réflexions IMMOBILIÈRES

LA REVUE DE L'IEIF

N°81 - 3e TRIMESTRE 2017

DOSSIER

ISR ET IMMOBILIER

avec
Laurent Morel
Nehla Krir
Yona Kamelgarn
Dominique Blanc
Arnaud Dewachter
Frédéric Bôl
Joachim Azan
Perrine Dutronc
Gérard Degli-Esposti
Pierre Schoeffler
Stanislas Pottier
Hélène Génin
Felipe Gordillo

Une nouvelle approche de l'obsolescence immobilière

par Jean Carassus

Grand Paris Express : enjeux et perspectives pour le marché résidentiel

par Yann Bonnet et Richard Malle

Copropriétés et baux commerciaux : le nœud gordien

par Jean-Jacques Picard

IEIF
INSTITUT DE L'ÉPARGNE IMMOBILIÈRE & FONCIÈRE

N° 81
3e TRIMESTRE 2017

ÉCONOMIE IMMOBILIÈRE

5 **Une nouvelle approche de l'obsolescence immobilière**
par Jean Carassus

LOGEMENT

11 **Grand Paris Express : enjeux et perspectives pour le marché résidentiel**
par Yann Bonnet et Richard Malle

DOSSIER ISR ET IMMOBILIER

19 **Décarboner l'Europe : quelles stratégies développer dans la gestion d'actifs ?**
21 *Interview de Laurent Morel*

26 **L'ISR, fer de lance de l'immobilier**
par Nehla Krir

32 **Investissement responsable en immobilier : l'âge de la maturité**
par Yona Kamelgarn et Dominique Blanc

38 **Fonds immobiliers : en marche vers le label ISR**
par Arnaud Dewachter avec les témoignages de Frédéric Bôl et Joachim Azan

49 **Une stratégie avancée d'investissement (SAI) pour un immobilier durable**
par Perrine Dutronc, Gérard Degli-Esposti et Pierre Schoeffler

57 **Le bâtiment bas carbone, au cœur de l'ISR immobilier**
par Stanislas Pottier et Hélène Génin

63 **Obligations vertes : instrument clé de financement pour un monde en deçà de 2°**
par Felipe Gordillo

INNOVATION

67 **Intelligence artificielle et objets connectés : outils de valorisation durable d'un actif immobilier**
par Gilles Nozière

BUREAUX

73 **L'immeuble confort et bien-être doit-il avoir un potager et une conciergerie ?**
par Loïs Moulas et Oriane Cébile

DROIT IMMOBILIER

79 **Copropriétés et baux commerciaux : le nœud gordien**
par Jean-Jacques Picard

LES CAHIERS PALLADIO

89 **6e colloque du Pôle recherche Palladio. Révolution et réconciliation dans les territoires : une transition en cours ?**
par Philippe Richard et 9 boursiers Palladio 2016

105 **L'ACTUALITÉ BIBLIOGRAPHIQUE**

Pour vous abonner : www.ieif.fr
Pour proposer un article : contacter Soazig Dumont soazig.dumont@ieif.fr

DÉCARBONER L'EUROPE : QUELLES STRATÉGIES DÉVELOPPER DANS LA GESTION D'ACTIFS ?

Laurent Morel, ex-Président du Directoire de Klépierre, est administrateur du *Shift Project*. Il nous explique la mission de ce *think-tank* : dans tous les secteurs d'activités, en Europe et au-delà, convaincre les acteurs de l'économie de réduire les émissions de CO_2 et de gaz à effet de serre. Comment y parvenir, en particulier dans la gestion collective et dans l'investissement immobilier ?

Interview recueillie par Christian Micheaud

Qu'est-ce que *The Shift Project* ? Et d'abord, que signifie cette appellation anglaise ?

En français, c'est un projet de changement, de transformation de notre société dans tous ses aspects, en particulier économiques et sociaux. Pourquoi ? On est contraint à ce changement par un autre, très important : le changement climatique, dont il est avéré à présent qu'il est lié à l'activité humaine en très grande partie. Il en est arrivé à un point où il est susceptible de provoquer des désordres sur l'ensemble de la planète et de priver d'une vie apaisée, cohérente, 9 milliards d'individus à l'horizon de la fin du siècle.

