réflexions

LA REVUE DE L'IEIF **IMMOBILIÈRES**

N°84 - 2e TRIMESTRE 2018

Dossier

SCPI-OPCI : LES NOUVEAUX ENJEUX DES FONDS NON COTÉS

avec

Arnaud Dewachter
Cyril Karam
Bruno Lunghi
Philippe Emiel
Nicolas Kert
Frédéric Puzin
Pierre Schoeffler
John Forbes
Gero Gosslar
Amélie Delaunay

Valorisation des biens immobiliers : bulles en stock ?

par Alain Béchade

Carbone : un nouvel horizon pour l'*asset manager* immobilier

par Bertrand Absolut, Jean Carassus, Patrick Stekelorom et Jan Verschueren

Maîtrise des data : où en est le secteur immobilier ?

par Éric Bouvier

IEIF
INSTITUT DE L'ÉPARGNE IMMOBILIÈRE & FONCIÈRE

N° 84
2e TRIMESTRE 2018

ÉCONOMIE IMMOBILIÈRE

5 **Valorisation des biens immobiliers : bulles en stock ?**
par Alain Béchade

DÉVELOPPEMENT DURABLE

9 **Carbone : un nouvel horizon pour l'*asset manager* immobilier**
par Bertrand Absolut, Jean Carassus, Patrick Stekelorom et Jan Verschueren

DOSSIER SCPI-OPCI : LES NOUVEAUX ENJEUX DES FONDS NON COTÉS

15 **Rédacteur en chef**
Arnaud Dewachter

17 **Régulation des fonds : retour sur 2017, année terrible**
par Cyril Karam

22 **La nouvelle convention fiscale franco-luxembourgeoise menace-t-elle l'OPCI ?**
par Bruno Lunghi et Philippe Emiel

25 **SCPI et OPCI : concurrents ou compléments ?**
par Nicolas Kert

31 **Les SCPI à capital variable plus liquides que l'immobilier direct**
par Frédéric Puzin
La gestion de la liquidité des SCPI investies en immobilier d'entreprise
Deux questions à Pierre Schoeffler

37 **Vue d'outre-Manche, la liquidité des fonds immobiliers grand public en question**
par John Forbes
Et outre-Rhin ?
Deux questions à Gero Gosslar

41 **Des indices pour attirer les investisseurs d'Asie et du Pacifique**
Amélie Delaunay

MÉTIERS

45 **Maîtrise des data : où en est le secteur immobilier ?**
par Éric Bouvier

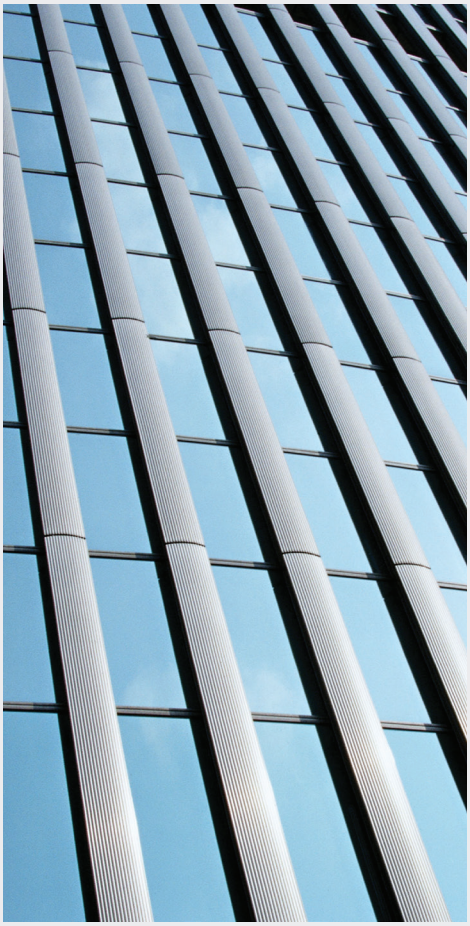
URBANISME

53 **La ville, de l'Antiquité au XXIe siècle**
par Nicolas Tarnaud

LES CAHIERS PALLADIO

61 **Le *ReUse manager*, nouvel acteur pour le réemploi des composants du bâtiment**
par Corentin Le Faucheur

