



## IKORY décrypte l'enjeu de la transition énergétique au cœur de l'immobilier avec son premier livre



Dispositif Éco-énergie tertiaire, loi Climat et Résilience, RE 2020, Sustainable Finance Disclosure Regulation : en France comme en Europe, l'immobilier est au cœur des politiques de transition énergétique face au poids de la construction dans la production de gaz à effet de serre. Avec ce premier ouvrage intitulé « *Aujourd'hui, la valeur verte ? Les marchés immobiliers face aux enjeux environnementaux* », **Stéphane Imowicz, Président-Directeur Général d'IKORY, et Emmanuel Cordié, Directeur Général d'IKORY ASSET MANAGEMENT** posent la question de la mise en œuvre de ce programme réglementaire, impactant de facto le marché, créant de la valeur pour les bâtiments les plus vertueux et accélérant l'obsolescence des passoires énergétiques. Grâce à des acteurs clés du secteur, trois thématiques sont ainsi passées à la loupe : le marché immobilier face aux nouvelles réglementations, l'évolution des méthodes d'évaluation et la place du financement dans les investissements verts.

### L'immobilier tertiaire et résidentiel en route vers la neutralité carbone

Aujourd'hui, l'impact énergétique sur l'environnement immobilier est une valeur incontournable. Les différentes mesures prises par les gouvernements successifs – loi Grenelle II en 2010, loi Elan en 2017 ou encore loi Climat et Résilience en 2021 - ont principalement deux objectifs : réduire les émissions de gaz à effet de serre sur l'environnement et valoriser le patrimoine.

L'immobilier tertiaire est le premier secteur à amorcer le chemin de la transition énergétique sous l'impulsion des propriétaires et des opérateurs d'attirer les investisseurs et d'augmenter la valeur de leurs parcs immobiliers. C'est dans ce contexte de prise de conscience que l'État est entré dans le débat. « *Le marché qui pensait s'en sortir tout seul, doit faire face à un nouveau venu qui dévoile le premier volet de son train réglementaire* » expliquent **Stéphane Imowicz et Emmanuel Cordié**.

Le résidentiel quant à lui doit, avec la loi Climat et Résilience, s'aligner sur la volonté du législateur d'une réduction carbone : « *Et l'enjeu est de taille puisque les 36 millions de logements génèrent 20% des émissions de gaz à effet de serre et plus de 28% de la consommation d'énergie en France* » détaillent **Stéphane Imowicz et Emmanuel Cordié**. Le critère de la consommation d'énergie d'un logement devient alors inéluctable, avant un achat ou même une location : « *Nous savons que les investisseurs institutionnels dans le résidentiel sont très sélectifs au regard de la performance énergétique.* » déclare **Anne-Sophie Grave, Présidente du Directoire de CDC Habitat**, « *Il est donc certains que les actifs considérés comme des passoires énergétiques, qui ne pourront plus être reloués, vont rapidement changer de nature pour devenir des actifs à restructurer et non plus des actifs d'investissement* ».





## Une expertise et des financeurs qui s'adaptent à cette évolution

Les méthodes d'évaluation des actifs immobiliers sont aujourd'hui reconnues : elles reposent sur des standards de marché bien établis et des nomenclatures claires (Charte de l'expertise en Évaluation immobilière, the European Group of valuers association, Red Book...). Toutefois, dans un contexte de transition environnementale, énergétique et sociétale, de nouveaux modèles sont en passe d'émerger : « *Le point auquel nous pensons tous actuellement est de faire en sorte de disposer de data sur la situation environnementale des immeubles* » analyse **Jean-Philippe Carmarans, Président de Cushman & Wakefield Expertise France**, « *Nos équipes d'experts spécialisées sur les missions de conseil autour du développement durable et de la RSE élaborent des scorecards et des grilles d'analyse qui vont s'intégrer de manière croissante dans nos évaluations : la prise en considération de la dimension régionale qui pose des questions de la climatisation et la gestion des vagues de chaleur par exemple* ».