Puisque ce changement climatique s'impose à nous du fait de l'activité humaine, *The Shift Project*, parmi d'autres organisations – ce n'est pas la seule –, fait la promotion d'un changement de mode de production, de consommation, tout en ne renonçant à rien de fondamental pour la société, les hommes, les industries : consommer moins de ressources fossiles pour émettre moins de gaz à effet de serre.

C'est un *think-tank*, organisé sous forme d'association à but non lucratif mais doté d'un budget important afin de lui permettre de faire la promotion de ses idées et de ses activités. Sa création remonte à près de sept ans, sous l'impulsion d'un certain nombre d'ingénieurs et de scientifiques. Son président, Jean-Marc Jancovici, est une des figures de l'ingénierie dans ce domaine, à l'origine de la comptabilité carbone en France. Il est également l'auteur de livres qui ont aidé à la prise de conscience par les décideurs politiques et économiques de la nécessité d'évoluer vers une économie bas-carbone.

Avant d'aller plus en détail dans les actions de votre association, pouvez-vous nous préciser quels sont les enjeux de la décarbonation ?

Un peu d'histoire. Depuis le début du XXe siècle, l'économie du monde a connu une croissance phénoménale, jamais connue auparavant, avec un enrichissement considérable de nos sociétés développées et une diminution globale de la pauvreté dans le monde. Une grande partie de cette réussite économique, de ce développement, est liée à une ressource énergétique immense, très supérieure en termes d'intensité et de puissance à tout ce que l'humanité avait connu jusqu'ici : le carbone sous sa forme fossile, le charbon d'abord sur la fin du XIXe siècle – tout le monde sait que la révolution industrielle vient de cette surpuissance que les hommes ont acquis grâce à l'énergie fossile – et, plus tard, le pétrole.

Toute l'histoire économique et politique du XXe siècle, et militaire probablement aussi, est marquée du sceau de l'accès à cette ressource infiniment plus puissante que ce qu'on avait connu jusqu'alors.

Avec, en contrepartie, une terrible dépendance à cette ressource et un effet collatéral à peu près ignoré ou sous-estimé jusqu'à il y a une vingtaine d'années : l'émission de gaz carbonique. La recomposition de ce carbone avec l'oxygène de l'air – phénomène inverse de ce qui s'est passé il y a 400 millions d'années – provoque des émissions massives de gaz carbonique qui viennent s'accumuler dans l'atmosphère et qui n'ont aucune chance, à court terme, d'être redécomposées en carbone et en oxygène, la surface des végétaux terrestres n'y suffisant pas.

La constitution de ce « surcroît de carbone » entourant la planète provoque un effet de serre dont on parle maintenant depuis vingt à trente ans, avec un réchauffement non seulement de l'air mais de toute la terre et, surtout, des océans. Ce phénomène climatique, reconnu et documenté par tous les scientifiques, provoquera un réchauffement tendanciel de la planète entre 2° et 4° d'ici la fin du siècle car l'activité humaine continue de consommer des carburants fossiles et de provoquer l'émission de gaz carbonique. Cette augmentation de la température a des conséquences telles que l'on peut douter de la capacité de notre bonne vieille planète Terre à supporter les 9 milliards d'hommes attendus dans des conditions raisonnables de paix, d'alimentation et de santé.

Compte tenu de la quantité de carbone que nous avons déjà renvoyée dans l'atmosphère, il y aura de toute façon réchauffement

C'est donc un enjeu planétaire considérable dont il faut bien mesurer la portée : compte tenu de la quantité de carbone que nous avons déjà renvoyée dans l'atmosphère, il y aura de toute façon réchauffement. Mais il faut au moins essayer de le contenir. Ce fut justement l'objet de la conférence de Paris (la Cop 21) de reconnaître, au plan politique international, l'urgence qu'il y avait à agir pour arrêter d'émettre ou pour au moins cantonner les émissions à venir dans des proportions acceptables.

