

# réflexions

LA REVUE  
DE L'IEIF **IMMOBILIÈRES**

N°87 - 1<sup>er</sup> TRIMESTRE 2019

## Dossier

### L'IMMOBILIER À IMPACT SOCIAL POSITIF

avec

Bernard Roth  
Alain Maugard  
Pierre Sallenave  
Marie Krier  
Michel Sudarskis  
Daniel While  
Adrien Durazzini  
Corinne Bertone  
Nathalie Caillard  
Nathalie Bardin  
Valérie Maréchal  
Olivier Monat

### Changement climatique : la résilience des bâtiments tertiaires

par Magali Saint-Donat

### Valorisation immobilière du sous-sol : parlons géo-énergie

par Alice Chougnnet-Sirapian  
et Quentin Barral

### Plaidoyer pour la transparence de la data en immobilier

par Éric Davy



INSTITUT  
DE L'ÉPARGNE  
IMMOBILIÈRE  
& FONCIÈRE



# N° 87

## 1<sup>er</sup> TRIMESTRE 2019

### DOSSIER

#### 5 **L'IMMOBILIER À IMPACT SOCIAL POSITIF**

coordonné par **Bernard Roth** et **Soazig Dumont**

#### 10 **Du bâtiment solitaire au bâtiment solidaire : nouveau défi pour l'immobilier**

Interview d'**Alain Maugard**

#### 15 **Ville numérique, villes en transitions, villes denses**

par **Pierre Sallenave** et **Marie Krier**

#### 21 **Considérations sur un *urbain mutant* : l'exemple de Hambourg**

par **Michel Sudarskis**

#### 27 **Faire de l'immobilier un levier pour construire la société de demain**

par **Daniel While**

#### 31 **Logement : un impact social à redécouvrir ?**

par **Adrien Durazzini**

#### 37 **Des fonds d'investissement dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville**

Interview de **Corinne Bertone**

#### 43 **L'investissement à impact social : retour d'expérience**

par **Nathalie Caillard**

#### 46 **Foncière SoCo, l'ambition d'une ville solidaire**

Interview de **Nathalie Bardin**

#### 48 **Un premier fonds immobilier d'*Impact Investing***

par **Valérie Maréchal**

#### 51 **Innovation : le bluff qui fait *pschitt* et libère l'*Impact Real Estate***

par **Olivier Monat**

### INNOVATION

#### 55 **Plaidoyer pour la transparence de la data en immobilier**

par **Éric Davy**

### FINANCE IMMOBILIÈRE

#### 61 **Valorisation immobilière du sous-sol : parlons géo-énergie**

par **Alice Chougnnet-Sirapian** et **Quentin Barral**

### IMMOBILIER D'ENTREPRISE

#### 65 **Changement climatique : la résilience des bâtiments tertiaires**

par **Magali Saint-Donat**

### LES CAHIERS PALLADIO

#### 71 **Habiter la ville de demain : mise en perspective**

par **Gilbert Emont**

#### 85 **L'ACTUALITÉ BIBLIOGRAPHIQUE**



Auteur: Geralt sur Pixabay.com

# FAIRE DE L'IMMOBILIER UN LEVIER POUR CONSTRUIRE LA SOCIÉTÉ DE DEMAIN

par **Daniel While** Directeur Recherche et Stratégie, Primonial REIM



© Philippe Matsas

Il entre dans la mission des gérants de fonds immobiliers d'orienter leurs investissements vers une amélioration du parcours résidentiel de tous et à tous les âges de la vie : étudiants, seniors, ménages chassés des centres urbains par les prix, etc. Des causes qui justifient bien la mobilisation de l'épargne immobilière !

Les enjeux environnementaux du secteur immobilier sont connus. En France, le parc tertiaire et résidentiel représente 21 % des émissions de CO<sub>2</sub>, soit plus que l'industrie<sup>1</sup>. Le parc tertiaire représente 17 % des consommations en énergie finale de la France et le résidentiel 29 %<sup>2</sup>. Les acteurs de l'immobilier sont donc en première ligne de la lutte contre le réchauffement climatique.

Cependant, il nous paraît important de ne pas cantonner l'action citoyenne des investisseurs à la gestion technique de l'empreinte carbone. L'immobilier est au carrefour de nombreux problèmes sociaux et sociétaux, de la condition des sans-abris au financement de l'économie, en passant par la mobilité urbaine. Il en découle une responsabilité sociale des investisseurs.

## DES PROBLÈMES SOCIÉTAUX LIÉS À L'IMMOBILIER

Ainsi, la dimension immobilière et territoriale est déterminante dans les blocages de notre société. La révolte des « gilets jaunes » a mis en lumière les dysfonctionnements de l'aménagement du territoire, lorsque toute une population n'a plus accès aux métropoles (notamment du fait des prix immobiliers trop élevés) alors que la désindustrialisation des territoires ruraux interdit de « vivre et travailler au pays ».

Les émeutes d'octobre 2005 avaient déjà sonné l'alarme à partir d'un autre segment de la société. Si on a pu reprocher à la politique de la ville de s'être trop réduite à une politique de l'habitat, il n'en reste pas moins que l'absence de mixité sociale résulte bien d'un échec du parcours résidentiel, qui « assigne à résidence » des pans entiers de la société.

