

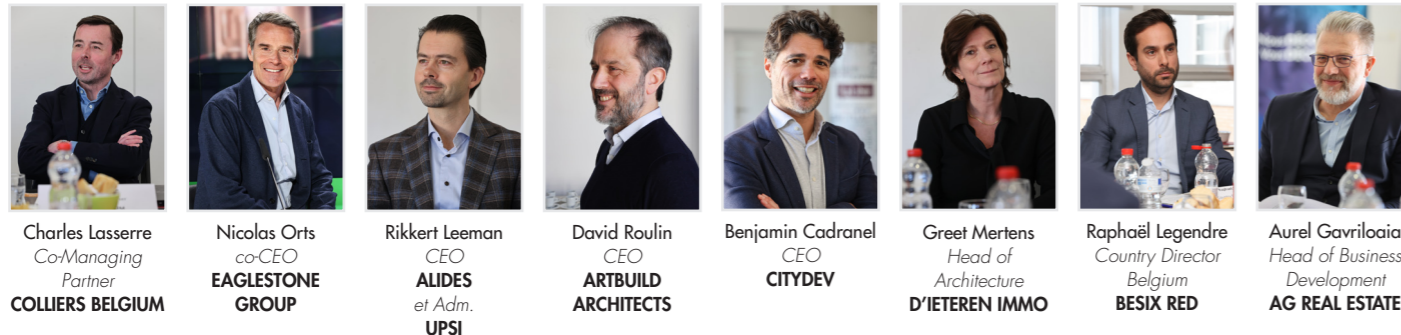


MIPIM 2023, L'IMMOBILIER ENTRE INCERTITUDES ET NÉCESSITÉS

TEXTE : THIERRY LAFFINEUR PHOTOS : BERNARD DEMOULIN

ENTRE INCERTITUDES ÉCONOMICOPOLITIQUES ET NÉCESSITÉ DE CHANGER NOS RAPPORTS AUX RESSOURCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES, L'ÉDITION 2023 DU MIPIM AURA ÉTÉ L'OCCASION D'UNE RÉFLEXION SUR LES PERSPECTIVES DE L'IMMOBILIER FACE AUX CRITÈRES ESG.

Reflète de ces réflexions, la présente Table Ronde réunissait



ESG : TROIS DIMENSIONS POUR L'IMMOBILIER

Les critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) sont les 3 dimensions prises en compte pour mesurer la durabilité et l'éthique d'un investissement. Comment l'immobilier et ses acteurs peuvent-ils les atteindre ?

« Au regard du changement de paradigme décliné en préoccupations multiples (énergie, climat, etc.), il s'agit d'aller au-delà des futurs cadres réglementaires, explique **N. Orts**. Ainsi, tous les acteurs majeurs de l'immobilier s'inscrivent d'ores et déjà dans une politique visant à atteindre le plus tôt possible la *neutralité carbone*. C'est déjà le cas – depuis 2018 – du groupe Eaglestone au niveau *corporate* et cela s'applique désormais à tous nos nouveaux projets. Plus en détail, le critère 'E' apparaît à la fois comme le plus sensible mais aussi le plus facile à appréhender en ce qu'il demande

de porter une attention particulière au mode de construction/occupation des bâtiments, à la biodiversité, aux espaces verts en pied d'immeuble, à la végétalisation des toitures, etc. Par ailleurs, en dehors de toute contrainte réglementaire, il existe une attente du public quant à l'exemplarité des entreprises. Cette attente exacerbe la concurrence entre promoteurs/constructeurs et fait naturellement bouger les lignes. La notoriété d'acteurs tels que *Bas Smets* (ingénieur et architecte paysagiste) illustre le phénomène et l'inscrit dans une démarche plus large qui inclut la circularité. »

Ce constat est repris par **R. Leeman** pour qui « la plupart des acteurs immobiliers professionnels ont intégrés les critères ESG depuis une dizaine d'années. Toutefois au cours des 12/24 derniers mois 2 facteurs ont accéléré cette prise de conscience :

- Les objectifs de la réglementation européenne (taxonomie) coïncident avec la guerre en Ukraine et touchent le grand public ;
- La modification des critères de valorisation d'un immeuble voit désormais la durabilité, le coût énergétique et le bien-être supplanter les seules considérations financières. »

Pour **C. Lasserre** « Cette réalité transparaît dans les derniers chiffres du marché. Elle montre une prélocation rapide des projets répondant aux normes ESG (équivalent à un *Breeam Excellent ou Outstanding*). Par ailleurs, si les surfaces prises en occupation se réduisent, le nombre de transactions reste néanmoins stable. En conséquence, cette recherche d'un plus qualitatif sur un marché qui, sous l'effet du durcissement des normes, ne compte que +/- 5% d'immeubles 'ESG' pousse les loyers à la hausse.

