propriétaires publics soient réallouées au financement de l'amélioration de leurs missions de service public et au financement des infrastructures nécessaires, notamment aux périphéries de ces villes. Alors que le développement métropolitain s'est accompagné de multiples fractures territoriales et sociales durant les dernières décennies, l'embellissement et la renaturation foncière des centres-

ville seraient désormais mis au profit de leur périphérie par un cercle vertueux. Comment mieux faire converger écologie et inclusion sociale, à moindre coût ?

Notre pays inventeur du principe «*pollueur-payeur*» pourrait continuer dans ce domaine à jouer un rôle pionnier, en pouvant être d'autant plus audacieux que la problématique de concurrence internationale est faible ou inexistante. Mais la première étape serait de s'entendre sur ce constat : nos cadres législatifs et réglementaires, nos ingénieries financières et juridiques, ne sont plus adaptés à la construction d'une ville sobre et inclusive à la fois. •

**«Plus que jamais, écologie et inclusion doivent être associées pour inventer un nouveau modèle de la fabrique urbaine»**

# ZAN : chronique d'une catastrophe annoncée...

Composante du Plan biodiversité en 2018, confirmée en 2020 via la Convention citoyenne sur le climat et adoubée en 2021 par la loi Climat et résilience, le zéro artificialisation nette des sols (ZAN) s'impose en France au risque de mettre en péril le développement économique tout en manquant sa cible. Chronique d'une catastrophe annoncée...

Par Christophe Bouthors, président de Telamon



© Adobe Stock - Misha

Chef d'entreprise, développeur de bâtiments pour les entreprises et promoteur résidentiel, citoyen attentif au développement durable, mais aussi père de famille, je suis atterré par la démarche zéro artificialisation nette des sols (ZAN).

Composante du Plan biodiversité en 2018, confirmée en 2020 via la Convention citoyenne sur le climat et adoubée en 2021 par la loi Climat et résilience, la démarche donne sept ans (*vs* dix précédemment) aux territoires pour réduire de 50% leur rythme d'artificialisation et de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, en vue de l'interdire en 2050.



Motif ? Nous serions pris de troubles compulsifs d'artificialisation effrénée depuis 50 ans.

La mécanique ? Alerter l'opinion en grossissant les traits, quitte à falsifier la réalité : 66 % des surfaces dites artificialisées en France ne sont ni construites ni revêtues : jardins, chantiers, golfs, terrains de football... Le but ? Créer une réaction émotionnelle collective de rejet. Car l'artificialisation participerait au réchauffement climatique en limitant les espaces naturels capables d'absorber du carbone et à la destruction de la biodiversité. Elle augmenterait aussi les risques d'inondation et créerait des îlots de chaleur.

## Et la machine politico-administrative s'emballe...

Il manque un slogan ? Ça sera «*zéro artificialisation*» auquel on ajoute «*nette*», reflet du jusqu'au-boutisme du propos. Le législateur fait sienne la démarche et impose une mise en conformité des documents d'urbanisme. La trajectoire, la même pour tous, nie la diversité et les évolutions de nos territoires.

Les élus locaux perdent toute liberté d'action. Convaincus ou démagogues, certains décident de devenir les «*meilleurs de la classe*» pendant que des fonctionnaires rivalisent d'initiatives coercitives au point que le Premier ministre Jean Castex a dû, le 7 janvier 2022, rappeler aux préfets que la démarche, avec son objectif 2050, ne signifiait pas l'arrêt de tous les projets d'aménagement ou de construction.

## De quoi parle-t-on ?

Selon l'enquête européenne Lucas, le taux 2018 d'artificialisation des sols français (définition Eurostat) était de 5,6 %, très en deçà de celui de nos voisins belges (11,7 %), allemands (7,6 %), italiens (6,6 %) et britanniques (6,4 %). La France est un bon élève. Disons-le ! La capacité d'absorption en CO<sub>2</sub> de notre territoire, artificialisé à 5,6 % est-elle en péril ?

L'impact sur la biodiversité ? Partiellement faux. L'espace affecté est celui situé sous le bâti. La biodiversité créée dans les espaces verts dépasse celle d'un site d'agriculture productiviste. En 2014, une étude Élan pré- et post-livraison d'une de nos plates-formes logistiques a démontré que la faune et la flore des 20 % non artificialisés y étaient cinq fois plus riches que celles du champ voisin.

Les risques inondation ? Les plans locaux de prévention les anticipent déjà.

La création d'îlots de chaleur ? Problématique surtout de centres urbains.

On a plus artificialisé en 50 ans qu'au cours des 500 précédents. Logique ! La population métropolitaine française a crû de 70 % en un siècle, et de 27 % entre 1972 et 2022 (rappel : 14 millions de Français en 1500, 40 en 1900).

L'artificialisation des 50 dernières années ne relève pas de la pathologie, mais de la dynamique démographique de la fin du XX<sup>e</sup> siècle.

Que disent les démographes ? La population devrait se stabiliser sur les 30 ans à venir... Le rythme de l'artificialisation déclérera d'ailleurs beaucoup depuis dix ans.

«À vouloir défendre le naturel, on promeut le surnaturel, et ce, à coup de millions d'euros !»

## Des externalités négatives ignorées

La ville doit donc se reconstruire sur elle-même. En Île-de-France et dans les grandes agglomérations françaises, les opérations d'aménagement dédiées à la production de logements et de bureaux sont toutes fléchées vers d'anciennes zones d'activités, sans se soucier des PME-PMI, industries, capacités logistiques présentes sur ces sites. L'objectif du futur Sdrif-E est de sacrifier 90 % des espaces initialement voués aux activités économiques. Quid des 10 % restants ? Où partir quand on libère des locaux à Saint-Denis ou à Saint-Ouen pour les Jeux olympiques de Paris, espaces à terme réaffectés au logement ?

Avec du foncier proche disponible, ces mouvements se faisaient naturellement. Demain, en limitant les solutions de réinstallation, on va créer un stress sur ce marché qui était équilibré. Les loyers augmentent déjà de 5 à 10 % par an depuis cinq ans. On initie la crise du logement des entreprises. Pas celles du CAC40, mais des PME et ETI, premières pourvoyeuses d'emplois en France.

La solution serait les friches. Pourquoi ne pas y avoir pensé avant ?

Les reconvertis sont nécessaires, mais ce réservoir foncier ne satisfera pas plus de 5 ou 10 % de la demande. Les investissements induits (démolition, dépollution...) imposent de les commercialiser plus cher. Les entreprises pourront-elles payer ?

D'autant que, sur tout terrain délaissé, la nature régénère vite une nouvelle biodiversité. Les opérateurs doivent donc appliquer la méthodologie «*Éviter, réduire, compenser*» à des coûts significatifs, et parfois pour une densification moindre.

Le *must*, ce sont les friches, avec la plupart du temps des habitats dits de milieux ouverts abritant des espèces faune et flore protégées.

Par essence transitoire, cette biodiversité laisse place à d'autres espèces quand les

arbres poussent et le milieu se «*referme*». Mais comme la réglementation demande de maintenir la biodiversité identifiée à un instant T, on recourt à des compensations visant à gérer d'autres sites pour les conserver ouverts pendant 30 ans. À vouloir défendre le naturel, on promeut le surnaturel, et ce, à coup de millions d'euros !

## Une catastrophe pour l'économie

Si nous prônons tous la sobriété foncière, la démarche ZAN est une réponse démesurément agressive à une problématique... déjà révolue. Elle crée une concurrence entre les destinations. Pallier le manque de logements par la destruction de parcs d'entreprises est irrationnel.

Les nouvelles zones d'aménagement vont se développer au détriment des anciens parcs d'activités, industriels et logistiques. Premières victimes, les PME-PMI devront s'implanter dans des locaux plus chers et plus loin, augmentant leurs besoins en transports (déjà en partie saturés) et le trafic routier (avec ses émissions de CO<sub>2</sub>).

Au-delà de ses méfaits économiques et écologiques, la démarche a enraciné dans l'opinion le dogme «*Construire, c'est mal*», mettant en difficulté les rares élus locaux porteurs de projets de développement urbain et faisant exploser le nombre de recours. Voilà pourquoi de plus en plus d'élus la contestent : l'Association des maires de France a saisi le Conseil d'État, les Pays de la Loire demandent d'en réduire les objectifs, et l'Auvergne-Rhône-Alpes se retire du processus, le jugeant «*ruralicide*».

Aujourd'hui, nous «*consommons*» les terrains ouverts à l'urbanisation il y a dix ans, les problèmes se manifesteront dans une décennie. D'ici là, les documents d'urbanisme seront corsetés. Le retour en arrière sera long et difficile.

La transition écologique est nécessaire, nos ressources financières limitées, investissons-les intelligemment. •

# Entrées de ville : peut-on passer de la «France moche» à la «France belle» ?

« Halte à la France moche », titrait en 2010 *Télérama*. Aujourd’hui, toutes les grandes agglomérations françaises sont confrontées au même défi de restructuration de leurs entrées de ville commerciales. Pour ces territoires, l’enjeu est de transformer cette apparente contrainte en une réelle opportunité. Une logique de valorisation de la France dite « moche » est à présent soutenue par le gouvernement. Le 11 septembre dernier, Olivia Grégoire, ministre déléguée chargée des PME, du Commerce, de l’Artisanat et du Tourisme, et Christophe Béchu, ministre de la Transition écologique, ont lancé à Bercy un Plan de transformation des zones commerciales avec un paquet normatif pour faciliter l’embellissement et la modernisation de ces zones qui ne sont plus « à hauteur humaine ».

Par Antoine Frey, président-directeur général de Frey



## Gommer les erreurs du passé... avec des modèles urbains à réinventer

Les zones commerciales situées en entrée de ville se sont développées historiquement autour de locomotives alimentaires ou de galeries commerciales en périphérie des agglomérations. Nées dans les années 1980, ces zones commerciales périurbaines sont à la fois des succès économiques, génératrices d’emplois et de chiffres d’affaires, mais également des échecs urbains faisant subir quotidiennement à des millions de Français un acte d’achat totalement déshumanisé. Cette addition de boîtes métalliques disgracieuses, dont la seule vertu a longtemps été d’offrir un accès facile et un parking gratuit, est désormais accusée de banaliser – quand ce n’est pas d’enlaidir – les paysages. Ces zones monofonctionnelles ne correspondent plus aux attentes des collectivités qui souhaitent les voir muter, plutôt que de les voir se transformer en friches. « *Une France moche* » à moderniser, mais ne soyons pas trop présomptueux, des chiffres indiquent pourtant une réelle capacité de résilience : 72 % des dépenses des Français dans le commerce sont réalisées dans ces entrées de ville. Et dans une France périurbaine, où 65 % de la population française vit, ces

zones sont devenues de fait le « commerce de proximité » de millions d’entre nous. Les supprimer n’est donc ni envisageable ni même souhaitable. Responsables et acteurs de la ville, nous devons les réinventer.

