



L'Université de la Ville de Demain : la ville bas-carbone pour tous

Groupe n°2 :

Financer la ville bas-carbone

Constat : si le contexte économique, monétaire, financier, réglementaire, social et politique est favorable au financement de la ville bas-carbone, deux obstacles principaux restent à lever 1/la rénovation thermique des logements 2/ le problème du coût du foncier

Enjeux : que faut-il financer mais aussi que faut-il renoncer à financer ?

Propositions

1. Compenser les surcoûts de construction et de rénovation bas-carbone par l'industrialisation des processus
2. Investir dans la R&D et soutenir les start-ups par l'augmentation du capital risque privé avec des investisseurs de long terme
3. Financer la rénovation de travaux d'isolation thermique grâce aux économies effectuées sur ses dépenses en énergie par le biais de son fournisseur
4. Pour industrialiser la construction bas-carbone et la rénovation tout en réduisant les coûts de gestion locative et de maintenance, constituer des portefeuilles massifs en logements par des investisseurs institutionnels sous forme de foncières.
 - a. Favoriser le démembrement de propriété dans l'espace
 - b. Favoriser le démembrement de propriété dans le temps
5. Exemplarité des aménageurs publics : mettre fin à la pratique de la mise aux enchères du foncier constructible dans les opérations d'aménagement

*

CONSTAT

Le contexte économique, monétaire, financier, réglementaire, social et politique est favorable au financement de la ville bas-carbone : taux d'intérêt à court et long terme très bas, épargne des ménages très abondante, plans de relance français et européen favorables au financement de la transition écologique, conditions de mobilisation de l'argent privé, intérêt croissant des investisseurs institutionnels pour un immobilier durable sous pression d'une réglementation croissante et contexte social porteur avec une majorité de Français plaçant le changement climatique comme une de leurs principales préoccupations.

Il demeure toutefois deux principaux obstacles à lever :

1. **Le problème largement documenté de la rénovation thermique des logements**

Le parc immobilier résidentiel est marqué par une forte inertie : sur 36 millions de logements existants en France, seuls 350 000 logements neufs sont construits chaque année, portant le taux moyen de renouvellement du parc à cent ans. **Par ailleurs, les évolutions sur ce parc sont ralenties et compliquées par sa détention par un grand nombre d'investisseurs individuels à la surface financière réduite et souvent encore peu sensibilisés aux enjeux climatiques**: selon l'INSEE, en 2019, les ménages détenaient 59% de l'ensemble du patrimoine immobilier en valeur, essentiellement sous forme d'immobilier résidentiel, suivis des sociétés non financières avec 23% et des administrations publiques avec 15%, essentiellement sous forme d'immobilier tertiaire. Les banques et les investisseurs institutionnels ne détiennent que les 3% restants. Or, il est plus facile de mettre à niveau un parc de logements détenu par des institutionnels soucieux d'assurer une bonne maintenance et d'augmenter la valeur de leur capital que s'il est détenu par des propriétaires individuels ou des copropriétaires aux poches moins profondes, notamment quand les transformations des habitudes et des comportements doivent s'opérer en moins d'une génération pour être en ligne avec les Accords de Paris.

Or sur les quelques 30 millions de résidences principales que compte la France, près de 5 millions sont considérés comme des passoires thermiques. Avec des coûts liés à l'isolation de l'ordre de 12 000 euros par logement (soit 5% environ du prix moyen d'un logement), la rénovation des seules passoires thermiques nécessite 60 milliards d'euros. Pour rappel, le plan de relance français prévoit 30 milliards d'euros pour la rénovation énergétique tout azimut en 2021 et 2022. Par ailleurs, les investissements ne sont pas rentabilisables par les économies d'énergie à un horizon acceptable par les particuliers. Ils doivent donc être financés grâce à une injection massive de fonds publics, ce qui est aujourd'hui le cas, et avec une politique d'accompagnement des ménages qui se met en place (cf. rapport Sichel). Toutefois, la massification de ces investissements, qu'il s'agisse d'ailleurs des logements ou des autres types de bâtiments dépend aussi de la baisse des coûts des travaux, à laquelle l'injection de subventions peut ne pas être favorable.