67 **L'ACTUALITÉ BIBLIOGRAPHIQUE**



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

LE *ReUse MANAGER*, NOUVEL ACTEUR POUR LE RÉEMPLOI DES COMPOSANTS DU BÂTIMENT

par **Corentin Le Faucheur** diplômé du Master MEPI, Maintenance et Exploitation des Patrimoines Immobiliers, ISTIA, Université d'Angers
Lauréat du Prix Junior de l'immobilier, SIMI 2017[1]

2017 était l'année de l'économie circulaire, occasion d'avancer sur la problématique de l'épuisement de nos ressources naturelles et de l'accumulation des déchets. Le secteur du bâtiment tient une grande part de responsabilité dans ce constat et se doit d'évoluer vers des pratiques plus vertueuses. Pour cela, de multiples solutions voient le jour, notamment celle d'intégrer un nouvel acteur dans la chaîne de création de valeur immobilière.

L'innovation implique une évolution des modes de consommation en répondant à une problématique que le client final peine parfois à exprimer, et dont il n'a pas toujours conscience. Un menuisier allemand, fabriquant des jouets dans les années 1930, fut un jour confronté à de nombreux invendus. Ne sachant que faire de ces pièces de bois sculptées, il décida de les réutiliser pour fabriquer de nouveaux jouets. Par un simple raisonnement de bon sens, l'entreprise classée comme la plus puissante du monde en 2015 était née : Lego. Cette démarche de réemploi peine à se forger une place dans le domaine de la gestion technique immobilière. Cet article pose les principes d'un nouvel acteur facilitant la redistribution des composants du bâtiment au profit des professionnels de l'immobilier.

Les Cahiers Palladio

En portant ces « Cahiers », la Fondation Palladio donne la parole à ses boursiers, doctorants et chercheurs, ainsi qu'aux lauréats des prix qu'elle parraine. Les Actes de l'Institut Palladio y ont aussi leur tribune.

Depuis 2010, *Réflexions Immobilières* ouvre ses portes aux Cahiers Palladio en leur dédiant cet espace pour favoriser le dialogue avec tous ceux qui contribuent à l'élaboration de la Cité : *www.fondationpalladio.fr/nos-publications*.

CONTEXTE GÉNÉRAL : LA RÉDUCTION DE L'EMPREINTE CARBONE

Le niveau d'extraction de ressources naturelles est un facteur de croissance économique stratégique. Celles-ci sont évidemment épuisables et de nombreuses études, comme le *Programme des Nations-unies pour l'environnement*, tendent à annoncer la fin de certains matériaux stratégiques d'ici 2050[2]. Ce constat est fait parallèlement à la difficulté de traitement d'un volume de déchets sans cesse croissant.

Nos métiers de l'immobilier sont fortement impactant dans cet épuisement minéral, puisque la moitié de la consommation des ressources naturelles est issue du secteur de la construction, à l'échelle européenne. Les propriétaires sont considérés comme responsables de leurs déchets jusqu'à leur destruction, et le bâtiment représente près de 40 % de leur production (CIFFUL, 2013).

1. Un prix annuel parrainé par la Fondation Palladio, sous l'égide de la Fondation de France (voir en encadré la composition du jury p. 64).
2. Dufour, 2014.

Ainsi, les enjeux des maîtres d'ouvrage (MOA) de demain seront liés à la gestion de leur empreinte environnementale, au respect des nouvelles réglementations associées ainsi qu'à l'intégration d'une nouvelle économie de marché dans le cadre de leurs activités d'exploitation immobilière.

Gestion de l'empreinte environnementale. Dans les années 1970, la réflexion sur l'efficacité énergétique des bâtiments a émergé, justifiée par la recherche de réduction de la facture énergétique mise à mal par le choc pétrolier. Depuis, les réglementations successives n'ont fait que tendre vers une réduction des consommations des bâtiments. Cependant, celle-ci s'acquiert au détriment de l'efficience « matériautique », futur enjeu de notre profession, confrontée à une crise certaine de la matière.

- « *Cradle to Grave* ». Le domaine du bâtiment présente donc un très fort potentiel de progression en termes de réduction d'empreinte carbone, liée à un raisonnement des pratiques, tant dans la construction qu'en exploitation. Le modèle économique reste encore aujourd'hui très ancré sous une forme linéique dite en « *Cradle to Grave* » (du berceau au tombeau).

