

réflexions

LA REVUE
DE L'IEIF

IMMOBILIÈRES

N°88 - 2^e TRIMESTRE 2019

Dossier

L'IMMOBILIER COTÉ, UNE INDUSTRIE INNOVANTE

avec

Maryse Aulagnon
Delphine Charles-Péronne
Sébastien Chemouny
Bruno Duclos
Benoît Faure-Jarrosion
Jean-Éric Fournier
Vladimir Minot
Dominique Moerenhout
Myf Ryan
Geoffroy Schmitt
Pierre Schoeffler

Cybersécurité : un sujet à prendre « hacker »

par Philippe Boyer

L'immobilier face au risque climatique : dynamique des marchés et outils d'évaluation

par Chayma Oueslati

Usufuit locatif social : une réponse à la pénurie de logements sociaux ?

par Laurence Trochon
et Franck Petel



INSTITUT
DE L'ÉPARGNE
IMMOBILIÈRE
& FONCIÈRE



N° 88

2^e TRIMESTRE 2019

DOSSIER

L'IMMOBILIER COTÉ, UNE INDUSTRIE INNOVANTE

coordonné par
Delphine Charles-Péronne

Développement des sociétés immobilières : actions passées de la FSIF et perspectives
Interview de Maryse Aulagnon

A real estate virtuous circle: the listed story
par Dominique Moerenhout

Les foncières cotées françaises ont une place à reprendre en Europe
par Benoît Faure-Jarrosson, Vladimir Minot et Bruno Duclos

Stratégies de diversification des SIIC et création de valeur
par Pierre Schoeffler

Regenerating the future
par Myf Ryan

Les nouvelles technologies entrent dans le *back-office* des sociétés immobilières
Interview de Sébastien Chemouny

RSE : l'immobilier coté français montre la voie
par Jean-Éric Fournier

Sociétés immobilières cotées : des employeurs engagés
par Geoffroy Schmitt, avec les témoignages de Stéphane Duhail, Christine Harné et Karine Marchand

Les sociétés immobilières cotées, mécènes et parrains
par Delphine Charles-Péronne

INNOVATION
Cybersécurité : un sujet à prendre « hacker »
par Philippe Boyer

LOGEMENT
Usufruit locatif social : une réponse à la pénurie de logements sociaux ?
par Laurence Trochon et Franck Petel

LES CAHIERS PALLADIO
L'immobilier face au risque climatique : dynamique des marchés et outils d'évaluation
par Chayma Oueslati

L'ACTUALITÉ BIBLIOGRAPHIQUE



L'IMMOBILIER FACE AU RISQUE CLIMATIQUE : DYNAMIQUE DES MARCHÉS ET OUTILS D'ÉVALUATION

par **Chayma Oueslati** Analyste, Cushman & Wakefield¹

Acheter aujourd'hui un bien immobilier à petit prix pour pouvoir bénéficier d'une augmentation considérable de sa valeur d'ici quelque temps : quel meilleur investissement peut-on espérer ?

Novembre 2017, une start-up immobilière nommée Orizon est née. Elle propose un produit innovant : l'immobilier prédictif. Partant de la question, à l'ordre du jour, des changements climatiques et de leurs impacts futurs sur les villes et les territoires, et grâce à un algorithme permettant de simuler la montée des eaux marines, la start-up identifie et met en vente les biens immobiliers qui seront rattrapés par les rivages d'ici quelques décennies.

Orizon et son concept intrigant, lancé à l'occasion de la COP 23 tenue à Bonn en novembre 2017, ne sont qu'une fiction imaginée par l'organisation internationale Greenpeace, agissant dans le domaine de la protection de l'environnement. Mais l'idée n'était

pas sans interpellier. Son objectif était de sensibiliser l'opinion publique aux risques imminents des changements climatiques mais aussi, et surtout, de dénoncer une situation marquée par un manque de réactivité face aux menaces qui pèsent sur l'avenir de la planète.

Et pour qu'elle soit la plus provocatrice possible, la campagne a misé sur un secteur économique aussi vital que stratégique : l'immobilier (voir figure 1).