Les financeurs, de leurs côtés, sont en première ligne des projets de transformation énergétique. Les groupes bancaires français accompagnent depuis longtemps le développement des opérateurs et, à ce titre, sont les témoins privilégiés de l'écosystème des professionnels de la production immobilière : « *Si nous ne sommes pas directement acteur de la transition énergétique, il reste que nous sommes amenés à favoriser les opérations qui présentent des labels allant au-delà de la stricte réglementation* » affirme **Olivier Colonna d'Istria, Président du Directoire de Socfim**.

## Alors, valeur verte ou obsolescence programmée ?

Les dispositifs mis en place pour accompagner la transition énergétique des bâtiments tertiaires et de l'habitat ont un impact sur le rendement mais aussi le coût de maintenance des actifs. A ce jour, plusieurs indices montrent qu'il y a lieu de penser qu'une valeur verte existe bel et bien : « *La qualité environnementale d'un immeuble est aujourd'hui un critère de choix dans la prise de décision d'un investisseur, au même titre que sa localisation ou son état locatif* » affirme **Guillaume Atten, Directeur d'IKORY Capital Markets**. « *Pour la quantifier, trois aspects sont particulièrement scrutés : les certifications et labels, plus développés dans le secteur tertiaire mais que l'on retrouve de plus en plus dans le secteur résidentiel ; les charges récupérables, qui impactent directement la valeur de l'actif notamment avec l'évolution des coûts de l'énergie. Et enfin les travaux, lors de l'amélioration de la performance énergétique ou si l'immeuble est amianté.* »

Un avis partagé par **Joachim Azan, Président et Fondateur du Groupe Novaxia** : « *Un projet vert offre un taux de rendement global plus attractif, car il n'est pas sujet à des facteurs couteux d'obsolescence à terme* ».

La mise en place de nouvelles normes contribue donc à créer une obsolescence artificielle des bâtiments et par conséquent à dégrader la valeur des actifs les moins performants. Cela se ressent notamment sur le marché de l'immobilier des logements neufs où l'on remarque une préférence pour des immeubles superperformants par rapport à ceux qui se contentent de satisfaire la réglementation thermique en cours, et qui permet une plus grande facilité d'obtention d'aide financière : « *Un immeuble vert présente un meilleur profil de risque et offre donc une valeur à terme supérieure à celle d'un autre* » explique **Olivier Colonna d'Istria**, « *Nous pouvons choisir de ne pas financer certains projets qui pourraient paraître trop risqués car trop obsolètes* ».

La valeur verte n'a donc pas fini de faire parler d'elle.





**Préface** : Philippe Pelletier  
**Collection** : Plan Bâtiment Durable  
**Mise en vente** : 11 janvier 2022  
**Prix** : 10€ - 64 pages  
**Points de vente** : librairies, FNAC, Amazon  
**Partenaires** : ICADE, SOGEPROM, GECINA

**À propos d'IKORY :**

Fondé en 2015 et composé d'une équipe de collaborateurs issus des meilleurs conseils - immobiliers et investisseurs, IKORY se positionne en référence du secteur résidentiel proposant une offre de services complète et permettant une appréhension globale des projets. Fort de ses talents de conseil à l'acquisition, la transformation, la valorisation et l'arbitrage, IKORY intervient à tous les niveaux, du logement social ou intermédiaire à l'immobilier de luxe. Présent à la fois en amont, afin d'accompagner les investisseurs dans leur stratégie, leur compréhension des marchés et le montage d'opérations, le groupe assure également l'aval, notamment à travers ses métiers de vente en bloc, vente par lot, ou d'asset management. Par son approche dédiée aux grands propriétaires - au sens large : fonds d'investissement, institutions, foncières, compagnies d'assurance, caisses de retraite, mutuelles, banques, ou fondations - IKORY s'érige au rang de partenaire pour « Réinvestir le Résidentiel ».

Pour en savoir plus : [www.ikory.com](http://www.ikory.com)

39 avenue Pierre 1er de Serbie - 75008 Paris

**Contact Médias :**

Julia Perréard - 07 60 60 16 69 - [julia.perreard@agencepremiere.com](mailto:julia.perreard@agencepremiere.com)

