

10 MARS 2022

Transition écologique
quels impacts en matière d'investissements immobiliers ?

Table ronde

JACQUES BLANCHARD (MRM)

EMMANUEL CORDIE (IKORY)

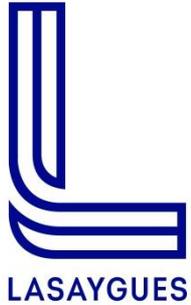
YANNICK VINCENT (LASAYGUES)

Les intervenants

- Jacques BLANCHARD, MRM, foncière SIIC spécialisée en immobilier de commerce, administrateur et membre du comité de responsabilité sociale et environnementale (RSE)
- Emmanuel CORDIE, IKORY, auteur de « *Aujourd'hui, la valeur verte ? - Les marchés immobiliers face aux enjeux environnementaux* » (2021, PC Editions)
- Yannick VINCENT, Lasaygues, membre du conseil scientifique et de perfectionnement du Groupe ESPI, membre *young leader* du bureau d'ULI France

Synthèse du corpus législatif et réglementaire

- RE 2020 (Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique dite « ELAN »)
- Décret « tertiaire » (Décret n° 2019-771 du 23 juillet 2019 relatif aux obligations d'actions de réduction de la consommation d'énergie finale dans des bâtiments à usage tertiaire)
- Loi « Climat et Résilience » (Loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets)



RE 2020 (Loi ELAN du 23 novembre 2018)

Poursuivre l'amélioration de la performance énergétique et du confort des constructions, tout en diminuant leur impact carbone.

Repose sur une transformation progressive des techniques de construction, des filières industrielles et des solutions énergétiques, afin de maîtriser les coûts de construction et de garantir la montée en compétence des professionnels.

RE 2020 (Loi ELAN du 23 novembre 2018)

Trois axes :

- Baisse des consommations des bâtiments neufs, en insistant en particulier sur la performance de l'isolation, grâce au renforcement des exigences sur l'indicateur de besoin bioclimatique.
- Diminution de l'impact sur le climat des bâtiments neufs en prenant en compte l'ensemble des émissions du bâtiment sur son cycle de vie, via une analyse en cycle de vie.
- Permettre aux occupants de vivre dans un lieu de vie et de travail adapté aux conditions climatiques futures en poursuivant l'objectif de confort en été.

RE 2020 (Loi ELAN du 23 novembre 2018)

Les projets de construction de maison individuelle et de logement collectif faisant l'objet d'une demande de permis de construire ou d'une déclaration préalable déposée à partir du 1er janvier 2022 sont soumis à la RE2020.

Les projets de construction de bureau et de bâtiment d'enseignement primaire et secondaire faisant l'objet d'une demande de permis de construire ou d'une déclaration préalable déposée à partir du 1er juillet 2022 sont soumis à la RE2020.

Dans un troisième temps, elle concerne les bâtiments tertiaires spécifiques : hôtels, commerces, gymnases, ...



Décret tertiaire du 23 juillet 2019 pris en application de la loi ELAN du 23 novembre 2018

Objectif : réduction de la consommation énergétique du parc tertiaire français.

Article L. 111-10-3 du CCH : obligation de mise en œuvre d'actions de réduction de la consommation d'énergie finale dans les bâtiments existants à usage tertiaire, afin de parvenir à une réduction de la consommation d'énergie finale pour l'ensemble des bâtiments soumis à l'obligation d'au moins 40 % en 2030, 50 % en 2040 et 60 % en 2050 par rapport à 2010. Obligation de résultat sanctionnée par une amende.

En vigueur depuis le 1^{er} octobre 2019.

S'adresse aux propriétaires comme aux occupants.



Décret tertiaire du 23 juillet 2019 pris en application de la loi ELAN du 23 novembre 2018

Le décret s'applique à l'ensemble des bâtiments à usage tertiaire dont la surface dépasse 1.000 m². A noter que les industriels sont également concernés dès lors que la surface cumulée des bâtiments (ou partie de bâtiment) à usage tertiaire présents sur site (bureaux, restauration, ...) dépasse cette valeur.

Les données de consommations énergétiques devront être saisies sur la plateforme OPERAT avant le 30 septembre 2022 et non 2021. Ce report offre la possibilité aux entreprises assujetties de mieux se préparer pour répondre aux objectifs fixés par le dispositif.

Loi Climat et Résilience du 22 août 2021

Objectif : en cohérence avec l'accord de Paris ratifié le 5 octobre 2016 et dans le cadre du Pacte vert pour l'Europe, l'Etat rappelle son engagement à respecter les objectifs de réduction des émissions de GES.

Principaux axes :

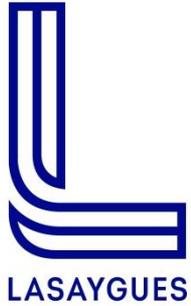
- Gel des loyers et interdiction de louer les passoires thermiques : classe G (2025), puis F (2028) et E (2034).
- Division par 2 du rythme d'artificialisation des sols (ZAN).

Loi Climat et Résilience du 22 août 2021

- Interdiction d'implanter de nouveaux centres commerciaux sur des sols naturels ou agricoles.
- Obligation d'installer de panneaux solaires ou de toits végétalisés pour les bâtiments neufs ou rénovés.