LE CHANGEMENT CLIMATIQUE : UN RÉEL DÉFI POUR L'INDUSTRIE IMMOBILIÈRE

La notion de risque a toujours été au cœur des questions d'évaluation et d'investissement. Souvent abordée sous un angle économique et financier, elle a connu, depuis quelques années, l'introduction d'une nouvelle dimension, à savoir celle des risques climatiques ; et ce, depuis le sommet de Kyoto et du protocole qui en a découlé².

Ces risques, dont les effets se font de plus en plus ressentir, sont divers et varient d'un terrain à un autre : vagues de chaleur, tempêtes, inondations, sécheresse, érosion, submersion marine, etc. Ils seront par ailleurs, selon le groupe d'experts intergouvernemental sur l'évolution du climat (GIEC), de plus en plus fréquents et intenses dans les prochaines décennies. Leurs impacts toucheront plus

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.

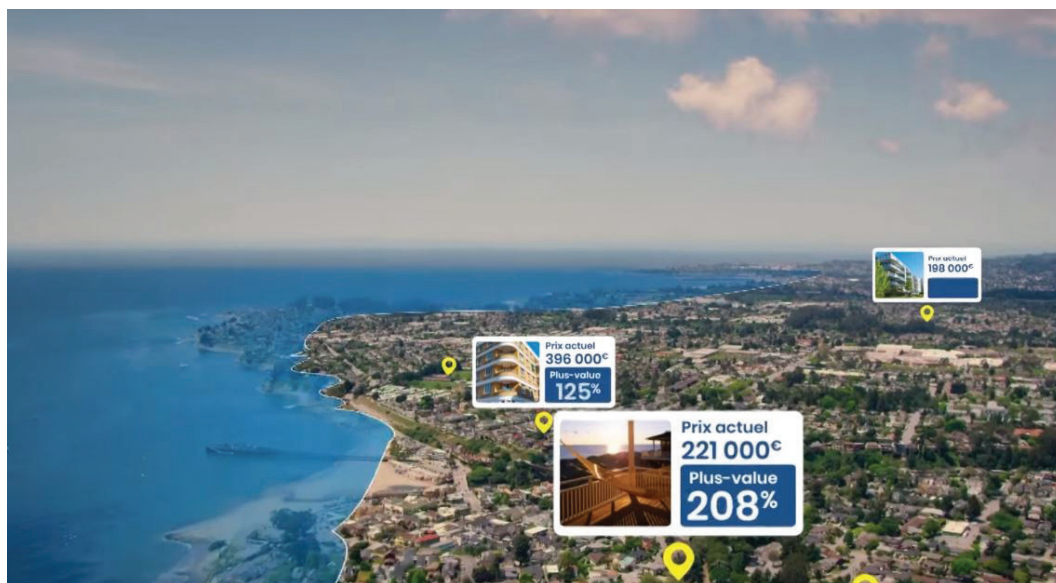
1. Diplômée du master spécialisé « Management urbain et immobilier » de l'ESSEC ; lauréate du Prix Junior de l'industrie immobilière, SIMI 2018.

2. Accord international visant à la réduction des émissions de gaz à effet de serre signé le 11 décembre 1997 par 184 États membres de l'ONU et entré en vigueur le 16 février 2005.



FIGURE 1

Mise en vente des biens immobiliers qui seront rattrapés par le rivage sous l'effet du changement climatique
extrait de la campagne publicitaire d'Orizon



Source : https://www.youtube.com/watch?time_continue=6&v=ypzomVrsqJl.

d'un secteur économique, dont celui de l'immobilier qui paraît comme l'un des plus sensibles, voire des plus vulnérables.

Le sujet étant encore peu exploré d'un point de vue expertal, du moins en France, sans doute du fait de sa complexité et de son caractère nouveau et davantage basé sur l'hypothèse que sur des données directes et visibles aujourd'hui. Il m'a paru opportun de l'aborder dans le cadre de ma thèse professionnelle pour le master « Management urbain et spécialisé » à l'ESSEC. Ceci a été réalisé aussi au moment de mon intégration au département d'Évaluation et de Conseil de la société Cushman & Wakefield.