Au niveau de l'investissement, la situation géopolitique ainsi que la hausse des taux d'intérêts a eu pour conséquence une correction des prix à la baisse et dans la foulée une diminution du nombre de transactions.

En effet, au cours de ce premier trimestre, nombre d'investisseurs ont adopté un immobilisme prudent en projetant une possible stabilisation des taux au second trimestre. En rassemblant tous les acteurs de l'immobilier, le MIPIM devrait réaligner les attentes des vendeurs avec celles des acquéreurs »

Analysant les stratégies de développement des principaux acteurs **R. Legendre** souligne « qu'en inscrivant systématiquement nos programmes neufs à la pointe des exigences normatives, ceux-ci entrent dans un cadre *vertueux* et tirent le reste du marché vers un optimum de la performance énergétique/environnementale.

Parallèlement, le critère 'S' (Social) pose une autre question : Dans quelle mesure les immeubles que nous développons contribuent non seulement au bien-être de leurs occupants mais participent aussi à celui des riverains et des quartiers dans lesquels ils s'implantent.

Historiquement un immeuble de bureaux a longtemps répondu de la formule : *Maximiser l'espace de production (les m² de moquettes) et minimiser celui des circulations*. Aujourd'hui notre immeuble 'Icône' (Luxembourg), développé avant le Covid, réserve 30% de sa superficie aux espaces communs, de rencontres et aux circulations. Sachant qu'il a été loué à une banque (par essence plus conservatrice) on mesure mieux l'évolution des mentalités. »



« Le monitoring c'est la possibilité de faire coïncider l'utilisation des espaces et des techniques en évitant les *vides*. »

R. LEGENDRE

QUEL EST LE RAPPORT COÛT/BÉNÉFICE DE CE 'CONSTRUIRE MIEUX' ?

Pour **N. Orts**, « la courbe des coûts du tertiaire neuf suit sensiblement celle du résidentiel passée de ± 1200€/m² il y a 10 ans à ± 1800/2000€/m² aujourd'hui. Cela porte aussi à considérer les opérations de rénovation/réhabilitation. A cet égard, il est vain de croire que la conservation d'une superstructure existante représente un avantage financier. Au contraire. Par contre on s'inscrit là dans une logique de conservation dont le bilan carbone est 1 à 2 fois moindre que celui d'une démolition/reconstruction. »



« Réconcilier l'humain, son bâti et la nature c'est retrouver le plaisir de l'occupation d'un espace de vie ou de travail. »

N. ORTS

Ce point est détaillé par **R. Leeman**. « Sur une durée de 25 ans, l'empreinte carbone d'un immeuble est de 70% au moment de sa construction et de 30% lors de sa période d'exploitation. Dans ces conditions une rénovation/réhabilitation, plus onéreuse (main d'œuvre) mais inscrite dans un principe de circularité, permet d'agir sur la part essentielle des émissions de CO2. En conséquence ne nous focalisons pas sur la part exploitation : Elle n'est que la portion congrue du problème. »

PAS DE ESG SANS MULTIFONCTIONNEL !

Autre illustration d'une approche responsable, **B. Cadranel** rappelle que « *citydev* ne construit que des immeubles passifs depuis 2009. Certes en tant que promoteur public nous n'avons pas les mêmes impératifs de rentabilité que le privé. Toutefois, parce que nous développons 200 logements/an avec de l'argent public, il importe que nous soyons innovants quant aux trois critères ESG. Ainsi, si la performance énergétique 'E' est l'aspect le plus prégnant, le critère 'S' (habitabilité et accessibilité financière) est tout aussi important. A cet égard, le secteur privé dispose d'une

moindre latitude et ne peut que difficilement proposer des biens qui répondent d'emphytéoses ou de locations long terme, formules offrant la stabilité nécessaire au développement d'un projet de vie. A l'opposé, pour la commande publique, ces aspects sont déterminants et se structurent autour de 3 axes :

