

La FoncièreNumérique présente :

LES ACTES DE L'IMMOBILIER DIGITAL PETIT-DÉJEUNER #6

@ THE BUREAU - MARDI 19 NOVEMBRE 2019

RESPONSABILITÉS ET RISQUES ENVIRONNEMENTAUX : QUELS IMPACTS SUR LA VALORISATION IMMOBILIÈRE ?

FOCUS SUR...

... LAFONCIÈRENUMÉRIQUE

Michel TOLILA - Président

Vincent BARUÉ - Directeur associé

LaFoncièreNumérique® est une société spécialisée dans la transformation digital de l'immobilier. Elle présente la première offre globale de solutions innovantes clés en main pour valoriser les actifs immobiliers grâce à la digitalisation, à la gestion et à la valorisation des données stratégiques liées au bâtiment.

... LE MASTÈRE ESSEC MUI

Patrice NOISSETTE - Responsable pédagogique

Les étudiants de la promotion 2020

Le Mastère Spécialisé Management Urbain et Immobilier est un programme hybride et innovant articulant la ville aux leviers de transformation des trois grands domaines de métiers immobiliers et urbains : les métiers de l'investissement et de la gestion d'actifs, les métiers de l'aménagement urbain, du développement et de la promotion immobilière et les métiers du conseil.

INTRODUCTION

Si le fond d'investissement créé par la Caisse des Dépôts et des Consignations se questionne sur l'impact des risques environnementaux sur la valorisation immobilière, il n'est pas le seul. Nombreux sont les acteurs du secteur qui commencent à se saisir de ce nouvel enjeu : **de quelle manière la chaîne de production immobilière doit prendre en compte ce risque lié aux changements climatiques ?**

UN CONSTAT

Selon les prévisions de l'ONU, la croissance des villes va s'accélérer de manière considérable. D'ici 2030, la surface des villes aura triplé et d'ici 2050, pratiquement sept personnes sur 10 (68 %) vivront en milieu urbain contre à peine plus d'une sur deux (55 %) aujourd'hui. Cette croissance effrénée devra donc être organisée et respectée des objectifs environnementaux et climatiques strictes.

En France, le parc immobilier représente 3,7 milliards de m² dont 2,4 milliards uniquement pour le secteur tertiaire. Or aujourd'hui, le secteur du bâtiment et des travaux publics est l'un des plus polluants : près de 10 tonnes de déchets sont produits par seconde sur le territoire dont 40 % par le BTP. Une réorganisation des pratiques semble inévitable pour allier dans les prochaines années croissance urbaine et respect environnemental.

UN OBJECTIF DANS LE DOMAINE DE L'IMMOBILIER

Depuis une dizaine d'années, les corps professionnel, politique et académique cherchent à donner une valeur aux investissements environnementaux et écologiques. Cet engouement est encore plus ou moins motivé et la question qui se pose aujourd'hui est : à qui revient ce « surcoût environnemental » ? Des hypothèses émergent dans ce sens à travers notamment le bail vert où le transfert de ce nouveau coût du propriétaire au locataire jouissant du « gain » généré par une démarche de construction plus vertueuse. Néanmoins, l'approche de cette rencontre se veut innovante et originale en considérant la problématique sous l'angle du **risque** et non uniquement de la valeur.



CHAYMA OUESLATI

Analyste en évaluation immobilière au sein du département d'Évaluation et Conseil
Cushman & Wakefield

Diplômée de l'Université de la Sorbonne, de l'École Nationale Supérieure d'Architecture de Paris-la-Villette et de l'ESSEC Business School, Chayma Oueslati porte ses recherches rapidement sur l'impact des risques naturels et des changements climatiques sur les marchés immobiliers et les outils d'évaluation. Sujet de sa thèse professionnelle, elle remporte en 2018 le Prix Junior de l'Industrie Immobilière.



ELLA ETIENNE

Chief Executive Officer
Green Soluce

Diplômée d'un Bachelor of Science et d'un Mastère Spécialisé en Management de l'ESSEC, Ella Etienne s'intéresse rapidement aux questions environnementales dans ces activités professionnelles. Aujourd'hui directrice générale au sein de la société de conseil Green Soluce, elle se place au quotidien en tant que réel facilitateur et accélérateur de la durabilité, de la RSE et de l'innovation appliquée au domaine urbain et immobilier.