Il y a urgence à agir, dites-vous. Comment ?

En adoptant un comportement résolument différent de celui adopté ces cent dernières années. Évidemment, l'air est à tout le monde et le gaz carbonique émis se répand partout. La particularité de ce phénomène est donc qu'on ne peut pas accuser les uns ou les autres d'émettre du gaz carbonique. Il n'y a pas de bons et de mauvais humains sur cette terre. Tout le monde profite directement ou indirectement de cette extraordinaire capacité à fabriquer de l'énergie qu'est la recomposition du carbone en CO_2.

Tout d'abord, on est tous, directement, des émetteurs de gaz carbonique par les combustibles qu'on peut brûler : le feu de bois dans sa cheminée, le barbecue, le fioul ou le gaz pour le chauffage… Ensuite, même si, individuellement, vous faites très attention à ce que vous consommez ou à votre propre consommation de carburant, par exemple, vous êtes quand même utilisateur d'électricité. Or cette électricité vient potentiellement de centrales à charbon (qui produisent encore plus de 50 % de l'électricité mondiale). Puis il faut considérer les produits et services : les voyages par exemple… Pour nous, aller en Thaïlande ou, pour des Chinois, venir à Paris, par exemple, c'est brûler potentiellement 1 ou 2 tonnes de fuel par personne transportée.

Le monde entier vit sur un train de consommation d'énergie qui est considérable, même si, à titre individuel, nous pouvons avoir l'impression de bien faire. Le premier enjeu est donc de faire prendre conscience à tout le monde, à chaque consommateur qui achète des produits et qui les consomme, à chaque industriel qui fabrique des produits et qui les vend, à chaque maire de grande ville qui organise sa ville et peut provoquer, directement ou indirectement, des surconsommations d'énergie quelles sont les conséquences de ses décisions et de ses modes d'organisation pour que, progressivement, de façon collective, chacun prenne conscience de sa capacité à agir.

À quel degré de prise de conscience sommes-nous arrivés aujourd'hui, au niveau national et international ?

Actuellement, en regardant d'abord en haut de l'échelle et au niveau politique, il y a des prises de conscience de ces enjeux chez les politiques dans la plupart des grands États. Mais un État ne peut pas tout et les États rassemblés peuvent encore moins car on sait bien que la gouvernance mondiale n'existe pas. Malgré tout, les États se sont mis d'accord, à l'issue de ces fameuses COP et notamment la COP 21 à Paris, sur l'obligation de compter et de publier ces comptes. Les États sont au moins parvenus à se mettre d'accord sur des formats standards de *reporting* et de décompte.

On voit ainsi apparaître de plus en plus d'obligations pesant sur les entreprises d'une certaine taille à décompter et à reporter leurs émissions de carbone, c'est-à-dire leur consommation directe et indirecte d'énergie fossile. En France, cette obligation a été instaurée par l'article 173 de la loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte, en date du 17 août 2015[1] qui fait obligation aux investisseurs de déclarer la contribution de leurs investissements dans la lutte contre le changement climatique et la favorisation de la transition énergétique.

Plus récemment, le 19 juillet 2017, en transposant la directive européenne de 2014, l'administration française a encore précisé sa stratégie. À partir de l'exercice 2018, les entreprises de taille importante seront tenue à une « Déclaration de Performance Extra-Financière ».

Cette nouvelle obligation de déclaration qui remplace la précédente, a fait l'objet de consultations poussées de la part de l'administration française. Elle engage les entreprises dans une description précise de leur « modèle d'affaire », sur ses impacts sociétaux et environnementaux, sur les risques ou les opportunités qu'il implique pour toutes ses parties prenantes. Une évolution très intelligente de l'obligation déclarative.