**Illiquidité du capital.** Bloqués dans l'espace, les citoyens se trouvent également bloqués dans leurs temps de vie. À l'âge où les enfants quittent le foyer (souvent plus tard que dans les autres pays de l'OCDE), nombre de couples se retrouvent dans un logement (appartement ou maison) trop grand, sans espoir de mobilité, et sans moyen de faire fructifier cet actif en vue de la retraite. Assis sur un capital immobile et illiquide, contraints par la diminution inexorable des pensions de retraite, les seniors restent souvent désarmés face aux coûts prohibitifs de la dépendance.

Leurs enfants ne sont pas mieux lotis : on hérite en moyenne en France à 57 ans<sup>3</sup>, soit un âge où la consommation et l'investissement diminuent. Le « capital immobilier » accumulé pendant des décennies par la génération des Trente Glorieuses ne profite donc que très imparfaitement à la société. Les travaux de la chaire « Transitions démographiques, Transitions économiques<sup>4</sup> » ont bien montré l'ampleur de ce gâchis et l'urgence d'une liquéfaction du patrimoine immobilier afin de répondre aux besoins



10 rue Hegesippe-Moreau  
Paris XVIII<sup>e</sup>

1. Source Citepa, Rapport Secten, mai 2018.  
2. Source SDES, in *Bilan énergétique de la France 2017*, cité par l'OID.  
3. Source Insee Références, *Les revenus et les patrimoines des ménages*, édition 2018.  
4. Voir <http://tdte.fr>.







des différents âges de la vie et contribuer à la croissance économique.

**Trois enjeux.** L'immobilier fait donc partie du problème. Peut-il faire partie de la solution ? Nous avons la conviction que l'investissement immobilier fait partie des leviers qui peuvent contribuer à l'amélioration des conditions de vie de tous. Les gérants ont la responsabilité de s'y atteler en se concentrant sur trois enjeux : l'hébergement des seniors, l'offre éducative et la définition d'un nouveau parcours résidentiel.

### 1. Le nécessaire développement de l'hébergement des seniors

La population européenne de plus de 80 ans (le « quatrième âge ») va passer de 27 millions de personnes en 2015 à près de 59 millions en 2050, soit une hausse d'environ 32 millions de personnes. La part des 80 ans et plus, qui constituait 5 % de la population en 2015, représentera plus de 11 % à l'horizon 2050. Parallèlement à ce phénomène de vieillissement de la population, le nombre de personnes âgées dépendantes augmentera. Ainsi, la perte d'autonomie doit s'accompagner d'une aide ou d'une prise en charge.

L'augmentation du nombre de personnes de plus de 80 ans a déjà une incidence notable sur le taux d'équipement global de lits dans les maisons de retraite médicalisées. Ce taux a connu une baisse sur ces dix dernières années. Le nombre de lits en maisons de retraite médicalisées est d'environ 3 millions en zone euro. Les cinq plus gros pays en nombre de lits sont l'Allemagne, la Belgique, l'Espagne, la France et l'Italie. Ces cinq pays comptent plus de 2,3 millions de lits. Les professionnels estiment qu'il manquera environ 450 000 lits d'ici 2025-2030 dans ces pays<sup>1</sup>.

Le secteur de l'hébergement des seniors se caractérise par une prédominance des acteurs publics

et associatifs, qui représentent, en France, 80 % des lits existants. Or l'un et l'autre connaissent des contraintes budgétaires drastiques. Il est donc urgent de développer l'offre privée de lits pour l'hébergement des seniors, dont les principaux acteurs au niveau européen sont des groupes français tels qu'Orpea ou Korian ou encore DomusVi.

**Pour une offre privée massive et innovante.** Les investisseurs immobiliers ont un rôle éminent à jouer dans le développement de cette offre de soins, à deux titres.

- ▶ Financer la croissance et la modernisation des exploitations par l'acquisition des murs, souvent détenus par les opérateurs ou des médecins, en échange d'un bail long. Ce capital peut ainsi être réinvesti dans la croissance externe de l'exploitant ou dans l'acquisition de matériel médical supplémentaire, sans oublier l'économie générée par un *asset management* professionnel.
- ▶ Financer la création de nouveaux établissements, en partenariat tripartite avec le promoteur et l'exploitant, afin d'acquérir en aval des établissements correspondant aux dernières normes, mais surtout aux derniers usages des maisons de retraite médicalisées, qui ont vocation à inclure une offre de services croissante.

Une telle démarche nécessite de se doter d'équipes spécialisées et aptes à comprendre le modèle économique des exploitants ainsi que les évolutions du secteur. C'est la stratégie de Primonial REIM depuis 2012.