HÉLÈNE CLOËZ

Avocate associée, droit de l'urbanisme
LPA - CGR Avocats

Diplômée en droit de l'urbanisme à la Sorbonne, Hélène Cloëz est avocate associée dans le cabinet LPA-CGR et membre de la RICS. Elle intervient en tant que conseil pour les opérateurs privés et les collectivités publiques en matière d'aménagement et de maîtrise foncière. Hélène Cloëz est également l'auteur de nombreuses publications et enseigne le droit de l'urbanisme à l'ESSEC.

THEME 1

DYNAMIQUE DES MARCHÉS ET OUTILS D'ÉVALUATION IMMOBILIÈRE FACE AUX RISQUES CLIMATIQUES

Dans une première séquence, Chayma Oueslati a mené une analyse de la réaction des marchés immobiliers face aux risques naturels.

Progressivement, trois comportements traduisant du nouveau rapport entre risques naturels et valeurs immobilières se distinguent :

- Une sous-estimation des risques ou décote des prix immobiliers sur 2-3 ans suite à un événement marquant,
- Une décote durable dans les territoires fréquemment touchés par des risques naturels,
- Une décote ou une correction des prix suite à la mise en place d'un document réglementaire (PPRN).

Face à ce phénomène, la réglementation encourage à une meilleure prise en compte des risques climatiques dans les stratégies d'investissement immobilier : de la loi de la transition énergétique en France, à la TCFD à l'étranger créée par le G20 lors de la COP 21 jusqu'au «Green Deal», ce plan gouvernemental britannique officiellement lancé en janvier 2013, qui vise à permettre aux consommateurs d'améliorer l'efficacité énergétique de leurs actifs réels par un système de prêts remboursés par les gains d'énergie réalisés. Ce dernier plan est perçu comme :

« Une possible prochaine étape du capitalisme, une économie verte et une finance éco-responsable... »
Chayma Oueslati

Mais la route est encore longue : la majorité des évaluateurs n'intègrent pas ces paramètres à leurs études. En effet, l'évaluation des impacts climatiques est un exercice complexe et délicat : l'analyse du risque climatique et les indicateurs associés doivent considérer des données passées et futures, dans le but d'améliorer leur efficacité de prévision.

POUR ALLER PLUS LOIN...

Et demain, quel modèle économique d'évaluation immobilière ? La prise en compte accrue des risques environnementaux aura nécessairement un impact sur la côte des biens au cours du temps. Face à des propriétaires voulant faire face au mieux à ces changements et aux impacts induits sur leur patrimoine immobilier, de nouvelles solutions devront se développer : concrètes et économiquement soutenables. Ainsi, des modèles statistiques (par exemple, des calculs de probabilité d'occurrence) pourront constituer des bases pour répartir le risque sur les cash flow. Également, des matrices d'évaluation se positionnent comme de bons outils pour esquisser des tendances multifactorielles.

Outre la prise en compte de ces nouveaux risques, le monde de l'immobilier se dirige vers de nouveaux standards soit des immeubles résistants aux aléas climatiques et plus résilients. Ce nouveau paradigme pose la question de la «décote grise». Quel avenir pour les bâtiments n'ayant pas reçu de rénovation lourde ? Un fléau ou une source de potentiels à explorer ?

FOCUS SUR...

... L'OBSERVATOIRE DES VALEURS NUMÉRIQUES

Créé en 2018 par l'ESSEC et la société La FoncièreNumérique, l'Observatoire des valeurs numériques est un programme de R&D et de partenariat pédagogique qu'ont rejoint depuis laFoncièreNumérique, le Groupe Crédit Agricole et Ceetrus. Son objectif est de développer des modèles originaux de pilotage par la valeur d'actifs et de patrimoines immobiliers, en associant à la numérisation de leur réalité physique, une «maquette économique numérique» fondée sur un système étendu de valeurs et de données.

