



LA FRANÇAISE

LES CAHIERS DU COMITE DE PROSPECTIVE

N°6

Séance du 16 novembre 2016

Les défis de l'urbanisation au XXI^e siècle

1 Le point de vue du constructeur. « Du produit immobilier au service global ». François Bertière (Bouygues Immobilier)

Les grandes tendances des métiers de l'immobilier

Traditionnellement, la ville a été conçue comme un ensemble à deux couches, une couche de réseaux souterrains et une couche de surface. L'outil de représentation de ce modèle est le plan. Aujourd'hui, une troisième couche « logicielle » vient se superposer, en synergie avec les technologies de l'information. Elle revêt trois aspects, la conception, la fourniture et la gestion, déterminés par les enjeux environnementaux et sociétaux.

Du béton à la fourniture de service

L'aspect énergétique. En France le développement durable énergétique est abordé sous l'angle des économies d'énergie. Dans les autres pays, c'est plutôt l'empreinte carbone qui domine.

L'expérience des bâtiments à énergie positive et sa généralisation. Un immeuble de 23000 m² de bureaux, à Meudon (92), utilise l'électricité photovoltaïque et la biomasse comme sources d'énergie et le béton comme régulateur thermique. La gestion de ces immeubles exige un véritable savoir-faire. Elle ouvre le vaste marché de la réhabilitation thermique du parc

existant. Le paradoxe est que la consommation énergétique de tels bureaux provient à 90% des déplacements automobiles des occupants. Ce point est confirmé par Laurent Morel (ancien dirigeant de Klépierre) à propos des centres commerciaux dont l'empreinte carbone est à hauteur de 100 pour le bâtiment, 1200 pour les déplacements des clients et 3000 pour les produits vendus. L'avenir serait donc au petit centre commercial connecté.

Une autre expérience vise à l'intégration globale dans un quartier d'un immeuble avec mutualisation des consommations d'énergie (smart grid). Le siège de Microsoft à Issy les Moulineaux (92), est ainsi relié à celui d'Accor et à des immeubles d'habitation voisins ainsi qu'à l'éclairage public, en attendant la connexion aux bornes d'autolib, pour l'instant refusée.

La transposition aux immeubles résidentiels de telles expériences est difficile, essentiellement du fait de l'atomisation de leur gestion.

Le "BIM" (Building Information Modeling)

Alors que les gains de productivité ont été faibles dans la construction depuis la deuxième guerre mondiale, la numérisation permet d'opérer désormais avec des plateformes accessibles à tous les intervenants dans la construction et aussi d'intégrer des objets connectés pour le fonctionnement et l'entretien ultérieurs des immeubles. La modélisation des données du bâtiment (technologie BIM) permet de transmettre les bonnes informations, aux bons interlocuteurs, au bon moment. **« Le BIM, c'est surtout des méthodes de travail et une maquette numérique paramétrique 3D qui contient des données intelligentes et structurées. Le BIM permet le partage d'informations fiables tout au long de la durée de vie d'un bâtiment ou d'infrastructures, de leur conception jusqu'à leur démolition. La maquette numérique est quant à elle une représentation digitale des caractéristiques physiques et fonctionnelles de ce bâtiment ou de ces infrastructures. »**

Le modèle économique de l'immobilier au risque de la mutation numérique

La fin de l'agence immobilière traditionnelle et la fragilité sur les ventes.

Le modèle traditionnel de l'immeuble de bureaux apparaît désormais en inadéquation avec l'évolution de l'entreprise vers la mobilité/plasticité des équipes-projets. On peut citer l'expérience Nextdoor de location de bureaux ou de postes en *co-working*, pour une durée courte à un coût inférieur de 30% au coût d'un poste traditionnel. La cible de **« La nouvelle génération d'espaces professionnels pour les entreprises et les indépendants à Paris et en Île-de-France »** est majoritairement celle de grands groupes pour leurs équipes-projets engagées dans l'innovation plutôt que de start-up.

Ce décalage fait apparaître le mismatch entre le financement du bailleur (long terme) et l'engagement du locataire (court terme) et la nécessité de faire intervenir un intermédiaire preneur d'un bail long.

2 Le point de vue de l'investisseur. « La révolution des usages ». Xavier Lépine (La Française)

La ville durable doit être une ville moins risquée et s'affirmer comme le lieu par excellence du bien-vivre ensemble

La nécessaire révolution des usages à travers le cas du Grand Paris.

La surface constituée par les aires de 800 m de rayon autour des quinze gares du super RER représente une fois et demi la surface actuelle de Paris. 11 millions de m² de bureaux y seront construits, soit 20% d'augmentation par rapport au parc actuel d'Ile de France.