2. Le problème du coût du foncier dans les territoires urbains denses

Construire du logement abordable et réduire les émissions de gaz à effet de serre revient à poser la question du coût du foncier. En effet, ce dernier est déterminé par trois échelles différentes, la position de l'aire urbaine dans la hiérarchie des villes, la localisation au sein de l'aire urbaine, et enfin les caractéristiques propres au terrain : sous l'effet de la pression foncière liée à la métropolisation, il faut s'éloigner des centres urbains et des nœuds de communications et des réseaux de transports en commun pour trouver du foncier abordable, conduisant souvent à la consommation de terres agricoles. Or la localisation des terrains a un impact direct sur le bilan carbone des nouvelles constructions dans leur phase d'exploitation dans la mesure où elle facilitera des modes de vie et des pratiques de l'espace plus ou moins émetteurs de gaz à effet de serre (consommation d'espace, type de chauffage, mixité d'usages, fréquence des déplacements en véhicule individuel et distances parcourues quotidiennes etc.). Construire la ville sur elle-même, limiter l'artificialisation des sols, adopter un modèle de développement urbain compact, favoriser des modes de déplacements décarbonés par un aménagement de l'espace public adéquat correspond à une intensification du capital investi. Le coût du foncier, phénomène de rente fondé sur la rareté et créateur de profondes inégalités de patrimoine constitue un obstacle majeur à ce projet de ville bas-carbone accessible à tous.

ENJEUX

Poser la question du financement de la ville bas-carbone pour tous pose en réalité une double question : (1) que faut-il à l'avenir financer (innovation, rénovation énergétique, charge foncière en zone tendue, objets immobiliers en avance sur les normes dont les surcoûts sont en principe vite compensés par l'industrialisation des processus et par la valeur verte...) et quels mécanismes innovants mettre en place pour de tels financements ? (2) mais aussi que faut-il renoncer à financer ? Abandonner tout nouvel investissement non conforme aux objectifs du changement climatique est certes une stratégie rationnelle à long terme et efficace pour éviter le risque de *stranded asset* mais se heurte à la difficulté de renoncer à des profits de court terme, notamment en absence de réglementation ou de normes claires adoptées par tous et exige donc une capacité de gestion de l'incertitude.

PROPOSITIONS

Dans ce contexte, le groupe de travail fait plusieurs propositions pour flécher les investissements en fonction de leurs impacts.

1. Compenser les surcoûts de construction et de rénovation bas-carbone par l'industrialisation des processus

La productivité des activités de rénovation et de construction des bâtiments reste faible et loin de celle de l'industrie (stagnation de la valeur ajoutée par heure de travail après une phase de décroissance de 2% par an entre 2000 et 2010) : elle peut être augmentée grâce au numérique (préfabrication et suivi de chantier, avec à la clef des économies de 20 à 50% sur le coût des chantiers ; BIM et CIM pour gérer la performance énergétique et environnementale en phase d'exploitation et maintenance). Le prix est celui d'un véritable effort de formation, notamment chez les artisans.

2. Investir dans la R&D et soutenir les start-ups par l'augmentation du capital risque privé avec des investisseurs de long terme

Les dépenses en recherche et développement dans le secteur de la construction n'atteignent pas 1% du chiffre d'affaires de la branche, loin de la moyenne dans l'industrie. L'innovation passe souvent par les start-ups, plus à même que les acteurs établis d'adopter des démarches de rupture et de s'approprier les avancées technologiques qui toutefois souffrent de problèmes récurrents de financement.

3. Financer la rénovation de travaux d'isolation thermique grâce aux économies effectuées sur ses dépenses en énergie par le biais de son fournisseur

Sur le modèle de *l'intracting*, un dispositif de financement peut être mis en place en interne par un gestionnaire de patrimoine immobilier dans le cadre d'une programmation pluriannuelle d'intervention sur un patrimoine de bâtiments et destiné à financer des actions d'efficacité énergétique. Il se matérialise par la création d'un fonds dans la comptabilité analytique alloué à la performance énergétique du patrimoine immobilier. Les crédits de fonctionnement non dépensés issus des économies réalisées grâce aux actions engagées sont transformés en crédits d'investissement.