Certes, quand on sait qu'il a fallu plusieurs siècles pour unifier la comptabilité des entreprises, on se

1. Voir dans ce dossier, l'article sur le *reporting* de La Française en application de l'article 173.

Reporting climat des entreprises : le modèle d'évaluation posé par la TFCD

Dans son rapport publié le 29 juin dernier et présenté début juillet au G20 réuni en Allemagne, la TCFD (Task Force on Climat-related Financial Disclosures) propose aux entreprises des lignes directrices de reporting sur le climat. Les trois principaux messages du document sont les suivants (source Novethic) :

- **Le changement climatique est un risque qui va coûter très cher à l'économie. On évoque (pour commencer) la disparition rapide de 2 300 milliards de dollars de valeurs boursières d'entreprises carbo-intensives, en particulier dans le secteur pétrolier.**
- **Le *reporting* est essentiel pour diminuer ledit risque puisqu'il est le principal outil qui permet aux actionnaires, aux banques et autres acteurs financiers d'en évaluer le prix.**
- **L'analyse sous forme de scénarios est indispensable pour comprendre les risques et opportunités que vont connaître les entreprises à cause du changement climatique. C'est pourquoi la TCFD recommande aux compagnies de publier ce qu'on appelle des scénarios 2 °C, c'est-à-dire une évaluation de l'impact potentiel du changement climatique sur leurs activités existantes et à venir.**

doute bien qu'il faudra du temps et du travail pour que la comptabilité carbone devienne éventuellement un outil de régulation. Mais les États, les gouvernements, les coalitions de gouvernements, toutes les institutions de surveillance de l'économie s'intéressent aujourd'hui au *reporting climat*. Pour preuve, signalons l'initiative du G20 (et son *Financial Stability Board*) qui a mis en place la TCFD *(Task Force on Climate-related Financial Disclosures)*, présidée par Michael Bloomberg, l'ancien maire de New York et grand spécialiste de l'information financière. En juin dernier, la TCFD a remis un rapport édifiant sur le risque systémique que représente le changement climatique pour la stabilité du système financier mondial (voir encadré).

Aujourd'hui, on peut dire que le monde, dans son ensemble, progresse sur le thème de la comptabilisation de ces émissions de gaz à effet de serre. On compte sur ces travaux collectifs pour dégager des solutions à ce problème mondial.

Jusqu'à présent, il n'a pas été question de rationner la consommation d'énergie fossile par la contrainte. On n'en est pas encore à ce niveau de radicalité de la décision politique. Ce serait sans doute la pire des solutions mais elle ne peut pas être totalement exclue s'il n'y a pas de progrès assez rapides dans l'économie et la société réelles.

Parmi les États les plus industrialisés, quels sont ceux qui encouragent les bonnes pratiques ?

Il faut être lucide, les peuples ont tendance à mettre en avant ce qui est bon chez eux. Les Français, par exemple, ont été parmi les premiers à faire la promotion d'une économie décarbonée puisqu'ils ont, historiquement, le nucléaire, qui n'émet pas de CO_2. L'électricité française est exceptionnellement peu carbonée, même si le nucléaire a d'autres inconvénients par ailleurs.

Les Britanniques également ont été parmi les premiers, pour des raisons un peu différentes. En Grande-Bretagne, culturellement, il y a un très grand respect de la science en général et une tradition d'excellence scientifique. Les sujets du climat ont passionné les élites britanniques depuis longtemps. Le mouvement s'est accéléré avec la prise de conscience des enjeux climatiques par le monde financier, la place londonienne étant une place centrale de l'épargne mondiale.

Les Allemands, dont la réussite économique repose sur l'industrie, sont aussi conscients de ces sujets énergétiques. Il y a un effort considérable en Allemagne qui a été fait pour aller vers les énergies renouvelables et les réseaux qui vont avec (la fameuse *Energiewende* [transition énergétique]). Mais le charbon y reste trop important dans le mix énergétique. Je crois que c'est un débat qu'il faut avoir avec eux, d'autant qu'ils pointent du doigt notre trop grande implication dans le nucléaire… Il y a peut-être une entente à trouver…

La Chine est en avance en ce qui concerne la prise de conscience. La pollution y atteint des niveaux tellement insupportables que l'on n'est plus à l'abri que chez soi. Dès qu'on est dans la rue, on est noyé par la pollution. Le pays est en train de démontrer sa capacité d'action avec la priorité donnée aux véhicules électriques (voitures mais aussi vélos…). Mais pour ce qui est du *reporting*, l'avancée est moins sûre.

