



# Les 5 incontournables

Décideurs de l'immobilier et du BTP

#5

# Édito

En cette période inédite où les indicateurs concernant la crise sanitaire tendent au vert, l'actualité immobilière se veut dense. Le secteur n'échappe pas à l'esquisse d'une relance économique dans les mois à suivre. Les analyses et constats quant aux conséquences de la pandémie se précisent.

Dans cette nouvelle édition des 5 Incontournables de l'Immobilier et du BTP, nos experts vous présentent leur vision de l'actualité sur des sujets aussi inédits qu'essentiels pour les professionnels du secteur. Le phénomène des Dark Stores explose depuis les annonces restrictives concernant la fermeture des magasins. La réglementation de changement

d'usage d'actifs est mise en lumière en cette conjoncture exceptionnelle. RSE et habitat vont de paire au service de la promotion avec l'émergence des logements Low-tech. Le crowdfunding fait face aux SCPI en s'imposant comme nouveau mode d'épargne. Enfin, l'externalisation de la comptabilité permet une économie de coût indéniable pour les sociétés de gestion.

Utilisation d'actifs, réglementation, promotion, RSE, fonds, et comptabilité, tant de thématiques abordées à travers une revue critique de la situation actuelle du marché.

Bonne lecture !



# Sommaire

- 04**      **Dark stores**  
Le levier immobilier du e-commerce alimentaire
  
- 06**      **Transformation d'usage**  
Encadrement légal
  
- 08**      **Low-tech**  
Retour en arrière ou avancée réelle  
pour la promotion immobilière ?
  
- 10**      **Crowdfunding vs SCPI**  
Le duel des placements immobiliers
  
- 12**      **Externalisation comptable des fonds immobiliers**  
Avantages et inconvénients pour les sociétés  
de gestion

# Dark stores

## Le levier immobilier du e-commerce alimentaire

### Alimentation et pandémie

Les Dark Stores répondent particulièrement à l'essor des livraisons de denrées brutes à domicile. Ces locaux dédiés aux commandes en ligne dont la popularité en constante croissance a littéralement explosé du fait de la pandémie car très propices au sans contact.

Une adoption qui devrait se confirmer avec un marché du e-commerce alimentaire attendu à presque \$67 Mds en 2025<sup>1</sup>, soit une hausse de 164% par rapport à 2020. Essor qui devrait aussi concerner les Dark Kitchen, homologues des Dark Stores permettant de transformer les denrées en plat préparés par des chefs avant livraison, similaires dans la proposition de valeur mais avec des acteurs en présence souvent différents.

Le Dark Real Estate n'accueille pas de clients, seulement des professionnels de la livraison, permettant donc de s'affranchir de la visibilité d'une devanture sur rue pour préparer les livraisons dans des locaux plus confidentiels, notamment situés dans les sous-sols de nos centres-villes<sup>2</sup>.

Pour livrer rapidement, les acteurs du e-commerce alimentaire doivent en effet disposer d'un lieu de stockage de départ situé en zone dense dans le but d'optimiser leur zone de chalandise, permettant par exemple de toucher jusqu'à 200 000 consommateurs parisiens en quelques coups de pédale<sup>3</sup>.

### Des pure players polyvalents

Cette solution rend possible la cohabitation de marques et enseignes concurrentes, ce qui légitime la présence d'opérateurs logistiques et immobiliers indépendants dédiés à ces nouveaux actifs et jouant le rôle d'intermédiaire entre le produit et le livreur ou directement le consommateur final<sup>4</sup>.

Les pure players du Dark Store ont effectivement tendance à maîtriser l'intégralité de la chaîne de valeur de l'achat des produits à la livraison en passant par la gestion immobilière en vue d'optimiser la marge, la gestion des stocks et des délais.

De même, les espaces physiques sont optimisés pour la livraison laissant la part belle à l'automatisation. Le Dark Real Estate permet donc, sur le papier, de délivrer une qualité identique à coût de revient inférieur.

La pérennité de ce modèle repose en partie sur l'optimisation de la structure de coûts via la localisation, l'automatisation et l'intégration verticale.

En matière de coûts immobiliers, le potentiel d'économies est conséquent dans la mesure où les acteurs peuvent éviter les loyers des zones tendues en aménageant des espaces considérés comme moins nobles voire inexploitable (sous-sols, parkings...).

### Les impacts de ce modèle émergent

Ce fonctionnement en faveur de la densification urbaine, du circuit-court et de la mobilité douce présente indéniablement un potentiel intéressant d'un point de vue environnemental.

Sur le plus long-terme, ce nouveau service qui devrait toucher 70%<sup>5</sup> des consommateurs dans les années à venir (contre 25% aujourd'hui) questionne le devenir des actifs traditionnels du Retail physique, souvent en pieds d'immeubles dans les villes, dans la mesure où il vient cannibaliser l'offre existante.

Délicat de prévoir un éventuel impact sur l'usage ou la valeur de ces locaux commerciaux du fait d'une baisse de la fréquentation mais l'hypothèse d'un taux de pénétration très élevé de cette nouvelle offre laisse aisément pressentir une refonte des centres-villes avec un retour à un commerce de proximité plus artisanal, dont la valeur ajoutée est répartie entre le contact humain (sympathie, rôle de conseil) et l'unicité du lieu (confort, design, merchandising), non inclus lors d'une livraison à domicile.