Risque d'inondation. L'objectif était, d'une part, d'avoir une meilleure connaissance de l'évolution des valeurs immobilières en zones à risques ; d'autre part, de mieux comprendre l'apport et les limites des outils d'évaluation immobilière communément utilisés et de déceler des pistes d'amélioration et d'innovation pour une meilleure prise en compte des changements climatiques et de leurs impacts futurs.

Cependant, la question étant assez vaste et touchant à plus d'une échelle et à plus d'un acteur, il m'était tout d'abord nécessaire de cerner un champ d'étude : mon choix s'est principalement porté sur les risques d'inondation par cours d'eau et par submersion marine.

► Il s'agit tout d'abord des risques naturels les plus menaçants (avec 3,7 M logements situés en zones inondables et 6,8 M personnes exposées au risque d'inondation¹) et les plus préoccupants aussi bien pour les populations concernées que pour les autorités publiques.

► Il s'agit également des risques les plus abordés dans la littérature économique consacrée aux marchés immobiliers et ayant fait l'objet d'études qualitatives et quantitatives, permettant une meilleure appréhension du sujet ainsi qu'une comparaison de différents cas de figure.

LA DYNAMIQUE DES MARCHÉS IMMOBILIERS FACE AU RISQUE NATUREL

En France, les études chiffrées concernant les risques naturels et leurs impacts sur les marchés immobiliers ont essentiellement porté sur les marchés résidentiels. Pour ce qui est du risque d'inondation, des études détaillées ont été consacrées aux villes de Champs-sur-Marne, d'Orléans et de Montauban ainsi qu'aux vallées de la Canche et de la Meuse. Pour le risque de submersion marine, les études disponibles sont plus récentes. Mon analyse a porté sur deux territoires parmi les plus concernés. Il s'agit d'une part de l'estuaire de la Gironde, touché en 2010 par la tempête Xynthia, et d'autre part du littoral du Nord-Pas-de-Calais.

1. D'après le Commissariat général au développement durable, Service de l'observation et des statistiques.

Réactions des marchés. Les données recueillies m'ont permis de dégager trois principaux types de réactions des marchés immobiliers face aux risques naturels.

- Dans le premier, le risque est ignoré ou marginalement intégré dans les prix des biens immobiliers les plus exposés. Ceci est souvent observé dans les territoires qui n'ont pas connu d'événements majeurs depuis plusieurs années, même si la probabilité de l'occurrence d'un aléa n'est pas à écarter. Dans de tels secteurs, la proximité des cours d'eau est toujours perçue comme un avantage plutôt que comme une menace.
- Le deuxième type de réaction reflète une prise en compte, ponctuelle, du risque dans les prix immobiliers, suite à l'occurrence d'un événement majeur ou à la mise en place d'un document réglementaire (de type PPRI¹). Dans ce cas de figure, les marchés immobiliers réagissent sur des périodes limitées allant de deux à trois ans. Mais les tendances baissières ne durent pas si les événements ne se répètent pas.
- En revanche, la situation change nettement avec le troisième type de réaction, enregistré dans les territoires qui ont été touchés par des événements fréquents et intenses. Les baisses des prix s'observent systématiquement pour les biens les plus exposés, résultat d'une mémoire collective fortement marquée par le risque. C'est, par exemple, le cas de l'estuaire de la Gironde qui a connu, depuis 1930, treize événements fluvio-maritimes majeurs. Dans ces zones, les prix des terrains constructibles, en particulier, sont susceptibles d'être dévalués, et certains biens déjà construits, en rez-de-chaussée principalement, peuvent subir d'importantes décotes.

Dimension psychologique. Aussi trois facteurs majeurs de réactions des marchés immobiliers ont-ils été mis en lumière : la mémoire du risque, l'évolution réglementaire et la fréquence d'événements traumatiques. On n'oubliera pas, en plus de tout cela, la dimension psychologique qui n'est pas sans impact sur le comportement des acquéreurs.

