



**Livre Blanc**

## **Comment donner du sens à l'investissement immobilier ?**

**Anticiper les défis de la ville de demain  
pour définir son investissement  
immobilier aujourd'hui**

Auteure Eve Xaé Blanchet  
Fondatrice Orama Patrimoine



2021  
[www.orama-patrimoine.fr](http://www.orama-patrimoine.fr)

## SOMMAIRE

COMMENT DÉFINIR  
UN INVESTISSEMENT  
IMMOBILIER IDÉAL ET  
PERFORMANT ?

1.

### 1.1-UN PLACEMENT POUR LE FUTUR

L'investissement préféré des Français | Un investissement long terme | Investir pour préparer sa retraite

### 1.2-UN PROJET RENTABLE

Qu'est-ce que la rentabilité immobilière ? | Les ingrédients idéaux | Réaliser un bénéfice

### 1.3-UN PROJET DURABLE

Les multidimensions de l'immobilier | Le succès des placements durables | Comment (re)définir sa boussole d'investissement immobilier ?

CHOISIR  
L'EMPLACEMENT IDÉAL

FAIRE APPEL À LA  
PROSPECTIVE  
POUR ANTICIPER  
LES DÉFIS URBAINS

2.

### 2.1-LA FABRIQUE DE LA VILLE ET SES ENJEUX

L'organisation des villes

Les enjeux des mobilités

S'approvisionner

Cadre de vie et bien-être

### 2.2-IDENTIFIER L'EMPLACEMENT DE SON FUTUR BIEN

Des communes attractives

Hyperproximité pour définir les lieux de vie

COMMENT CHOISIR UN  
IMMEUBLE RENTABLE ET  
ÉCOLOGIQUE ?

SOBRIÉTÉ  
LONGÉVITÉ  
QUALITÉ

3.

### 3.1- LA SOBRIÉTÉ DES BÂTIMENTS

Trois temps forts pour le climat | La traduction des ambitions écologiques dans le secteur immobilier | Les initiatives dans le neuf pour réduire l'empreinte carbone

### 3.2- LA LONGÉVITÉ DES BÂTIMENTS

Vers une économie circulaire | Des logements plus flexibles | Quand l'État encourage les particuliers à rénover | La loi Malraux | Pinel ancien et Denormandie | Déficit foncier et monument historique

### 3.3- LA QUALITÉ DES LOGEMENTS

Agir sur la qualité des logements | Qualité et rentabilité

LOUER UN  
APPARTEMENT  
RENTABLE ET/OU  
RESPONSABLE

FAUT-IL CHOISIR ?

4.

### 4.1- LES ENJEUX : RENTABILITÉ, MAL-LOGEMENT, MIXITÉ SOCIALE

Les chiffres clés | Profondeur de la demande locative | Définir le niveau du loyer

### 4.2- LOUER EN ÉTANT RENTABLE ET SOLIDAIRE : DES SOLUTIONS CLÉ EN MAIN DANS LE NEUF

Le prêt locatif social | L'acquisition en nue-propriété | La loi Pinel

### 4.3- LOUER EN ÉTANT RENTABLE ET SOLIDAIRE : DES SOLUTIONS CLÉ EN MAIN DANS L'ANCIEN

Convention Anah et dispositif Cosse | Focus sur Habitat et Humanisme

## INTRODUCTION

Ces dix dernières années, le consommateur a acquis une conviction : chaque fois qu'il achète un produit alimentaire, il réalise un acte citoyen. En privilégiant les producteurs « bio », locaux ou les circuits courts, le consommateur devient un acteur rétribuant la politique d'investissement d'un artisan ou d'une entreprise. Il devient un consom'acteur.

Pour guider les clients, l'industrie agroalimentaire et le gouvernement ont développé des labels. Citons « Label rouge », « AOP », « IGP » : ils soulignent la provenance d'un produit, les conditions d'élevage, le lieu de fabrication ou la mise en œuvre d'un savoir-faire régional. Pour les clients soucieux de la qualité nutritionnelle de leur alimentation, les références sont le label « Nutri-Score » et l'application Yuka téléchargée près de 23 millions de fois en avril 2021. Cette dernière scanne les produits et indique leur impact sur la santé. Ces outils sont de véritables repères.

LA DÉMARCHE QUI CONSISTE À MESURER L'IMPACT D'UN PRODUIT, D'UN SERVICE ET MÊME D'UNE ENTREPRISE SUR SON ENVIRONNEMENT SE DÉVELOPPE DEPUIS DE NOMBREUSES ANNÉES. ON LA RETROUVE SOUS LE SIGLE ESG, QUI DÉSIGNE DES CRITÈRES ENVIRONNEMENTAUX, SOCIAUX ET DE (BONNE) GOUVERNANCE.

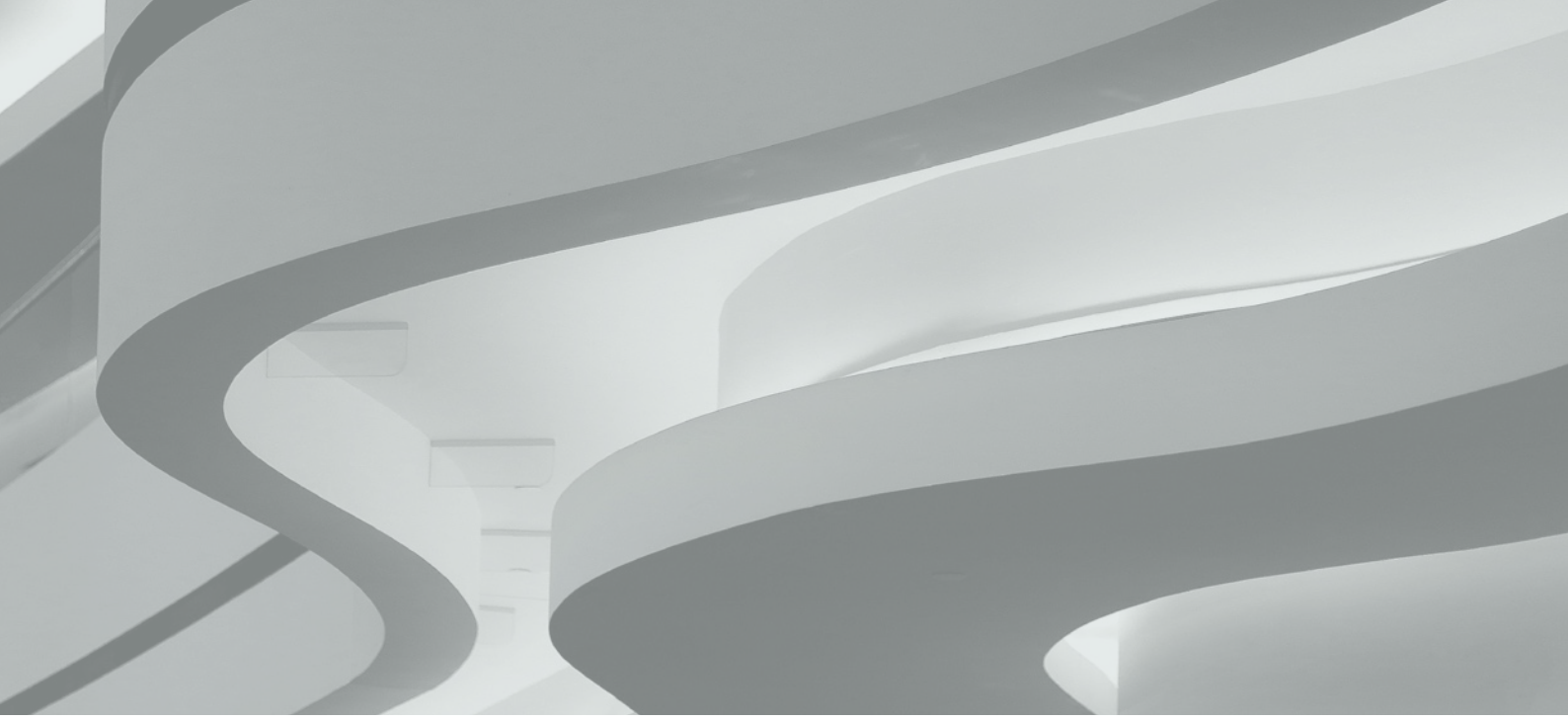
C'EST UNE NOUVELLE GRILLE DE LECTURE, OU UN NOUVEAU SCAN, UTILISÉE NOTAMMENT DANS LE MONDE DE LA FINANCE, POUR IDENTIFIER LES ENTREPRISES QUI, NON SEULEMENT PROPOSENT DES SERVICES ET DES PRODUITS RENTABLES SUR LEUR MARCHÉ, ET QUI MÈNENT DANS LE MÊME TEMPS UNE POLITIQUE PLUS ÉTHIQUE.

UNE DÉMARCHE QUI FAIT SES PREUVES PUISQUE LA PRESSE NE CESSE DE SOULIGNER LA PERFORMANCE ET LA RÉSISTANCE DES FONDS FINANCIERS DÉDIÉS AUX INVESTISSEMENTS DURABLES ET RESPONSABLES.

Le besoin de bénéficier d'une vision globale d'un produit s'étend aujourd'hui à tous les domaines, y compris l'immobilier. Alors que l'emplacement et la rentabilité d'un investissement locatif restent les points forts d'un projet, nous pouvons compléter ces critères avec de nouveaux paramètres. En associant les critères ESG, cette démarche nous permettrait d'obtenir un panorama plus complet de l'investissement.

Pour être guidé parmi une offre immobilière abondante, cet ouvrage s'attachera à partager des repères. Ils serviront à identifier les investissements apportant les meilleurs impacts positifs. L'analyse se basera sur la présentation de quatre thèmes qui seront développés: rentabilité, emplacement, immeuble et location.

Chaque chapitre sera jalonné d'exemples et d'indicateurs. Ils permettront d'identifier les éléments clés d'un projet qui conjugue rentabilité et durabilité. Car la conviction que souhaite partager ce guide est qu'il est possible de se constituer un patrimoine immobilier rentable avec une approche socialement responsable.



# PARTIE 1

## COMMENT DÉFINIR UN INVESTISSEMENT IMMOBILIER IDÉAL ET PERFORMANT ?

---

### 1.1-UN PLACEMENT POUR LE FUTUR

L'investissement préféré des Français | Un investissement long terme | Investir pour préparer sa retraite

### 1.2-UN PROJET RENTABLE

Qu'est-ce que la rentabilité immobilière ? | Les ingrédients idéaux | Réaliser un bénéfice

### 1.3-UN PROJET DURABLE

Les multidimensions de l'immobilier | Le succès des placements durables | Comment (re)définir sa boussole d'investissement immobilier ?



## 1.1. UN PLACEMENT POUR LE FUTUR

### L'INVESTISSEMENT PREFERE DES FRANÇAIS

L'immobilier reste, plus que jamais, le placement préféré des Français. Envisager un investissement locatif est au cœur même des objectifs patrimoniaux des ménages. Les possibilités d'utilisation d'un bien immobilier sont nombreuses : générer des revenus complémentaires pour la retraite, détenir un actif à la fois tangible, solide et valorisable dans le temps, disposer d'un outil de transmission pour ses enfants, etc.

La pierre est également l'un des rares produits d'épargne qui permet d'investir à crédit, contrairement à l'assurance-vie, aux placements boursiers ou aux livrets d'épargne. À l'heure où les taux de prêt sont bas, l'investissement immobilier conserve une grande attractivité.

Enfin, certains investissements immobiliers proposent des fiscalités avantageuses : le statut de loueur en meublé, les dispositifs Pinel, Malraux ou encore le Censi-Bouvard. Des schémas d'investissement qui permettent d'agir à court terme sur les finances des familles tout en se constituant un patrimoine pour le futur.



### UN INVESTISSEMENT A LONG TERME

Investir dans l'immobilier, c'est adopter une stratégie au long cours. C'est laisser prendre de la valeur à son appartement en comptant sur l'évolution positive de son quartier et de sa ville. Les marchés immobiliers peuvent vivre des soubresauts à court terme, mais l'intérêt de la pierre est bien évidemment sa solidité à long terme.

Il suffit de regarder les courbes des prix immobiliers sur les vingt dernières années pour constater une hausse très significative des valeurs. L'investissement immobilier peut facilement se comparer aux grands crus des vignobles : plus la « garde » est longue, meilleure sera la dégustation. La performance économique d'un placement immobilier se mesure alors à « sa garde ».

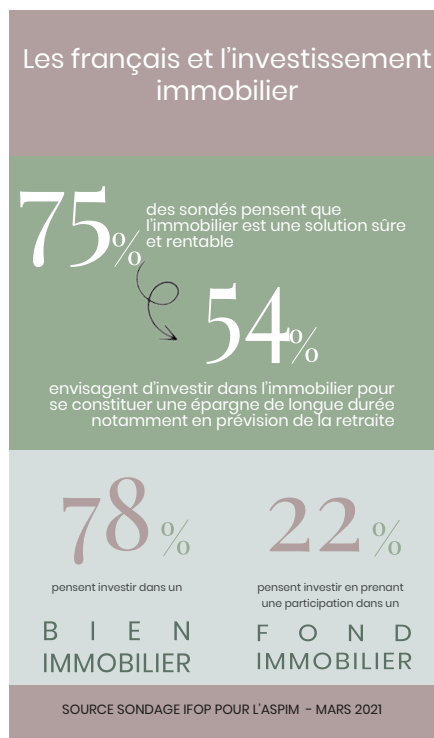
## INVESTIR POUR PREPARER SA RETRAITE

Dans une enquête réalisée en 2019 par l'Observatoire de l'épargne et de la retraite, 69 % des Français estimaient que leur pension est - ou sera - insuffisante pour vivre correctement. Les pensions pourront représenter entre 50 % à 80 % des derniers revenus d'activité.

À l'heure où le système des retraites est en cours de réforme, les ménages s'interrogent sur leurs revenus une fois la vie professionnelle terminée. Où se loger ? Faudra-t-il louer un appartement, sa résidence secondaire ou une pièce de son logement ? Envisager la vente de son patrimoine ? Considérer le viager ? Que transmettre à ses enfants ?

La détention d'un ou de plusieurs biens immobiliers permet d'envisager de multiples possibilités à terme. Tout d'abord, de s'assurer un toit avec des charges faibles lorsque le crédit sera remboursé. Ensuite, le patrimoine existant pourra être utilisé et géré en fonction des besoins : location, vente, transmission.

Plus que jamais, l'immobilier reste l'un des « actifs » à détenir dans son patrimoine : tel un couteau suisse, il peut proposer de nombreuses opportunités. Mais afin qu'il ait la bonne utilisation le moment venu, il est indispensable de s'assurer de sa rentabilité.



## 1.2. UN PROJET RENTABLE

### QU'EST-CE QUE LA RENTABILITÉ IMMOBILIÈRE ?

La rentabilité d'un investissement immobilier se mesure par le biais de différents paramètres : le rendement locatif brut ou net, la plus-value lors de la revente du bien, le taux de rendement interne. Ces grands indicateurs s'appuient systématiquement sur les valeurs économiques qui se définissent par le prix d'achat, le loyer pratiqué, la fiscalité immobilière, la valorisation de marché, les charges (travaux, copropriété, taux d'intérêt, taxe foncière) et les aléas locatifs qui pourront être rencontrés pendant la période de détention (carence, vacances, dégradation).

Afin que des bénéfices soient dégagés, chacun de ces paramètres doit être contrôlé, maîtrisé, voire même anticipé. C'est la clé du succès !