## Les enjeux de la transformation des entrées de ville à l’heure du ZAN et des défis climatiques

Jusqu’à peu, les quelques opérations de renouvellement urbain et commercial ont été réalisées sur la base de densifications commerciales. Ce qui ne correspond plus aux enjeux et besoins des territoires ni aux attentes sociétales. Désormais, seule une densification mixte est la voie programmatique qui répond aux enjeux des territoires. De nombreux élus et acteurs des territoires sont déjà convaincus de la nécessité de réinventer ces entrées de ville pour activer des leviers de développements sociaux, économiques et écologiques. Ces requalifications permettront à la fois de conforter durablement l’activité existante, mais aussi de rééquilibrer l’offre, les équipements et les services.

## Pourquoi ces zones commerciales sont-elles si spécifiques à traiter ?

Tout d’abord, nous intervenons sur des secteurs qui ne sont pas des friches et donc, par définition, complexes à traiter.



Ces zones sont toujours en exploitation et génératrices de chiffre d’affaires. Puis, il faut les conserver pour leur modèle économique résilient. En effet, ces zones ont un modèle économique frugal (loyers et charges) qu’il faut réussir à préserver pour les commerçants et pour les territoires, car elles sont génératrices d’emplois. Et enfin, elles ont une valeur économique allant au-delà de la valeur immobilière. La valeur du commerce est double : fonds et murs. Si nous restons sur des modes d’intervention traditionnels qui consistent à l’éviction, ces modalités ne sont économiquement pas viables. Changer les formes urbaines de ces espaces encore en activité est donc probablement l’action la plus compliquée à réaliser et nécessite une ingénierie opérationnelle très fine permettant de préserver au maximum l’attractivité commerciale. Cette notion de commerce « *vivant* » est primordiale à intégrer dans l’équation économique au risque de la rendre impossible à résoudre.

C’est pourquoi, rappelant ici les difficultés liées aux caractéristiques intrinsèques des entrées de ville commerciales, qui rendaient jusqu’alors difficile l’émergence de nouveaux projets, réjouissons-nous de la volonté affichée du gouvernement d’accompagner ces projets de redéveloppement urbain. Un plan qui va créer une dynamique positive dans les territoires. Les nouveaux outils normatifs vont aider les collectivités à entrer dans des réalités opérationnelles plus rapidement grâce à un cadre législatif et réglementaire simplifié, destiné à limiter, si ce n’est lever, certains freins juridiques.

## Un levier de transformation en nouveaux quartiers mixtes

La pratique de la ville évolue, nous sommes dans une logique ville-quartier. La reconfi-

guration de ces zones commerciales de périphérie doit ainsi être réalisée avec l’ambition de faire émerger en un seul quartier une mixité « *heureuse* » regroupant des logements, des commerces, des bureaux, des équipements culturels, des loisirs et des services qui activeront l’espace public. L’objectif est de faire de ces entrées de ville commerciales des lieux de vie conviviaux, où la nature a toute sa place avec une mixité de fonctions choisie.

## Une opportunité d’apporter des réponses efficaces à la crise structurelle du logement ?

Nous sommes convaincus que les acteurs du commerce peuvent apporter une partie de la solution à la crise du logement. Ces zones commerciales périurbaines représentent des gisements fonciers stratégiques à proximité immédiate des centralités urbaines denses existantes. Nous avons analysé 243 zones commerciales dites de périphérie des 21 plus grandes aires urbaines françaises, constituées de 20 unités ou plus, et nous

estimons un gisement de fonciers artificialisés de 55 000 ha représentant à terme un potentiel théorique d’environ 70 millions de m<sup>2</sup> de densification à usages mixtes, soit plus de 1 million de logements (calcul sur la base d’une surface moyenne d’un logement de 70 m<sup>2</sup>).

Ainsi, à l’heure de l’avènement de la ville-quartier, les citoyens sont en demande de plus de proximité avec de nouvelles polarités urbaines autonomes et des dispositifs de mobilité adaptés. Il s’agit donc de réparer l’existant à travers des opérations de restructuration et de densification. Grâce à cet objectif, nous allons optimiser l’utilisation du foncier et même renaturer des zones avec une véritable exigence en matière d’amélioration de la biodiversité, du développement de la nature en ville, du traitement des îlots de chaleur et la production de bâtiments à faible impact carbone. C’est alors l’occasion de transformer ces zones – des surfaces déjà artificialisées – en véritables lieux de vie et de ville. •

**« L’objectif est de faire de ces entrées de ville commerciales des lieux de vie conviviaux, où la nature a toute sa place avec une mixité de fonctions choisie »**



© Adobe Stock - ronstik

66

## Habiter : pourquoi le logement est aussi l'affaire des entreprises

La crise du logement inédite que traverse notre pays a des effets délétères sur la capacité de nombreux Français à se loger correctement, sur la résilience économique de notre filière ainsi que sur sa capacité à relever les défis qui sont les siens au regard de l'urgence climatique. Afin de faire face à ces enjeux cruciaux pour la société française, les entreprises ont un rôle clé à jouer.

Par Jacques Ehrmann, directeur général groupe d'Altarea



© Alexandre Isard / Presco

Le logement est au cœur d'un triangle d'enjeux sociaux, économiques et environnementaux absolument cruciaux, étroitement liés et interdépendants. La crise inédite du logement que nous traversons actuellement grippe profondément ces équilibres. Elle met en péril la structure même de notre société, la pérennité d'un secteur économique, qui représente 11% du PIB français, et la décarbonation de la construction qui est aujourd'hui à l'origine de près d'un quart des émissions de gaz à effet de serre en France.

Alors que le logement est l'un des besoins humains les plus fondamentaux, essentiel pour notre sécurité, notre dignité et l'équilibre de la cité, des millions de Français – familles, étudiants, soignants, enseignants, représentants des forces de l'ordre et tant d'autres – souffrent aujourd'hui de ne pas pouvoir se loger correctement. Dans le même temps, l'urgence climatique, la pression réglementaire, l'exigence des investisseurs et des clients pour un immobilier plus vertueux rendent la décarbonation du secteur du logement plus nécessaire que jamais. Pour autant, comment fait-on pour tenir les échéances de la transition climatique alors que tout le secteur traverse une crise économique profonde – qui ne manquera pas de faire de la casse chez les acteurs les plus fragiles –, et que la priorité absolue reste de loger les Français qui en ont besoin ? Dans ce triangle de contraintes et avec une politique du logement encore insuffisante, que pouvons-nous faire, nous, les entreprises ?

Chez Altarea, nous avons fait partie de ceux qui, depuis des mois, ont alerté sans relâche sur la bombe à fragmentation sociale qu'est le logement. Parallèlement, nous n'avons cessé de porter des propositions, dont plusieurs mesures choc qui permettraient de « débloquer » le logement, comme par exemple :

- repenser le crédit immobilier, avec à court terme, le retour à une méthode de calcul plus tolérante sur le taux d'effort maximal de 35% ; et à moyen terme, la mise en place en France du prêt hybride, comme c'est déjà le cas en Suisse ;
  - réhabiliter et valoriser le particulier investisseur qui achète pour mettre en location, à travers un statut du bailleur privé incitatif ;
  - pour les logements neufs, maintenir le cap de la RE2020 seuil 2028, mais enjamber la RE2020 seuil 2025, afin de ne pas augmenter les coûts de construction au pire moment.
- D'autres axes de travail très concrets existent. Pas de martingale, mais c'est bien

la combinaison d'un ensemble de mesures d'urgence et de réformes de long terme, concernant le neuf et l'ancien, le marché locatif comme l'accession, le libre comme l'intermédiaire et le social, qui permettra d'enrayer la crise du logement.

À l'heure où j'écris ces lignes, les choses bougent. Les deux articles techniques dans le projet de loi de Finances 2024 ont donné lieu à 800 amendements parlementaires, ce qui est un ratio rare. Le diagnostic et les pistes de solutions sont largement partagés, il faut maintenant passer à l'action. Sur le front de la décarbonation, nous continuons et continuerons de prendre notre part, avec la conviction que c'est un changement d'échelle qui rendra cette transition possible et accessible à tous et partout. C'est avec l'ambition d'accélérer et d'entraîner tout le secteur que nous avons réalisé en février dernier l'acquisition à 100% de Woodeum, spécialiste de l'immobilier en bois massif ; puis annoncé en juillet la fusion de Woodeum et Pitch Immo, afin de créer le leader national de la promotion immobilière bas carbone. Avec Jouvence, notre nouvelle marque dédiée à la rénovation énergétique des logements, nous nous attaquerons désormais également aux passoires thermiques.

Plus globalement, à l'échelle du groupe, nous avons fait le choix de placer la performance carbone au même niveau que la performance financière. Nous avons ainsi publié notre premier « chiffre d'affaires vert », avec un an d'avance sur la réglementation. Grâce à l'engagement de toutes nos marques et de toutes nos équipes, 44% de notre chiffre d'affaires est déjà aligné à la taxonomie européenne, c'est-à-dire

« Face à la polycrise, nous n'avons pas d'autre choix que d'être « polysolutions » »

qu'il répond simultanément aux exigences fixées par l'Union européenne dans six domaines – atténuation et adaptation au changement climatique, économie circulaire, protection de la biodiversité... C'est l'un des scores les plus élevés de notre secteur.

Sur le plan économique, nous n'avons pas attendu pour prendre notre destin en main. Chez Altarea, notre activité est diversifiée depuis longtemps, du logement au commerce, du logement neuf à la rénovation de patrimoine, en passant par l'immobilier d'entreprise et la logistique. Altarea est un acteur de toute la ville. Et depuis quelques mois, nous avons accéléré cette dynamique vers de nouvelles activités, en investissant dans la production d'énergies renouvelables et dans les data centers, en développant notre activité dans l'asset management, en lançant une plate-forme de dette immobilière, en accélérant notre activité de logistique, en particulier urbaine. Face à la polycrise, nous n'avons pas d'autre choix que d'être « polysolutions ». Bien sûr, nous continuerons à produire des logements ! Sensiblement moins pour nous ajuster aux débouchés commerciaux. Mais nous avons l'assise, l'agilité, la lucidité, l'audace – et l'obligation, au vu des circonstances – de nous adapter à notre marché, à notre époque, à leurs nouveaux enjeux. Enjeu social, économique et environnemental majeur, le logement nécessite de mobiliser toutes les énergies. Les entreprises ont évidemment un rôle clé à jouer. Mais nous ne pourrons pas tout faire. Il faut plus que jamais, avec l'ensemble des acteurs du logement et les pouvoirs publics, travailler, décider, agir. •

# Le bois à la rescousse

Le concert des bonnes intentions de la RSE est un brouhaha incommensurable. On y retrouve pêle-mêle la parité hommes/femmes, l'inclusion des exclus, la récupération des eaux de pluie, les hôtels à insectes, la prévention du harcèlement, les nichoirs à oiseaux, le recyclage des ordures du restaurant d'entreprise... Pourtant, dans cette fanfare hétéroclite, une sirène prend peu à peu le dessus sur tout le reste et annonce le combat imminent que l'humanité doit livrer sans attendre contre le réchauffement climatique. Le rôle de l'immobilier dans cet effort sera crucial, et la construction bois sera un outil de choix.