La rareté du foncier et le niveau des prix rendent les bureaux peu accessibles aux ETI et Start up et les logements aux primo-accédant. Le succès du Grand Paris reposerait donc sur la **migration de la propriété vers l'usage** (*plug and work* pour les entreprises). D'où la nécessité de dissocier les acteurs du marché immobilier en fonction de leur capacité à prendre des risques. Les immeubles feraient ainsi l'objet de baux très longs à rendement faible en faveur d'institutionnels qui assureraient l'intermédiation en consentant des baux plus courts à rendements plus élevés pour les preneurs/occupants finaux.

NB : Serge Pujol en tant qu'investisseur souligne l'intérêt de cette proposition pour les IRP en quête de placements longs sécurisés.

Pour le logement, l'accès à la propriété devient impossible parce que trop coûteux au regard des revenus. La baisse des prix paraissant exclue car récessive, il est indispensable d'explorer la dissociation de la propriété dans le temps. Dans ce schéma, des foncières pourraient vendre des baux à vie non transmissibles (inverse du viager).

Pour les preneurs cette solution permettrait de réaliser des économies sur les droits de mutation. Elle répondrait aussi à la mise en cause du modèle actuel de transmission patrimoniale rendu inefficace du fait de l'allongement de durée de vie (et donc de l'élévation de l'âge des bénéficiaires de la succession). Elle apporterait enfin une solution à l'engorgement des HLM, qui représentent 20% du parc de logement mais sont accessibles, en théorie, à 70% de la population, l'accessibilité n'étant de surcroît pas revue, pour les « heureux élus », à mesure que leurs revenus progressent.

3 Le point de vue du Juriste. « La réforme des baux ». Frédéric Nouel (cabinet Gide, Loyrette, Nouel)

La difficulté juridique provient de trois évolutions : celle des usages, celle de l'accélération du cycle de vie et celle de l'accroissement des normes (et de l'obsolescence induite).

Le droit de propriété est un élément central de la Déclaration des Droits de l'Homme (succédant à l'emphytéose). C'est un droit absolu, indéfini, intemporel, avec lequel on ne peut transiger. La seule exception réside dans le bail à construction.

Toutefois, est apparu en 1988 le bail emphytéotique administratif, destiné aux collectivités locales mais non applicable au privé.

Or, le bail commercial représente certes une solution valable mais qui ne dure que neuf ans et qui est en réalité fragile dans les dernières années, du fait du risque de renégociation anticipée à la demande du preneur. Il serait donc judicieux de transposer le bail emphytéotique administratif au secteur privé, en contrôlant la destination du bien et la transmission du bail.

Pour le logement, toute réforme doit partir du constat que les prêts immobilier ont une durée de vie moyenne de sept ans. En conséquence il faudrait instituer des baux à 6 ans.

4 Le point de vue de l'urbaniste. « Le métabolisme de la ville ». Etienne Tricaud (AREP)

La ville souffre de deux maladies : une maladie chronique, c'est la maladie sociale, l'exclusion de l'accès à la mobilité ; une maladie mortelle, due au changement climatique et à la pollution.

La ville héritée de la deuxième moitié du XX^e siècle est une ville fractionnée car bâtie sur le principe des zones monofonctionnelles (dortoirs, ZAC, ZUP, etc.). Le transport, appuyé par le numérique, doit jouer un rôle essentiel pour éviter la mort de la ville par défaut de circulation et de mélange. La clé de l'urbanisme devient le piéton et la « *walking distance* » autour du quartier de gare (le « *transport oriented design* »). La densification urbaine doit s'accompagner impérativement de mixité, de flexibilité, de polyvalence et de réversibilité.

Cette culture de la spécialisation/séparation est remise en cause dans les projets récents mais elle subsiste dans les faits malgré les obsolescences (santé/éducation/bureaux /commerce etc.).

A travers leurs différents projets, les pays émergents offrent des solutions variées à leurs problèmes démographiques spécifiques (les problèmes du Maroc sont très différents de ceux de la Chine).

Jacques Ninet - Conseiller pour la recherche Groupe La Française. Secrétaire du Comité de prospective

Ont participés à ce comité de Prospective le 16 septembre 2016 :

Présents : Amiral Jacques Lanxade ; François Chabannes ; Henri Chaffiotte ; Bertrand Collomb ; Bernard Descreux ; Michel Didier ; Jean-Paul Gauzès ; Alain Gerbaldi ; Xavier Lépine ; Claude Mandil ; Dominique Moïsi ; Jacques Ninet ; Christian de Perthuis

Invités : François Bertièrre ; Frédéric Nouel ; Etienne Tricaud ; Serge Pujol