Les États-Unis connaissent une profonde fracture sur ce sujet. Une partie de l'économie moderne américaine est tournée vers l'avenir et fait le pari des voitures électriques par exemple, tandis qu'une autre Amérique, celle des grands lobbies producteurs d'énergies fossiles, reste très active à la manœuvre.

Le grand avantage de ce débat purement américain, c'est qu'il se fait au vu et au su de tout le monde et Monsieur Trump, en vérité, rend un service

extraordinaire à la cause de la décarbonation en étant aussi caricatural dans ses propositions pro-énergies fossiles.

Vous noterez qu'en se retirant de l'accord de Paris, Donald Trump n'a pas dit exactement qu'il contestait le réchauffement climatique ni même son origine humaine. Il a simplement dit, en bon businessman qu'il est, qu'à Paris il n'avait pas eu un « bon deal ». Il a considéré qu'on demandait aux États-Unis un effort proportionnellement trop important par rapport à celui demandé aux Russes, aux Chinois, aux Indiens, aux Européens. Ce qui n'est pas faux, mais les États-Unis sont aussi le plus grand émetteur. Si on lit bien entre les lignes, Monsieur Trump n'est peut-être pas opposé à un autre deal…

Quant à la Russie, elle ne prend pas grand part au débat. D'abord parce que c'est une nation productrice de pétrole et massivement dépendante de son énergie fossile. Ensuite, je ne pense pas qu'il existe, dans ce pays, le débat démocratique qu'au moins on a aux États-Unis.

Revenons au *Shift Project*. Quelles sont les actions déjà engagées et avec quel retour ?

À la fin de l'année dernière, *Shift Project* a voulu s'assurer que le prochain président de la République française s'engagerait à porter cette idée de la transformation économique au niveau européen, qu'il mettrait tout son poids dans la balance pour que ce sujet de la transition énergétique soit en première priorité, autant que la défense des intérêts économiques ou de la sécurité de l'Europe, autant que les sujets d'immigration, de Brexit.

Nous avons fait signer par la presque totalité des candidats à l'élection présidentielle notre « Manifeste pour décarboner l'Europe »[1] dans lequel chacun s'engageait effectivement à porter la question de la stratégie de décarbonation de l'Europe au plus haut niveau s'il était élu. Le vainqueur de l'élection avait signé notre manifeste et il s'est effectivement illustré assez vite en nommant un ministre tout à fait emblématique sur ces sujets. C'est clairement une des priorités du gouvernement français aujourd'hui et le sujet n'est absent d'aucun des agendas de discussion européens.

Nous avons renouvelé notre action au moment des élections législatives et 50 députés ont signé notre manifeste pour que, à l'Assemblée nationale aussi, les sujets du changement climatique et de la décarbonation de l'économie soient à l'ordre du jour aussi souvent qu'il sera souhaitable. Ce manifeste a connu, par ailleurs, un succès certain auprès des décideurs économiques français, avec près de 3 000 signatures, chacun prenant l'engagement suivant : « Moi, à titre personnel et aussi du fait des responsabilités que j'exerce, je suis sensible à ces sujets collectifs, et j'entends faire tout mon possible pour que cette transition énergétique puisse avoir lieu, y compris dans mes activités professionnelles. »

Dans ce manifeste, nous faisons neuf propositions très concrètes. Par exemple, sortir du charbon pour la production d'électricité ; rénover les bâtiments publics, c'est-à-dire l'immobilier des États, très souvent énergivore ; rénover pour les mêmes raisons les logements anciens ; inventer l'industrie lourde post-carbone ; généraliser la voiture à moins de 2 litres aux 100 kilomètres… Ce n'est pas tout à fait la voiture électrique, c'est une voiture thermique qui ne chercherait pas la performance en termes de vitesse mais dont le moteur consommerait 2 litres au 100. Elle serait légère, coûterait beaucoup moins cher à construire et un plus grand nombre de gens pourraient se l'offrir. On aurait alors une baisse drastique de nos émissions de gaz à effet de serre.