- Ils imposent d'agir à une plus grande échelle permettant de faire jouer la mixité fonctionnelle au niveau d'un quartier et de s'attacher à la règle des 3M : *Mixité, Modularité et Mobilité* ;
- Ils recommandent d'éviter la démolition/reconstruction, de veiller aux consommations d'eau, etc.
- Ils préconisent la proximité des activités productives (fabriquer/réparer chez nous et non à l'autre bout de la planète) et posent alors la question de leur implantation. Faut-il reproduire – en la perfectionnant – l'expérience *Tivoli /Geeenbizz*? En jouant de toutes les mixités, dont celle de l'activité productive, on pose un *axiome* : il ne peut y avoir d'immeubles ESG qu'inscrits dans un quartier multifonctionnel. »

LE DEVOIR D'IMAGINATION

Au regard de cet *axiome*, **D. Roulin** s'interroge quant au « comment une entreprise devient ESG et discerne 3 voies :

- La contrainte (Ex. : l'obligation de construire passif depuis 2015) à laquelle s'adapte le secteur ;
- La prise de conscience du public et son effet levier sur le marché (on vend/loue/finance mieux un immeuble dès lors qu'il est ESG) ;
- L'urgence. Nous sommes dans une crise civilisationnelle : quelle société voulons-nous dans notre rapport aux autres et au vivant ?

Fondamentalement ce questionnement oblige les entreprises à un *devoir d'imagination*. En d'autres mots, à sortir de la zone de confort, des dogmes et des paradigmes considérés comme acquis. »

DURABLE : 100 ANS

« Le débat que nous avons quant à la durabilité change notre rapport au temps. Par cette assertion **G. Mertens** confirme que le long terme est devenu un critère majeur des investissements immobiliers. Ce critère, également profitable aux occupants d'un immeuble, met en évidence différents points. Ainsi, au sein de notre groupe – qui a fait la preuve de sa pérennité – l'objectif de durabilité consiste à développer des immeubles qui seront 'adaptés' et non démolis.



« Notre objectif de durabilité consiste à développer des immeubles qui seront adaptés et non démolis. »

G. MERTENS

Il existe en effet une dichotomie entre la volonté de durabilité et les séquences d'un appareil productif qui évolue et change de plus en plus rapidement sous l'effet des technologies.

En conséquence, la logique et le bon sens veulent que nous développions des structures intelligentes permettant des adaptations permanentes. Le projet Mobilis (Bruxelles), construit pour 100 ans, répond de ce principe. Ajoutons que cette stratégie permet au groupe d'être éligible aux 6 critères de la taxonomie, score favorable à tous les financements. »

Revenant à la notion d'entreprises soucieuses d'atteindre les critères ESG, **R. Legendre** rappelle que « ceux-ci doivent concerner l'ensemble de la chaîne de valeur allant du fournisseur (le développeur) au client final (l'occupant). En effet, un immeuble tertiaire ne peut plus être réduit à un loyer capitalisé avec rendement. La question de sa

valeur intègre désormais son niveau de résilience et fait appel aux notions de circularité, d'adaptabilité sur le long terme, de considérations sociétales, etc. C'est via ces facteurs qu'un immeuble – tel le SluisHuis à Amsterdam (*Lauréat du MIPIM Award 2023 'Best Residential Project'* – voir <https://sluishuis.nl/>) justifie désormais l'investissement qu'il nécessite. »

Analyse similaire pour **C. Lasserre**. « Cette transition vers l'ESG se fera autant pour répondre aux attentes des sociétés qu'à celles de leurs employés. Sachant que la jeune génération porte une attention particulière aux considérations ESG, la politique immobilière d'une société devient un élément essentiel de recrutement. Aujourd'hui le bureau est prioritairement un outil RH et dans une moindre mesure un outil financier. Cela suppose des objectifs et donc une stratégie qui pose les questions du comment faire et du par où commencer. »



« La stratégie immobilière ESG d'une entreprise est devenue essentielle dans sa politique de recrutement. »

C. LASSERRE

BIENVENUES SI SOUTENABLES

« Considérées à l'aune du E et du S, toutes les activités productives ne peuvent être accueillies en milieu urbain rappelle **B. Cadranel**. Seules celles qui offrent une valeur ajoutée à la soutenabilité de la ville doivent y être encouragées ⁽¹⁾.

Par ailleurs, pour entrer dans une économie circulaire, il ne suffit pas de le vouloir encore faut-il disposer des structures nécessaires à sa mise en œuvre.