LES MÉTHODES D'ÉVALUATION DES RISQUES NATURELS SUR LES PARCS IMMOBILIERS

Bien que les études scientifiques soient de plus en plus alarmantes quant à l'intensité et la fréquence des risques naturels induits par les changements climatiques, peu de professionnels sont aujourd'hui en mesure de quantifier l'impact de tels changements sur leurs parcs immobiliers.

Mon objectif était d'essayer de contribuer à la recherche de réponses à cette problématique, à travers la mise en place d'un modèle permettant de quantifier les impacts financiers des risques naturels, tout en considérant les conjonctures environnementales futures.

Cette idée, née dans le cadre de ma thèse professionnelle, est en train de devenir aujourd'hui, grâce à l'appui de mon entreprise – Cushman & Wakefield – un réel outil d'aide à la prise de décision, dans lequel plusieurs dimensions sont prises en compte. Il s'agit d'une part de paramètres d'ordre physique liés à la fréquence et à l'intensité des risques naturels, mais aussi des données relatives à la dynamique des marchés ainsi qu'aux dimensions démographiques, réglementaires et territoriales.

Un outil d'aide à la décision. Cet outil permettra d'identifier les impacts financiers potentiels des risques climatiques sur un bien donné : ceci peut se traduire par des coûts de prévention, d'entretien et de réparation, ou encore par des pertes de revenus

Références

V. CAUMONT, *Risque de submersion marine et marchés fonciers et immobiliers sur le littoral du Nord-Pas-de-Calais. Phase 2 : analyse quantitative des marchés fonciers et immobiliers*, Cerema, www.nordpicardie.cerema.fr/IMG/pdf/Rapport_mep_v8_cle5dbf12.pdf, 2014.

P. DERONZIER & S. TERRA, « Les bénéfices économiques de la protection contre le risque d'inondation », ministère de l'Écologie et du Développement durable, *D4E, Série études*, n° 06-E05, 2006.

G. HUBERT, J. CAPBLANCO & B. BARROCA, « L'influence des inondations et des documents réglementaires sur le marché foncier en zone inondable », *Annales des Ponts et Chaussées*, n° 105, pp. 32-39, 2003.

J. LONGUÉE & B. ZUINDEAU, « L'impact du coût des inondations sur les valeurs immobilières : une application de la méthode des prix hédoniques à la Basse-Vallée de la Canche », *Cahiers du Gratice*, n° 21 (numéro spécial économie immobilière), pp. 143-166, 2001.

R. PASKOFF, *Le changement climatique et les espaces côtiers : l'élévation du niveau de la mer : risques et réponses*, textes réunis, actes du colloque d'Arles, 12 et 13 octobre 2000, 96 p., 2000.

1. Plan de prévention du risque inondation.



FIGURE 2

Un outil d'aide à la décision face aux changements climatiques

Cushman & Wakefield Valuation & Advisory – France



liées à des périodes de vacance courtes ou prolongées. De telles données sont estimées sur plusieurs échelles de temps et sont, par la suite, intégrées, dans des modèles d'évaluation immobilière afin d'analyser l'évolution de la valeur du bâtiment.

Une fois cette étape franchie, les données obtenues permettront d'identifier le degré de vulnérabilité des biens étudiés, les potentielles pertes de valeurs induites par le changement climatique, les coûts

de prévention à mobiliser, aujourd'hui, afin d'éviter d'importantes décotes dans l'avenir, ainsi qu'une meilleure appréciation de l'exposition de l'ensemble d'un portefeuille immobilier aux risques climatiques.

Cet outil (voir figure 2) s'adresse aux professionnels souhaitant préserver, protéger et mieux adapter leur patrimoine existant. Il pourra également répondre aux attentes de ceux cherchant à s'armer des meilleures stratégies pour leurs projets futurs. ▀

réflexions

LA REVUE
DE L'IEIF

IMMOBILIÈRES

N°88 - 2^e TRIMESTRE 2019

ISSN 1244-0442

Au numéro 55 € TTC

Abonnement (4 n°s) 190 € TTC

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