Une innovation : la création d'un nouvel outil d'évaluation par Cushman & Wakefield / ARP-Astrance

Cet outil permet d'estimer les potentiels impacts des risques climatiques sur la valeur immobilière, d'identifier les mesures de remédiation possibles ainsi que leurs impacts en termes de valeur. Il s'agit d'un outil pour tous les gestionnaires ou propriétaires d'actif immobilier souhaitant protéger son patrimoine contre toute dévaluation pouvant être causée par les risques naturels, identifier des plans adéquats pour assurer la performance et la longévités des actifs immobiliers.

THEME 2

APPROCHE GLOBALE ET SYSTÉMIQUE POUR UNE DURABILITÉ FINANCIÈRE

Dans un second temps, Ella Etienne a sensibilisé l'audience à la nécessaire sensibilisation et pédagogie sur les thèmes en lien avec les risques environnementaux et les impacts de la valorisation immobilière. C'est la mission que se donne au quotidien le cabinet de conseil Green Soluce, spécialisé dans l'immobilier et la ville durable de demain. Au travers de quatre pôles d'expertise autour de la responsabilité sociétale des entreprises (RSE), l'entreprise partage de bonnes pratiques par une approche exhaustive des raisonnements et la proposition de solutions concrètes participant à faciliter une transition inclusive.

Tous ces sujets sont devenus aujourd'hui des opportunités de nouveaux business et des occasions professionnelles à saisir. La pratique du développement durable n'est plus réduite à un aspect marketing ou réservée au département RSE de l'entreprise mais est bien au centre du business model.

« Trop souvent, l'enjeu n'est pas la durabilité de la planète mais bien la viabilité de la poursuite pérenne des activités économiques. » - Ella Etienne

THEME 3

LA PRISE EN COMPTE DES RESPONSABILITÉS ET RISQUES ENVIRONNEMENTAUX DANS LA LEGISLATION

Qu'en est-il de la responsabilité et des risques environnementaux à l'échelle de l'urbanisme ?

Hélène Cloëz rappelle qu'historiquement, c'est en réaction à des catastrophes majeures que cette réglementation apparaissait (Xynthia 2010). Néanmoins, les plans de prévention existent pourtant et certains ont même été rendu obligatoire dès 1995 par la loi Barnier pour le Plan de Prévention Risque Inondation (PPRI), délimitant les zones potentiellement inondables. De la responsabilité de l'Etat, ces plans de préventions restaient peu appliqués dans la conception des opérations immobilières. Il a fallu que la justice prononce et sanctionne des responsabilités pour que celle-ci soit respectée.

« La responsabilisation des maires face au PPRI s'est réellement développée suite aux sanctions prononcées par la justice. » - Hélène Cloëz

Dans le cadre des PPRI, la loi MAPAM confère aujourd'hui aux EPCI une compétence GEMAPI (gestion des milieux aquatiques et prévention des inondations). Les responsabilités sont alors redistribuées au niveau local, ce qui oblige les élus, mais aussi les promoteurs, à intégrer ces risques en amont de leurs projets. La justice aura donc réussi à faire des risques environnementaux l'affaire de tous. Également, depuis les lois Grenelle, l'article 13 du PLU (espaces libres) est renforcé et l'article 15 (obligation de performance énergétique) a récemment été créé. Cette intégration aux autorisations d'urbanisme pose la question de la responsabilité des services municipaux, pas toujours en capacité d'apprécier les aspects techniques. Le contrôle de conformité à l'achèvement des travaux est un moyen pour le constructeur de se prévenir de tout litige. De plus, depuis mai 2017, les obligations relatives aux évaluations environnementales dans le cadre des procédures d'instruction de demandes de permis de construire sont renforcées et les complexifient.

« Anticiper les besoins d'adaptation des investissements représente un enjeu de durabilité pour le territoire et tous les acteurs de la fabrique urbaine »
Patrice Noisette

PROCHAIN RENDEZ-VOUS
LE 22/01/20 @ THE BUREAU

THÈME : MARCHÉ DE LA DATA : LA DONNÉE NOUS APPARTIENT-ELLE ?