Par Guillaume Poitrinal, cofondateur de WO2



L'impérieuse nécessité de calculer, d'afficher, de contrôler, de diminuer, de facturer, et finalement d'interdire le carbone (et ses équivalents) se fait jour. Le monde « décarboné » s'annonce. Il est d'ailleurs prévu pour 2050. C'est demain. Il sera fait d'énergie sans carbone, de recyclage et de matière bio-sourcée, renouvelable et neutre en carbone. Parce que ce secteur compte pour un tiers des émissions, mais aussi parce qu'il est un manifeste tangible des engagements de ses clients-utilisateurs, l'immobilier va connaître cette révolution du bas carbone plus vite qu'il ne le croit.

L'ajout d'un marqueur carbone dans la RE2020, en coexistence avec la très traditionnelle « chasse aux passoires thermiques » de la RT2012, n'est que le début de cette révolution. Le kWh/m<sup>2</sup> va progressivement être remplacé par le CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> comme principe métrique, car c'est cette seule mesure qui va compter *in fine*. L'empreinte carbone sera mesurée sur le cycle de vie de l'immeuble : construction, exploitation et fin de vie.

## Une empreinte carbone inversée

Dans la course au bas carbone, tous les matériaux de construction ne partent pas sur un pied d'égalité. Il y a ceux qui sont nés émetteurs de CO<sub>2</sub>, et il y a ceux qui sont nés stockeurs de CO<sub>2</sub>, c'est-à-dire avec une empreinte carbone inversée. Le bois fait partie de la seconde catégorie, car il est issu d'un miracle biologique que l'on appelle la photosynthèse. Ce phénomène lui permet

de se nourrir du CO<sub>2</sub>, de fixer le carbone et de libérer l'oxygène. L'arbre vivant décarbone puissamment l'atmosphère. Chaque année, la forêt française absorbe 20 % de nos émissions.

Mais les arbres ne poussent pas jusqu'au ciel. Comme vient de le démontrer à nouveau une récente étude de l'European Space Agency (ESA), les forêts anciennes n'augmentent plus leur stock de carbone. Les grands arbres font de l'ombre aux petits et empêchent la photosynthèse. Les vieux arbres meurent et subissent la putréfaction de leur matière carbonée. Pour maximiser le bénéfice climatique des forêts, il faut donc accepter de prélever des arbres à maturité, protéger leur stock de carbone à travers des usages longs, et laisser repousser de jeunes arbres à leur place... en préférant ceux qui sont susceptibles de résister au réchauffement.

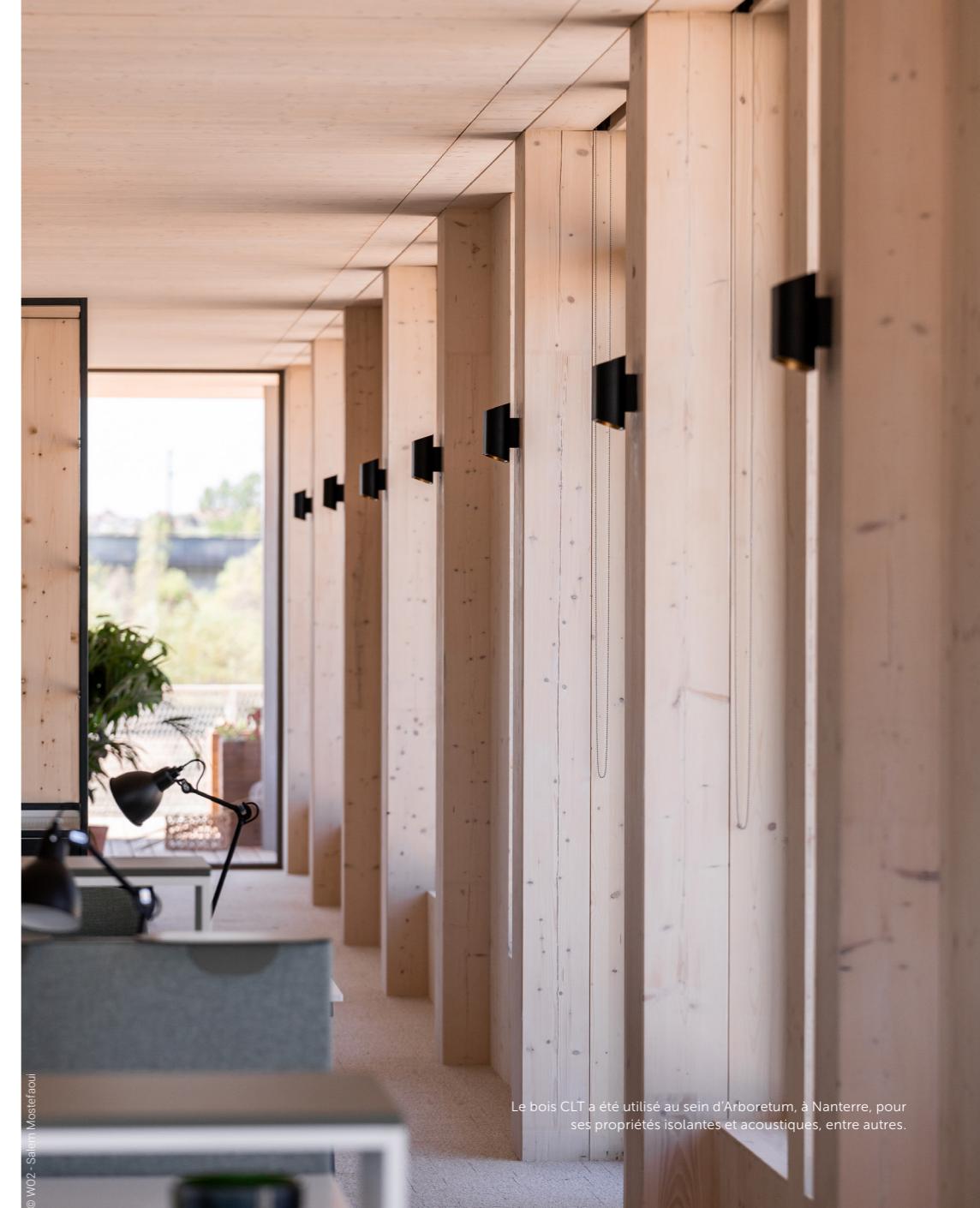
La construction en bois offre la possibilité d'accélérer et de massifier ce cycle vertueux. L'immeuble devient une coquille protectrice du précieux matériau biogénique. Il préserve ainsi le carbone stocké dans le bois de l'inévitale oxydation qu'il aurait connue en forêt. Pour combien de temps ? Pour la très longue période, voire l'éternité. D'abord, parce que ce bois est indéniablement recyclable. Ensuite, parce que protégé, il ne vieillit pas (en témoignent les charpentes des églises du Moyen Âge ou les solivages des planchers haussmanniens). Enfin, parce qu'il faudrait être fou, dans un monde décarboné, pour mettre en décharge de plein air ou pour brûler ce précieux stock de carbone encore utile.

Le bois est donc un piège à carbone. Mais dans le même temps, il est aussi en capacité de se substituer largement à des matériaux très émetteurs comme le béton, l'acier ou le verre. Et donc d'éviter des émissions. L'effet de stockage est redoublé par un effet de substitution. Qu'on se rassure, le bois ne sait pas encore tout faire. Mais la technologie progresse, notamment avec les lamellés-collés. On découvrira bientôt les magnifiques porteurs de 80 m de long de la piscine olympique de Saint-Denis. Et le bois lamellé-collé-contrecroisé (le CLT) permet de remplacer le béton armé dans bien des usages. Le LVL vient quant à lui remplacer les poutres en acier. Des recherches sont en route pour fabriquer des voiles translucides à base de lignine pour remplacer le verre. À l'usage, les nouveaux matériaux bois se révèlent particulièrement performants. Tout d'abord, leur transport est aisés : cinq fois plus légers que leur équivalent en béton, ils permettent de diminuer par un facteur de six les rotations de camions liées au gros œuvre. Les chantiers sont secs, peu bruyants et sans poussière. Ils sont aussi 12 fois plus isolants sur le plan thermique, avec des étanchéités à l'air très performantes.

## Un avantage méconnu

Mais le plus gros avantage du bois est peut-être le plus mal connu. C'est l'absence d'inertie. L'inertie, c'est la capacité d'un matériau d'absorber le chaud ou le froid pour le restituer ensuite. Parce qu'ils ont gardé la mémoire de la température de la veille, les épais murs du château fort permettent aux températures intérieures de rester fraîches quand les grandes chaleurs arrivent. C'est le fameux « *confort d'été* » que nos réglementations RT2012 et même RE2020 appellent de leurs vœux en encourageant l'emploi du béton au détriment du bois. Le problème, c'est que nos canicules ne durent pas 48 h. Au bout d'une semaine, les matériaux à forte inertie sont gorgés de chaleur et ne déchargent plus. Les quartiers se transforment en îlots de chaleur. La nuit, les chambres ne se refroidissent pas, même fenêtre ouverte. En hiver, les matériaux à forte inertie ajoutent aux consommations. On doit chauffer les murs d'abord, avant l'atmosphère. On met le chauffage très en avance. Que d'énergie perdue !

Parce qu'il est très isolant, étanche à l'air et sans inertie, l'immeuble en bois de dernière génération se climatise aisément. On met le chauffage ou la climatisation en route 45 minutes avant son arrivée, avec de



Le bois CLT a été utilisé au sein d'Arboretum, à Nanterre, pour ses propriétés isolantes et acoustiques, entre autres.

## Demain, tous hors-site

La crise que traversent actuellement les filières de l'immobilier et de la construction, et les nombreux défis qu'elle engendre, commande de revoir notre façon de construire et de rénover la ville. Pour notre secteur, l'heure de la révolution industrielle est venue et la construction hors-site s'impose comme une solution incontournable.

Par Sébastien Matty, président de GA Smart Building



J'ai un rêve...

Celui de changer le monde... en changeant la manière dont nous le construisons chaque jour.

Et la période actuelle pourrait nous en donner l'opportunité.

Remontée massive des taux d'intérêt. Hausse du coût des matières premières. Amplification des mouvements de protestation contre les projets de toute nature. La crise actuelle, qui touche les secteurs de l'immobilier et de la construction, est violente. On aimerait dire qu'elle est inédite ; elle ne l'est pas vraiment.

Et si elle nous concerne en premier lieu, nous, les professionnels du secteur, ses conséquences se font sentir en réalité dans toutes les sphères de la société. Parce que des milliers d'emplois sont en jeu, parce qu'elle affecte nos logements, nos bureaux, et surtout, parce qu'elle détermine la France dans laquelle vivront nos enfants.