## LES INGREDIENTS IDEAUX

Les principes essentiels qui définissent un investissement rentable sont les suivants :

- l'achat d'un appartement au bon prix,
- s'assurer d'une demande locative soutenue et une faible rotation de locataires,
- obtenir un emprunt au taux de crédit le plus bas,
- maîtriser les travaux à réaliser durant la période de détention (parties privatives ainsi que parties communes),
- et, pourquoi pas, bénéficier d'un levier défiscalisant (mécanisme de réduction d'impôt ou de déduction d'assiette).

Le temps est le facteur de réussite essentiel du projet : il faut en disposer pour réunir tous ces conditions. Le travail du propriétaire-bailleur consistera donc à trouver la perle rare et à entretenir son potentiel quotidiennement.

C'est en agissant sur chacun des éléments pré-cités, que l'investisseur pourra améliorer la rentabilité de son projet immobilier.

Notons que la fiscalité immobilière est également un facteur déterminant la bonne rentabilité d'un investissement. Elle est présente tout au long du projet : sous forme de frais de notaire (droits de mutation) au moment de l'achat, de fiscalité sur les revenus fonciers ou bénéfiques industriels et commerciaux (BIC), de l'impôt sur la fortune immobilière (dès 1,3 million d'euros de patrimoine) ou encore lors de la vente sur la plus-value immobilière. Dans ce dernier cas, cette fiscalité s'allège avec le temps grâce aux abattements liés à la durée de détention. Ainsi, plus la durée de conservation d'un appartement est longue, moins la fiscalité sur la plus-value sera conséquente.



## REALISER UN BENEFICE

L'attractivité économique d'un investissement immobilier prend souvent le pas au moment de la décision d'achat. Or la rentabilité serait-elle le seul indicateur à (pour)suivre ? Il pourrait être pertinent d'ajouter d'autres données qui seraient également génératrices de profit. Il s'agit d'éléments parfois moins évidents à détecter au moment de signer l'acte authentique, et pourtant, qui contribueraient à augmenter la valeur du bien et/ou à sécuriser les aléas locatifs.

Si la définition littérale de la rentabilité est de générer un bénéfice, alors nous pouvons sans aucun doute intégrer une notion collective à ce gain. Il devient alors possible d'envisager un investissement immobilier qui puisse avoir un impact bénéfique pour l'investisseur, l'environnement et la société. Un seul et même projet immobilier se mesurerait alors à son intérêt à la fois individuel et collectif.

## 1.3. UN PROJET DURABLE

### LES MULTIDIMENSIONS DE L'IMMOBILIER

*Rendement locatif, taux de rendement interne, plus-value à la revente, prix de marché, etc.* Autant d'éléments qui permettent de prendre une décision réfléchie au moment de saisir son stylo et de signer l'acte d'achat chez le notaire.

Toutefois, ne faut-il pas ajouter une dimension affective à l'investissement immobilier ? Bien évidemment, l'affect n'existe pas lorsqu'il s'agit de réaliser un placement sur une assurance-vie. Alors, pourquoi est-il si important pour un achat immobilier ?

L'émotion est donc un paramètre à prendre en compte. Il s'agit d'un critère qui relève de l'idée que l'on a d'une ville, d'un quartier, de l'esthétisme d'un bâtiment, de son histoire ou de la signature de l'architecte. Il peut également créer un effet de projection dans le futur - par exemple, occuper soi-même cet appartement.

Le critère affectif est totalement subjectif. Il est souvent un moteur important qui permet de valider - au-delà des chiffres - un projet immobilier.

À cela s'ajoute une nouvelle dimension à la décision d'achat, qui émerge depuis quelques années : celle de donner du sens. C'est un acte d'achat que l'on voit de plus en plus apparaître avec les produits «bleu-blanc-rouge», le « locavorisme » pour la consommation des produits alimentaires, ou encore sous la forme des circuits courts. En termes d'épargne financière, elle prend la couleur verte avec les fonds d'investissement ISR (investissement socialement responsable) et Finansol qui ne cessent de gagner du terrain. Le volume d'encours des fonds durables s'est littéralement envolé en 2020. Il représentait 315 md€ contre 185 md€ en 2019.[NOV]

62%

des Français accordent une **place importante** aux impacts **environnementaux et sociaux** dans leurs placements

2/3

considèrent que les **conseillers financiers ou bancaires** sont les acteurs les mieux placés pour informer sur le sujet

[IFOP-2020]



## LE SUCCES DES PLACEMENTS DURABLES

Le 12 juin 2020, au sortir du premier confinement, le journal Les Échos titrait «Placements : les fonds ISR résistent mieux aux crises»[ECHOS-20]. Prendre en compte des éléments autres que les indicateurs financiers permettraient d'identifier les entreprises plus solides. Il s'agit d'une approche complémentaire aux ratios classiques de performance, qui intègre la politique de l'entreprise aux thématiques de l'écologie, de la société et de la gouvernance de celle-ci.

Ce qui est applicable au monde de l'entreprise est désormais applicable à l'immobilier. Depuis octobre 2020, les sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) qui permettent aux épargnants d'acheter des parts de société investissant dans l'immobilier, sont désormais éligibles au label ISR. Ces fonds d'investissement sont essentiellement centrés sur les bâtiments dédiés aux activités tertiaires, à la logistique, à l'hôtellerie, aux commerces ou aux immeubles de bureaux.

Quelques SCPI proposent d'investir au sein d'immeubles résidentiels. Ce sont souvent des SCPI dites «fiscales» de type Malraux, Pinel, Déficit Foncier. A quand une SCPI fiscale labellisée ISR ? Faudra-t-il attendre qu'un gestionnaire adopte une approche ESG sur l'immobilier résidentiel pour investir sur un support immobilier responsable? Ou mieux, cette démarche peut-elle se réaliser à l'échelle de chaque investisseur ?

Pour les acquéreurs qui souhaitent intégrer cette dimension complémentaire à leur processus d'achat d'appartement, il est possible de définir une « nouvelle boussole » de critères d'acquisition.





## COMMENT (RE)DÉFINIR SA BOUSSOLE D'INVESTISSEMENT ?

La rentabilité est une vision très économique d'un projet immobilier. Nous pouvons faire le parallèle avec la comptabilité puisque celle-ci s'attache à mesurer la performance du capital financier d'un projet - ici une entreprise.

Pourtant, des chercheurs travaillent à l'élaboration d'une nouvelle grille de comptabilité pour les entreprises. Elle prendrait en compte non seulement le capital financier de l'entreprise, mais également le capital environnemental et le capital humain. C'est le modèle CARE ou comptabilité adaptée au renouvellement de l'environnement. [COMPTA]

Cette prise de conscience des enjeux qui va au-delà du domaine financier, peut totalement s'appliquer aux investissements immobiliers. Finalement, chaque (futur) propriétaire peut, s'il le souhaite, devenir un investisseur «CARE». Il décide alors d'intégrer de nouveaux paramètres à ses décisions d'acquisition.

L'analyse d'une opération immobilière se ferait alors à la lumière des critères ESG, qui évalueraient la qualité de l'emplacement, du bâtiment, et enfin, des parties prenantes de l'opération. La conjugaison de ces ingrédients est sans aucun doute la meilleure des boussoles de décision.

Ainsi, à chaque grande phase du projet immobilier, les aspects économiques, environnementaux et sociaux/sociétaux pourront être appliqués comme une grille de lecture pour le valider.

## PARTIE 2

# CHOISIR L'EMPLACEMENT IDÉAL

## FAIRE APPEL À LA PROSPECTIVE POUR ANTICIPER LES DÉFIS URBAINS

---

### 2.1-LA FABRIQUE DE LA VILLE ET SES ENJEUX

#### a. L'organisation des villes

Les villes organisées en zones | La voiture, un outil indispensable des villes, mais controversé

#### b. Les enjeux des mobilités

Les politiques municipales de mobilité comme indicateurs d'un bon emplacement

#### c. S'approvisionner

Approvisionner nos commerces : l'autonomie alimentaire des villes | Commerces de proximité vs zones commerciales

Des actions pour dynamiser les commerces de centre-ville

#### d. Cadre de vie et bien-être

Changement climatique et impact pour l'habitat | Ramener la nature en ville | Un bienfait pour l'être vivant

### 2.2-IDENTIFIER L'EMPLACEMENT DE SON FUTUR BIEN

#### a. Des communes attractives

Attractivité sans faille des villes | Choisir sa ville : un avis très personnel

#### b. Hyperproximité pour définir les lieux de vie

La ville du quart d'heure | Un concept repris par les métropoles

L'emplacement est l'élément clé de la réussite d'un projet immobilier. Mais cette notion est très large : doit-on parler d'une région, d'une ville, d'un quartier ou d'une rue ? Sans doute, de tout cela à la fois. Existerait-il des indicateurs qui permettraient d'identifier le meilleur emplacement pour l'acquisition de son appartement ?

D'ores et déjà, de nombreux sites internet et outils permettent de « scanner » une ville et un quartier afin d'obtenir leur « carte d'identité ». Une analyse sur les cinq, dix ou quinze années passées pourrait prédire une évolution favorable ou défavorable de l'emplacement qui est considéré. Néanmoins, existe-t-il d'autres outils permettant de présager du futur ?

*A priori*, cela n'a pas encore été développé. En revanche, des signaux forts et - souvent - faibles peuvent être identifiés pour prédire l'évolution d'un quartier ou d'une commune. Une approche dite « prospective » peut être utilisée en portant un regard sur les décisions prises, aujourd'hui, par les municipalités afin de faire face aux nombreux enjeux : activité économique, mobilité, urbanisme, bien-être, éducation, culture... Autant de sujets qui impactent l'attractivité des villes et des quartiers - aujourd'hui et demain.



CETTE PARTIE S'ATTACHERA À IDENTIFIER QUELQUES-UNS DES GRANDS ENJEUX DES MÉTROPOLES ET À PARTAGER DES ACTIONS MENÉES PAR CERTAINES D'ENTRE ELLES POUR RELEVER LES DÉFIS DU « BIEN-VIVRE ENSEMBLE » ET AINSI ACCROÎTRE LEUR ATTRACTIVITÉ.



## LA FABRIQUE DE LA VILLE DE DEMAIN

EXEMPLE DES TRAVAUX DE L'ENSAS POUR LA VILLE DE MULHOUSE - JANVIER 2018

Quel regard pouvons-nous poser sur les villes de demain pour répondre aux enjeux qui se profilent ? Dans une étude de prospection urbaine pour la ville de Mulhouse, les étudiants de l'École nationale supérieure d'architecture de Strasbourg (ENSAS) ont soulevé des questions clés pour structurer leurs propositions. Ces problématiques mettent en perspective les enjeux d'urbanisme.

**QUI HABITERA MULHOUSE EN 2050 ?**

**COMMENT NOUS DÉPLACERONS-NOUS ?**

**COMMENT ACHEMINERONS-NOUS LES MARCHANDISES ?**

**COMMENT ET QUE MANGERONS-NOUS ?**

**DEVIENDRONS-NOUS LOCAVORES ?**

**L'ÉCONOMIE SOCIALE ET SOLIDAIRE (ESS) COMME FABRIQUE DE LA COHÉSION SOCIALE URBAINE ?**

**L'ÉCOLE DE DEMAIN, L'ÉCOLE HORS LES MURS? POUR QUI? ET LA FORMATION DES ADULTES ?**

**QUELLE FORME AURA NOTRE TRAVAIL ? SERONS-NOUS À PLEIN TEMPS?**

**LE CHANGEMENT CLIMATIQUE, LA GESTION DES PLUIES, L'EAU DANS LA VILLE COMME RESSOURCES ?**

Un ensemble de questions qui pose un regard futuriste de la fabrique de la ville de demain: celle qui se développera en tenant compte des évolutions de nos sociétés et en s'adaptant aux multiples facteurs environnementaux. Des enjeux qui structureraient le bien vivre ensemble, et- *in fine* - l'attractivité de la ville.

## 2.1. LA FABRIQUE DE LA VILLE ET SES ENJEUX

### a. L'organisation des villes

#### LES VILLES ORGANISÉES EN ZONES

Nos villes françaises se sont toujours développées autour d'un clocher. Lors d'un séjour touristique, le premier réflexe pour toute personne souhaitant connaître l'âme de la ville, sera de lever la tête et de chercher l'église. En effet, c'est autour de ce bâtiment religieux que la ville « ancienne » s'est construite. On y trouve les commerces, les écoles, les immeubles anciens à colombage, en pierre de taille ou en pisé, les rues piétonnes, les panneaux indiquant aux visiteurs les personnages illustres y étant nés ou ayant écrit une œuvre littéraire remarquable. Des lieux chargés d'histoire. Des lieux chargés de vies.

Mais au cours du XXe siècle, une pensée a révolutionné l'urbanisme : Le Corbusier a introduit le zonage. La ville est pensée en secteur : l'habitation, le travail, les achats. La connexion entre ces zones se fait au moyen d'un moyen de transport en pleine croissance à l'époque : la voiture. Les routes deviennent alors un outil essentiel de la structuration urbanistique de nos villes.

Avec les années, l'habitat s'est éloigné des lieux de commerces et des lieux de travail, créant à la fois l'étalement des villes mais également des distances « domicile/travail » qui s'allongent. Il est pourtant étonnant de constater que le temps de parcours reste le même. En 1982, 55 minutes étaient nécessaires pour parcourir quotidiennement la distance de 17,4 km. En 2008, il fallait 1 minute de plus pour parcourir 25,2 km [GOUV-DD]. Ce constat souligne à la fois l'étalement urbain mais également le développement des infrastructures routières pour s'y adapter.

#### LA VOITURE, UN MOYEN DE TRANSPORT INDISPENSABLE DES VILLES, MAIS CONTROVERSÉ

La voiture est donc devenue un élément majeur qui a façonné le maillage de nos territoires. À la fois à l'échelle d'une région, mais également à l'échelle d'une agglomération et d'une commune. Aujourd'hui, ce moyen de locomotion interroge. Son impact environnemental et plus précisément sur le réchauffement climatique, n'est plus à démontrer :

- émissions de gaz à effet de serre,
- émissions de particules fines et ses impacts sur la santé,
- artificialisation des sols pour créer des infrastructures qui lui sont dédiées : parkings, routes...

La disponibilité du pétrole est également un enjeu majeur. Les études menées par Jean-Marc Jancovici- fondateur de l'agence Carbone 4 et président à The Shift project- indiquent que nous avons déjà atteint le pic d'extraction du pétrole. La question des ressources disponibles se pose donc. En parallèle, le pétrole conventionnel côtoie d'autres formes d'extraction controversées : gaz/pétrole de schiste par fracturation hydraulique et sables bitumineux. Un moyen- artificiel- pour assurer l'approvisionnement des modes de déplacements carbonnés.[JANC]

Enfin, l'automobile a aussi changé nos habitudes de consommation. Elle a transformé l'urbanisme de nos villes. L'étalement urbain a favorisé le développement de commerces en périphérie, au détriment des commerces en cœur de ville. [RAME]



## b. Les enjeux de mobilité

### LES POLITIQUES MUNICIPALES DE MOBILITÉ COMME INDICATEURS DE BONS EMPLACEMENTS

La mobilité est un véritable enjeu pour les villes de demain. Certaines anticipent déjà la fin des véhicules à énergie fossile. Une tendance de fond qui a démarré il y a près de dix ans, et qui s'accroît aujourd'hui avec la montée en puissance des écologistes dans les municipalités.

Par conséquent, en ayant connaissance des ambitions des équipes municipales pour accompagner les nouvelles formes de déplacements, il est possible d'anticiper la configuration urbanistique des communes. C'est une démarche qui permet d'avoir un temps d'avance dans la sélection du quartier qui sera choisi.