- « *Cradle to Cradle* ». Ce constat met en exergue la brèche dans laquelle il est possible de s'immiscer : le modèle de l'économie circulaire dit en « *Cradle to Cradle* » (du berceau au berceau). Il est fortement encouragé par l'accord de Paris[1] entré en vigueur en novembre 2016 ou encore par la loi de transition énergétique pour la croissance verte (LTECV)[2]. Celle-ci ambitionne de réduire de 40 % la production de gaz à effet de serre et de 50 % la consommation d'énergie fossile d'ici 2030. Le bâtiment doit suivre la démarche déjà entamée par les autres secteurs et profiter de ces objectifs pour innover et saisir les opportunités de croissance économique.

Opportunité réglementaire. La réglementation actuellement en vigueur sur la performance énergétique est la Réglementation thermique 2012 qui se base sur les performances d'isolation et la priorisation de certains équipements techniques. Les certifications et labels présents sur le marché (HQE, Effinergie, BREEAM, LEED, etc.) ne vont pas tellement plus loin en termes de performances globales des patrimoines bâtis.

Nous pouvons donc constater que nos bâtiments sont actuellement plutôt performants sur les plans énergétiques, mais l'empreinte carbone générée lors des travaux de construction/exploitation/déconstruction vient entacher le tableau. C'est pourquoi une nouvelle réflexion est en cours d'élaboration au travers de la réglementation bâtiment responsable (RBR 2020) avec, pour étape intermédiaire, la certification BBCA (bâtiment bas-carbone) ayant pour objectif de conduire aux bâtiments BEPOS (bâtiments à énergie positive).

Cette ambitieuse avancée intègre cette fois dans ses calculs l'empreinte carbone du bâtiment dès sa conception au travers de l'analyse du cycle de vie (ACV) de ses composants et modes constructifs. L'intérêt étant ici de trouver les solutions les plus performantes en termes d'impact environnemental sur l'ensemble de la vie d'un composant du bâtiment. Pour cela, les fiches données environnementales et sanitaires (FDES) de l'INIES[3] deviennent des outils d'aide à la décision très performants pour accompagner les choix des professionnels de la construction.

Facteur économique. L'anticipation de l'augmentation du prix des matières premières, liée à leur épuisement et à l'augmentation exponentielle de la population mondiale, relève du bon sens. Les maîtres d'ouvrage ont pour mission de maîtriser les coûts de gestion de leur patrimoine et ne pourront pas fournir une constance de qualité de prestation proportionnelle aux prix actuellement exercés sur le marché. Le positionnement sur des nouveaux marchés de niche semble plus que pertinent mais doit passer par une évolution significative de la mentalité des utilisateurs et des gestionnaires.

De nombreuses solutions naissent pour pallier ces problématiques telles que les matériaux biosourcés, les matériaux réemployés, les bâtiments éphémères (Bellastock & Grand, 2012) ou, *a contrario*, ceux évolutifs. Concernant ces alternatives, les matériaux biosourcés ont pour limite de monopoliser des terres agricoles potentiellement utilisables pour la production alimentaire, et l'habitat éphémère va à l'encontre des tendances sociétales actuelles de sédentarisation. D'un point de vue stratégique, la possession actuelle des MOA de matières transformées quasi directement réutilisables joue en leur faveur. Leur problématique est de savoir comment générer un marché du réemploi de ces ressources de manière durable, rentable et systématique.

1. L'accord de Paris est le premier accord universel sur le climat. Il fait suite aux négociations qui se sont tenues lors de la Conférence de Paris sur le climat (COP 21) de la convention-cadre des Nations unies sur les changements climatiques.
2. Loi n° 2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte.
3. Base nationale française de référence sur les déclarations environnementales et sanitaires des produits, équipements et services pour l'évaluation de la performance des ouvrages, www.inies.fr.