L'histoire se répète, on a l'impression de vivre un énième cycle, mais l'écart se creuse entre notre filière et les attentes légitimes d'une société qui évolue. Au cours des 50 dernières années, nos vies ont été profondément transformées. On a vu l'arrivée de voitures connectées, d'une intelligence artificielle qui nous impacte directement, d'une efficience de service qui livre le monde à nos portes en moins de 24 h, sans parler de l'urgence climatique criante qui appelle une transformation de tous les modèles.

Pourtant, on construit encore aujourd'hui comme on le faisait au temps des Romains. Solliciter les aides d'un État qui n'en a pas les moyens sera assurément vain. Il nous appartient de trouver des solutions pour transformer un modèle qui est à bout de souffle.

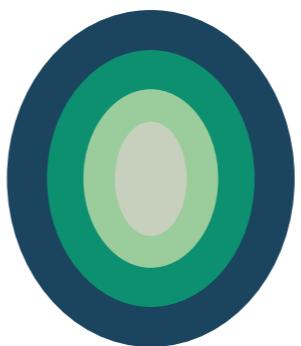
Et je crois précisément que le contexte actuel constitue une opportunité pour notre secteur. Celle de mettre en œuvre une révolution trop longtemps repoussée. Il y a donc une bonne nouvelle : c'est qu'il existe un chemin. Pour que, dans 20 ans, le secteur de l'immobilier et de la construction puisse continuer, comme aujourd'hui, à faire vivre des millions de foyers. Pour qu'il puisse conserver le savoir-faire français, en améliorant le patrimoine bâti. Pour qu'il pèse bien moins qu'aujourd'hui dans le bilan carbone de notre pays.

Il le pourra, car il aura opéré sa révolution industrielle.

Demain, on bâtira et on rénovera « hors-site », c'est-à-dire dans des usines. On désignera tous les composants d'un bâtiment de façon digitale, on les produira dans des usines réparties sur toute la France, et on les transportera ensuite pour être assemblés « sur site », c'est-à-dire sur le chantier. Et les bienfaits de cette révolution du « faire » sont immenses.

Cette révolution industrielle sera d'abord une révolution écologique qui passera à l'échelle de l'utilisation de matériaux plus vertueux, comme le bois ou les bétons bas carbone.

# Bâtir la plateforme de commerce la plus durable d'ici 2030



Atteindre le net zéro

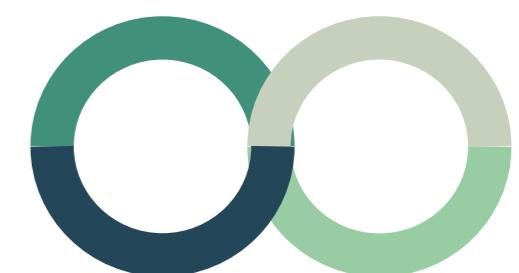


Servir les communautés

**act<sup>4</sup> good**  
with Klépierre



Développer les talents



Promouvoir des modes de vie plus durables



**KLEPIERRE**

Soumise aux normes de qualité industrielle, la production hors-site sera plus précise que la production sur site, qui dépend des nombreux corps de métiers associés sur le chantier. On l'observe déjà : le volume de déchets, de matière, la quantité d'eau sont bien moindres lorsque l'on prévoit chaque étape dans l'environnement contrôlé d'une usine. Les chantiers durent moins longtemps, génèrent moins de poussières et nécessitent bien moins d'allers-retours de camions. Elle permettra aussi de faire évoluer des métiers. Il ne s'agira plus de porter des sacs de ciment, mais de superviser et gérer des lignes d'assemblage sophistiquées. Le niveau de pénibilité va mécaniquement baisser, les métiers vont de fait se féminiser et monter en niveau de qualification. Cette révolution industrielle sera ensuite économique. Adopté massivement, le hors-site permettra de réduire les coûts de la construction et de la rénovation. L'introduction et la diffusion des innovations se feront beaucoup plus rapidement, car elles seront concentrées dans des unités de production hors-site et pas sur les centaines de milliers de chantiers atomisés. L'impact sur la production de logements sera considérable. On favorisera ainsi l'accès au logement et on désamorcera la « bombe sociale » que constitue la crise du logement en France.

Mais tout cela, c'est pour demain. Aujourd'hui, la production hors-site est embryonnaire et représente moins de 1% du marché de la construction en France. Son adoption massive permettra d'en matérialiser les bienfaits.

Devant les nouvelles contraintes économiques, nécessité commence à faire loi. De nombreux acteurs se sont regroupés dans une association sous l'impulsion de **Stephan de Fay**, le patron de Grand Paris Aménagement (GPA), pour faire avancer ce mode constructif. Les maîtrises d'ouvrages publiques se sont notamment fixé des objectifs ambitieux pour les trois prochaines années. Le Conseil national de l'Ordre des architectes y est associé.

L'ensemble de la profession peut et doit rejoindre le mouvement. Il s'agit de définir, collectivement, les normes qui s'appliqueront, planifier les capacités constructives, coordonner les investissements industriels. Au-delà des logiques de concurrence, il s'agit de bâtir une filière d'excellence, assise sur des bases communes.

L'excellence de cette filière sera celle du beau. Contrairement à une idée répandue, précision et massification ne vont pas à l'encontre du beau, au contraire. La construction ou la rénovation hors-site permettent d'accorder un rôle primordial

« Pour disposer, demain, d'un patrimoine bâti qualitatif, écologique et accessible, nous devons dès aujourd'hui, collectivement, opérer la révolution industrielle de l'immobilier et de la construction »

aux créateurs. Les architectes et les designers intègrent les projets très amont, avec l'idée assumée de produire des modèles de bâtiments susceptibles d'être créés en série. Une ambition sous-tendue par une double logique. Économique, parce qu'il s'agit de déployer des solutions à grande échelle. Sociale, parce qu'elle permet de proposer des œuvres de qualité au plus grand nombre. C'est cette double logique qui a fait, notamment, la beauté de Paris. Les immeubles haussmanniens sont standardisés à 90%. Les fontaines Wallace, les colonnes Morris, qui sont considérées par le monde entier comme les emblèmes de l'esthétique parisienne, ont été fabriquées en usine, à l'époque de la seconde révolution industrielle. **Gaudí, Guimard, Le Corbusier**, ont pensé leurs œuvres – bâtiments et mobilier – comme des éléments reproductibles en série. De nombreux projets conçus en hors-site ont d'ores et déjà appliqué cette logique. Je pense notamment à un projet de 60 logements en bois que nous portons, aux côtés de GPA, mené sous l'égide des architectes des Bâtiments de France, dans la perspective du château de Versailles. Il est illustratif de ce que permet de faire la construction hors-site. Nous sommes à un point de bascule. Pour assurer un avenir au premier secteur économique français, nous avons une opportunité exceptionnelle. Repenser notre manière de construire et de rénover, pour plonger dans une nouvelle logique. Une logique de la massification et de la standardisation du beau. Les crises actuelles nous y incitent. Mais rien ne se fera sans vous. Élus, dirigeants du public ou du privé ; investisseurs, promoteurs, utilisateurs, maîtres d'ouvrage, maîtres d'œuvre, architectes et designers : vous êtes en première ligne de cette révolution. Pour disposer, demain, d'un patrimoine bâti qualitatif, écologique et accessible, nous devons dès aujourd'hui, collectivement, opérer la révolution industrielle de l'immobilier et de la construction. Et faire de ce rêve une réalité. À nous de jouer. •

## Recrutement par approche directe Coaching / Assessment Management de Transition

Real Estate / Infrastructures

Private Equity & Private Debt / M & A - Advisory

Corporate & Investment Bank / Asset Management

Gestion privée / Direction Financière

**Executive Search**

[www.haussmann-es.com](http://www.haussmann-es.com)

**Coaching / Assessment**

[www.haussmann-lc.com](http://www.haussmann-lc.com)

**Management de Transition**

[www.haussmann-mt.com](http://www.haussmann-mt.com)

**Hausmann Executive Search**

12 rue Lincoln, 75008 Paris

+33 (0)1 53 83 60 60

[haussmann@haussmann-es.com](mailto:haussmann@haussmann-es.com)





66

## La logistique, une industrie (verte) comme les autres et au service de toutes les autres

La logistique relève de processus industriels et de fondamentaux réglementaires et urbanistiques similaires à tout autre industrie. De plus, l'industrie logistique est au service de toutes les autres. Ce rôle primordial est mis à mal par la crise du foncier que traverse actuellement l'immobilier logistique et industriel. L'État doit agir.

Par Claude Samson, président d'Afilog



Le long des autoroutes, en rase campagne ou près des villes, des bâtiments imposants attirent l'œil. Leur gabarit, la présence de camions, la taille de leurs parcs de stationnement, indicateur d'un nombre conséquent d'emplois, ou des cuves pour les sprinklers ne permettent pas toujours de distinguer une usine d'un entrepôt.

Quand on rentre dans un entrepôt nouvelle génération, on ne peut pas ne pas être interpellé par le caractère très industriel de l'activité qui s'y déroule : convoyeurs, robots, organisation suivant un process très cadré ; tout, dans un entrepôt, fait penser à une usine de production de flux, qui eux sont des composants de filières industrielles diverses : agroalimentaires, automobile...

La logistique est une industrie, j'en veux pour preuve supplémentaire son assujettissement aux mêmes règles que des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE). En plus d'être une industrie comme les autres, la logistique est une industrie au service des autres.

La réindustrialisation de la France est l'une des priorités du gouvernement. Cette volonté répond à des enjeux d'emploi, de souveraineté économique, mais aussi de transformation écologique. Dans cette quête, la logistique joue un rôle incontournable. Elle en est même une condition indispensable. Que serait une usine de batteries sans une logistique de proximité ultraperformante ? Que serait une megafactory de tout secteur sans une excellente chaîne d'approvisionnement amont et de distribution aval ?

La proximité géographique entre une industrie et sa logistique est cruciale pour le respect des délais de production et de livraison, mais aussi pour le coût final du produit, car la logistique influe sur le calcul du prix de revient.

Si aucune industrie n'est possible sans logistique, mécaniquement il n'y a pas de réindustrialisation possible non plus sans logistique. D'où, d'ailleurs, l'implication forte et enthousiaste de notre secteur dans le plan de reconquête industrielle de la France et dans l'application de la loi Industrie verte. Mais qu'implique réellement la réindustrialisation du point de vue logistique ? Il s'agit d'abord de conserver les industries déjà installées pour qu'elles résistent aux charmes de pays où la main-d'œuvre est moins coûteuse et la réglementation moins regardante. Il s'agit ensuite de rapatrier sur notre territoire la multitude de flux/stocks de matières premières, de composants et de produits intermédiaires qui étaient auparavant dispersés à l'étranger. Ainsi, la réindustrialisation génère davantage de flux et requiert des espaces de stockage de marchandises accrus. Selon CBRE, les

## « Il n'y aura pas de révolution environnementale sans révolution logistique »

acteurs industriels représentent d'ailleurs une part de plus en plus importante de la demande de nouveaux entrepôts logistiques en France (15 % en 2022 comme en 2023, contre 2 à 3 % au début des années 2000). Preuve que la logistique est bien le bras ouvrier de la réindustrialisation.