Même si des organismes récents tels que *Totem* (évaluation de l'impact environnemental des matériaux) sont prometteurs, nous manquons encore de techniques et de recul sur des points tels que l'*Urban Mining* (bâtiments obsolètes comme banques de ressources de matériaux) et le *Madastre* (cadastre des matériaux). Toutefois, il importe que les entreprises qui s'attachent à la revalorisation (*upscaling*) des composants, inclus ceux de la construction, soient dans la ville et non en dehors. En limitant les flux elles contribuent à sa soutenabilité. »

⁽¹⁾ C'est le processus du *Shifting Economy* adopté par le gouvernement de la RBC en novembre 2022.

NOUVEL ÉTAT D'ESPRIT

Selon un aspect liant immobilier, finances et soutenabilité, **G. Mertens** rappelle « que la nomination du projet *Circularium* aux MIPIM Awards 2023 ⁽²⁾ est un signal fort.

En effet, alors que le 'Festival' cannois de l'immobilier est surtout un espace de rencontre du *big money*, accepter un projet tel celui-là est révélateur d'un changement d'état d'esprit. Ce dernier montre que le redéveloppement de lieux obsolètes en espaces urbains utilisés

différemment ou temporairement (espaces transitoires) et non comme simple ressource de matériaux, est un facteur favorable à la circularité. »

⁽²⁾ www.circularium.be/fr/le-projet/

« Il est exact, reprend **B. Cadranel**, que le principe des occupations transitoires/temporaires ne peut être réservé aux situations d'urgence. La dimension transitoire est un pilier de la transformation de la ville: elle répond à la fois à un besoin économique (petits ou micros ateliers, fablab,...), social (logements) et culturel. Les synergies ainsi créées entre des activités différentes confèrent au lieu une dynamique profitant instantanément à la régénération urbaine: pas de chantier = occupation et vie immédiates.



« Il ne peut y avoir d'immeubles ESG qu'inscrits dans des quartiers multifonctionnels. »

B. CADRANEL

LE LABEL DU RÉENCHANTEMENT?

« Si nous restons à l'échelle de l'entité urbaine, quelle serait alors la valeur ESG de la Région Bruxelles-Capitale face à d'autres entités européennes, interroge **D. Roulin**. Si 'Environnementalement' (E), Bruxelles a été précurseur à plus d'un titre, c'est moins le cas des dimensions sociale (S) et de gouvernance (G). La ville peine à proposer une dynamique positive, à se réinventer pour être davantage attractive. Les projets réalisés sont souvent conventionnels. Les règlements qui proscrivent et prohibent, brident la créativité et ne sont pas porteurs de (ré) enchantement. On ne construit pas une ville avec des dogmes! »

« Un regard sur le classement de Bruxelles en termes de qualité de vie montre effectivement que celle-ci n'arrive qu'à la 41e place sur l'indice *'Global Cities Index de Schroders'* ⁽³⁾ remarque **N. Oris**. Plus globalement si nous nous posons la



question du 'À quoi ressemblera la ville du futur' les éléments de réponse sont: écologique, technologique, automatisée, mobilité gratuite, etc. Parallèlement il importe de penser à l'interaction de l'homme et de son environnement immédiat. Cela suppose notamment de considérer la circularité sous l'angle d'une conception architecturale *biophilique* (réconcilier l'humain, le bâti et la nature) par laquelle on retrouve le 'plaisir de l'occupation' d'un espace de vie ou de travail.

A un autre niveau, liant immobilier, finances et soutenabilité, les banques – sous l'effet de la taxonomie – affichent des positions désormais très claires et s'engagent à ne plus financer que des projets ESG. Selon la même logique, les entreprises privées ne sont pas insensibles au besoin d'améliorer la ville. On peut ainsi être un promoteur orienté vers une production moyen/haut de gamme, tout en restant accessible aux préoccupations sociales. Le projet *Nautilus* (Anderlecht) en est une illustration. »



« On ne construit pas une ville avec des dogmes! »

D. ROULIN

Pour **B. Cadranel**: « Il est évident que la Région fait l'objet d'une gouvernance qui reflète sa complexité institutionnelle et socio-politique. Elle implique l'interaction sur son territoire d'un très grand nombre de niveaux de pouvoirs: locaux, régionaux, nationaux et internationaux. »

⁽³⁾ <https://www.schroders.com/fr/uk/asset-manager/fund-centre/funds-in-focus/global-cities-index/>



« Sur une durée de 25 ans, l'empreinte carbone d'un immeuble est de 70% au moment de sa construction et de 30% lors de sa période d'exploitation. »

R. LEEMAN

INTENSITÉ: LA DENSITÉ INTELLIGENTE

S'attachant au principe de circularité/récupération, **R. Leeman** rappelle « que ce dernier n'est pas encore économiquement évident et demandera du temps et des incitants. A titre d'exemple dans un immeuble tertiaire que nous rénovons, la récupération des éléments de façades transformés en dallage double le prix de ce derniers!