CONTEXTE « BÂTIMENTAIRE » : DU RECYCLAGE AU RÉEMPLOI

Les propriétaires de patrimoines bâtis possèdent du mobilier et de l'immobilier nécessaires à leur activité économique. Cela peut être pour eux un centre de coût ou bien un centre de profit en fonction des activités qu'ils exercent. L'acquisition de ces biens prend la forme de marchés ponctuels dans le cadre de plans d'investissement plus ou moins lourds (construction/réhabilitation). À plus petite échelle, ces marchés prennent la forme de GER (gros entretien renouvellement) ou de maintenance courante. Dans ces deux cas de figure, le MOA devient propriétaire des équipements dont les clauses d'acquisition sont exhaustives et éprouvées.

En revanche, les accords juridiques et commerciaux pour redistribuer ou réemployer les biens acquis dans le cadre des activités d'exploitation immobilière sont souvent flous. Et pourtant, cela peut devenir une problématique pour les maîtres d'ouvrage, propriétaires d'équipements et matériaux encore fonctionnels ou utilisables mais n'ayant plus d'utilité pour leurs activités propres. Dans ce cas de figure, la mise en décharge ou en centre de retraitement est la solution de facilité privilégiée par le donneur d'ordre ainsi que les prestataires titulaires du lot : à ce stade, nous parlons de déchets.

Face à ce constat, il semble intéressant de fixer des objectifs d'innovation propres aux modèles d'exploitation français. Répondre à ces différentes problématiques nous amène à repenser la gestion technique de patrimoine de manière holistique.

Vers un modèle de réemploi/redistribution. Compte tenu des différents éléments énoncés précédemment, la formation Maintenance et exploitation des patrimoines immobiliers (MEPI), formant les gestionnaires de demain, se doit d'aborder une vision nouvelle. Celle-ci, influencée par une réflexion de développement durable, se tourne vers l'économie circulaire. C'est un modèle dont la réduction d'impact environnemental négatif s'accompagne d'une chaîne de création de valeur sur les plans économique et social.

L'économie circulaire, et plus largement la démarche de développement durable, peut passer par :

- l'économie de la fonctionnalité. Modèle dans lequel la valeur ajoutée se déplace de la vente d'un produit vers la vente de l'usage de ce produit ; elle n'a pas d'effet rétroactif et doit naître de l'initiative des fournisseurs ou prestataires du bâtiment ;

- le recyclage. *Process* de transformation des déchets en de nouvelles ressources ou matières premières, son industrialisation consomme beaucoup d'énergie grise et est limitée par la recyclabilité des produits ;

- la maintenance préventive et curative. Principe d'exploitation visant à allonger la durée de vie d'un produit en évitant ou palliant sa défaillance et donc sa mise en décharge. Les *process* de maintenance sont de mieux en mieux maîtrisés par les prestataires techniques et ne constituent plus le potentiel majeur de réduction d'empreinte carbone ;

- l'écoconception. Concevoir de nouveaux produits en leur préférant l'utilisation de ressources renouvelables et en prenant en compte les impacts environnementaux tout au long de leur cycle de vie. Ce principe ne répond pas aux problématiques liées aux biens déjà existants et fait appel à des compétences de conception de produits propres aux industriels ;

- le réemploi. Principe permettant de redistribuer et réutiliser des biens qui n'ont plus d'usage mais qui sont toujours fonctionnels. Ce dernier axe de travail présente un fort potentiel du point de vue de son impact rétroactif positif sur les biens déjà en circulation (allongement de la durée de vie du produit et prévention du statut de déchet). Il est combiné à un *process* totalement sobre puisque la phase de transformation est limitée (donc faiblement carbonée). De plus, il intègre des *process* nécessitant plus de main-d'œuvre que sur le marché neuf, ce qui le rend moins compétitif, mais singulièrement plus bénéfique pour la croissance économique et l'emploi local.

Contexte historique du réemploi. Le réemploi est une pratique de tous temps exercée dans les différents domaines et notamment dans la construction. Autrefois, les structures étaient bâties avec les matières premières directement présentes localement. Ainsi, il était possible de connaître la nature du sol en regardant les bâtiments construits dessus. Lorsque ceux-ci arrivaient en fin de vie, il y avait une ressource encore plus facilement accessible (économiquement et techniquement) que la matière première présente dans le sol : les matériaux issus de la déconstruction.