Impacts de la transition écologique en matière d'investissement immobilier

- Quels impacts à court terme et à long terme ?
- Comment les investisseurs se sont organisés pour aborder la transition écologique ? Quelles contraintes ont-ils appréhendées en interne ?
- La valeur verte des bâtiments existe-t-elle ? Création ou destruction de valeur ? Comment la quantifier ?
- Quelles incidences sur les financements d'acquisition ?



Impacts de la transition écologique en matière d'investissement immobilier

Quels impacts à court terme ?

et à long terme ?

Impacts de la transition écologique en matière d'investissement immobilier

Comment les investisseurs se sont organisés pour aborder la transition écologique ?

Quelles contraintes ont-ils appréhendées en interne ?



Impacts de la transition écologique en matière d'investissement immobilier

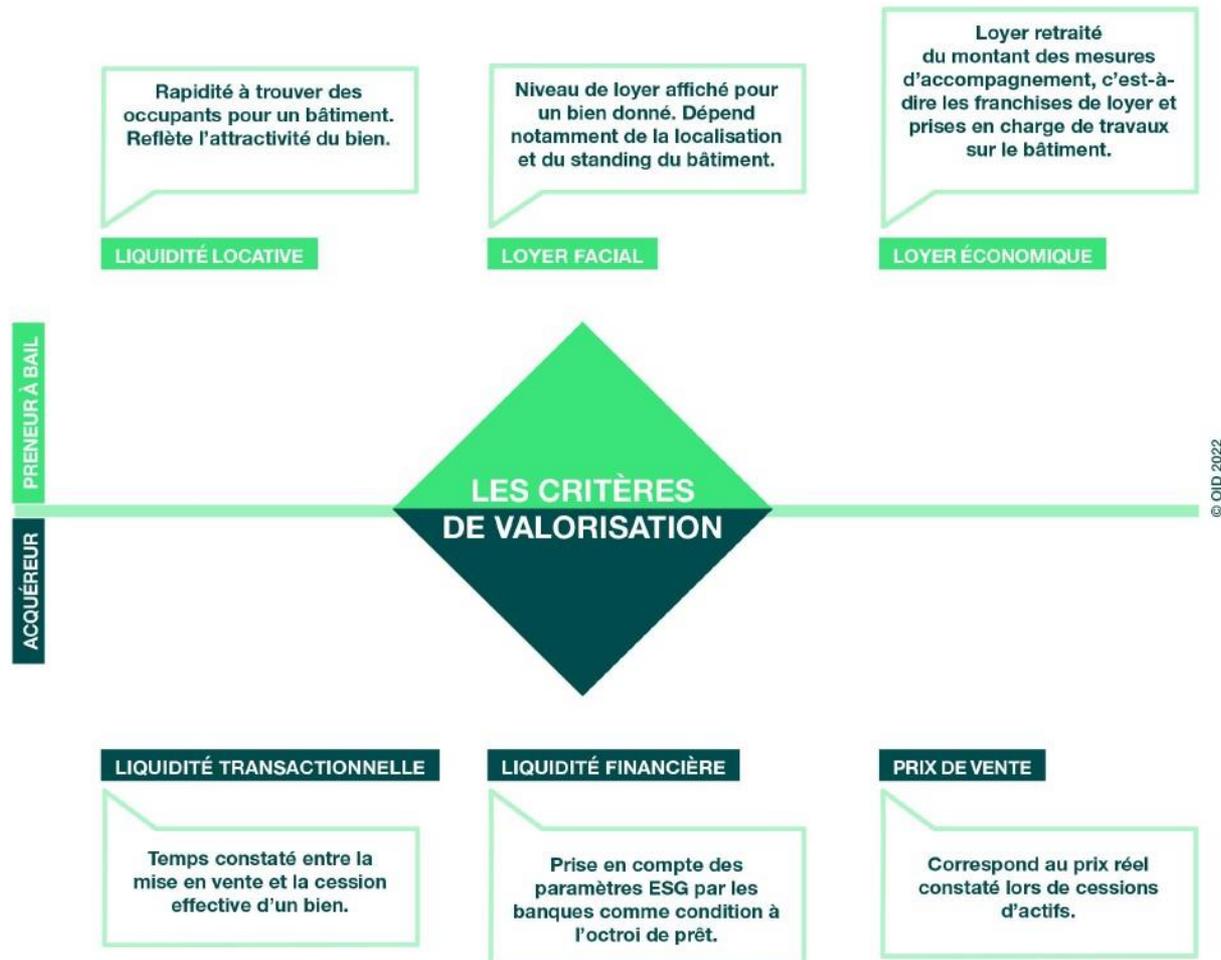
La valeur verte des bâtiments existe-t-elle ?

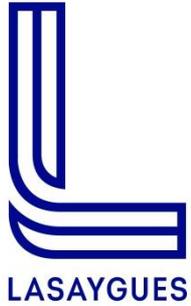
Création ou destruction de valeur ?

Comment la quantifier ?

Impacts de la transition écologique en matière d'investissement immobilier

QUELS SONT LES ÉLÉMENTS DE VALORISATION DES BIENS IMMOBILIERS ?





Impacts de la transition écologique en matière d'investissement immobilier

Quelles incidences sur les financements d'acquisition ?