Toutes ces mesures demandent, au-delà de la prise de conscience, des investissements considérables. Les investisseurs et les financiers sont-ils prêts à suivre ?

Les financiers ont bien compris que le réchauffement climatique présente un risque systémique pour l'économie. Si l'on ne fait rien aujourd'hui, il arrivera un moment où il faudra prendre des décisions abruptes. Par exemple, n'autoriser la consommation de carburant que trois jours par semaine. De telles décisions seraient extrêmement destructrices et déstabilisatrices pour l'économie. Les principaux leaders de la finance mondiale redoutent ce risque de disruption qui causerait une dépréciation brutale de la valeur des actifs concernés.

La finance dont nous parlons, celle de long terme, a horreur du risque par essence. Elle est supposée garantir aux gens qui lui confient leur argent que dans vingt ou trente ans, ils le retrouveront avec le même pouvoir d'achat. Cette finance-là se préoccupe donc de la valeur ultime des actifs dans lesquels elle investit aujourd'hui. Mais la finance a aussi un vieil adage : qui dit risque dit possibilité de gain. Une anecdote pour comprendre : au moment où l'automobile a été inventée, on ne savait pas quelle voiture allait réussir. Beaucoup d'argent a été investi dans de nombreuses marques, avec des fortunes diverses. Mais, comme a dit Warren Buffett, si l'on avait pu spéculer contre le cheval, on aurait gagné beaucoup d'argent, sans aucun risque !

La finance mondiale raisonne de cette façon-là, en disant qu'il y a des risques considérables dont on va essayer de se prémunir par un meilleur *reporting*, une meilleure information des États, des investisseurs, pour ne pas investir trop dans les domaines qui sont susceptibles d'être impactés. Mais il y a aussi

1. Ce manifeste est consultable sur http://decarbonizeurope.org.

des aspects positifs, c'est-à-dire qu'en spéculant sur les transformations que va générer cette prise de conscience de la transition, on a des chances d'investir dans des actifs qui vont se valoriser mieux que les autres ou qui, par contraste, vont moins se dévaloriser que les autres, ce qui revient au même.

Concrètement, où vont les investissements « vertueux » ?

Si l'on regarde la gestion collective, on voit l'importance que prennent les fonds ISR, dans lesquels sont privilégiés des types d'actifs bas-carbone. Mais il s'agit, aujourd'hui, d'une sélection des valeurs du portefeuille plutôt par élimination des trop gros émetteurs. C'est une première phase, la plus accessible, qui n'est toutefois pas entièrement satisfaisante. Lorsqu'on entend gérer un volume d'épargne de plus en plus important, on ne peut plus éliminer les activités massivement utiles à l'humanité (l'énergie, le ciment, etc.).

Pour l'instant, ces fonds ISR ne représentent que 2 % à 5 % des allocations d'actifs du monde, une part encore faible. Mais celle-ci est en forte croissance. Le *trend* est le même, dans l'investissement obligataire, pour les *Green Bonds*[1].

Il va falloir passer à une deuxième phase où, par une comptabilisation générale des émissions carbone, on va étendre l'investissement raisonné à des activités plus exposées à la consommation d'énergie, certes, mais en le faisant de façon plus intelligente.

Où en est l'immobilier dans cette course à la décarbonation ?

Il faut rappeler que l'immobilier est la plus grande classe d'actifs du monde en volume. Il est donc concerné au premier chef. Dans un bâtiment, où sont les foyers d'économie d'énergie ? Ils sont d'abord dans la construction, à tous les stades : la fabrication, la mise en œuvre des matériaux mais aussi la distance qu'ils parcourent entre le lieu de fabrication et le lieu de construction.