Ce principe de bon sens, très longtemps reproduit, a perdu en intérêt lors de la révolution industrielle du XIXe siècle. En effet, la production de masse permise par l'industrialisation et les innovations technologiques a engendré une réduction des coûts de fabrication, donc une diminution de l'intérêt économique du réemploi. Parallèlement, le coût de la main-d'œuvre nécessaire à la déconstruction sélective augmentant, les pratiques de dépose ont rapidement évolué vers de la « destruction ». Durant ces périodes de plein emploi, les ressources naturelles étaient consommées sans le souci de leur appauvrissement et de l'impact que cela avait sur l'environnement.

La surexploitation entretenue pendant ces décennies a mis en exergue la notion de « capital naturel ». Cette réflexion a engendré de nombreuses recherches

Composition du jury du Prix Junior de l'immobilier 2017

Président : Sébastien MATTY, président du directoire du groupe GA

Membres :

- Camille BARROIS, vice-président de WESTBROOK PROPERTIES
- Dimitri BOULTE, directeur général délégué de SFL (SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE)
- Thierry CAHIERRE, directeur général de REDEVCO
- Sofiane CHIKH, directeur Innovation de la ville d'EIFFAGE CONSTRUCTION
- Pauline DUVAL, directrice générale du groupe DUVAL
- Benoît LABAT, directeur de la valorisation et du patrimoine de la SOCIÉTÉ DU GRAND PARIS
- Anne MOLLET, directrice générale développement et nouveaux produits de PERL
- Marine ULIVIERI, directrice de l'asset management du groupe ADP

scientifiques environnementales, prouvant le réchauffement climatique, la fonte des glaces ou encore la disparition à plus ou moins long terme de certaines matières premières. Ces travaux sont de plus en plus sérieusement considérés par les gouvernements, ce qui les incite à s'engager pour réduire leurs impacts environnementaux. Ainsi, l'accord de Paris fixe entre 195 pays des seuils pour le maintien du réchauffement climatique à 2 °C, le désinvestissement des énergies fossiles ou encore la neutralité carbone.

C'est dans le cadre de ces accords que les sociétés vont être amenées à modifier leur manière de produire et de consommer. En cela, de nombreux organismes, associations et réflexions participent à ce changement des mentalités pour entrer dans une démarche de développement durable, et plus particulièrement de réemploi.

Contexte géographique du réemploi. Les actions suivant une réflexion à peu près similaire se multiplient en France: le projet Democles, la plateforme Backacia, ou encore les services de Hesus pour les terres excavées, prônent la systématisation des actions de réemploi dans les projets de construction, déconstruction ou réhabilitation. Ces services plus ou moins dématérialisés sont généralement constitués d'architectes et ingénieurs du bâtiment ayant pour volonté de réduire leurs externalités négatives dans le cadre de leurs activités. Plusieurs projets expérimentaux sont en cours sur le territoire, souvent portés par des collectivités territoriales sur des projets urbanistiques. Par exemple, l'agglomération de Saumur engage un projet d'étude du gisement de matériaux du bâtiment réemployables localement.

- En Belgique, la démarche est bien plus avancée puisque le recyclage est obligatoire à certains niveaux du chantier, et le réemploi peut faire l'objet de clauses dans les programmes immobiliers (obligation de moyens). Évidemment, les modes constructifs et les matériaux utilisés sont différents en fonction de l'héritage architectural et des techniques employées : il s'avère que la brique, les pavages ainsi que les éléments d'ornement sont courants et présentent un fort potentiel de réemployabilité (WRAP, 2008). C'est pourquoi les sites de vente de matériaux de seconde main sont très développées en Belgique (Opalis, Homepage, 2017).

- En Chine, des réflexions portent plutôt sur le réemploi de la structure entière du bâtiment. Si les problématiques de ressources sont également présentes, les principales préoccupations des autorités sont l'optimisation des espaces en ville et la conservation de l'empreinte architecturale historique (Langston, Wong, Hui, & Shen, 2008). C'est pourquoi les études portent sur la réattribution de nouveaux usages aux bâtiments existants. Cette vision est très louable puisque l'aspect historique et culturel est parfois oublié des investisseurs immobiliers. De plus, les postes les plus impactants en termes d'empreinte carbone sont les lots structurels (gros œuvre). Il est donc très judicieux d'axer les efforts sur la réhabilitation plutôt que sur la déconstruction/reconstruction, même raisonnée. En effet, détruire un bâtiment revient à lui ajouter dix-huit ans de consommation énergétique sur le total de sa dépense (*Les cahiers techniques du bâtiment*, n° 349, 2016).