Ainsi, si l'on veut réussir à réindustrialiser la France, il faut prévoir le foncier pour l'usine, mais aussi pour les domaines indispensables à son fonctionnement comme la logistique. Or, c'est là où le bâ t blesse : la France entière ou presque manque de terrains logistiques.

### Deux tiers des régions françaises sont en situation de forte tension

Selon une étude conjointe de BNP Paribas Real Estate, Arthur Loyd, CBRE, EOL, JLL et Cushman & Wakefield, publiée au 1<sup>er</sup> semestre, les deux tiers des régions françaises sont en situation de forte tension, avec des taux de vacance inférieurs à 5 % dans les entrepôts logistiques, voire de pénurie (moins de 1%). La région lyonnaise est la plus touchée : là-bas, il n'y a plus un seul bâtiment ou terrain disponible pour construire. À l'inverse, la région des Hauts-de-France est la seule à faire exception. Par quel miracle ? Grâce à une situation géographique privilégiée (proximité des capitales, 12 autoroutes qui traversent la région), une histoire économique riche, (les Hauts-de-France ont été le berceau de la grande distribution et de la vente à distance), mais aussi la volonté politique des élus locaux d'attirer des entrepôts sur leur territoire.

### Une pénurie aux conséquences économiques catastrophiques

La première conséquence face à cette pénurie est un déplacement des entrepôts loin du barycentre naturel des flux traités, augmentant ainsi les distances à parcourir et les coûts dans la chaîne d'approvisionnement. Autre conséquence, une augmentation des loyers des entrepôts. Ils ont bondi de 15 à 20 % entre 2021 et 2023 selon CBRE.

Une hausse constatée sur le loyer « prime ». Résultats : des entreprises sont freinées dans leur développement. D'ailleurs, certains des 127 premiers sites labellisés « clé en main » par l'exécutif, garantissant des délais courts pour l'implantation de nouvelles usines, n'ont pas trouvé preneur, car les freins administratifs n'étaient pas tous levés. D'autres entreprises choisissent de s'installer ailleurs, et optent pour l'Allemagne par exemple, ou encore le Benelux. D'autres entreprises industrielles et logistiques refusent tout simplement de nouveaux contrats.

Face à cette situation, une mobilisation urgente et ambitieuse de l'État et des collectivités est plus que jamais nécessaire.

Alors que la France veut franchir un nouveau cap dans la réindustrialisation en conciliant compétitivité et décarbonation de l'économie, nous, acteurs de la filière logistique, jouons un rôle central, non seulement dans la réindustrialisation, mais aussi dans la décarbonation. Nous sommes le bras ouvrier de la réindustrialisation verte. En témoigne notre engagement à installer, au cours des cinq prochaines années, 5 millions de m<sup>2</sup> de panneaux photovoltaïques sur les toitures de nos entrepôts partout en France comme à Nîmes, à Agen ou encore à Nanteuil-Le-Haudouin, dans l'Oise, près d'Orléans. Un engagement que nous avons pris cet été lors de l'Université de la ville de demain. Ces 5 millions de m<sup>2</sup> de panneaux photovoltaïques permettront de produire 1,2 GWc, autrement dit, un peu plus que la puissance d'un réacteur nucléaire moderne, et pas loin de celle d'un EPR. À terme, la production de ces 5 millions de m<sup>2</sup> représentera l'équivalent de la consommation annuelle de plus de 600 000 Français !

Chez Afilog, nous l'affirmons depuis plusieurs années, il n'y a jamais eu de grande victoire dans l'histoire sans victoire logistique. De la même façon, il n'y aura pas de révolution environnementale sans révolution logistique. •

# Les data centers, un joyau caché et lucratif pour les investisseurs immobiliers

Alors que la révolution numérique se poursuit aux quatre coins du globe, les données sont devenues l'élément central d'une économie mondiale plus que jamais digitale. Cette croissance exponentielle de la consommation de données a donné naissance à une opportunité d'investissement immobilier souvent négligée et pourtant potentiellement lucrative : les data centers.

Par Maxime Mollé, Senior Analyst Real Estate EMEA, et Régis Castagné, Managing Director d'Equinix France



Maxime Mollé



Régis Castagné



© Adobe Stock - shok

## Un secteur porté par les vagues de nouvelles avancées technologiques

Le rythme rapide de l'émergence de nouvelles technologies suscite un appétit insatiable pour les capacités de stockage et de traitement des données. Parmi les dernières grandes innovations qui vont nécessiter des ressources en puissance de calcul et d'hébergement des données, on compte l'intelligence artificielle (IA) et notamment l'IA générative. L'adoption de cette dernière bat tous les records de vitesse depuis le lancement du désormais populaire ChatGPT par la société Open AI il y a tout juste un an. Depuis, l'IA générative est au cœur de tous les débats et tous les grands acteurs de la Tech mondiale ont investi massivement pour conquérir ce marché, générant alors encore plus de demandes en hébergement de la data, puisque ces technologies sont entraînées via d'immenses bases de données.

Mais d'autres innovations de rupture vont également alimenter la demande en data centers comme l'informatique quantique, mais également des technologies dont l'adoption avance à grand pas comme l'internet des objets (IoT) ou encore l'usage grandissant de la 5G sur nos appareils mobiles qui permettra également au secteur de croître de manière exponentielle. En s'engageant maintenant, les investisseurs se positionneront à l'avant-garde de cette révolution numérique.

## Des investissements durables pour un avenir plus vert

Tout comme de nombreuses industries, le secteur des data centers n'échappe pas aux problématiques climatiques. Face à l'insatiable croissance des usages numériques, l'impact environnemental est lui aussi grandissant, mais les acteurs

du secteur se mobilisent depuis de nombreuses années pour réduire leurs émissions de carbone et la consommation des sites en énergie. Face à ces préoccupations environnementales croissantes, les opérateurs de data centers investissent de plus en plus dans des technologies à haut rendement énergétique et dans des sources d'énergie renouvelables pour alimenter les sites. Les plus vertueux récupèrent même la chaleur fatale émise par les installations pour alimenter le réseau de chaleur de la commune qui accueille le centre et ainsi faire bénéficier les riverains de ces installations.

Ces data centers «verts» investissent donc régulièrement pour réduire autant que faire se peut leur empreinte carbone, ce qui en fait une proposition attrayante pour les investisseurs soucieux de l'environnement. La diversification est la clé d'une bonne stratégie d'investissement. En ajoutant des data centers à un portefeuille immobilier, les investisseurs peuvent répartir les risques entre différentes classes d'actifs. Cela permet non seulement de se prémunir contre la volatilité du marché, mais aussi d'assurer un flux régulier de revenus.

Dans une ère définie par les données, les data centers sont une opportunité en or pour les investisseurs immobiliers de capitaliser sur la révolution numérique. Leur résilience, leur importance stratégique et leur potentiel de croissance à long terme en font un élément incontournable de tout portefeuille d'investissement. Alors que le monde devient de plus en plus interconnecté, ceux qui reconnaissent d'ores et déjà le potentiel des data centers sont en mesure de récolter des bénéfices substantiels d'un investissement tourné vers l'avenir. Le secteur pourrait bien être l'un des actifs les plus prometteurs du marché immobilier du XXI<sup>e</sup> siècle. •

# L'intelligence artificielle change le champ des possibles dans l'immobilier

Longtemps considéré comme un secteur peu enclin au digital, l'immobilier a connu depuis 2010 une véritable révolution technologique avec l'émergence d'un vaste écosystème de start-up PropTech. L'arrivée de l'intelligence artificielle générative, portée par des outils comme ChatGPT, marque une nouvelle étape décisive pour la transformation numérique de cette industrie.

Par Martin et Vincent Pavanello, cofondateurs de Mister IA



Vincent Pavanello



Martin Pavanello

Si l'intelligence artificielle (IA) était déjà présente dans l'immobilier, notamment pour l'estimation de prix, l'IA générative ouvre des perspectives inédites pour TOUS les métiers du secteur. Cette vague IA va toucher les entreprises par deux biais : les *chatbots* conversationnels type ChatGPT, et l'intégration de l'IA dans les logiciels du quotidien comme Excel ou PowerPoint.

Dans un secteur reposant sur l'analyse de données chiffrées, ChatGPT excelle pour compiler, croiser, analyser des jeux de données complexes. Pour l'investissement, son aptitude à générer des *insights* permet d'éclairer les stratégies. Sur la promotion, l'IA générative va révolutionner la réalisation de visuels et vidéos de biens.

Mais l'atout principal de ces technologies reste la capacité à automatiser les tâches fastidieuses et répétitives, laissant aux professionnels le temps de se concentrer sur la dimension humaine et relationnelle, si importante dans l'immobilier.

## Une aide précieuse au quotidien des collaborateurs

Les métiers de l'immobilier génèrent quotidiennement une masse considérable de documents et de données qu'il faut compiler, analyser et synthétiser. Or, les outils traditionnels comme Excel montrent vite

leurs limites et obligent à un traitement manuel très chronophage.

Avec l'IA, les collaborateurs disposent d'un assistant personnel ultra-performant. En quelques secondes, ChatGPT est capable de produire des tableaux croisés dynamiques, des graphiques, etc. Il peut aussi générer instantanément des synthèses écrites détaillées à partir de jeux de données complexes.

Cette capacité d'analyse et de reporting automatisé fait gagner un temps précieux aux équipes en leur évitant des heures de traitement manuel fastidieux. Elles peuvent se concentrer sur l'exploitation pragmatique et l'interprétation stratégique des résultats.

## Un atout clé pour l'analyse financière et la stratégie d'investissement

L'intelligence artificielle apporte également une aide inestimable pour l'analyse financière et la définition des stratégies d'investissement.

Grâce à sa capacité algorithmique à ingérer des volumes massifs de données financières et économiques, l'IA peut modéliser des scénarios évolutifs complexes en fonction de multiples paramètres : évolution des taux, des indices de référence, de la réglementation, des risques géopolitiques, etc.

© D-ID



Ses algorithmes génèrent ensuite une multitude de simulations stochastiques pour évaluer avec finesse la solidité financière et la rentabilité prévisionnelle des investissements envisagés sur différents horizons temporels.

Pour les gestionnaires de fonds ou de portefeuilles, ChatGPT se révèle un *sparring partner* idéal. Il est capable de challenger une stratégie d'investissement, d'en pointer les forces et les faiblesses, et de proposer des scénarios alternatifs selon différents degrés de risque et de rendement cible.