### A Lyon

Les projets à l'échelle de la communauté urbaine sont ambitieux :

- Créer des zones à faibles émissions
- Fin du diesel d'ici à 2026
- Objectif de 35 % de déplacements réalisés en voiture pour 2026 vs 42 % en 2015
- Développer des rails de tramway et des stations de métro
- Étude de la création de télécabines pouvant transporter jusqu'à 3 000 personnes/heure
- Densifier les pistes cyclables: 250 km
- Favoriser la marche par la mise en place de panneaux indicatifs. Exemple : la gare Part-Dieu > la place Bellecour : 30 min.

Interview de Bruno Bernard, ancien président écologiste de la Métropole [MAG2020].

La réussite d'un projet de mobilité alternatif à la voiture requiert nécessairement l'adhésion des usagers. Les services proposés doivent correspondre aux attentes des citoyens. Prenons l'exemple de Saint-Nazaire, qui a développé les services MaaS pour répondre à une seule question : comment faciliter la vie des voyageurs sans voiture ? « L'expérience utilisateur » est l'élément clé pour le développement de solutions de mobilités pertinentes.

### A Saint-Nazaire (72 300 habitants, agglomération : 123 000 habitants, 10 communes)

Les services dits « MaaS »- Mobility as a Service- correspondent à la mise à disposition d'un ensemble de services facilement accessibles en s'appuyant sur une application numérique. Ainsi, à Saint-Nazaire, les usagers peuvent acquérir un pass leur permettant de naviguer aisément de la location de vélo au bus, puis de basculer sur une voiture partagée. L'expérience usager est mise au cœur des réflexions et non vue comme une succession de possibilités qui s'utilisent séparément. C'est un bouquet de services avec un prix défini. Les MaaS se sont essentiellement développés dans les pays nordiques et s'installent doucement sur le territoire français. À l'instar de Saint-Nazaire, des villes telles que Mulhouse ou Grenoble ont mené des opérations sur cette nouvelle forme de services. [SHIFT MOB2020]

## c. S'approvisionner

### APPROVISIONNER NOS COMMERCES : L'AUTONOMIE ALIMENTAIRE DES VILLES

Le cabinet de conseil UTOPIES s'est penché il y a quelques années sur la notion d'autonomie alimentaire des villes. Cette dernière se qualifie par le pourcentage de ce qui est consommé dans une ère urbaine considérée (y compris les restaurants, les surgelés, etc.) par rapport à ce qui est produit.

En moyenne, les villes ne consomment que 2 % de denrées locales. Autrement dit, 98 % des denrées consommées sont importées. Pour aller plus loin, la journaliste Giuletta Gamberini indique que la distance moyenne entre le producteur et le consommateur est de 6 700 km, pour les produits alimentaires et textiles.



La France est un pays riche en ressources alimentaires.

Il y a bien longtemps que nous n'avons pas connu la faim ou le rationnement. Toutefois, l'année 2020 et, notamment, le premier confinement, ont mis un grand nombre de personnes face à un sujet de taille : l'approvisionnement alimentaire. Qui n'a pas vu, en mars 2020, des rayons vides dans les supermarchés ? Pour trouver de la farine ou de la levure, certains se tournaient vers les minotiers ou les boulangers. Confinés, nous avons redécouvert le « local » et les circuits courts.

Pour éviter les files d'attente devant les grandes surfaces qui, pour raison de distanciation physique, faisaient entrer les clients au compte-gouttes, qui n'a pas préféré les commerces de bouche en centre-ville, les livraisons sur les parkings d'école, en drive ou, encore mieux, à domicile ? Cette période a

été un formidable coup de projecteur pour les agriculteurs et artisans locaux, dont les rayons ou les camionnettes regorgeaient de produits issus d'une production locale. Jardins de Cocagne, AMAP, La Ruche qui dit Oui... Un épisode qui aura reconnecté les consommateurs avec les agriculteurs «next door».

L'étude menée par le cabinet UTOPIES interroge tant sur l'aspect de l'approvisionnement que sur celui de la distribution. L'étalement urbain et l'artificialisation des sols sont des sujets qui mènent certaines collectivités à s'interroger sur leur sécurité alimentaire. Où trouver ces espaces pouvant nourrir les communes ? Certaines villes envisagent l'agriculture urbaine – notamment les métropoles pour lesquelles les espaces agricoles sont trop éloignés des lieux de vie.

Parmi les idées originales - et viables -, citons l'agriculture dans les conteneurs tels qu'Agriool, une jeune start-up qui propose la culture en cœur de ville. Ou encore cette initiative de La Caverne, ferme bio en sous-sol proposant des variétés de champignons made in Paris. L'agriculture urbaine et périurbaine est une partie de la solution pour anticiper la sécurité alimentaire des villes : elle peut également prendre la forme de lopins de terre disponibles.

Mais lorsque le foncier est rare, d'autres formes de terrains fertiles peuvent être trouvées. Elles pourraient prendre la forme de bâtiments accueillant à la fois des fermes verticales, des logements et de bureaux. Un projet de cette nature a été étudié en 2005 par l'agence SOA : La Tour Vivante. [SOA]



« LES AVANTAGES D'UNE FIXATION DES DENRÉES ALIMENTAIRES PRODUITES SUR PLACE SERAIENT NOMBREUX : BAISSÉ DES ÉMISSIONS DE CO<sup>2</sup> ET DES AUTRES IMPACTS LIÉS AUX TRANSPORTS (EMBOUEILLAGES, ACCIDENTS, ETC.), MOINDRE VULNÉRABILITÉ ET DÉPENDANCE AUX MATIÈRES PREMIÈRES IMPORTÉES, SÉCURISATION DES APPROVISIONNEMENTS, HAUSSE DE LA QUALITÉ, VOIRE DE LA TRAÇABILITÉ... » [UTOPIES]

La ville de demain est celle qui a une vision sur ces enjeux alimentaires. Albi (51 000 habitants) est la première commune française à avoir lancé une réflexion autour d'un programme d'autonomie alimentaire en 2014. Un projet qui implique la réorganisation des espaces agricoles et la promotion des circuits courts. Il s'agit, selon le cabinet UTOPIES, « d'une autonomie qui pourrait atteindre 95 % si les ressources agricoles locales étaient intégralement orientées vers la demande locale. » [UTOP-ALIM]. C'est une vision ambitieuse et qui, manifestement, requiert l'adhésion et la mobilisation de toutes les parties prenantes.

## COMMERCES DE PROXIMITÉ VS ZONES COMMERCIALES

Le journaliste Olivier Razemon dresse un portrait incisif sur ces (trop) nombreuses villes où les commerces restent portes closes, et les rideaux en fer sont baissés. Il croque le quotidien des villes françaises et des problématiques sur son blog hébergé par Le Monde, au titre très évocateur : « L'interconnexion n'est plus assurée ». Le journaliste constate la dévitalisation des centres-villes, poussée par des politiques d'urbanisme favorisant l'utilisation de la voiture : des logements en périphérie, le développement des commerces en zone d'activité, mais également des investissements dédiés aux routes plus qu'aux voiries de transports «doux» que sont les aires piétonnes ou encore le vélo. Ces villes sont comparées à des « donuts » : vidées de leur attractivité au centre, mais bouillonnantes de commerces en périphérie. [RAME]

Où sont donc partis les commerces ? Parce que l'on y stationne plus facilement, parce que les loyers y sont moins chers et les espaces de vente plus grands, les boutiques ont migré en périphérie depuis les années 1970. Malgré l'immense attractivité de certaines zones d'activité où les grandes surfaces aspirent à elles les habitants, un réflexe reste d'actualité : nous consommons à proximité de notre lieu d'habitation.

Dans les grandes agglomérations, un citadin de centre-ville réalisera 84 % de ses achats au pied de son immeuble et 14 % en périphérie, alors que le résident de la périphérie consommera 83 % de ses

achats près de chez lui contre 13 % en centre-ville. Dans les villes moyennes, on constate une différence d'habitude de consommation. Les périurbains viendront plus facilement en centre de ville pour réaliser 25% de leurs achats (vs 13% dans les grandes agglomérations). [SHIFT-FEV2020].

Peut-on en tirer une tendance ? Celle de l'attachement des périurbains au centre historique ? Peut-on y voir la main des municipalités qui oeuvrent pour proposer des alternatives aux fermetures des commerces ? Boutiques éphémères, animation de rue, événements sportifs, etc.

### DANS LES GRANDES AGGLOMÉRATIONS

LES ACHATS MAJORITAIREMENT RÉALISÉS À PROXIMITÉ DU DOMICILE

Résident centre-ville

84% des achats en centre ville

14% des achats en périphérie

Résident en périphérie

13% des achats en centre ville

83% des achats en périphérie

### DANS LES VILLES MOYENNES

82% des achats en centre ville

12% des achats en périphérie

25% des achats en centre ville

66% des achats en périphérie

Source The Shift Project- Guide pour une mobilité bas carbone- février 2020

Nb : une part comprise entre 2% et 9% selon le cas, correspond aux achats sur d'autres territoires.





## DES ACTIONS POUR DYNAMISER LES COMMERCES DES CENTRES-VILLES

Les maires, loin de rester les bras croisés, activent tous les outils mis à leur disposition pour travailler à l'attractivité économique de leur commune. Seule une politique volontariste et globale forte des collectivités permet aux commerces de centre-ville de perdurer. Regardons quelques-uns des outils identifiés par la fédération pour l'urbanisme et le développement du commerce spécialisé [PROCOS-2019]:

- **Mesure du flux piétons** dans les rues marchandes (Tarbes)
- Périmètre de **préemption** pour des commerces (Lorient)
- Réimplantation de **médecins** en hypercentre (Strasbourg)
- Mise en place de **marchés de producteurs**, de halles
- Création de **parkings** en centre-ville (Laval)
- **Gratuité** totale ou partielle des parkings pour les clients du centre-ville (Dijon)
- L'implantation de **grandes enseignes** en centre-ville via des montages immobiliers plus favorables pour les entreprises et facilité par les municipalités : H&M à Niort et Évreux, Uniqlo à Nantes
- La création d'**événements** culturels qui développent un attrait pour le centre-ville : festivals de musique, de bande dessinée, marchés de Noël, de producteurs
- La présence d'un **manager de centre-ville**. Un nouveau métier qui trouve toute sa place au sein des villes intermédiaires. En voici une définition imagée : « Oreille du maire, véritable chef d'orchestre des différentes politiques de la ville, le manager est également un relais sur le terrain, notamment entre le monde du commerce et les élus » [MANAG]. En mai 2021, le classement des villes moyennes a été réalisé par l'association Villes de France, en partenariat avec MyTraffic (société spécialisée de l'analyse des flux de piétons). Le palmarès dressait la liste des 30 communes ayant le mieux résisté à la crise et, plus particulièrement, leur centre-ville commerçant. Un point commun pour la majorité de ces municipalités : un manager de centre-ville est présent.



Dans son rapport publié en 2019, Procos dresse le palmarès des centres-villes commerçants les plus attractifs. Il retient plusieurs catégories de villes et met en lumière les facteurs de la réussite de ses communes. Sans aucun doute, il s'agit d'exemples à regarder pour identifier les meilleures pratiques par quartier.

#### GRANDES AGGLOMÉRATIONS DE PLUS DE 500 000 HABITANTS

À L'HONNEUR : STRASBOURG, LYON PRESQU'ÎLE ET CLERMONT-FERRAND

« Il apparaît que les éléments les plus déterminants pour le dynamisme commercial du centre-ville dans ce type de ville sont la mise en œuvre, sur la durée, d'une politique globale visant à renforcer les transports collectifs (tramway ou métro), à assurer un rapport équilibré entre l'automobile (parkings en centre-ville) et piétonnisation, à maintenir en ville de grandes administrations et à utiliser au mieux l'attractivité historique de la ville. Par ailleurs, l'organisation d'événements récurrents inscrits dans le calendrier touristique (ex : Strasbourg, Nantes) ou la mise en place d'activités culturelles ou de loisirs (Lyon) paraissent également déterminantes. »

#### VILLES DE MOINS DE 200 000 HABITANTS

À L'HONNEUR : GAP, VICHY ET COMPIÈGNE

« L'emploi, l'adéquation de l'offre commerciale à la demande, l'attractivité de la ville, tant touristique qu'économique, le prix du foncier ou la difficulté de construire en périphérie apparaissent comme autant de critères explicatifs de la bonne santé de ces centres-villes. D'autres facteurs entrent en jeu, tels que l'accessibilité au centre-ville (présence de parkings), l'importance des marchés, mais aussi les aménagements urbains, qui sont déterminants dans le choix des consommateurs. »

Autant de critères à prendre en compte lors du choix d'une ville qui regarde vers le futur. [PROCOS-2019]

## d. Cadre de vie et bien-être

### CHANGEMENT CLIMATIQUE ET IMPACT POUR L'HABITAT

En 2015, l'ADEME - Agence de la transition écologique - a réalisé une étude prospective à l'horizon 2030 à 2050. Elle cherche à identifier les conséquences du changement climatique sur les bâtiments. Ainsi, une augmentation de la température de 1,8 °C en 2050 entraînerait un doublement des surfaces subissant la sécheresse. Celle-ci exposerait alors, plusieurs milliers d'habitants au risque de submersion marine.

Tous les 20 ans l'équivalent de

# 1 DÉPARTEMENT

disparaît sous le bitume,  
soit 30 000 hectares/an  
[GRISOT]

# + 1.8°C

A horizon 2050

C'est pourquoi, l'OID (Observatoire de l'immobilier durable) a développé un outil d'aide à la décision pour les professionnels du bâtiment. Celui-ci prend en compte l'impact du changement climatique sur les sols et donc sur les immeubles : mouvement de terrain, submersion, îlot de chaleur... « En 2050, la canicule de 2003 pourrait devenir la norme », selon Jean Jouzel, climatologue et glaciologue, expert français du Groupe d'experts intergouvernemental sur l'évolution du climat (GIEC). À la lumière de ces chiffres, il y a donc matière à penser aux incidences climatiques dans la sélection d'un emplacement immobilier.

Absorption des eaux de pluies, risques d'immersions, mouvements de terrain, îlots de chaleur : autant de défis que doivent anticiper les urbanistes et les architectes pour créer des villes en capacité de s'adapter aux enjeux climatiques. Pour nombre de professionnels, la place de la nature dans nos villes et dans nos quotidiens serait la solution.



## RAMENER LA NATURE EN VILLE

Comment et pourquoi végétaliser les sols des villes ? Peut-on parler de « biodiversité urbaine » ? Les études ne cessent de se multiplier pour souligner les bénéfices de la présence d'espaces végétalisés en ville :

- **MEILLEURE ABSORPTION DES PLUIES PAR LES SOLS** : en combinant la désimperméabilisation des sols (avec la création de surfaces perméables qui permettent d'augmenter l'infiltration en milieu urbain) et le développement du système racinaire des arbres, 25 % des eaux pluviales peuvent être retenues dans les sols. Les arbres interceptent ainsi jusqu'à 25 % des précipitations et diminuent ainsi la quantité d'eau qui arrive au sol.
- **LE RAFRAÎCHISSEMENT APPORTÉ PAR LES ARBRES**. C'est une solution « naturelle » qui lutte contre de nombreuses problématiques générées par l'augmentation de la température : l'impact sur la santé, l'organisation et la productivité du travail, l'augmentation de la demande énergétique estivale (climatisation) et la baisse de durée de vie des infrastructures.
- **L'ABSORPTION DU CO<sub>2</sub>** : les arbres sont de réels « carbon killer », en captant le carbone atmosphérique, puis en le stockant dans leur biomasse et dans le sol.
- **AMÉLIORATION DE LA QUALITÉ DE L'AIR** – impact sanitaire : l'arbre absorbe à la fois les polluants et piège les particules fines (jusqu'à 20 kg).