- De nombreux ouvrages relatent les différentes expérimentations menées à travers le globe (Chopin & Delon, 2014). Les retours d'expérience montrent que la compétitivité financière de cette démarche n'est pas acquise en phase conception/construction. De plus, elle nécessite des compétences spécifiques et des arbitrages au

cas par cas. Actuellement, les efforts portent sur des gisements proches du déchet, sur des projets de déconstruction ou réhabilitation lourde. Un premier constat est tiré de cette littérature : les démarches de réemploi et de redistribution en phase d'exploitation courante (5 niveaux de maintenance couverts) sont quasi inexistantes.

LES PRESTATIONS DU *REUSE MANAGEMENT*

Le *ReUse Manager* est un prestataire de conseil, comparable à un assistant à maîtrise d'ouvrage, spécialisé dans le réemploi et la redistribution des composants issus de l'exploitation immobilière. Il vient accompagner le maître d'ouvrage et les prestataires dans la mise en place d'une démarche vertueuse et pragmatique d'économie des ressources au sein d'un projet immobilier.

Diagnostic. Le *ReUse Manager* est avant tout un expert des questions de réemployabilité des ouvrages. À partir d'un système de cotation, il identifie, sur site et à partir de la documentation de l'ouvrage, le potentiel de réemploi de chacun des éléments présents. À ce stade, un diagnostic ressource est fourni, comprenant des informations chiffrées sur les résultats attendus et les moyens mis en œuvre pour y parvenir.

Commercialisation-*Sourcing*. Pour lancer une démarche de commercialisation, le *ReUse Manager* doit se concentrer sur un panel de composants pour lequel il définira le prix marché et lancera les démarches de prospection. Cela se fera évidement au moyen des plateformes numériques existantes, mais également par son réseau de partenaires sur lequel il peut compter en fonction des gisements identifiés. Le système fonctionne aussi sous l'angle du *sourcing* : un donneur d'ordre cherchant des composants d'occasion pour son projet pourra faire appel au *ReUse Manager* qui sera missionné pour sourcer les composants répondant aux contraintes du CCTP[1].

Suivi opérationnel. Ces pratiques de redistribution existent d'ores et déjà sur les chantiers, mais de manière informelle. Tout l'enjeu de ce nouveau métier est d'apporter de la traçabilité et de la visibilité au maître d'ouvrage. La démarche de redistribution engendre des visites sur site, des négociations entre cédant et acquéreur ainsi qu'un pilotage de la dépose soignée et de la mise à disposition des biens cédés. Un contrat de vente est rédigé, afin d'apporter un cadre juridique au transfert de propriété.

Bilan des opérations. En fin de projet, un bilan est rendu au maître d'ouvrage afin de mettre en exergue la démarche responsable qu'il a déployée sur son opération. Ce bilan comprend les volets environnementaux et financiers.

CONCLUSION : FAIRE BOUGER LES MENTALITÉS

Pour le moment, dans la dizaine de solutions voyant le jour autour de l'économie circulaire appliquée au bâtiment, aucune n'est réellement en mesure de se démarquer par son efficacité ou ses bénéfices engendrés. En revanche, la réponse apportée par le *ReUse Manager* a l'intérêt d'être dimensionnée en fonction des projets et des besoins de la maîtrise d'ouvrage.

Intégrer un modèle existant sans en bouger les lignes permet avant tout de changer les mentalités sans déstructurer les acteurs. Une fois transformées, les habitudes permettront aux acteurs de l'immobilier de se passer d'un accompagnement spécialisé. À ce moment-là, il sera l'occasion pour les *ReUse Manager* de s'adapter au marché et de répondre à de nouveaux enjeux, toujours autour de valeurs de bon sens appliquées à l'immobilier.

1. Cahier des clauses techniques particulières.

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

réflexions IMMOBILIÈRES

LA REVUE DE L'IEIF

N°84 - 2e TRIMESTRE 2018

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