### 2. Le traitement par l'immobilier des inégalités éducatives

Deux moments cruciaux du parcours des individus font l'objet d'une offre immobilière bien spécifique : les premières années de la vie (accueil en crèche) et les premières années d'études supérieures (résidences étudiantes). Ces âges sont ceux où se « préparent » les inégalités : la formation de l'appareil psychique et relationnel de l'enfant, qui laissera une empreinte indélébile, puis la réussite ou non aux études universitaires, dans un marché de l'emploi hypersensible aux diplômes. Les marchés des crèches privées et du logement étudiant sont donc des marchés « stratégiques » sur lesquels la création d'une offre immobilière abondante et de qualité a une valeur ajoutée forte pour la collectivité.

Si le marché des crèches est extrêmement atomisé, celui des résidences étudiantes est relativement structuré avec plusieurs exploitants de niveau national, et une forte activité de développement de nouveaux actifs (ou de conversion d'actifs existants en résidence étudiante). Le constat est celui d'une pénurie :

1. Voir *Habiter le 4<sup>e</sup> âge au XXI<sup>e</sup> siècle*, Primonial REIM Recherche & Stratégie, 2018.

340 000 places de logement dédiées aux étudiants, pour une population de 1,5 million d'étudiants décohabitants, dont la majorité est réduite au système D (colocation, location meublée, foyers, etc.)<sup>1</sup>.

### 3. Face à la métropolisation, un parcours résidentiel plus flexible

Le phénomène de métropolisation se définit positivement comme une concentration des actifs (services publics, hubs de transport, entreprises du secteur tertiaire, offre culturelle, offre scolaire, etc.) sur un territoire en extension.

Mais la métropolisation a son revers, qui est le durcissement de la condition faite aux classes moyennes, définies comme celles dont les revenus sont trop élevés pour accéder au parc social, mais trop faibles pour accéder au parc privé. Contraintes d'habiter loin de leur lieu de travail dans des zones sans transports publics, ces familles ont vu leur mobilité professionnelle et sociale considérablement amoindrie.

**Choc d'offre en zones tendues.** Il n'existe pas de solution durable à ce problème sans un choc d'offre concentré sur les zones tendues. C'est pourquoi l'effort doit porter sur :

- ▶ la construction de nouveaux logements intermédiaires, pour laquelle des initiatives importantes ont été prises par des acteurs étatiques ou paratatiques. Les logements intermédiaires sont des logements neufs, situés au plus près des bassins d'emploi, dont les loyers sont inférieurs de 10 à 15 % à ceux du marché ;
- ▶ le *coliving*, qui permet d'habiter à moindre coût des espaces plus vastes en les mutualisant. Cette offre correspond bien aux jeunes actifs (20-35 ans), désireux d'être proches des centres-villes en échange d'une flexibilité des usages et d'une convivialité organisée par la résidence.

**Métropolisation inclusive.** Si ces solutions immobilières ne pourront empêcher le dépeuplement de la « diagonale du vide » (allant de la Meuse aux Landes), elles font cependant partie des dispositifs qui peuvent rendre la métropolisation plus inclusive, évitant ainsi de chasser des centres-villes les familles des classes moyennes et les jeunes.

## MOBILISER L'ÉPARGNE IMMOBILIÈRE

Face à ces trois enjeux sociétaux massifs, les gérants immobiliers bénéficient d'un contexte politique favorable : la prise de conscience par les autorités

publiques de ce que les problèmes immobiliers rencontrés par les retraités et les classes moyennes sont des problèmes de rareté et d'illiquidité et non pas des problèmes liés à une spéculation excessive. La volonté de construction manifestée par la loi ELAN montre bien que les tentations malthusiennes ont été écartées et que la solution réside dans plus, et non pas moins d'investissements et d'investisseurs immobiliers.

Les gérants immobiliers bénéficient également d'un concours de circonstances macroéconomique. L'égalisation des taux de rendement entre l'immobilier résidentiel et l'immobilier de bureau *prime* incite les investisseurs institutionnels à se repositionner sur un segment résidentiel déserté depuis deux décennies. La hiérarchie des rendements post-crise financière replace l'immobilier au cœur de la cartographie des placements, en position avantageuse face aux produits de taux insuffisamment rentables, et face aux marchés financiers par trop illisibles et volatils. Le capital est donc disponible et les investissements nécessaires sont rentables.

Les gérants immobiliers peuvent donc s'assigner la mission suivante : reconnecter l'épargne immobilière des ménages au financement des besoins de la société. Ainsi seront dépassés les antagonismes entre rente et utilité économique ; entre spéculation immobilière et cohésion territoriale ; entre profits du secteur privé et pénurie du secteur public. Il s'agit de bâtir les modèles économiques qui permettront non pas de faire passer pour utile ce qui est rentable, mais de rendre rentable ce qui est utile. ▲

**Reconnecter l'épargne immobilière des ménages au financement des besoins de la société**

*PTF, Bestcare maison de retraite, Allemagne*



1. Source *Le Logement étudiant en France*, CBRE, mars 2012.

ISSN 1244-0442  
Au numéro 55 € TTC  
Abonnement (4 n<sup>os</sup>) 190 € TTC

# réflexions

LA REVUE  
DE L'IEIF **IMMOBILIÈRES**

N°87 - 1<sup>er</sup> TRIMESTRE 2019

## 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](http://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](mailto:info@ieif.fr)