## Réinventer la promotion avec des visuels et vidéos sur mesure

La promotion immobilière va aussi connaître une révolution avec les progrès fulgurants des technologies de génération d'images et de vidéos.

Des outils d'IA comme DALL-E 2 ou MidJourney permettent de générer en quelques secondes des visuels 3D hyper-réalistes à partir d'une simple description textuelle. Fini les banques d'images génériques, l'IA permet de créer des illustrations uniques et sur mesure pour sublimer chaque bien et renforcer son identité propre.

Côté vidéo, des solutions comme Synthesia révolutionnent la réalisation de films promotionnels. En modélisant la voix et l'image d'un présentateur virtuel, elles ouvrent la voie à des visites immersives et interactives automatisées et personnalisées pour chaque bien, permettant une expérience client augmentée.

Un gain de temps et de créativité inestimable pour les équipes marketing et communication, désormais en mesure de produire des contenus promotionnels dynamiques et singuliers.

« **Avec l'arrivée de l'IA générative, l'immobilier est à l'aube d'une nouvelle révolution qui impactera en profondeur tous les métiers** »

## Libérer du temps pour renforcer la dimension humaine

Si elle automatisé de nombreuses tâches, l'IA a aussi pour effet bénéfique de libérer du temps pour ce qui compte vraiment : le contact humain et la qualité de service aux clients, primordiaux dans les métiers de l'immobilier.

Pour les commerciaux, l'IA permet par exemple d'accélérer la préparation des dossiers clients et la rédaction d'argumentaires personnalisés. Du temps de gagné pour approfondir la relation et l'écoute des besoins de chaque prospect ou client.

Dans la gestion locative, ChatGPT est un assistant idéal pour produire rapidement des documents type bail, état des lieux, etc. Les équipes peuvent donc consacrer

leur énergie à l'accompagnement personnalisé et dans la durée des locataires.

En somme, loin de déshumaniser les métiers de l'immobilier, l'IA les rend plus efficaces et plus qualitatifs en absorbant toutes les tâches répétitives et chronophages. Le meilleur des deux mondes pour conjuguer productivité et valeur ajoutée humaine.

Avec l'arrivée de l'IA générative, l'immobilier est donc à l'aube d'une nouvelle révolution qui impactera en profondeur tous les métiers. À chaque entreprise désormais de saisir avec discernement ces opportunités pour renforcer son efficacité opérationnelle tout en cultivant et renforçant ce qui fait sa vraie valeur ajoutée sur le long terme : la dimension humaine et relationnelle. ■

# Le recyclage urbain, chance et défi du nouveau cycle immobilier

Les acteurs de l'immobilier font face à un défi de taille, qui est aussi leur plus grande chance : le recyclage urbain. Les planètes s'alignent dans ce nouveau cycle : la nécessaire transformation des bureaux obsolètes qui voient leurs valeurs dégringoler, et son corollaire, un stock d'immeubles à recycler de plus en plus abondant, la fin de l'artificialisation alors qu'il est indispensable de continuer à produire du logement, l'exigence d'efficacité énergétique... et cette lame de fond de la société qui fait que valeur financière et valeur extrafinancière doivent aller de pair. Pour généraliser ce moteur puissant de transformation des villes, il faut surmonter certaines barrières, notamment le financement. Des obstacles que Novaxia s'emploie à surmonter, avec ses partenaires.

Par Joachim Azan, président de Novaxia



En considérant les bâtiments obsolètes comme une ressource, le recyclage urbain joue un rôle essentiel dans la résolution de défis majeurs : la production de logements pour tous dans un contexte de pouvoir d'achat en baisse, en particulier pour les populations vulnérables et les « premières lignes », la réduction des émissions carbone dans le secteur de la construction et l'adaptation des villes au changement climatique.

## Un « stock » à recycler de plus en plus abondant

Le marché immobilier fait face à des évolutions structurelles, particulièrement visibles dans le bureau en raison de la généralisation durable du télétravail. La disponibilité immédiate d'espaces de bureau est passée de 2,7 à 4,6 millions de m<sup>2</sup> depuis le début de la crise sanitaire. Cette tendance est appelée à s'accentuer avec les baux qui arrivent à échéance dans les années à venir, ainsi que la concentration de la demande au cœur des villes. Les zones périphériques sont particulièrement touchées par la vacance des bureaux. Le modèle du bureau *open space* laisse place au bureau vitrine de l'entreprise, central, accessible, convivial

et agréable. Cette dynamique s'observe également dans les zones commerciales, où les opportunités de développements mixtes sont en hausse, car ces zones sont de plus en plus intégrées dans le tissu urbain en raison de la périurbanisation. Les bâtiments obsolètes ou vacants représentent ainsi une opportunité de valeur substantielle, avec des réductions de prix pouvant atteindre jusqu'à 50%, et cela de manière structurelle. Parallèlement, le besoin de production annuelle de logements est estimé à 518 000, alors que la production réelle est inférieure, avec environ 380 000 autorisations de logements délivrées chaque année. Cela crée un «*problème de stock*» d'environ 1 million de logements et met une pression importante sur le marché locatif. La première vertu du recyclage urbain réside dans la transformation des bureaux inoccupés en logements, ce qui permet d'ajuster l'offre immobilière aux besoins réels.

## Une revitalisation à double échelle

Le recyclage urbain agit à une double échelle en permettant de revitaliser à la fois les bâtiments et les quartiers. En plus de s'attaquer à l'obsolescence des usages

mentionnée précédemment, il permet de lutter contre d'autres formes d'obsolescence du parc immobilier, notamment l'obsolescence architecturale et énergétique. En vertu du décret tertiaire, de nombreux immeubles ne pourront plus être loués en raison de leur mauvaise performance énergétique, ce qui fait des actifs à recycler une ressource de plus en plus abondante et abordable. Le recyclage urbain offre l'opportunité de moderniser les bâtiments en les adaptant aux nouvelles normes environnementales et aux attentes de confort des occupants. Au-delà des bâtiments concernés, l'effet positif du recyclage urbain se fait ressentir au niveau des quartiers, où les bâtiments recyclés retrouvent une morphologie et une fonction plus adaptées, au bénéfice de la communauté et du territoire. Lorsqu'il est impossible de conserver les bâtiments, la déconstruction/reconstruction permet de réduire l'empreinte foncière des bâtiments existants, transformant ainsi les espaces autrefois bétonnés en zones naturelles. Une donnée importante alors que le logement est responsable de 70% de l'artificialisation des sols en France. De plus, l'aspect social, souvent négligé dans le domaine immobilier, revêt une grande importance. En intégrant des clauses d'insertion dans les chantiers, en repensant la dimension temporelle et spatiale des bâtiments recyclés, ainsi qu'en mettant à disposition les espaces vacants pour les associations et les acteurs locaux, le recyclage urbain profite à l'ensemble de la collectivité.

## Mettre le sens à profit avec le recyclage urbain

Le recyclage urbain constitue un moyen de créer de la valeur, à la fois financière et extra-financière. Il permet de tirer profit de la décote engendrée par l'obsolescence d'un actif, ce qui finance sa reconversion. Avec la baisse de la valeur des bureaux, de nombreuses communes et des quartiers deviennent éligibles au recyclage urbain, facilitant ainsi la transformation des bureaux en logements, avec les coûts de rénovation et de réaménagement couverts par cette décote. Alors que la valeur de certains bureaux a chuté de 50%, et même si le marché du logement est, lui aussi, en repli, l'équation économique reste viable, en raison de la baisse beaucoup plus marquée des valeurs dans le bureau.



À Clichy, le projet Boréales, une opération de recyclage urbain réalisée par Novaxia, en copromotion avec Cogedim et Serpi.

de valeur. Pour financer les transformations et réhabilitations colossales à mener, il est essentiel de mobiliser à la fois l'épargne individuelle et les investisseurs institutionnels. Avec sa gamme de fonds, Novaxia fléche l'épargne particulière sur le recyclage urbain et permet à ses promoteurs partenaires de mener à bien ces projets, complexes par nature : à date, les investisseurs des fonds de Novaxia investissement financent la production de 25 000 logements issus de bâtis obsolets. L'État doit également soutenir ce mouvement, en favorisant le développement des produits d'épargne résidentiels pour les épargnants. Les investisseurs institutionnels peuvent jouer un rôle clé dans ce processus en contribuant à financer eux aussi la production de logements et à restaurer la confiance des épargnants particuliers envers l'investissement immobilier, en ces temps chahutés pour cette typologie d'épargne.

Dans un marché en mutation, le recyclage urbain offre des opportunités de création de valeur, tant financière que sociale. Mobilisons tous les acteurs, des élus aux investisseurs, pour promouvoir cette approche aussi vertueuse qu'indispensable ! •

# Usages immobilier et mixité : de l'importance de créer aujourd'hui de réels lieux de vie

L'immobilier change, ce n'est une nouvelle pour personne.

Parce qu'il abrite nos vies privées comme professionnelles, parce qu'il épouse nos modes de vie, et parce qu'il répond à des impératifs économiques, démographiques et politiques, l'immobilier ne peut pas être uniquement pensé et conçu comme un actif financier. Il forme un système complexe dont les évolutions sont difficiles à prévoir.

Par Vincent Férat, CEO de Keys REIM



Une ville qui segmenterait géographiquement quartiers d'affaires, quartiers commerciaux et quartiers résidentiels n'attirerait plus. Elle serait en décalage manifeste avec des modes de vie où les temps de travail, de consommation et de loisirs tendent à s'imbriquer. Penser une mutation de la ville et remettre l'humain au cœur des organisations nécessite de dépasser la pierre et de redonner du cœur aux ouvrages.

Ainsi, nous croyons en un immobilier vivant, en une offre qui répond aux besoins précis et multiples des utilisateurs, en des immeubles mixtes et évolutifs, et en des actifs qui font destination.

## L'usage au centre de tout

En physique, la fonction d'usage est le service rendu par l'objet technique pour répondre aux besoins de l'utilisateur. Formule aujourd'hui tombée dans le langage commun en immobilier, la bonne anticipation de «l'usage» devient une priorité pour espérer attirer et retenir les utilisateurs dans un paysage immobilier standardisé.

Un bâtiment durable est un lieu qui s'utilise et se consomme, dont la valeur doit s'analyser par ce qu'elle produit pour ses usagers. Ainsi, à l'image de l'ancien hôtel Mercure Terminus Nord à Paris devenu un hôtel 25Hours en 2019, l'hôtel devient «lifestyle» en capitalisant sur l'expérience vécue par le «guest» autant que celle du client-voisin qui ne dort pas à l'hôtel uniquement, mais fréquente aussi le bar ou le restaurant.

L'exercice n'est pas simple : il s'agit de ne pas succomber aux modes passagères ou aux emballages collectifs. Inutile non plus de chercher à avoir raison trop vite. En effet, un portefeuille d'actifs se construit dans la durée, en épousant autant que possible les évolutions de la société. Il faut savoir lever les yeux des chiffres et des indicateurs de rentabilité afin de se donner des perspectives. Cela induit de penser aux modes de vie avant de penser uniquement à la surface du bien.