### UN BIENFAIT POUR L'ÊTRE VIVANT

Si densifier la ville serait nécessaire pour atténuer l'étalement urbain (ou l'artificialisation des sols), cela ne pourrait se faire qu'en densifiant également la nature au sein de la ville. La présence de végétation crée un impact positif sur l'environnement immédiat ainsi que sur le vivant : la nature a un effet direct sur la santé physique et mentale de l'être humain.

En 1984, le chercheur américain Robert Ulrich a démontré qu'un patient bénéficiant d'une vue sur un parc consommait moins d'antidouleurs et accélérât sa période de convalescence en comparaison d'un patient sans vue sur la verdure [ULRICH]. De nombreuses études portant sur la neuroscience accordent une place importante de la nature sur nos comportements, modifiant favorablement notre attitude face au stress, à la concentration, etc. Ainsi, en Asie, on a vu apparaître des pratiques telles que le « shinrin yoku » au Japon, c'est-à-dire le « bain de forêt ». La Corée du Sud en a fait un pilier de sa politique de santé avec la création de « forêts soignantes ». En parallèle, les chercheurs américains ont montré qu'en Pennsylvanie, l'augmentation de 30 % du nombre d'arbres sauverait 400 vies par an et économiserait 4 Mds de dollars en soins de santé.

Aujourd'hui, la nature (re)trouve peu à peu sa place dans nos cités. Elle peut se traduire par des projets comme Il Bosco Verticale à Milan qui inspire nombre d'architectes et de villes. La ville de Liuzhou, en Chine, a fait appel à l'architecte milanais pour penser un quartier totalement végétalisé qui accueillera 30 000 habitants : the Forest City. Plus près de chez nous, la commune de Villeneuve-d'Ascq a validé un projet d'aménagement d'une friche, « La Maillerie », qui sera végétalisée à plus de 40 %.

En France, des collectivités s'emparent du sujet, avec des plans d'aménagement ambitieux, notamment à Lille. Accompagnée par l'ADEME, la commune propose une politique de plantation urbaine afin de lutter contre le réchauffement climatique. Les retombées sont nombreuses et sont à découvrir dans le rapport. [ADEME-VEG]

Le retour de la nature en ville se traduit également, à plus petite échelle, par la végétalisation des toitures ou encore des façades. Nous retrouvons cette touche verte autant dans les immeubles d'habitation que sur les bâtiments publics ou commerciaux. La mairie de Paris incite tous les habitants à réintroduire des végétaux dans les espaces disponibles. De même, des projets de végétalisation des cours d'école sont à l'étude dans la capitale. Citons également la ville de Valence qui propose aux habitants de son centre-ville de planter des rosiers au pied de leurs immeubles. Les services techniques de la municipalité se chargent de « dé-bitumer » les emplacements. Les habitants peuvent ainsi profiter de ces espaces pour planter et entretenir les végétaux. Certaines rues sont ainsi devenues de véritables lieux d'attractions touristiques.



Prendre soin de son environnement peut désormais passer par la végétalisation des espaces de vie. Les vertus sont nombreuses et entraînent tant les municipalités, que les architectes et les promoteurs à intégrer dans leur démarche le verdissage de ces espaces. Avec la mise en place prochaine de la réglementation environnementale RE2020 qui vise à créer des bâtiments à énergie positive tout en diminuant les gaz à effet de serre émis, ne doutons pas que de nouvelles initiatives vertes seront trouvées par les acteurs de l'immobilier pour ramener la nature au plus près des habitants.

## 2.2. IDENTIFIER L'EMPLACEMENT DE SON FUTUR BIEN

Quelques-uns des grands enjeux des villes ayant été posés, il est possible de se pencher sur les indicateurs plus « microéconomiques » qui participent aux décisions prises pour réaliser un investissement immobilier.

### a. Des communes attractives

#### ATTRACTIVITÉ SANS FAILLE DES VILLES

Selon les projections des Nations Unies, les 2/3 de la population mondiale vivront dans les villes en 2050 [NU-2050]. La migration des populations vers les villes est un phénomène qui semble inexorable – malgré la crise sanitaire actuelle et la tendance à l'exode qui semble se dessiner. Les villes ont cette capacité à proposer de l'emploi, ce qui est le moteur premier de leur croissance. Le développement de l'offre de logements associé à un dynamisme économique est donc indispensable.

Les métropoles poursuivent leur évolution, tout comme les villes intermédiaires dans leurs sillons. Rappelons que ces dernières font partie du maillage du territoire national. Elles sont, à l'échelle régionale, de véritables moteurs économiques, académiques, administratifs et culturels. Leur légitimité s'ancre notamment dans leurs infrastructures et les politiques régionales économiques : lieux de culture, services administratifs, gares ferroviaires TGV et TER, aéroports, etc.

#### CHOISIR SA VILLE : UN AVIS TRÈS PERSONNEL

De nombreux critères peuvent être retenus pour choisir la ville où investir : croissance démographique, projets d'urbanisme, attractivité touristique, nombre d'entreprises, vie étudiante, etc. Mais souvent, c'est l'idée personnelle que l'on en a qui viendra valider le choix d'une commune. À l'instar de la Madeleine de Proust, une commune comme Bayeux pourra résonner positivement pour un investisseur qui aura passé son enfance à proximité des plages du débarquement, alors que la ville n'aurait aucun attrait pour un second acquéreur.

Ainsi, pour des raisons très subjectives qui seront propres à chaque acquéreur, nous pouvons nous éloigner immédiatement de l'idée qu'un investissement dans une métropole (Paris, Lyon, Marseille, Bordeaux, etc.) serait plus judicieux que l'investissement dans une ville intermédiaire (Nancy, Tours, Angers, etc.). En effet, le choix d'une ville pourra être motivé par des intentions personnelles à moyen ou long terme telle que transformer le logement en résidence secondaire, réaliser la location dans un cadre familial, etc.



## b. Hyperproximité pour définir les lieux de vie pertinents

### VILLE DU QUART D'HEURE

Un concept de « ville dans la ville » se développe depuis quelques années. Il consiste à envisager chaque partie de la ville comme un village. Autrement dit, chaque quartier doit bénéficier des infrastructures du quotidien pour être en adéquation avec les attentes des habitants.

Prenons l'exemple de l'agglomération de Rouen. Partant du constat que les villes se sont développées pour être adaptées à l'automobile, Rouen s'est donc étalée. Les routes et les aménagements nécessaires ont affecté l'espace public, artificialisé les sols, accentué le « zoning » avec des espaces mono-utilisés (commerces, habitations, bureaux, industries) et créé des effets de coupure. Ainsi, l'éloignement des habitants a renforcé la nécessité de se déplacer : la voiture est l'outil par excellence, d'autant plus qu'elle est considérée comme un moyen de « mobilité facilitée ».



Le projet de Rouen a été de se questionner sur la création d'une ville « courte durée », ou « à portée de main ». De recréer une ville à taille humaine, quand bien même l'agglomération compte près de 71 communes pour 500 000 habitants.

Cette approche peut prendre plusieurs noms : îlots de proximité, ville du quart d'heure. Quelle que soit son appellation, elle relève d'une nouvelle stratégie urbaine.

Le porte-voix de ce concept est Carlos Moreno, professeur et expert en ville intelligente humaine. Il définit la ville du quart d'heure comme un moyen d'apporter une meilleure qualité de vie aux habitants: « *Six choses font qu'un urbain est heureux : habiter dignement, travailler dans des conditions correctes, s'approvisionner, le bien-être, l'éducation et les loisirs. Pour améliorer la qualité de vie, il faut réduire le périmètre d'accès à ces six fonctions.* »

La ville du quart d'heure est un concept qui se rapproche de celui du centre de ville historique, mais qui a le mérite de pouvoir se décliner plus largement. Ainsi, une commune ou une agglomération peut présenter de nombreuses villes du quart d'heure.

Dès lors, chaque habitant peut rejoindre les services indispensables au quotidien en moins de quinze minutes à pied ou cinq minutes en vélo. La notion de qualité de vie est primordiale : tisser des liens humains et de convivialité fait partie de cette approche - à l'image de nos anciens villages avant que n'intervienne l'exode rural. C'est la ville de l'hyperproximité.

CARLOS MORENO

*« Il s'agit de rapprocher la demande de l'habitant de l'offre qui lui est proposée, d'assurer une mixité fonctionnelle en développant les interactions sociales, économiques et culturelles, d'assurer une densification non négligeable, tout en augmentant les espaces de rencontres et de brassage publics, d'optimiser la palette de services grâce au numérique et aux modèles collaboratifs et de partage, de faire devenir les rues des espaces de mobilités décarbonées par la découverte à pied ou en vélo, de réinventer les nouvelles hyperproximités comme les superblocs à Barcelone ou à Tokyo, de redécouvrir la biodiversité dans son lieu de vie en encourageant des circuits courts... » [MORENO]*

## UN CONCEPT REPRIS PAR LES MÉTROPOLES

Lors des campagnes municipales de 2020, la notion et la promotion d'un urbanisme de proximité ont souvent été présentées. Citons les candidates telles que Johanna Rolland à Nantes ou d'Anne Hidalgo à Paris. Pour cette dernière, l'école est l'équivalent de la « chapelle » de la ville du quart d'heure. Il s'agit donc d'un nouveau point d'ancrage de quartier : le point de départ idéal pour identifier un îlot de proximité. [NANTES-2020] [PARIS-2020].

La métropole de Rouen s'est emparée de ce sujet en créant une cartographie. Pour définir la ville de proximité, elle s'est attachée à définir la ville élémentaire et la ville de la mobilité. La ville élémentaire se caractérise par 7 services indispensables au quotidien situés dans un rayon de 900 mètres – soit quinze minutes à pied, et d'un espace vert à moins de 300 mètres. La ville de la mobilité se définit par la présence d'un arrêt de bus, tramway à moins de 300 mètres du lieu de vie. [ROUEN-TOPOS]

Le site [www.topos-urba.org](http://www.topos-urba.org) synthétise les résultats sous forme d'une carte de l'agglomération. C'est une approche d'une grande pertinence pour identifier les zones attractives pour une politique de densification urbaine, mais également pour sélectionner les sites urbanisés en manque d'infrastructures.

Parmi les exemples regardons la démarche de l'agence de développement et d'urbanisme de Strasbourg, l'ADEUS. Elle mène une réflexion sur la création de proximité dans la vie quotidienne. L'agence cherche notamment à définir le seuil de densité minimal nécessaire à l'implantation de commerces et de services du quotidien dans un quartier. ADEUS a défini qu'il fallait au minimum 40 logements par hectare et une masse critique minimale de 1 000 logements, pour que des services marchands de proximité puissent s'installer de façon pérenne. Lorsque ces conditions sont réunies, il est possible de trouver dans un rayon de 500 mètres une école, des commerces de proximité (boulangerie, supérette, pharmacie, etc.), et un établissement médical (cabinet de médecin généraliste, centre infirmier ou autre). [SHIFT MOB2020]



La rentabilité d'un bien se mesure toujours sur le long terme : elle est réalisée en fonction de l'évolution du prix de marché immobilier et de l'attractivité locative.

Outre les critères économiques, la grille de lecture peut donc s'articuler sur les thèmes du dynamisme commercial impulsé par les municipalités, de sa vision de la mobilité intracité, la capacité à promouvoir les agriculteurs locaux pour une sécurité alimentaire et de la politique en matière de biodiversité. Ainsi, les critères classiques liés à la rentabilité sont renforcés par les critères liés aux enjeux des villes.

Une fois le choix de l'emplacement réalisé, vient le choix de la nature du bâtiment. Dans le cadre d'une démarche plus responsable, faut-il privilégier un immeuble neuf ou ancien ? Comment intégrer — une nouvelle fois — la dimension rentable de l'investissement ? Nous allons donc chercher à conjuguer les deux approches (responsable et rentable) pour définir la nature du bâtiment à sélectionner.



## PARTIE 3

# COMMENT CHOISIR UN IMMEUBLE RENTABLE ET ÉCOLOGIQUE ? SOBRIÉTÉ | LONGÉVITÉ | QUALITÉ

---

### 3.1- LA SOBRIÉTÉ DES BÂTIMENTS

Trois temps forts pour le climat | La traduction des ambitions écologiques dans le secteur immobilier | Les initiatives dans le neuf pour réduire l’empreinte carbone

### 3.2- LA LONGÉVITÉ DES BÂTIMENTS

Vers une économie circulaire | Des logements plus flexibles | Quand l’État encourage les particuliers à rénover | La loi Malraux | Pinel ancien et Denormandie | Déficit foncier et monument historique

### 3.3- LA QUALITÉ DES LOGEMENTS

Agir sur la qualité des logements | Qualité et rentabilité

Un immeuble d'habitation se définit par de nombreux critères qui peuvent être d'ordre esthétique, historique, mais également structurel. L'ensemble de ces éléments participent à la construction d'un prix de vente et, donc, à la rentabilité future du bien. Attachons-nous à la dimension structurelle du bâtiment: faut-il privilégier un bâtiment neuf ou existant ? Quel est son degré de performance énergétique ? Comment ont été réalisés les travaux d'entretien ? Quel cadre de vie offre-t-il à ses habitants ?

Plus que jamais, la rentabilité est liée à l'ensemble des réponses à chacune de ces questions. La réglementation sur les immeubles évolue de plus en plus vite. Elle tend notamment à pénaliser les bâtiments énergivores ou trop fortement émetteurs de gaz à effet de serre. Par exemple, des projets de loi visent à rendre impropres à la location et à la vente les appartements classés F et G par les diagnostics de performance énergétique [DPE-22]. De même, les locataires auront tendance à pénaliser les bâtiments mal isolés d'un point de vue thermique et phonique. Cela se traduit soit par une rotation importante des locataires ou des périodes de vacances locatives plus fortes que la moyenne. Souvent, la seule solution viable pour le propriétaire sera de baisser le loyer proposé et donc de dégrader la rentabilité de son investissement.

Ainsi, il n'est pas inutile d'associer à la recherche de la rentabilité une dimension environnementale tant à l'échelle de la copropriété qu'à l'échelle de l'appartement. À long terme, cette démarche « plus responsable » viendra consolider la valorisation du bien immobilier. L'association Qualitel a réalisé en 2020 une enquête auprès de 11 000 Français. Ce sont 1 000 logements qui ont été passés au peigne fin. Il s'agit de l'une des rares enquêtes disponibles permettant d'analyser économiquement l'impact de la certification NF Habitat sur les logements. [QUALITEL-2020]



LA PRISE EN COMPTE DES SUJETS ENVIRONNEMENTAUX PEUT SE DÉCLINER AUTOUR DE TROIS PRINCIPES : SOBRIÉTÉ, LONGÉVITÉ ET QUALITÉ DU BÂTIMENT. DÉCOUVREZ COMMENT ILS SE CONCRÉTISENT AU MOMENT DE LA SÉLECTION DE L'IMMEUBLE ET D'UN APPARTEMENT.



## 3.1. LA SOBRIÉTÉ DES BÂTIMENTS

Pour comprendre la raison d'une approche en « sobriété », il est nécessaire de rappeler quelques chiffres liés au secteur du bâtiment.

Il est aujourd'hui communément admis que nos émissions de dioxyde de carbone et de méthane entraînent un développement de gaz à effet de serre (GES) dans l'atmosphère. Il génère un impact direct sur les bouleversements climatiques et sanitaires que nous vivons. La maîtrise de la chaîne économique visant à améliorer notre consommation d'énergie et à diminuer les émissions de GES est donc devenue un enjeu majeur et ce, plus particulièrement dans le secteur du bâtiment. En effet, celui-ci est l'un des plus consommateurs d'énergie, tout en étant également l'un des plus importants émetteurs de GES [SOeS-2010] :



Le secteur du bâtiment représente plus de 40% de la consommation d'énergie finale [ADEME-2050]



Avec 76 millions de tonnes de CO<sub>2</sub>, pour l'essentiel produites par ses usages énergétiques, le secteur du bâtiment est ainsi responsable de 21% de ces émissions. [GES-GOUV]

### TROIS TEMPS FORTS POUR LE CLIMAT

Les mesures prises pour lutter contre le réchauffement climatique sont nombreuses. Nous retiendrons trois événements majeurs qui ont rythmé ces dernières décennies en matière de prise de conscience et d'actions.