Ensuite, il y a la consommation et les émissions propres au bâtiment. Des progrès considérables ont été accomplis dans la conception des bâtiments modernes, en termes d'isolation et de production de chaleur ou de froid. Les bâtiments construits aujourd'hui n'ont plus rien à voir avec ceux d'il y a dix ans et encore moins avec ceux d'il y a trente ans. En revanche, il reste encore des gisements d'économie carbone dans le choix des matériaux de second œuvre.

Les investisseurs sont de plus en plus sensibles aux qualités énergétiques des constructions dans un souci de protection du capital engagé. Ils savent qu'ils auront très probablement à les revendre un jour et que les immeubles de piètre qualité énergétique auront du mal à trouver preneur, sauf à moindre prix. Après la construction et les qualités énergétiques intrinsèques d'un bâtiment, le troisième point à prendre en compte est son empreinte carbone indirecte : du fait de son emplacement, de sa conception, un bâtiment engendre-t-il plus ou moins de consommation d'énergie de la part de ses utilisateurs ? Clairement, un bâtiment qui accueille beaucoup de monde et qui est construit sur un hub de transport public a une empreinte énergétique beaucoup moins importante qu'un bâtiment situé en rase campagne où l'on ne peut accéder qu'en voiture, par exemple.

Cet impact carbone indirect s'avère parfois plus important que l'impact direct. C'est pourquoi il faut se demander si l'immeuble que l'on projette de construire est proche ou non du bassin d'habitation des gens qui vont l'occuper. On a des surprises quand on fait les comptes ! Un immeuble mal isolé mais particulièrement bien situé en termes d'usage peut justifier de lourds investissements en vue de sa rénovation énergétique. C'est donc sur la foi d'un bilan énergétique global qu'un investisseur pourra décider de réaliser ou non une opération.

Un dernier aspect que je souhaiterais aborder, c'est la production de l'énergie utilisée par les immeubles de logement plus spécialement. Il y a un potentiel de gain énorme en développant un écosystème complet (fabrication, commercialisation, pose et entretien) autour des pompes à chaleur, des panneaux photovoltaïques, voire l'éolien. Mais il faut du temps pour mettre en place de tels écosystèmes. Or, jusqu'à présent, les filières ont dû composer avec des incitations fiscales plus ou moins pérennes.

Je pense qu'une des solutions de soutien à la transition énergétique dans le logement serait de redonner de l'importance à une planification. La France est un pays extrêmement planificateur – le plan quinquennal français a été à l'origine d'un certain nombre d'immenses réussites industrielles et techniques comme les centrales nucléaires, le TGV et autres programmes d'envergure.

De fait, il existe des initiatives gouvernementales : PPE (programmation pluriannuelle de l'énergie) et SNBC (stratégie nationale bas-carbone), mais il ne s'agit à ce stade que de directives générales qui, faute de précision, ne peuvent déclencher l'engagement des acteurs économiques.

Une planification énergétique pluriannuelle détaillée par secteur, qui engagerait plusieurs gouvernements de suite, voilà qui permettrait certainement de modifier de façon structurelle les politiques énergétiques du logement.

Les investisseurs sont de plus en plus sensibles aux qualités énergétiques des constructions dans un souci de protection du capital engagé

1. Voir, dans ce dossier, l'article sur les obligations vertes.

ISSN 1244-0442
Au numéro 55 € TTC
Abonnement (4 nos) 190 € TTC

réflexions IMMOBILIÈRES

LA REVUE DE L'IEIF

N°81 - 3e TRIMESTRE 2017

À PROPOS DE L'IEIF

L'IEIF, centre de recherche indépendant, est le lieu privilégié d'échanges et de réflexions pour les professionnels de l'immobilier et de l'investissement.

Sa mission est de fournir de l'information, des analyses et des prévisions, et d'être un incubateur d'idées.

www.ieif.fr

INSTITUT DE L'ÉPARGNE IMMOBILIÈRE & FONCIÈRE

23, bd Poissonnière - 75002 Paris
Tél. : 01 44 82 63 63
Fax : 01 44 82 63 64
info@ieif.fr