Un changement d'état d'esprit qui se retrouve jusque dans les processus de fabrication eux-mêmes pour donner vie

à des bâtiments adaptables et réversibles : on coconçoit, on projette en BIM, on construit en bois ou en hors-site, on renature, on assemble des structures démontables et réutilisables, on exploite le plus sobrement possible, on anime, on module, on rénove... En somme, on s'adapte et on s'inscrit dans une démarche bas carbone...

## Une mixité aujourd'hui essentielle

On travaille à l'hôtel ou chez soi, on fait ses courses au bureau, on vit dans une résidence gérée intergénérationnelle... Cela suppose des quartiers et des bâtiments mixtes, modulables et inclusifs, exploités 7j/7 pour contribuer à faire vivre le quartier. La «chronotopie» consistant à penser l'espace en fonction du temps disponible et des usages possibles est devenue un prérequis dans la conception des projets.

Le bureau, classe d'actifs de référence pendant de longues années, dont la pole position dans les allocations est

aujourd'hui remise en cause, n'échappe pas à la règle. Il se mêle à du commerce, de la restauration, du sport, du bien-être, et parfois même de l'hébergement. Les parties communes comme les halls d'entrées, autrefois considérées comme des surfaces peu productives, y sont désormais soignées, généreuses et animées. Elles sont ouvertes sur l'extérieur avec l'introduction de balcons, terrasses, jardins et toitures accessibles. Elles contribuent souvent au «coup de cœur» lors des transactions immobilières. Les rez-de-chaussée sont devenus des «socles actifs dynamiques» pour y animer le front de rue. Les espaces de travail diminuent, mais offrent un cadre de vie amélioré pour leurs utilisateurs réguliers comme occasionnels. Cette mixité est aujourd'hui un sérieux potentiel de création de valeur pour l'investisseur. Cette vision mixte et multi-usages de l'immeuble, il faut bien sûr la développer à l'échelle du quartier et de la ville, comme l'a fait le chercheur **Carlos Moreno** avec sa «ville du quart d'heure». Son concept de la ville courte qui vise à améliorer la qualité de vie et diminuer les trajets urbains carbonés, sert de référence sur l'ensemble de la planète.

## Des lieux de vie inspirés de la «place du village»

La crise sanitaire et la crise économique ont accéléré des mutations à l'œuvre depuis plusieurs années : celle d'une recherche de sens, d'échanges et de partage alors que la société tendrait à devenir de plus en plus individualiste. Tandis que les commerces traditionnels se digitalisent, que les *pure players* du e-commerce innovent dans des *flagships* hautement expérientiels et que le bureau cherche encore son équilibre en matière de télétravail, nous pensons l'immobilier tertiaire comme une «place du village». Inspirée des tiers-lieux, la place du village est un lieu animé, à la fois marchand et non marchand, où l'on se rend autant pour faire ses courses que pour y faire des rencontres et participer à une activité nouvelle. La réhabilitation de la friche industrielle mythique de LX Factory, à Lisbonne, en est un bon exemple. LX Factory est une ancienne fabrique textile du XIX<sup>e</sup> siècle qui servait autrefois d'entrepôts et de gare fluviale. Les docks ont laissé place à une destination, un lieu de vie de 25 000 m<sup>2</sup> prisé aussi bien par la jeunesse et les familles lisboètes que par les touristes. Ce quartier regroupe divers commerces et artisans, des activités culturelles rythmées par les œuvres de street artistes...

«Un portefeuille d'actifs se construit dans la durée, en épousant autant que possible les évolutions de la société»

artistes comme **Banksy** ou **Invader**, mais également des terrasses, espaces de coworking, un hôtel, ainsi que des bars et restaurants.

En conclusion, l'expérience que fait vivre un lieu à ses utilisateurs constitue un facteur potentiel de performance financière des fonds immobiliers qui les portent. À long terme, l'accroissement de la valeur sociétale d'un produit immobilier et son retour sur investissement deviendraient une seule et même chose. Selon Keys REIM, la «valeur d'usage», qui découle de l'utilisation et attractivité du lieu, doit désormais faire partie de la valorisation des actifs immobiliers. •





© Adobe Stock / mustskin

66

## Quels leaders pour 2030 ?

La crise immobilière que traverse la filière et les différents challenges qui se présentent à elle appellent à de nouvelles formes de leadership et de pratiques managériales. À quoi ressemblera la nouvelle génération de décideurs immobiliers ? Point de vue d'un « chasseur de têtes ».

Par Nathanaël Trouiller, Partner chez Haussmann Executive Search



© Stéphane de Beaufort

### Les challenges futurs leaders du secteur immobilier

Les modèles de leadership qui fonctionnaient dans l'environnement à évolution lente, tout en produisant d'excellentes performances économiques sans favoriser de remise en question, sont définitivement dépassés. La crise que nous connaissons donne un coup d'accélérateur aux nouveaux modes de leadership, en phase avec un environnement mouvant, complexes où les cartes vont être largement rebattues. Les leaders de l'immobilier qui voudront attirer, retenir et mobiliser l'incroyable énergie de collaborateurs performants sur le prochain cycle immobilier, parfois issus d'autres secteurs, devront incarner ces nouveaux modes de leadership. Il s'agit d'une opportunité exceptionnelle pour les jeunes leaders de s'exprimer en apportant à ce secteur, encore conservateur, une nouvelle culture managériale, ferment de la transformation de toute une industrie. Chez Haussmann Executive Search, nous menons en moyenne 1 500 entretiens par an sur le secteur de l'immobilier et sommes en interaction permanente avec les leaders actuels et futurs du secteur.

Une fois la crise passée, ces leaders vont être ponctuellement confrontés à des évolutions sociétales déjà à l'œuvre. Ils pourraient par exemple devoir faire face au refus d'un candidat/collaborateur de travailler pour un investisseur dont l'origine du capital n'est pas en ligne avec ses valeurs, ou devoir choisir entre la diversité des équipes et la qualité objective de ses compétences. Dans la même veine, il sera possiblement appelé à devoir composer avec d'anciens collaborateurs communiquant sur les réseaux sociaux sur ce qu'ils considèrent être du « greenwashing » ou avec un collectif de collaborateurs non élus s'autosaisissant de sujets internes liés à la transition énergétique. Parmi d'autres exemples fréquents, on notera également des refus de déplacements professionnels en avion ou en voiture, des attentes salariales peu compatibles avec le rythme de travail d'un collaborateur, des collaborateurs exerçant en télétravail une partie significative de leur temps ou ayant déménagé dans une ville lointaine, ainsi que l'impératif de devoir soutenir des collaborateurs dans des situations familiales difficiles, problèmes de santé... (et peut-être, à moyen terme, « l'éco-anxiété » ?).

### Leadership : certaines attentes classiques, d'autres nouvelles

Au cours de ces échanges, nous constatons que les jeunes talents valorisent toujours les qualités intrinsèques et classiques du leader, à commencer par une vision claire avec des objectifs et des convictions fortes. Parmi les autres qualités attendues, citons l'intégrité et l'incarnation quotidienne des valeurs ; une communication efficace et mobilisatrice de l'énergie des équipes ; l'écoute et l'empathie ; la capacité à prendre des décisions courageuses ; la confiance à la fois incarnée et transmise aux équipes, l'agilité et l'adaptabilité permanente aux aléas ; ainsi que la valorisation interne de l'innovation et de la remise en question constructive.

Ces jeunes talents (et, de plus en plus, les moins jeunes) expriment aussi de nouvelles attentes. Ils valorisent chez un leader la capacité à prendre de vrais paris managériaux (recruter ou promouvoir un collaborateur de talent avec un profil atypique ; recruter dans une autre industrie...) ainsi qu'une responsabilité sociale et environnementale incarnée, notamment, par une ouverture aux grands thèmes de société (changement climatiques, souveraineté économique, diversité, inclusion...), par des positions claires qui se traduisent en actes. À ce titre, ils apprécient également la collaboration et le travail en équipe en mode « projet », l'authenticité et l'intelligence émotionnelle, soit la capacité à comprendre et gérer ses émotions et celles de ces collaborateurs. Ils valorisent

en outre la flexibilité dans l'organisation du travail au quotidien, pour un équilibre vie privée/professionnelle, avec pour contrepartie une vraie exigence et responsabilisation des collaborateurs. Dans un souci d'innovation, il est important pour eux d'avoir la volonté réelle de développer et de former ses collaborateurs dans un monde où les besoins en compétences évoluent vite ainsi qu'une sensibilité aux nouvelles technologies (IA, blockchain...) et aux outils de communication numériques. Finalement, la capacité à gérer les crises (financière, épidémie, réputation...) leur apparaît essentielle.

Naturellement, aucun leader, aussi talentueux soit-il, ne peut se prévaloir de répondre à 100 % à toutes ces caractéristiques, qui doivent être pondérées et adaptées à chaque type d'entreprise et à ses évolutions. Cependant, elles peuvent servir de guide aux futurs leaders de l'immobilier qui souhaitent réussir dans un environnement de plus en plus complexe. Ces derniers bénéficient de nombreuses sources d'inspiration : les PropTechs/crowdfunders, en lien avec tous les acteurs de l'industrie immobilière traditionnelle, qui ont pu contribuer à ces évolutions de modèles de leadership ; l'initiative de l'Institut Choiseul avec le *Classement Choiseul ville de demain*, qui vise à identifier, mettre en lumière et créer une communauté dynamique de futurs dirigeants du secteur immobilier, est un formidable outil de développement du leadership sur notre secteur ; le Cercle des femmes de l'immobilier est également un vrai contributeur au développement de femmes leaders sur le secteur de l'immobilier, encore trop peu nombreuses ; ou encore la Fondation Palladio avec sa formidable Université de la ville de demain où des leaders de toutes générations peuvent penser l'avenir de l'immobilier. Ces futurs leaders ne seront jamais trop armés pour les challenges à venir ! •



© Adobe Stock - Fantastic

66

## Et si accélérer la diversité dans nos organisations était une des réponses à la profonde crise que traverse notre secteur ?

Les femmes dans l'industrie immobilière ? Peut mieux faire ! Pourtant, la richesse de la diversité et, au premier rang, de la mixité, n'est plus à démontrer, surtout dans une période de mutation profonde telle que celle que l'on vit en ce moment ! Un sujet essentiel porté par le Cercle des femmes de l'immobilier.