#### GRENELLE DE L'ENVIRONNEMENT en 2008

Deux grands objectifs pour l'immobilier ont été déterminés :

- la rénovation des immeubles existants en distinguant bâtiments publics, logements sociaux et le parc résidentiel privé,
- une meilleure efficacité énergétique pour les immeubles neufs : label BBC pour une consommation inférieure à 50 kWh/m<sup>2</sup>/an .

#### L'ACCORD DE PARIS COP21 EN 2015

Un objectif visant à diviser par quatre nos émissions de CO<sub>2</sub> en 2050 par rapport à 1990 « Facteur 4 ». Il s'agit d'un accord historique afin de maintenir l'augmentation de la température mondiale "nettement en dessous de 2 °C" et même "de poursuivre l'action menée pour limiter l'élévation des températures à 1,5 °C". [COP21]

#### LA LOI EUROPÉENNE SUR LE CLIMAT

Elle se substitue au «Facteur 4» de la COP21 par l'approche de la « neutralité carbone ». C'est un équilibre entre l'émission de carbone et son absorption (par des puits de carbone tels que les sols, forêts, océans) : la différence doit être nulle. En 2019, les émissions mondiales s'élevaient à 38 gigatonnes de CO<sub>2</sub> contre 11 gigatonnes absorbées par les puits de carbone. Cette nouvelle directive européenne incite la France à diviser non pas par 4 ses émissions de GES, mais au moins par 6.

## LA TRADUCTION DES AMBITIONS ÉCOLOGIQUES DANS LE SECTEUR IMMOBILIER

Les engagements pris par la France, tant lors de la COP21 qu'en tant que membre de l'UE avec la loi européenne sur le climat, se traduisent par des incitations réglementaires qui touchent les immeubles dès leur conception :

### RT 2012

Le label énergétique devient une condition de vente sous dispositif Pinel pour les promoteurs. Ainsi, la réduction d'impôt est octroyée aux immeubles répondant à cette nouvelle norme énergétique (consommation d'énergie primaire inférieure à 50 kWh/m<sup>2</sup>/an). Celle-ci impose quelques contraintes : l'utilisation d'une source d'énergie écologique, le renforcement de l'étanchéité du bien pour réduire les déperditions thermiques et la présence de surfaces vitrées équivalentes à au moins 1/6<sup>ème</sup> de la surface habitable afin de maximiser l'éclairage naturel.

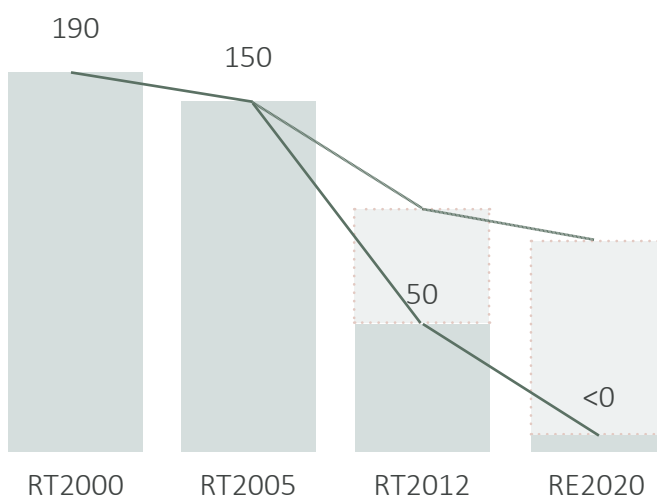
### RSE

La Responsabilité sociétale des entreprises est obligatoire pour les sociétés cotées ou les entreprises réalisant de manière cumulative : plus de 100 millions de CA et ayant plus de 500 salariés permanents. Des critères qui s'appliquent ainsi aux grands promoteurs nationaux. La démarche RSE vise à intégrer des critères extrafinanciers dans le pilotage de l'entreprise. Trois catégories sont communément retenues (ESG) : l'environnement, le social et la gouvernance. Des objectifs qui se traduisent par des indicateurs. Ceux-ci sont déterminés par l'entreprise et sont suivis tout au long de l'année : les entreprises rendent compte de leurs évolutions sur ces thématiques à travers leur rapport d'activité annuel.

### RE 2020

Un nouveau label qui se substituera à la RT 2012 dès 2022 pour les immeubles d'habitation. Elle est déjà en vigueur pour les bâtiments publics depuis 2018. Concrètement, la production d'énergie réalisée par la construction devra désormais être supérieure à sa consommation. Le nouveau seuil de consommation d'énergie primaire sera de 30 kWh/m<sup>2</sup>/an. Le label incitera les promoteurs à édifier de plus en plus de bâtiments à énergie zéro ou positive, produisant autant ou plus d'énergie qu'ils n'en consomment (énergies renouvelables). Une démarche s'appuyant sur le label Énergie positive et réduction carbone (E+ C-).

Evolution des exigences réglementaires de consommation énergétique de bâtiments neufs : une rupture opérée par le Grenelle Environnement



Evolution prévisible sans l'adoption du Grenelle de l'Environnement  
 Dynamique de réduction impulsée par le Grenelle de l'Environnement  
 Consommation en kWh/m<sup>2</sup>/an

## LES INITIATIVES DANS LE NEUF POUR RÉDUIRE L'EMPREINTE CARBONE

La construction neuve d'immeubles est bien plus consommatrice de ressources que la rénovation : elle est 80 fois plus importante pour les logements collectifs (contre 40 fois pour les maisons individuelles). C'est 1,6 tonne/m<sup>2</sup> de matériaux consommés. En 2015, ce sont 50 millions de tonnes de matériaux consommés pour le neuf, dont 80 % pour le secteur résidentiel. Environ 1,3 milliard de tonnes seraient consommées jusqu'en 2050 seulement pour le résidentiel, dont 85 % pour les granulats, sable et ciment. [ADEME-CONSO]

Avec un besoin de logements élevé estimé à 500 000/an, la promotion immobilière et la rénovation des bâtiments sont au cœur des enjeux environnementaux.

Faire le choix d'un investissement immobilier neuf, c'est faire le choix d'un bâtiment écologique. Les normes RT 2012 et RE 2020 sont des exercices imposés auprès des promoteurs. Mais soulignons également l'existence des démarches volontaires- et plus volontaristes- de la part de certains acteurs de l'immobilier, qui contribuent à œuvrer à la préservation de nos ressources et au bien-être des locataires.



### Chantier Zéro Carbone

Notons par exemple, les entreprises qui s'inscrivent dans une démarche chantier zéro carbone. Une ambition qui oblige à repenser le sourcing des matières premières, la gestion du chantier, le réemploi des matériaux, la gestion des déchets. [CARBONE4-OC]



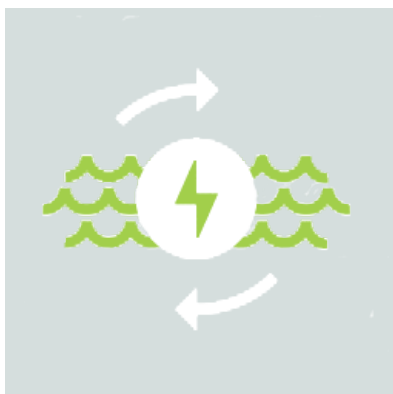
### Construction bois

Parmi les exemples pour une construction bas carbone, nous pouvons souligner la stratégie des promoteurs qui travaillent avec du bois massif tel que le CLT – bois lamellé croisé. L'utilisation de ce matériau génère un gain carbone conséquent: le gain carbone d'un logement en bois massif de 60 m<sup>2</sup> est de 30 tonnes, ce qui représente quarante-quatre ans de chauffage au gaz de ce logement, deux cent cinquante ans de chauffage électrique ou encore neuf ans de distances parcourues par un automobiliste (soit 120 000 km). Un constat qui n'est pas étonnant, puisque le bois est un formidable piège à carbone et qu'il continue à le stocker après sa découpe. Enfin, notons le pouvoir d'isolation thermique de ce matériau naturel : les constructions bois sont 12 fois plus isolantes que le béton. [WOOD]

## QUAND LOW-TECH RIME AVEC SOBRIÉTÉ DES BÂTIMENTS

Le terme low-tech émerge de plus en plus dans nos quotidiens. Il a notamment été popularisé par Philippe Bihouix, auteur de L'Âge des Low Tech, publié en 2014. On pourrait traduire le terme de low-tech par une utilisation réduite de la technologie et un retour aux matériaux bruts et naturels. A l'échelle d'une ville, l'Observatoire de l'immobilier durable (OID) indique que la low-tech met les humains et la nature au cœur de la construction. Elle utilise des technologies durables, choisies et transmissibles dans un objectif de sobriété. [OID-PARIS20]

Dans cet esprit, la low-tech est donc applicable à l'échelle d'un bâtiment. Elle vise à rechercher des solutions simples et peu énergivores. Elle se traduit par l'optimisation de l'orientation du bâtiment (nord/sud/est/ouest), la présence de végétation, l'utilisation de chauffage par géothermie, ou encore la création d'énergie par panneaux photovoltaïques. L'utilisation de matériaux naturels et (bien évidemment) situés à proximité du chantier peut être également privilégiée dans une démarche low-tech : le bois comme vu précédemment, mais également de la matière végétale et biosourcée pour l'isolation des bâtiments (fibre de chanvre, de coton ou de lin, laine de bois, liège).



À l'heure où les smart cities sont mises à l'honneur pour optimiser les ressources par la technologie ; la low-tech va à contre-courant pour rechercher plus de frugalité dans l'utilisation des ressources.

Dans le cas d'un investissement locatif (et la recherche de rentabilité), une approche plus sobre des bâtiments génère des coûts d'entretien plus faibles à moyen et long termes. Elle apporte ainsi un complément positif à la rentabilité d'une acquisition immobilière.

## 3.2. LA LONGÉVITÉ DES BÂTIMENTS

### VERS UNE ÉCONOMIE CIRCULAIRE

Nous l'avons vu plus haut, détruire pour reconstruire génère un bilan carbone fort, tout en mobilisant de (trop) nombreuses ressources. Ainsi, plusieurs voies peuvent être considérées pour allonger la durée de vie d'un bâtiment et des matériaux qui la composent.

Le premier volet s'attardera aux solutions créées par des associations, architectes ou entrepreneurs dans le cadre de réemploi de matériaux (donner une seconde vie aux éléments) ou de leur recyclage (valorisation des déchets). Le second volet s'attachera à présenter les dispositifs d'investissement pour inciter les propriétaires- bailleurs à rénover leur logement.

x80

La construction neuve d'immeubles est bien plus consommatrice de ressources que la rénovation : 80 fois plus.

Le secteur du bâtiment génère près de 50 millions de tonnes de déchets par an. Leur réemploi peut être un levier économique et donc une approche plus vertueuse de la construction. Prenons l'exemple de **CircoLab**, association qui travaille à l'identification des matériaux. Elle réalise un diagnostic pour assurer un taux de récupération maximum. Circolab organise l'échange via une plateforme tout en assurant leur traçabilité.

**Cycle Up** est une plateforme de réemploi de matériaux de construction. À l'instar d'un site marchand, la société propose des cloisons, finitions de sol, éclairages, systèmes de production de froid, etc. Elle organise également la livraison en s'appuyant sur une démarche liée à l'économie sociale et solidaire.

**R.Aedificare** est une association d'architectes située dans le Sud de la France qui accompagne les promoteurs dans une logique de réemploi et de recyclage des matériaux. « *Dans une logique d'économie circulaire, il faut privilégier le réemploi dans un rayon proche du lien de déconstruction.* » Valérie Décot, cofondatrice de l'association R.Aedificare

Le réemploi d'éléments de gros œuvre sur des anciens bâtiments se heurte encore à certaines difficultés, notamment liées au cadre normatif et assurantiel. Mais le réemploi du second œuvre, même lorsqu'il ne représente que 2 % du poids total du bâtiment, est un réflexe qui peut être systématisé en s'accompagnant de maîtres d'œuvre sensibilisés à cette démarche.





## DES LOGEMENTS PLUS FLEXIBLES

La longévité de bâtiments comme des appartements, peut être considérée dès la phase de conception. Prenons l'exemple d'un bâtiment de bureaux dont les architectes auraient prévu dès l'origine la possibilité de transformer tout ou partie des étages, en logements. C'est donc un concept multiusage qui permettrait d'exploiter l'intelligence d'un bâtiment. Trop souvent les cabinets d'architectes travaillent a posteriori sur des immeubles de bureaux abandonnés et cherchent à leur donner un ou des nouveaux usages qui s'inscrivent dans la vie de la cité : lieux associatifs, tiers lieux, habitations (comme le Lab North, à Bruxelles).

Certains professionnels cherchent à intensifier les usages pendant les « temps morts » des bâtiments. Sylvain Grisot, dans son Manifeste pour un urbanisme circulaire, prend l'exemple du restaurant universitaire Le Mabillon, dans le 6<sup>e</sup> arrondissement parisien. Dès 15 h, il se transforme en Mab'Lab : un espace de coworking de 350 m<sup>2</sup>. Citons également certaines écoles, qui deviennent des gîtes touristiques lors des grandes vacances scolaires.

Afin de faire évoluer nos habitats en fonction de nos besoins, regardons les services d'**Owwi**. Elle propose des solutions pour personnaliser de manière évolutive les appartements neufs. Le concept repose sur un système basé sur la distribution d'électricité adaptable. Il s'agit donc d'une intervention majeure durant la phase de chantier. Les résultats seront visibles sur le long terme grâce à un aménagement modulable pour chaque phase de la vie grâce à des panneaux qui permette de redécouper l'appartement. Le logement change de morphologie en fonction des usages et des occupants: couple, arrivée d'un enfant, de plusieurs enfants, retour à la vie de couple, puis, accessibilité pour seniors. Un investissement initial pour un aménagement à vie. Comment ne pas y avoir pensé plus tôt ?

Ainsi, le logement s'adapte à la vie des locataires et non l'inverse. Le constat que fait Owwi est sans appel : « Le logement n'a vécu aucune évolution majeure depuis des décennies. Le modèle des promoteurs immobiliers est basé sur la construction générique de logement, alors que la demande actuelle des acquéreurs/investisseurs tire sur l'ultrapersonnalisation. Or, à ce jour, seuls les travaux modificatifs acquéreurs (TMA) permettent de modifier l'agencement et la décoration des logements (lorsque le promoteur le permet et que les coûts ne sont pas dissuasifs). »

DES ENTREPRENEURS INNOVENT POUR CONTRIBUER À RENDRE PLUS « VERT » ET PLUS SOBRE EN ÉNERGIE L'UN DES SECTEURS D'ACTIVITÉ SOUVENT POINTÉS DU DOIGT POUR SON BILAN CARBONE. DES INITIATIVES ET DES MESURES RÉGLEMENTAIRES QUI OBLIGENT TOUS LES ACTEURS DE L'IMMOBILIER À SE MOBILISER AUTOUR D'UN ENJEU MAJEUR, ET QUI PERMETTENT AUX INVESTISSEURS DE CHOISIR LES PROJETS PLUS VERTUEUX.