Cela signifie que l'équation économique qui sous-tend la circularité/rénovation doit s'inscrire dans un contexte clair et valorisant. Comparée à une démolition/reconstruction, une rénovation ne sera valorisée que dès lors qu'elle autorisera – p.ex. – l'ajout d'1 ou 2 étages au gabarit initial. Préserver la biodiversité (critère ESG) signifie aussi créer une densité intelligente. »

« Concilier densité et biodiversité est un exercice auquel nous sommes livrés dans le cadre du projet *Volxem Lake* (Bruxelles) alors dans une impasse. Cette proposition visait à intégrer un programme de logements en bordure de l'étang considéré comme réserve naturelle par la création d'une densité verticale concrétisée par un immeuble de 20 étages en bois. Une proposition qui – c'est déplorable - s'est heurtée à des usages et des principes très rétrogrades » ajoute **D. Roulin**

« A la densité – souvent mal perçue pour être synonyme de bruxellisation voire de spéculation immobilière-, il convient de préférer *l'intensité* suggère **B. Cadranel**. Cette dimension est plus attractive en ce qu'elle imite la nature dans son développement. Offrir aux habitants des villes des espaces de travail, de résidence, de divertissement, de scolarité, de restauration, ...ne peut se faire qu'à travers cette intensité également facteur de qualité sociétale. »

Pour **C. Lasserre** « Cela signifie que la ville devra mieux monitorer ses flux et

réseaux. Idem pour les immeubles dont les fonctionnements et superficies ne peuvent être optimisés hors une connaissance précise de leurs modes d'occupation. »

Avis repris par **R. Legendre**: « le monitoring c'est la possibilité de mieux faire coïncider utilisation des espaces et des techniques (e.a. HVAC, éclairage,..) en évitant les vides. C'est certes une source de coûts mais aussi (et surtout) une question de bon sens, de durabilité et donc, à terme, une source de valeur pour l'occupant et l'investisseur final. Par ailleurs, dans la relation qui s'établit entre urbanisme transitoire et urbanisme partagé au sein d'une ville à 15 minutes, ce système peut aider à la multifonctionnalité d'un même lieu : des écoles deviennent (temporairement) des centres de quartiers, des universités ouvrent des espaces 'non programmés' que s'approprient, les riverains, etc.. »

« Revenant à la considération énergétique, **A. Gavrioloia** insiste sur la nécessité d'une stratégie urbaine de généralisation d'installation de *centrales de production d'énergies* à l'échelle de quartiers (connue sous la dénomination générique de 'réseaux de chaleurs').

Il s'agit, par la mise en commun de ressources d'énergie primaire vertes (nappe souterraine - géothermie, riothermie, ...) de mettre en place des *boucles d'eau tempérée* dans les quartiers.

Dans le cadre du développement du projet urbain *Nor.Bruxsels* (ex-immeuble CCN à la Gare du Nord) – comme pour d'autres

développements voisins - nous prévoyons la possibilité de raccorder le projet à un futur réseau urbain (à réaliser) dans ce quartier d'une superficie de ± 50 ha.

Ce modèle technico-économique (mis en œuvre depuis des années dans d'autres pays et régions), peut s'avérer efficace dès une certaine taille (± 30.000 m²). A condition de bénéficier d'une véritable mixité de fonctions, il représente un autre aspect du 'pas supplémentaire à franchir' dans la mise en commun des ressources (énergétiques dans ce cas) au sein de la ville. »

En conclusion, **B. Cadranel** rappelle « que la plupart des projets développés à l'échelle de quartier par *citydev* comprennent des réseaux de chaleur urbains »



« Installer des centrales de production d'énergies à l'échelle de quartiers est un impératif de toute stratégie urbaine ESG. »

A. GAVRILOAIA