Par Béatrice Lièvre-Théry, présidente du Cercle des femmes de l'immobilier et directrice générale de Sogeprom



Le Cercle des femmes de l'immobilier a été créé il y a 25 ans par cinq femmes qui, se retrouvant très peu nombreuses dans une manifestation professionnelle, ont décidé de se réunir pour donner de la visibilité aux femmes dans notre secteur d'activité. Qu'en est-il aujourd'hui ? Les lignes ont-elles réellement bougé depuis 25 ans ? Le taux de 17% seulement de participantes au Mipim 2023 vient nous questionner frontalement ! Et, au-delà de la mixité, c'est évidemment l'égalité salariale et professionnelle ainsi que la reconnaissance de l'excellence féminine qui nous animent toutes. C'est pour objectiver ce débat que le Cercle des femmes a lancé la Charte de la parité fin 2021, réunissant aujourd'hui plus de 120 entreprises signataires, ainsi qu'en 2023 l'Observatoire de la parité, afin de documenter l'évolution de la mixité dans les entreprises de notre secteur.

### Les femmes toujours à la peine dans les hautes instances managériales

Selon une étude menée par l'Observatoire de la Charte de la parité auprès d'un panel de 87 entreprises signataires de la charte, la part des femmes dans l'emploi du secteur de l'immobilier est en progression de six points depuis 30 ans (1989-2020). Nous serions tentées de nous réjouir, mais... Cette étude relève notamment un taux de féminisation moyen de 51,7%, légèrement au-dessus de la moyenne nationale (50%), mais qui est à nuancer selon les branches traditionnellement plus ou moins féminisées. Dans le secteur de la construction-promotion, il n'y a toujours que 13% de femmes !

Par ailleurs, dans les hautes instances dirigeantes, 3 femmes seulement pour 5,5 hommes sont présentes au sein des comités de direction, et cette proportion aurait plutôt tendance à diminuer lorsque la taille des entreprises augmente. Dans ces sphères, la représentation des femmes se compte donc encore sur les doigts d'une main.

Les choses changent, mais force est de constater qu'elles changent très lentement !

### S'appuyer sur la diversité pour imaginer la ville de demain

Le secteur de l'immobilier traverse une crise profonde, complexe, à la fois structurelle et conjoncturelle. De nouveaux enjeux apparaissent, de nouveaux métiers émergent. La vision même de notre métier est également en pleine mutation. Pour faire face à la complexité croissante des sujets que nous devons traiter, la diversité des points de vue, des formations, des métiers, des sensibilités est essentielle,

et cette diversité s'incarne d'abord par la mixité. Pour construire la ville de demain, il est impératif de rassembler tous les points de vue et il est indispensable que ces points de vue soient aussi représentatifs des usagers et des lieux que nous fabriquons. Les femmes ont un rapport différent au monde, à la sécurité et à la famille, une sensibilité et un regard autres. Et cette dimension que les femmes apportent est capitale dans la conception d'un bâtiment, d'un espace urbain, d'un logement ou d'un bureau, pour dessiner la ville de demain.

### Comment, dès lors, améliorer la diversité dans nos organisations ?

D'abord, en la mesurant, tâche qui n'est pas aisée en France, mais possible en matière de mixité et de parité, et c'est tout l'enjeu de la création de l'Observatoire. Ensuite, en reconnaissant et en luttant contre les stéréotypes, et ce, le plus tôt possible, lors de l'orientation scolaire, puis au moment du recrutement. Il n'y a encore que 28 % de jeunes femmes dans les écoles d'ingénier, profils très nombreux dans nos métiers !

Mais aussi, en reconnaissant et en luttant également contre les biais, les limites que l'on se met et que s'imposent les profils différents, et les femmes en premier ! Trop d'entre nous ne prennent pas encore leur place. Parce que c'est difficile, que cela demande de l'exigence et des sacrifices, qu'il faut se battre pour s'imposer, les femmes sont encore trop peu nombreuses dans les instances de direction. Autre raison : il est plus confortable de travailler avec des gens qui nous ressemblent, qui réfléchissent comme nous, qui suivent le même schéma de pensée. C'est sans doute le principal biais contre lequel nous devons collectivement lutter, et plus encore au moment où les repères, les réflexes que nous pouvons avoir, sont mis à rude épreuve par la crise que nous traversons.

### Le mentorat, tremplin des talents

Pour éviter que les jeunes femmes ne se détournent des chemins de l'immobilier, pour les accompagner dans l'accomplissement de leurs ambitions professionnelles, créer un véritable lien de solidarité, les encourager et leur ouvrir les portes de nos réseaux, les programmes de mentorat se révèlent une solution positive, bienveillante et très enrichissante de part et d'autre. Ils constituent d'ailleurs une dimension importante du Cercle des femmes de l'immobilier. Mettre en visibilité les talents féminins et constituer un vivier de jeunes femmes qui puissent aussi

siéger aux conseils d'administration... Deux objectifs essentiels que j'aimerais aussi poursuivre au sein du Cercle.

### La « performance diversité » au cœur des gouvernances

Mesurer les progrès, mais aussi rendre compte des difficultés et des freins liés à l'ouverture à la diversité pour sensibiliser les organisations du secteur de l'immobilier et accélérer l'évolution des mentalités est éminemment nécessaire. Sans quoi, les choses continueront au mieux à évoluer lentement, comme on l'observe depuis 30 ans ! Cela implique bien évidemment l'adhésion des entreprises à une démarche active de progression de la parité et de la diversité, la prise en compte, aussi, des aspirations différentes des générations qui rentrent sur le marché du travail. L'Observatoire de la Charte de la parité dans l'immobilier s'inscrit dans cette volonté de relever les avancées réalisées, dans un état d'esprit positif et constructif. Parler d'égalité entre les hommes et les femmes peut conduire à nier nos différences qui sont pourtant évidentes et qui constituent notre richesse, mais s'assurer de l'égalité des chances et des rémunérations est un impératif. Viser l'excellence, mettre en lumière les compétences, faire émerger les talents sont parmi les objectifs phares du Cercle des femmes de l'immobilier, au même titre que l'égalité salariale à poste égal qui est naturellement un sujet tout aussi prioritaire. À cet égard, la première étude réalisée par l'observatoire a montré que notre panel est très en retard s'agissant de l'Index Pénicaud, mais la prise de conscience est là ! Gageons que la signature de la charte va faire avancer les choses plus vite. •

*Le Cercle des femmes de l'immobilier fête ses 25 ans en 2023 et œuvre pour la promotion des femmes au sein de l'industrie immobilière. Aujourd'hui, il rassemble 102 membres et 27 Jeunes complices (jeunes femmes). Association indépendante, le Cercle a pour ambition d'unir des femmes reconnues par leurs pairs dans tous les métiers de l'immobilier, créer un réseau d'aide, partager des réflexions sur les nouvelles manières de faire, échanger sur des thèmes d'actualité, accompagner les plus jeunes professionnelles du Cercle complice et les start-up du Club des entrepreneuses. Le Cercle est à l'initiative de l'Observatoire de la Charte de la parité dans l'immobilier et de la Charte d'engagement en faveur de la parité et de l'égalité professionnelle.*

**BUSINESS  
IMMO**

Toute l'actualité de l'industrie immobilière à 360°

**Je m'abonne**

**+ 1 800**  
articles premium

**968**  
transactions révélées

**+16 800**  
entreprises dans l'annuaire  
de Business Immo



**Un accès illimité** à toute l'information de l'industrie immobilière.

- Accès à nos articles Premium
- Accès à Businessimmo.eu
- Le magazine Business Immo Global en format print & digital
- Des news exclusives au quotidien pour être les premiers informés
- L'annuaire de l'industrie immobilière avec plus de 41 000 professionnels recensés.
- -15% de réduction sur nos conférences et formations
- Des vidéos exclusives

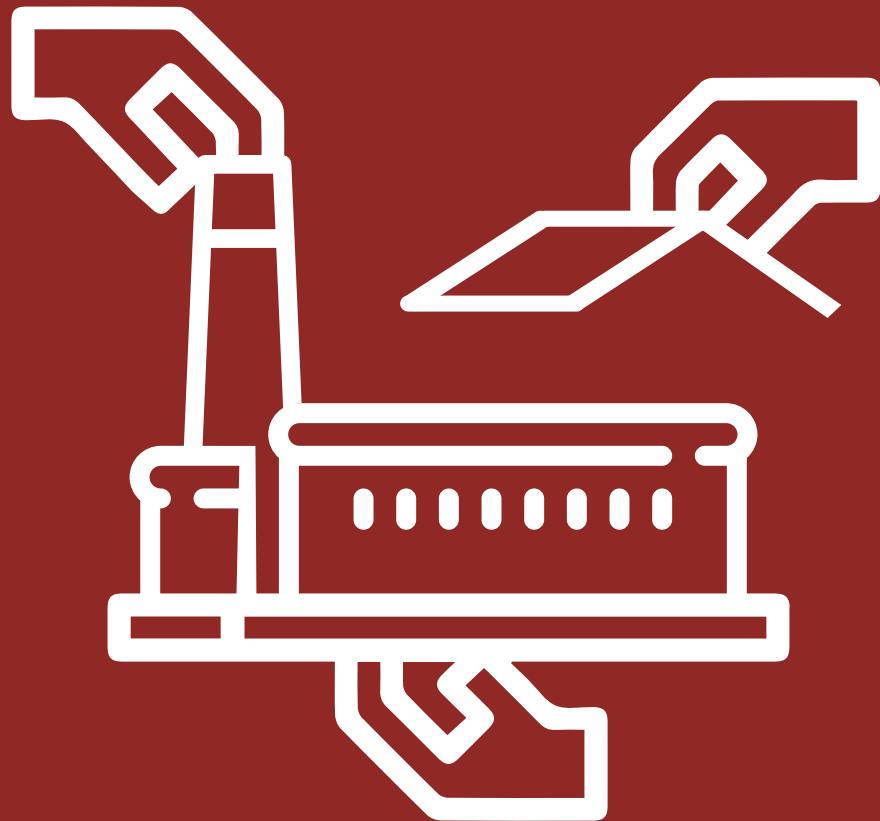
**PARIS WORKPLACE**

L'étude Paris Workplace célèbre aussi son anniversaire



L'étude de référence qui analyse depuis 10 ans la perception des salariés vis-à-vis de leurs bureaux

Découvrez les résultats de l'étude le 17 novembre  
[www.parisworkplace.fr](http://www.parisworkplace.fr)



# On vous prépare le terrain !

## Objectif 2025 :

**+ 20% de surfaces industrielles et logistiques sur l'axe Seine**

Avec un domaine dédié aux activités portuaires, industrielles, logistiques et immobilières, HAROPA PORT propose à ses clients des espaces fonciers, dont cinq sites « clés en main », offrant toutes les garanties logistiques à des prix compétitifs. Premier port français, HAROPA PORT est connecté à tous les continents grâce à une offre maritime internationale de premier plan et dessert le Grand Paris, la France et l'Europe via des solutions multimodales intégrées. Il se déploie le long de l'axe Seine, du Havre jusqu'à Paris en passant par Rouen. L'ensemble constitue un « corridor vert », logistique et industriel proposant des services globaux et décarbonés. HAROPA PORT génère une activité maritime et fluviale annuelle de près de 110 Mt et représente 160 000 emplois directs et indirects.