## QUAND L'ÉTAT ENCOURAGE LES PARTICULIERS A RENOVER

Suite à la Convention citoyenne pour le climat, et dans le cadre du plan de relance de l'économie, l'État a mis en place un plan de rénovation énergétique. Il se traduit par une prime versée aux propriétaires-bailleurs réalisant des travaux d'amélioration [PRIME-RENOV]. En parallèle, il existe pour les investisseurs qui souhaitent acquérir des appartements dans l'ancien, des mécanismes fiscaux permettant de réaliser des économies d'impôts. Ces dispositifs d'investissement participent à la longévité du parc immobilier existant.

### LA LOI MALRAUX

Elle trouve son origine en 1962 sous l'impulsion d'André Malraux, alors ministre de la Culture. En cette période d'après-guerre, la France mène de grandes campagnes d'urbanisation pour reconstruire les centaines de milliers de logements détruits. Le modèle retenu fut celui des ensembles immobiliers en béton, construits rapidement en périphérie des villes et proposant une densité de logements au mètre carré imbattable.

Cet afflux de logements neufs a créé un exode des immeubles de centres-villes vétustes, au profit d'immeubles de haute taille plus « modernes » vers les centres-bourgs ou les périphéries rurales. Le désintérêt des locataires pour ces immeubles - souvent centenaires - a irrémédiablement créé une absence d'investissement et d'entretien de ces bâtiments, certains pourtant remarquables. Le dispositif Malraux fut mis en place pour inciter les propriétaires à réaliser des travaux d'amélioration, accompagné d'un coup de pouce fiscal. Après avoir pris plusieurs formes, le dispositif Malraux propose aujourd'hui une réduction d'impôt de 30 % sur des travaux payés au cours de l'année.

Comme toujours, les lois d'incitation fiscale imposent des contreparties locatives. Elle sera dans le cas présent de neuf ans de mise en location obligatoire du logement rénové. Notons que la DRAC (Direction régionale des affaires culturelles) distingue plusieurs zones géographiques. Car n'est pas Malraux tout immeuble, ou plus exactement, ne sont pas Malraux toutes les villes et quartiers de France. La loi Malraux présuppose que des travaux soient réalisés sur des secteurs géographiques définis, nommés «sites patrimoniaux remarquables».

Le marquage de ces zones est important, car il permet de flécher les investisseurs sur les zones nécessitant leur investissement. Le dispositif Malraux trouve tout son sens et s'exprime pleinement lorsqu'il s'inscrit dans les villes dites intermédiaires, au sein de communes ayant une politique soutenue de revitalisation de leur centre-ville. Les collectivités territoriales n'ont pas toujours les moyens financiers pour préempter les immeubles sur ces sites stratégiques, afin de leur redonner toute leur attractivité esthétique et fonctionnelle locative. L'intervention de groupes immobiliers structurés, qui proposent des solutions d'investissement locatif « clé en main » devient alors pertinente.

## PINEL ANCIEN ET DENORMANDIE

D'autres alternatives existent, à commencer par le dispositif Pinel dans l'ancien, parfois couplé au mécanisme de droit commun du déficit foncier. Le Pinel ancien s'applique aux immeubles qualifiés d'« insalubres » ou changeant de destination (anciens bureaux, par exemple). L'intégralité du bâtiment doit être rénovée et répondre au label haute performance énergétique – HPE. Une réduction d'impôt est appliquée sur le prix de revient de chaque appartement dès l'instant où l'immeuble est situé dans la zone A, Abis ou B1, et que le propriétaire s'engage à louer l'appartement pour une durée minimum de six ans, avec des loyers et des critères de ressources des locataires définis par la loi. L'échelle de la rénovation étant appliquée à l'immeuble (parties privatives et parties communes), le dispositif Pinel ancien est donc souvent proposé par les mêmes opérateurs qui œuvrent sur le dispositif Malraux.

Toujours dans le cadre de la rénovation de bâtiments anciens associée à une réduction d'impôt, citons le dispositif Denormandie. C'est une loi qui s'applique aux immeubles de centres-villes des 222 communes labellisées « Cœur de ville » ou ayant signé un contrat opération de revitalisation territoriale (ORT) avec l'État. Ici, seul l'appartement est concerné par les travaux. Ces derniers doivent représenter au moins 25% du prix de revient du bien. Ils doivent également répondre aux enjeux de rénovation énergétique, de modernisation ou d'assainissement.

Les dispositifs Pinel ancien et Denormandie sont des mécanismes fiscaux d'investissement permettant aux futurs propriétaires d'envisager une opération de rénovation avec l'aide financière de l'État.

### DÉFICIT FONCIER ET MONUMENT HISTORIQUE

Parmi les mécanismes possibles d'investissement immobilier dans l'ancien, nous pouvons bien évidemment citer le mécanisme de droit commun lié au régime des revenus fonciers. Les travaux d'entretien, de rénovation et d'amélioration sont déductibles des loyers.

Ce mécanisme permet de diminuer la base taxable des revenus fonciers et génère une économie d'impôt pour le propriétaire-bailleur. Rappelons que la location doit être réalisée auprès d'un ménage qui en fera sa résidence principale pour au moins trois ans (location non meublée). Ce schéma s'applique également aux bâtiments classés ou inscrits au titre des monuments historiques. Un outil fiscal plus puissant mis à disposition des propriétaires bailleurs pour entretenir le patrimoine immobilier à visée locative. Dans ce cas particulier, le délai de conservation sera de 15 ans.



### 3.3. QUALITÉ DES LOGEMENTS

À l'heure de mettre en location son logement, le propriétaire-bailleur peut s'interroger sur la qualité des prestations de l'appartement qu'il mettra sur le marché. C'est un sujet majeur, car les prestations augmentent ou diminuent l'attractivité du bien locatif. Or, rappelons que la rentabilité d'un investissement est liée au taux d'occupation et au loyer qui sera appliqué.

Comment optimiser l'un et l'autre? Comment rendre attractif son appartement ?

Raisonnons en terme « expérience utilisateur » et identifions les éléments qui sont considérés comme qualitatifs pour un locataire. Pour cela, nous appuierons la démarche sur les études réalisées par l'IPSOS pour l'association Qualitel. Elle identifie les critères de qualité recherchés par les locataires. Ces données sont d'un grand intérêt pour choisir un bien immobilier qui sécurise les risques locatifs.

#### AGIR SUR LA QUALITÉ DES LOGEMENTS

Les locataires confient auprès des enquêteurs de l'IPSOS pour Qualitel, être attentifs à l'environnement immédiat de leur habitation. Ainsi ils soulignent l'importance donnée à la taille de leur appartement, le bruit et la présence de verdure à proximité.

Les appartements situés dans les immeubles construits entre les années 1900 et 1979 sont moins attractifs- ils reçoivent les notes les plus faibles de l'étude (6,2/10). Les normes de construction et l'essor des labels dès les années 1980 profitent au confort des locataires qui notent plus favorablement leur logement (7/10 pour les immeubles construits entre 1980 et 2007, et 7,6/10 après 2007). [IPSOS-2017]

Enfin, IPSOS répertorie les « cinq plaies » des habitations qui rendent très désagréable le lieu de vie. Ce sont donc les cinq points clés pour lesquels un propriétaire doit être vigilant : le confort thermique, la consommation énergétique, l'isolation acoustique, la qualité des matériaux de construction, l'aération et la ventilation [IPSOS-2017].

La certification NF Habitat apporte une réponse clé aux futurs propriétaires d'immeubles neufs. Dans le cas de logements anciens, des travaux de rénovation énergétique pourraient s'imposer.



## QUALITÉ ET RENTABILITÉ

Réaliser des travaux d'amélioration ou rechercher des labels et des certifications rend - aujourd'hui - le coût d'un logement un peu plus élevé que les prix de marché. Selon les promoteurs, le prix de vente des bâtiments en RE 2020 verraient une augmentation des prix de +10% à +15%. Mais bonne nouvelle, Qualitel a communiqué dans une récente enquête, quels seraient les impacts économiques d'une certification type NF Habitat pour un propriétaire-bailleur-vendeur.

- Premier constat : les appartements certifiés se revendent en moyenne plus chers que leurs cousins non certifiés. En fonction de la ville et du type de bâtiment, cela peut représenter un écart de 19 %. Ainsi, tout surcoût lié à un label ou à une certification pourra être absorbé à moyen terme. [QUALITEL-2020]
- Deuxième constat : les promoteurs voient les délais de commercialisation de biens être plus rapides pour les programmes immobiliers neufs. Qualitel a comparé les ventes d'immeubles neufs réalisées à Lyon entre 2004 et 2018. Il en résulte que 72 % des programmes certifiés ont été livrés avec tous les appartements vendus, contre 61 % pour les non certifiés.
- Troisième constat : les propriétaires constatent une valeur immobilière accrue et la confirmation de la notion de « valeur verte » auprès des locataires.

### DES BIENS IMMOBILIER PLUS RENTABLES

Les logements certifiés se revendent plus cher que leurs équivalents non certifiés :

- De 3,5 % pour les logements construits entre 1975 et 1995, à 9,5 % pour les logements construits entre 2005 et 2013.
- Les logements certifiés NF Habitat HQE - haute qualité environnementale - atteignent quant à eux un prix supérieur de 13% à la revente.
- Dans les zones les plus « tendues » et les plus « denses », la différence peut atteindre jusqu'à 19 %.

Il est évident que les logements certifiés contribuent à la transition énergétique. En effet, la consommation d'énergie y est moins élevée : 38 % des logements certifiés de moins de dix ans ont une consommation d'énergie notée A – « Très bonne qualité », contre 31% pour les non certifiés de moins de dix ans. Concernant les énergies renouvelables, 14% des logements collectifs certifiés, construits après 2015, sont équipés de panneaux photovoltaïques et 4 % sont équipés de panneaux solaires thermiques.

Au-delà de l'aspect technique, les logements certifiés facilitent le maintien à domicile des personnes à mobilité réduite. Ils sont deux fois plus nombreux à être « très bien adaptés » aux personnes âgées/handicapées: 59% de ceux de moins de dix ans sont notés A sur cet aspect, contre 33% pour leurs équivalents non certifiés.



La rentabilité d'un investissement se mesure à son prix d'acquisition, mais également à la gestion de son appartement. Ce sont deux notions et indicateurs qui sont les facteurs clés de réussite d'un projet.

Cette troisième partie s'est attachée à montrer qu'un investissement prenant soin de son environnement et de ses locataires est finalement un placement vertueux pour le propriétaire. Et si d'aventure, le coût d'investissement initial peut être plus élevé, le bénéfice qui peut en être tiré, le sera à moyen et long termes. Il se mesure au taux de rotation des locataires, au loyer pratiqué, au coût d'entretien de la copropriété et de l'appartement. Bien évidemment, il s'évalue également au moment de la revente de l'appartement : à la fois par la rapidité de la vente et par le prix de vente acté.

La quatrième et dernière partie

se penchera sur l'impact social et sociétal d'un investissement locatif.

Chaque immeuble construit et chaque appartement loué sur un secteur donné, participent à la (re)dynamisation d'un quartier. Ils contribuent à créer la ville du quart d'heure et la ville de l'hyperproximité.

L'appartement mis en location permet également de toucher directement l'humain. Une dimension qui s'éloigne de la dimension purement rentable d'une acquisition et qui parfois effraie le propriétaire. Pourtant, un investissement à la fois rentable, sécurisé et socialement responsable est un modèle viable grâce à des dispositifs fiscaux et des acteurs qui œuvrent sur ces solutions.

## PARTIE 4

# LOUER UN APPARTEMENT RENTABLE ET/OU RESPONSABLE FAUT-IL CHOISIR ?

---

### 4.1- LES ENJEUX : RENTABILITÉ, MAL-LOGEMENT, MIXITÉ SOCIALE

Les chiffres clés | Profondeur de la demande locative | Définir le niveau du loyer

### 4.2- LOUER EN ÉTANT RENTABLE ET SOLIDAIRE : DES SOLUTIONS CLÉ EN MAIN DANS LE NEUF

Le prêt locatif social | L'acquisition en nue-propriété | La loi Pinel

### 4.3- LOUER EN ÉTANT RENTABLE ET SOLIDAIRE : DES SOLUTIONS CLÉ EN MAIN DANS L'ANCIEN

Convention Anah et dispositif Cosse | Focus sur Habitat et Humanisme



À l'heure de louer son appartement, la question du profil du locataire se pose naturellement. Pour sécuriser les loyers (et souvent contribuer à alléger le crédit immobilier), l'investisseur cherchera un locataire apportant le maximum de garantie : stabilité des revenus, garants, caution, etc.

Cette démarche vise à s'assurer que le coût de l'investissement sera en partie couvert par les loyers. C'est l'un des éléments économiques pivots d'une acquisition immobilière.

Alors que l'on estime à près de 70 % la part des ménages français répondant aux critères « sociaux » pour l'accès au logement, comment pourrait-on concilier sécurité locative, rentabilité et location sociale au sein d'un seul et même appartement ? Ces trois éléments sont-ils compatibles ? Existe-t-il des garanties, des subventions ou des incitations juridiques et fiscales pour encourager et sécuriser les propriétaires soucieux de la rentabilité de leur investissement ?



AVANT DE DÉCOUVRIR LES SCHÉMAS D'ACQUISITION ET DE LOCATION, RAPPELONS LES ENJEUX LIÉS AU LOGEMENT EN FRANCE ET L'IMPACT POSITIF QUE CHAQUE PROPRIÉTAIRE BAILLEUR PEUT RÉALISER.



## 4.1. LES ENJEUX : RENTABILITÉ, MAL-LOGEMENT, MIXITÉ SOCIALE

### DES CHIFFRES CLÉS

Parmi les nombreux chiffres disponibles liés aux enjeux du (mal) logement en France, croisons 3 chiffres essentiels :

- 70 % des foyers français répondent aux critères de logements conventionnés social ou intermédiaire. [INFO]
- Il faudrait réaliser près de 500 000 logements par an en France pour satisfaire à l'accroissement naturel de la demande. [ECHOS-14]
- Le gouvernement a décidé de relever de 20 % à 25 % LES LOGEMENTS SOCIAUX des communes de plus de 3 000 habitants d'ici 2025. Pour y parvenir, environ 150 000 logements sociaux devront être construits chaque année.

Ces quelques chiffres clés étant posés, on comprend la distorsion entre l'offre et la demande. Celle-ci est encore plus forte pour les petites surfaces (studio et T2) dans les zones tendues. Prenons un exemple en partant du postulat que le loyer d'un appartement ne doit pas excéder 33 % des revenus :

- À PARIS, un studio de 20 m<sup>2</sup> pour un loyer de 36 €/m<sup>2</sup> nécessiterait un salaire minimum de 2 100 €/mois, soit plus que le revenu médian national, qui est 21 000 €/an.
- À LILLE, le salaire nécessaire pour avoir accès à un studio de même surface serait de 1 210 €/mois,
- A CLERMONT-FERRAND le salaire requis serait de 880 €/mois.

Parmi ces trois cas, un jeune en alternance ou une personne au SMIC ne pourrait se loger qu'à Clermont-Ferrand. Les seniors au minimum vieillesse n'auraient même pas accès au studio dans cette même ville (leur revenu étant de 868 €/mois). [AB-2020]



## PROFONDEUR DE LA DEMANDE LOCATIVE

Ainsi, le premier constat que peut faire un propriétaire bailleur est celui de la corrélation entre le loyer pratiqué et la demande locative. Plus le prix de la location sera accessible (donc faible), plus il y a aura de la demande. Rappelons qu'il s'agit de l'un des paramètres majeurs dans l'équation de la rentabilité locative. Un appartement non loué est un appartement qui n'est pas rentable.

Pour les propriétaires qui souhaitent proposer des loyers plus accessibles, l'État, des associations, des entreprises et des organisations ont déployé un panel d'outils. Ils ont pour but de sécuriser les investisseurs et éventuellement, d'alléger la fiscalité foncière.