4. Pour industrialiser la construction bas carbone et la rénovation tout en réduisant les coûts de gestion locative et de maintenance, constituer des portefeuilles massifs en logements par des investisseurs institutionnels sous forme de foncières

Pour des raisons de rapidité dans la mise en place opérationnelle mais aussi pour couvrir le risque de réputation, le plus efficace serait que les institutionnels participent à des foncières de logements, cotées ou non, et que ces foncières de logement aient une approche ouverte d'acquisition de logements existants et de construction de logements neufs. La détention peut être pleine et entière ou hybride avec le ménage occupant (démembrement dans l'espace ou dans le temps) pour permettre aux ménages des classes moyennes d'investir dans leur logement, notamment en zone tendue.

4a. Démembrement de propriété dans l'espace

L'acquéreur personne physique acquiert une quote-part de son logement et loue la quote-part dont il n'est pas propriétaire à un institutionnel, ce qui lui permet de se constituer une épargne immobilière tout en occupant le bien. Lorsqu'il déménage, il revend sa quote-part à l'institutionnel au prix du marché. Pour ce dernier, cela revient quasiment au même que de détenir des appartements qu'il loue ou vend au gré des évolutions de marché et de ses besoins de liquidité, sans pouvoir toutefois maîtriser le calendrier des achats et des ventes par les particuliers, alors même que son rendement reste celui de la location classique.

4b. Démembrement de propriété dans le temps

L'emphytéose sur 50 ans conférée par un investisseur institutionnel, repose sur une propriété totale, mais temporaire, sur 50 ans ce qui permet à l'acquéreur de réduire le prix d'achat de son logement de 30%, les mensualités de son emprunt (sur 20 ans) équivalent au loyer qu'il aurait payé en restant locataire. Lorsqu'il revend son logement, il le fait sur la base de son prix d'acquisition moins 2 % par année de détention. Il ne participe donc pas à la plus-value éventuelle et revend moins cher que son prix d'achat. Toutefois, son crédit étant partiellement remboursé, il reçoit la différence entre son prix de vente et le remboursement du principal restant dû sur son crédit qui au terme de, par exemple 10 ans, représente l'équivalent de 35% des mensualités qu'il a payées. De son côté, en portant sans rémunération ni coût les 30 % de la réduction de prix d'origine, l'investisseur institutionnel, en rachetant les 70 % originellement cédés avec une décote annuelle de 2 %, générera un rendement de l'ordre de 6 à 7 % sur les capitaux investis contre 3,5 % en locatif classique, cela sans supposer que le prix de l'immobilier résidentiel augmente.

5. Exemplarité des aménageurs publics : mettre fin à la pratique de la mise aux enchères du foncier constructible dans les opérations d'aménagement

La pratique de la mise aux enchères du foncier constructible dans les opérations d'aménagement est nocive. Elle favorise la spéculation et envoie un signal contraire à l'exigence de qualité urbaine et de besoin d'innovation en faveur de la ville durable. Il est possible d'y mettre fin en commençant par l'interdire aux aménageurs publics qui devraient donc prendre modèle sur ceux d'entre eux qui pratiquent déjà une mise en compétition des offres des promoteurs sur la base d'un prix *ex ante* en les jugeant sur la qualité globale de leurs offres.

Cette mesure devrait avoir pour corollaire de donner une place essentielle au contrat passé avec le promoteur dans lequel sa marge serait négociée et des pénalités seraient à verser en cas de non-conformité des réalisations et de non-atteinte des objectifs de qualité.

La portée de ce nouveau régime d'attribution des charges foncières serait considérable. Les promoteurs pourraient s'en prévaloir auprès des investisseurs eux-mêmes à la recherche d'actifs réels dont les impacts sont conformes aux objectifs de développement durable, notamment bien sûr les objectifs climatiques. Elle devrait dans un deuxième temps être étendue aux opérations privées.