## DÉFINIR LE NIVEAU DU LOYER

Le prix d'une location est fixé en fonction de l'emplacement de l'appartement, d'une offre immobilière forte ou faible sur ce secteur, du nombre de pièces, de la surface habitable, des prestations, de son orientation géographique, de la rénovation plus ou moins récente, de l'état général de la copropriété... C'est un prix qui est fixé « unilatéralement » par le propriétaire, puis qui sera corrigé (si nécessaire) à la baisse si le propriétaire constate que le logement qu'il propose à la location ne trouve pas preneur. C'est la fameuse loi de l'offre et de la demande.

Une location à visée sociale s'inscrit dans un cadre défini : le montant des loyers est plafonné et les locataires ayant accès aux logements doivent répondre à des critères de ressources financières. Nous avons là les deux principes qualifiant le logement conventionné.

Ce qui définit un logement solidaire n'est pas l'emplacement ou la qualité de la résidence/de l'appartement, mais uniquement le loyer pratiqué et les plafonds de ressources des locataires.

Découvrons dans un premier temps les schémas d'investissement dédiés au neuf, puis ceux qui peuvent s'appliquer aux appartements anciens.





## 4.2. LOUER EN ÉTANT RENTABLE ET SOLIDAIRE : DES SOLUTIONS CLÉ EN MAIN DANS LE NEUF

La plupart des immeubles neufs construits par des promoteurs nationaux ou régionaux, proposent des appartements pour une occupation à titre de résidence principale et dans le cadre d'un investissement locatif dit « Pinel ». Toutefois en fonction des documents d'urbanisme et des règles fixées par la loi SRU, le promoteur pourra produire un quota d'appartements en secteur social. Il y a donc une mixité d'usages et de locataires au sein du même immeuble.

Pour le promoteur, plusieurs solutions de vente « en social » s'offrent à lui. Ces appartements peuvent être soit vendus à des accédants à la propriété répondant aux plafonds de ressource (Prêt social location accession PSLA, Bail réel solidaire BRS), soit proposés directement aux bailleurs sociaux, soit proposés aux investisseurs privés avec des conditions préférentielles (PLS), soit être commercialisés en usufruit locatif social.

### LE PRÊT LOCATIF SOCIAL PRIVE (PLS)

Certains promoteurs d'immeubles neufs permettent aux investisseurs l'acquisition d'appartements avec une convention PLS. Le schéma d'investissement locatif présente de nombreux atouts pour l'acquéreur :

- Une TVA à taux réduit de 10 % au lieu de 20 %,
- Une exonération de la taxe foncière pour une durée de quinze à vingt-cinq ans,
- Un taux de prêt plus avantageux puisqu'il est indexé sur le taux du livret A pour 50 % du montant de l'appartement minimum.

Ce sont de nombreux éléments économiques qui s'appliquent dès le début de l'opération avec une baisse de prix (effet TVA) et tout au long de la conservation de l'appartement qui sera mis en location. Quelles en sont les contreparties pour le propriétaire ?

- L'appartement doit être loué non meublé et faire l'objet d'une résidence principale pour le locataire (pas de location saisonnière, par exemple)
- Le loyer est plafonné en fonction de la zone considérée Paris. Il peut ainsi être minoré de 20 % à 25 % en comparaison des loyers de marché.
- Les revenus du foyer sont plafonnés (conditions de ressources)
- Le bail doit être d'une durée minimum de six ans.

ON CONSTATE QUE LA CATÉGORIE DITE « PLS » CORRESPOND À DES MÉNAGES QUI, COMPTE TENU DE LEURS REVENUS, NE PEUVENT PAS AVOIR ACCÈS AUX RÉSIDENCES À LOYER TRÈS MODÈRE, ET RENCONTRENT DES DIFFICULTÉS D'ACCÈS AUX LOGEMENTS AU PRIX CLASSIQUE DU MARCHÉ. C'EST DONC UN «ENTRE-DEUX» PERMETTANT DE RÉPONDRE À UN VRAI BESOIN EN LOGEMENTS ET OFFRANT DE NOMBREUX AVANTAGES ÉCONOMIQUES POUR L'INVESTISSEUR.

UNE FOIS DE PLUS, NOUS RETROUVONS LA DOUBLE DIMENSION : UN INVESTISSEMENT RENTABLE ET RESPONSABLE.

## L'ACQUISITION EN NUE-PROPRIÉTÉ

Au sein des programmes neufs, quelques appartements peuvent être proposés sous le mécanisme de démembrement temporaire de propriété. Un terme technique issu du Code civil qui fait intervenir deux acteurs pour un même appartement :

- Un investisseur privé qui se porte propriétaire des murs de l'appartement- le nu-proprétaire;
- Un bailleur institutionnel à vocation sociale qui se porte acquéreur du droit d'usage de l'appartement (mise en location, perception des loyers, entretien). C'est le schéma de l'usufruit locatif social (ULS).

Ce schéma innovant, créé il y a près vingt ans par la société PERL, se caractérise par trois chiffres.

15 ans

La durée de démembrement est connue à l'avance. Elle est de quinze ans minimum.

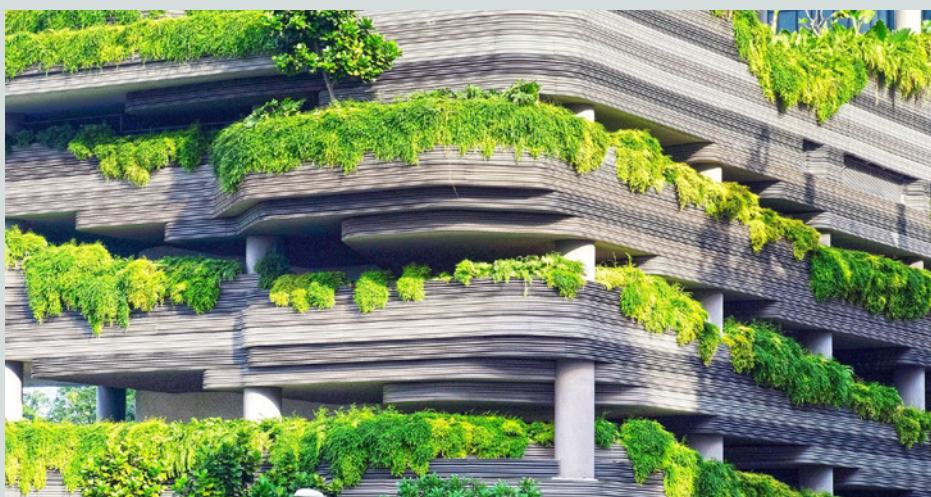
-40%

Le prix d'acquisition est diminué de 30 à 40% de sa valeur de marché. Cette décote est calculée en fonction de la durée de démembrement temporaire et des données économiques du marché.

0

L'appartement ne produit pas de loyers pour l'investisseur, mais il ne génère aucune charge (travaux des parties privatives et des parties communes), pas de taxe (dont la taxe foncière), pas d'imposition (impôt sur la fortune immobilière [IFI]).

À l'issue des quinze années, l'acquéreur devient automatiquement et gratuitement «plein propriétaire» de l'appartement. Il pourra en jouir comme il le souhaite (vendre, louer, occuper, transmettre).





L'investissement en « nue-propriété » est une offre assez rare, mais elle présente un véritable intérêt pour les investisseurs qui souhaitent acheter un appartement sans contrainte, ni fiscalité (expatrié, par exemple). De nombreux éléments « balisent » ce modèle d'investissement en le rendant sécurisé à bien des égards :

- Le Code civil
- Une convention entre les parties pour la répartition des charges et les obligations du bailleur envers l'investisseur nu-propiétaire : entretien de l'immeuble, remise en état d'habilité du logement avant restitution à l'investisseur, souscription aux polices d'assurance, etc.
- La loi engagement national pour le logement (ENL) qui gère la relation entre le locataire/bailleur/investisseur à la fin de l'opération.

LA RENTABILITÉ D'UN TEL INVESTISSEMENT SE MESURE À LA REVENTE. ELLE EST ESTIMÉE EN MOYENNE À 3,2 %. EN EFFET, UN BIEN ACHETÉ EN NUE-PROPRIÉTÉ À 60 % DE SA VALEUR SERA REVENDU APRÈS LES QUINZE ANNÉES DE DÉMEMBREMENT À SA VALEUR EN PLEINE PROPRIÉTÉ (100 %) AUGMENTÉE DE L'ÉVOLUTION DU MARCHÉ.

CE SCHÉMA D'INVESTISSEMENT APPORTE UN IMPACT POSITIF, SOUS PLUSIEURS ASPECTS :

SOCIAL PAR LA LOCATION QUI Y SERA RÉALISÉE, SÉCURISÉ PUISQUE TOUS LES ALÉAS LOCATIFS SONT SUPPORTÉS PAR L'USUFRUITIER, ET AVEC UN POTENTIEL RENTABLE ASSURÉ PAR LA RECONSTITUTION DU PRIX EN PLEINE PROPRIÉTÉ À TERME.

Les deux schémas d'investissement présentés (PLS privé et nue-propriété) ont pour point commun l'effet « temporaire » : à l'issue d'une période déterminée à l'avance, l'appartement revient dans le marché de la location classique- si le propriétaire le souhaite.

Il n'y a pas d'effet irréversible.

Ce sont deux mécanismes d'investissement immobilier qui permettent de répondre aux obligations de mixité sociale de 20 % à 25 % des collectivités (et des promoteurs au sein de leur résidence), pour une durée limitée dans le temps.

## LE CAS PARTICULIER DE LA LOI PINEL

Le dispositif Pinel est très plébiscité par les investisseurs du fait de la réduction d'impôt qui est générée. Il ne s'agit pas de logement social proprement dit, mais ils ont pour vocation d'être dans un «entre-deux» : des loyers moins chers que ceux pratiqués par le marché, mais plus élevés que les logements sociaux. On peut donc admettre le dispositif Pinel dans la catégorie du logement accessible.

En effet, si la définition de logement social correspond au plafonnement d'un loyer et de ressources financières d'un ménage, alors la loi Pinel remplit les critères. Rappelons que la loi Pinel ne s'applique qu'à 7 % du territoire français, et plus précisément aux zones tendues où le coût des logements ne permet pas au plus grand nombre de se loger. Le dispositif ne

s'applique qu'aux immeubles neufs répondant à la réglementation thermique RT2012. Elle génère une réduction d'impôt de 12 % à 21% qui se calcule en fonction du nombre d'années de mise en location - de six à douze ans.

Prenons l'exemple de Paris : les loyers de marché moyens sont de 30 €/m<sup>2</sup>. Dans le cadre d'un achat avec le dispositif Pinel, le loyer maximum est de 17,43 €/m<sup>2</sup>. L'appartement sera accessible à un ménage disposant de moins de 57 489 € de revenus à l'année.



## 4.3. LOUER EN ÉTANT RENTABLE ET SOLIDAIRE : LES POSSIBILITÉS POUR L'ANCIEN

Lorsque le souhait de rendre plus solidaire son patrimoine immobilier se présente, des solutions sont proposées par des organismes et associations. Leur objectif est de rendre le projet à la fois facile, sécurisé et financièrement attractif. Sur ce dernier point, les propriétaires peuvent compter sur des mesures fiscales favorables. À certains niveaux de fiscalité (notamment liés à la tranche marginale d'imposition), ces mesures peuvent rendre l'investissement plus rentable que la location au prix de marché.

### CONVENTION ANAH-DISPOSITIF COSSE

L'État propose pour les propriétaires qui réalisent des travaux en vue de rénover leurs appartements mis en location, des aides économiques et coups de pouce fiscaux, dès lors que ces logements seront proposés avec une convention sociale.

Rappelons que l'on estime à plus de 1 million le nombre de logements qui mériteraient une rénovation et pourraient ainsi participer à l'absorption du besoin locatif national.

Ainsi, lors de la rénovation, le propriétaire peut solliciter l'ANAH (Agence nationale de l'habitat) pour :

- Signer une convention de location à loyer modéré (six ans, neuf ans, douze ans à quinze ans). Les trois niveaux de conventionnement sont « intermédiaire », « social » et « très social ». Un prix au mètre carré est déterminé à chacun de ces niveaux, ainsi que le plafond de revenu des locataires. [ANAH]
- Bénéficier d'une subvention de la part de l'ANAH qui sera versée dans les huit mois qui suivent la mise en location de l'appartement.
- Bénéficier d'un abattement sur les loyers de 15% à 85 % via le dispositif Cosse. [COSSE]

Il est possible d'associer une convention ANAH avec des investissements immobiliers prestigieux tel que la loi Malraux et monuments historiques.

Voilà qui permet de conjuguer la conservation du patrimoine, la rénovation de bâtiments anciens, l'approche sociale et l'optimisation patrimoniale.

En règle générale, les appartements bénéficiant d'une convention avec l'ANAH sont déterminés avant la mise en commercialisation des immeubles. Cela permet de connaître rapidement les conditions de location, la subvention prévisionnelle et l'éligibilité au dispositif Cosse pour chaque appartement.

Un schéma qui a le mérite d'être simple. Il s'accompagne également d'une lettre de mission d'un cabinet juridique, qui réalise toutes les démarches pour le compte de l'investisseur.



## LE CAS D'HABITAT ET HUMANISME

La fondation Habitat et Humanisme (reconnue d'utilité publique) propose aux propriétaires-bailleurs de mettre à disposition leur logement en faveur de personnes fragilisées. Elle œuvre à la réinsertion sociale par le logement. En trente-cinq ans, la fondation lyonnaise a créé un fort maillage du territoire en étant présente sur près de 80 départements. Elle compte 9 000 logements en gestion (4 000 en agences, et 5 000 via deux foncières).

Les solutions développées par Habitat et Humanisme méritent d'être citées. En effet, elle a su développer des « formules » pour accompagner chaque propriétaire souhaitant donner une dimension solidaire à son logement. Elle permet de centraliser un grand nombre d'outils, de mécanismes fiscaux, d'aides à la rénovation et de garanties locatives en faveur du bailleur. Ainsi, 80 % des loyers pratiqués sont sécurisés; une caution apporte une couverture locative sur les impayés de loyer à hauteur de trente-six mois et le risque éventuel de dégradation sur deux ans. Plus concrètement, voici quelques-unes des solutions proposées.

### BAIL À RÉHABILITATION : TRAVAUX, EXONÉRATION TAXE ET LOYER

Cette première formule s'adresse aux propriétaires de biens immobiliers nécessitant une rénovation. Ici, Habitat et Humanisme prend en charge les coûts des travaux. En contrepartie, le bailleur donne en location son appartement en faveur de personnes fragilisées. La durée du bail peut varier de douze à quatre-vingt-dix-neuf ans : elle est déterminée en fonction de l'ampleur des travaux à réaliser. C'est donc un outil permettant au propriétaire de réaliser les travaux qu'il ne pouvait- sans doute- pas réaliser par lui-même.

D'un point de vue financier, le propriétaire sera exonéré du paiement de la taxe foncière et l'appartement n'entrera pas dans l'assiette de calcul de l'IFI- Impôt sur la Fortune Immobilière. L'appartement sera donné en gestion à l'une des agences de la fondation qui prendra en charge les relations avec le locataire et reversera les loyers aux propriétaires. Le montant du bail sera déterminé en fonction l'amortissement des travaux réalisée par Habitat et Humanisme.

### CONVENTION ANAH

Elle peut être d'une durée de six ans en cas d'absence de travaux, ou de neuf ans avec travaux. Habitat et Humanisme est un établissement agréé par l'ANAH, ce qui génère automatiquement aux propriétaires un abattement de 85 % sur les loyers avant le calcul de l'impôt sur le revenu. Sous certaines conditions, l'ANAH verse également une prime forfaitaire de 1 000 € en une fois après la signature du bail à caractère solidaire.





La fiscalité associée à la location d'un appartement, est également un sujet qui impacte la rentabilité. Il n'a pas été abordé dans ce chapitre bien qu'il est une importance directe sur la viabilité économique d'un projet immobilier.

Il soulève également la question de la nature du bail : loi 89 ou bail meublé. Bénéfices industriels et commerciaux (BIC) ou revenus fonciers? Régime du Micro BIC/ Foncier ou réel?

Ces paramètres financiers relèvent de la fiscalité immobilière et méritent souvent l'accompagnement d'un professionnel du patrimoine.

Cette quatrième partie montre qu'il est possible d'associer l'achat d'un appartement de qualité à une location plus solidaire, qui se réalise dans un cadre sécurisé. Certes, cette démarche va à l'encontre des nombreuses vidéos de coaching prônant «l'investissement rentable» comme modèle absolu de la constitution d'un patrimoine immobilier. Mais rien n'empêche un investisseur de mixer ces deux approches et ainsi de diversifier la nature de ses actifs.

## CONCLUSION

### RÉALISER UN INVESTISSEMENT DURABLE : UN MODÈLE QUI FAIT SES PREUVES

La finance propose depuis de nombreuses années des investissements à vocation durable, responsable ou encore solidaire. Elle prend la forme de crowdfunding ou d'unité de compte logé dans les supports d'assurance-vie. Elle propose d'investir dans une économie réelle locale, ou au sein de fonds qui peuvent exclure des activités (extraction d'énergie carbonée, nucléaire ou tabac) ou inclure des critères environnementaux, sociétaux ou de bonne gouvernance (ESG) dans leur sélection.

La crise sanitaire a révélé en 2020 tout le potentiel de résilience de cette nouvelle approche financière. Elle est aujourd'hui plébiscitée tant par les professionnels du patrimoine que par leur client.

Sous l'impulsion du gouvernement, cette approche responsable s'applique aujourd'hui à l'immobilier, et plus particulièrement aux véhicules collectifs que sont les Sociétés civiles de placement immobilier (SCPI). Les sociétés de gestion peuvent dorénavant labelliser leurs fonds dédiés à l'immobilier avec le label ISR. C'est une révolution dans la sphère immobilière, qui encourage les gestionnaires à sélectionner des projets plus responsables.

Cette démarche peut également s'appliquer à l'échelle de chaque investisseur qui a la possibilité de déterminer les points essentiels d'un projet porteur de sens. Souhaite-il mettre l'accent sur l'environnement ? La justice sociale ? La bonne gouvernance des parties prenantes ? Chaque épargnant a la capacité de créer sa propre grille de lecture des critères d'investissement, et de prendre le pouvoir dans le processus d'achat.

### PARTICIPER À LA FABRIQUE D'UNE VILLE PLUS DURABLE GRÂCE AUX CRITÈRES ESG

Choisir d'associer la rentabilité aux critères plus durables, c'est conscientiser l'impact que chaque investisseur peut avoir sur la fabrique de la ville. Car nous avons tous à cœur de vivre dans une ville plus saine, calme, verte, commerçante, accueillante et vivante. Chaque investisseur façonne, à son échelle, la ville en orientant ses choix d'investissement sur tel projet immobilier plutôt qu'un autre.

Ainsi, réaliser une acquisition en centre-ville favorise la revitalisation des centres urbains ; les écoles et les commerces en sont alors les premiers bénéficiaires. De même, l'investissement dans les immeubles anciens ou sur des friches industrielles et commerciales, contribuent à protéger les terres arables, agricoles, forestières. Il limite ainsi l'étalement urbain et contribue indirectement à protéger la biodiversité.

Nous avons aujourd'hui conscience que chaque geste de notre quotidien, chaque décision d'achat génère un impact. A plus forte raison une acquisition immobilière. Par conséquent, pour les propriétaires-bailleurs qui souhaitent valoriser et mettre du sens dans leur projet, il désormais possible d'adopter une démarche panoramique de l'investissement immobilier.







## A PROPOS D'ORAMA PATRIMOINE

Orama Patrimoine est la 1ère agence de notation de programmes immobiliers en investissement locatif.

La notation porte sur la performance globale de chaque projet. Elle associe 3 thèmes :

- ① Le potentiel économique/rentabilité en faveur de l'investisseur
- ② L'impact environnemental
- ③ L'impact sociétal

*«Nous avons la conviction que chaque investissement locatif participe à créer les villes que nous désirons : des villes apaisées qui protègent et prennent soin de ses habitants et du vivant.*

*Nous savons qu'il est possible d'associer écologie, solidarité et rentabilité. Il ne manque qu'une seule chose : donner de la visibilité à cette offre !»*

Pour en savoir plus :

[contact@orama-patrimoine.fr](mailto:contact@orama-patrimoine.fr) | [www.orama-patrimoine.fr](http://www.orama-patrimoine.fr)

# SOURCES

- [AB-2020] État du mal-logement en France – 2020 – Fondation Abbé Pierre, rapport annuel n° 25
- [ADEME-VEG] L'arbre en milieu urbain, acteur du climat en région Hauts-de-France, janvier 2018 <https://www.ademe.fr/larbre-milieu-urbain-acteur-climat-region-hauts-france>
- [ADEME-2050] L'exercice de prospective de l'ADEME « Vision 2030-2050 » [http://immobilierdurable.eu/medias/sites/5/2014/09/ADEME-Vision\\_2030-2050\\_document\\_technique.pdf](http://immobilierdurable.eu/medias/sites/5/2014/09/ADEME-Vision_2030-2050_document_technique.pdf)
- [ADEME-CONSO] ADEME prospective 2035 et 2050 de consommation de matériaux pour la construction neuve et la rénovation énergétique BBE <https://librairie.ademe.fr/urbanisme-et-batiment/439-prospectives-2035-et-2050-de-consommation-de-matériaux-pour-la-construction-neuve-et-la-renovation-energetique-bbc.html>
- [AMF] Les approches extrafinancières dans la gestion collective, décembre 2020  
<https://www.amf-france.org/sites/default/files/private/2020-12/les-approches-extrafinancieres-dans-la-gestion-collective-3eme-rapport.pdf>
- [ANAH] Conditions de location <https://www.anah.fr/proprietaires/proprietaires-bailleurs/le-niveau-de-ressources-des-locataires/Plafonds-de-loyer-par-zone> : <https://www.anah.fr/proprietaires/proprietaires-bailleurs/les-plafonds-de-loyers/>
- [CARBONE4-0C] Un label « Chantier zéro carbone » : une première dans le secteur du bâtiment, janvier 2016  
<http://www.carbone4.com/un-label-chantier-zero-carbone-une-premiere-dans-le-secteur-du-batiment/>
- [COMPTA] Chaire comptabilité écologique <https://www.chaire-comptabilite-ecologique.fr/projets>
- [COP21] <https://www.gouvernement.fr/partage/8621-12-decembre-2015-cop21-adoption-de-l-accord-de-paris-sur-le-climat>
- [COSSE] Dispositif d'abattement sur les logements sociaux <https://www.economie.gouv.fr/cedef/dispositif-cosse-louer-abordable>
- [DPE-22] Un projet de décret fixe le seuil de consommation énergétique des logements « indécents », juillet 2020  
<https://www.actu-environnement.com/ae/news/criteres-performance-energetique-logement-decent-35777.php4> et  
Performance énergétique des logements : place au carnet d'information en 2022, juillet 2020  
<https://www.actu-environnement.com/ae/news/carnet-information-logement-performance-energetique-projet-loi-2022-35910.php4>
- [ECHOS-14] Le mythe du million de logements manquants, Emmanuel Clausel, janvier 2014  
<https://www.lesechos.fr/2014/01/le-mythe-du-million-de-logements-manquants-1100515>
- [ECHOS-20] Placements des fonds ISD qui résistent mieux aux crises <https://www.lesechos.fr/patrimoine/placement/placements-les-fonds-isr-resistent-mieux-aux-crises-1210613>
- [GES-GOUV] Rapport sur l'état de l'environnement. Les émissions des gaz à effet de serre du secteur résidentiel, juin 2019  
<https://ree.developpement-durable.gouv.fr/themes/defis-environnementaux/changement-climatique/emissions-de-gaz-a-efet-de-serre/article/les-emissions-des-gaz-a-efet-de-serre-du-secteur-residentiel#>
- [GREEN-2020] Sondage Greenflex 2019- livre blanc
- [GRISOT] Sylvain Grisot, Manifeste pour un urbanisme circulaire : pour des alternatives concrètes à l'étalement urbain — 2020 — Dixit.net
- [GOUV-DD] Ministère de la transition écologique, Enquête nationale transports et déplacements (ENTD) 2008 <https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/enquete-nationale-transports-et-deplacements-entd-2008>
- [IFOP-UFF] Les chiffres de l'Ifop/UFF, septembre 2020
- [IFOP-2020] Les Français et la finance responsable - Sondage Ifop pour le FIR et Vigeo Eiris septembre 2020
- [INFO] [https://www.francetvinfo.fr/replay-radio/le-vrai-du-faux/70-des-francais-eligibles-a-un-logement-social\\_1772927.html](https://www.francetvinfo.fr/replay-radio/le-vrai-du-faux/70-des-francais-eligibles-a-un-logement-social_1772927.html)
- [IPSOS-2017] Baromètre QUALITEL 2017 : Les Français notent leur logement! <https://www.qualitel.org/barometre-qualitel-2017/>
- [IPSOS-2019] Baromètre QUALITEL 2019 : Où fait-il bon se loger pour les Français? <https://www.qualitel.org/barometre-qualitel-2019/>
- [ISR] Ministère de l'Économie, des Finances et de la Relance – les critères d'attribution du label : <https://www.lelabelisr.fr/label-isr/criteres-attribution/>
- [JANC] À quand le pic de production mondiale pour le pétrole? Juillet 2014, Jean-Marc Jancovici  
<https://jancovici.com/transition-energetique/petrole/a-quand-le-pic-de-production-mondial-pour-le-petrole/>
- [NANTES-2020] La ville du quart d'heure – Nantes au plus proche de ses habitants 2020  
<https://jr2020.fr/actualites/la-ville-du-%C2%BC-dheure-nantes-au-plus-proche-de-ses-habitants/>
- [NU-2050] Nations Unies, 2,5 milliards de personnes de plus habiteront dans les villes d'ici 2050, mai 2018 <https://www.un.org/development/desa/fr/news/population/2018-world-urbanization-prospects.html>
- [MAG2020] Projet de la ville – source : Mag2Lyon, septembre 2020
- [MANAG] Manager de centre-ville, métier désormais reconnu par diplôme universitaire. LSA – Daniel Bicard, janvier 2020  
<https://www.lsa-conso.fr/manager-de-centre-ville-metier-desormais-reconnu-par-diplome-universitaire,337261>
- [MORENO] La ville du quart d'heure : pour un nouveau chrono-urbanisme, Carlos Moreno, octobre 2016, La Tribune  
<https://www.latribune.fr/regions/smart-cities/la-tribune-de-carlos-moreno/la-ville-du-quart-d-heure-pour-un-nouveau-chrono-urbanisme-604358.html>
- [NOVE] Indicateur du marché des fonds durables 2019 <https://www.novethic.fr/finance-durable/publications/etude/indicateur-novethic-s2-2019.html> et Indicateur du marché des fonds durables - juin 2020 <https://www.novethic.fr/finance-durable/publications/etude/indicateur-du-marche-des-fonds-durables-juin-2020.html>
- [OID-PARIS20] Conférence IOD 28 avril 2020. La résilience des bâtiments dans la ville à l'aune des défis du XXIe siècle – Entre low-tech et adaptation.
- [OPINION2020] OpinionWay pour AuCoffre.com, sondage 12 et 13 novembre 2020.
- [PARIS-2020] La ville du quart d'heure au cœur du programme d'Anne Hidalgo, Le Journal du Grand Paris, janvier 2020.  
[https://www.lejournaldugrandparis.fr/la-ville-du-1-4-dheure-au-coeur-du-programme-danne-hidalgo/Municipales : Qu'est-ce que la « Ville du quart d'heure », le concept-phare d'Anne Hidalgo? Vanity Fair, janvier 2020, Jérôme Abaca <https://www.vanityfair.fr/pouvoir/politique/story/quest-ce-que-la-ville-du-quart-dheure-le-concept-phare-danne-hidalgo-10968>](https://www.lejournaldugrandparis.fr/la-ville-du-1-4-dheure-au-coeur-du-programme-danne-hidalgo/Municipales%3A%20Qu'est-ce-que-la-ville-du-quart-d-heure%3A%20le-concept-phare-d'Anne-Hidalgo%3F)
- [PRIME-RENOV] Bercy Info particulier MaPrimeRénov' : la nouvelle prime pour la rénovation énergétique, décembre 2020 <https://www.economie.gouv.fr/particuliers/prime-renovation-energetique>



# SOURCES

- [PROCOS-2019] Palmarès Procos 2019 des centres-villes commerçants – 3e édition – février 2019. [https://www.procos.org/images/procos/presse/2019/procos\\_palmares\\_2019.pdf](https://www.procos.org/images/procos/presse/2019/procos_palmares_2019.pdf)
- [QUALITEL-2020] La certification du logement : des bénéfices concrets et mesurés pour les professionnels, les habitants et la qualité du bâtiment, septembre 2020 [https://www.qualitel.org/uploads/CP\\_Etudes\\_QUALITEL\\_Benefices\\_certification\\_02092020.pdf](https://www.qualitel.org/uploads/CP_Etudes_QUALITEL_Benefices_certification_02092020.pdf)
- [RAME] Comment la France a tué ses villes, Olivier Razemon, éditions Rue de l'Échiquier
- [ROUEN-TOPOS] Assises de la transition écologique sur Rouen Métropole. Mobilité — Vers un urbanisme circulaire et la ville des proximités — 9 février 2021 [https://www.youtube.com/watch?v=v6HptS\\_fa4k](https://www.youtube.com/watch?v=v6HptS_fa4k)
- [SHIFT-FEV2020] The Shift Project, Guide pour une mobilité bas carbone, février 2020
- [SHIFT MOB2020] Guide pour une mobilité quotidienne bas carbone – The Shift Project 2020 <https://theshiftproject.org/>  
[https://theshiftproject.org/wp-content/uploads/2020/03/2020-02-27\\_Guide-pour-une-mobilit%C3%A9-quotidienne-bas-carbone-FINALE-avec-synth%C3%A8se.pdf](https://theshiftproject.org/wp-content/uploads/2020/03/2020-02-27_Guide-pour-une-mobilit%C3%A9-quotidienne-bas-carbone-FINALE-avec-synth%C3%A8se.pdf)
- [SOA] SOA ARCHITECTES – La Tour Vivante [http://www.ateliersoa.fr/verticalfarm\\_fr/pages/images/presse\\_tour\\_vivante.pdf](http://www.ateliersoa.fr/verticalfarm_fr/pages/images/presse_tour_vivante.pdf)
- [SOeS-2010] Le bilan énergétique de la France pour 2010, Commissariat général au développement durable <https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/sites/default/files/2018-10/R%C3%A9f.%20Bilan%20%C3%A9nerg%C3%A9tique%20pour%202010%20-%20juin%202011%20modif%20p%2014-57-58.pdf>
- [ULRICH] View through a window may influence recovery from surgery. Ulrich R., Science, mai 1984.
- [UTOP] Projet alimentaire territorial de l'Albigeois <https://www.mairie-albi.fr/fr/projet-alimentaire-territorial-de-lalbigois>
- [UTOP-ALIM] Autonomie alimentaire des villes, mai 2017 <https://www.utopies.com/publications/autonomie-alimentaire-des-villes/>
- [WOOD] Woodeum, engagement écologique <https://www.woodeum.com/engagement/>