**1. [Food And Beverages E-Commerce Global Market Report 2021: COVID-19 Growth And Change To 2030](#)**

**2. [A l'exclusion des commerces fermés du fait de la pandémie et convertis pour l'occasion en Dark Stores](#)**

**3. [Cajoo se lance dans la bataille de Paris](#)**

**4. [Les acteurs du Dark Retail contrôlent une partie plus ou moins importante de leur chaîne de valeur et peuvent proposer leurs produits et systèmes de livraison.](#)**

**5. [Food Industry and E-Commerce: 5 Year Outlook](#)**

# 01

## Les enjeux clés

- Créer un juste équilibre entre le e-commerce et le Retail physique pour maintenir des agglomérations dynamiques
- Identifier et convertir des espaces considérés moins nobles pour éviter l'étalement urbain et adapter la réglementation urbaine en conséquence
- Assurer une optimisation de l'espace et des processus inspirée des plateformes logistiques
- Disposer d'une flexibilité suffisante pour faire évoluer les surfaces en corrélation avec la demande

## Pour aller plus loin

[Smart building : réinventer le bâtiment au service du climat et des Hommes](#)

# Transformation d'usage

## Encadrement légal

### L'usage n'est pas la destination

La notion d'usage concerne le profil juridique d'un immeuble d'habitation, qui fait l'objet d'une protection particulière dans certains cas, en particulier dans les zones tendues afin d'éviter la pénurie de logements.

Elle ne doit pas être confondue avec la notion de destination : ce pour quoi un immeuble a été conçu ou transformé. En cas de mise en copropriété, le règlement de copropriété précise cette destination et les droits des copropriétaires au regard du standing de l'immeuble. Il peut à ce titre préciser si l'immeuble est affecté à l'occupation bourgeoise ou ouvert à d'autres occupations le cas échéant.

### Réglementation attachée au changement d'usage

L'autorisation de changement d'usage ne concerne que les locaux à usage d'habitation que l'on souhaite affecter à un autre usage. Elle n'est pas nécessaire si le changement concerne la transformation de locaux à usage autre que d'habitation en locaux d'habitation.

C'est la raison pour laquelle cette autorisation de changement d'usage n'est obligatoire que si le logement est situé dans les communes de plus de 200 000 habitants et dans les départements des Hauts-de-Seine, de la Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne. Elle est délivrée par le maire de la commune dans laquelle est situé l'immeuble, après avis, à Paris, Marseille et Lyon, du maire d'arrondissement concerné.

Les conditions dans lesquelles sont délivrées les autorisations sont fixées par délibération du conseil municipal au regard des objectifs de mixité sociale, des caractéristiques des marchés de locaux d'habitation et de la nécessité de ne pas aggraver la pénurie de logements.

### Caractère de l'autorisation de changement d'usage

L'autorisation de changement d'usage est par principe accordée à titre personnel et temporaire. Elle cesse donc de produire effet en cas de changement du propriétaire du local qu'elle désigne, ou en cas de changement du locataire ayant demandé le changement d'usage.

En revanche, lorsque cette autorisation est subordonnée à une compensation, c'est-à-dire à la reconstitution d'une surface habitable au moins équivalente à la surface transformée, le titre accordé devient définitif, car attaché au local et non à la personne, et dispose alors d'un caractère réel.

### Changement d'usage et copropriété

Il est possible de changer l'usage de son lot de copropriété sans obtenir l'accord des copropriétaires en assemblée générale à condition de respecter la destination de l'immeuble fixée par le règlement de copropriété ainsi que les droits des copropriétaires.

C'est là qu'usage et destination, qui relèvent de deux réglementations différentes, se rejoignent parfois, afin d'organiser les conditions d'une location en meublé de tourisme dite « Airbnb ».

# 02

## Les enjeux clés

- Sécuriser le changement d'usage d'un logement d'habitation au regard des règles d'urbanisme
- Sécuriser le changement d'usage d'un logement d'habitation au regard de la copropriété

## Pour aller plus loin

[Droit immobilier : accompagnement juridique](#)

## Low-tech

# Retour en arrière ou avancée réelle pour la promotion immobilière ?

Un bâtiment low-tech est « réhabilité ou éco construit permettant une sobriété des usages avec une occupation réfléchie du bâtiment en réponse aux enjeux liés à l'énergie et à la raréfaction des ressources » (ODI).

A l'heure des logements ultra-connectés, comment le logement low-tech trouve-t-il sa place dans notre société ? Les français sont-ils prêts à renoncer à cette technologie pour revenir à une consommation plus responsable de manière individuelle au sein de leur logement ?

### Le comportement des français s'oriente vers le logement low-tech : mythe ou réalité ?

Selon le ministère de la transition écologique, l'année 2020 – post covid – a connu une baisse historique de la consommation d'énergie primaire : 2 571 TWh en 2020 en France, en baisse de 9,9% par rapport à 2019. Le low-tech serait une réponse aux logements considérés comme « passoires thermiques » (étiquettes F et G du DPE), soit 4,8 millions de logements (près de 20% du parc immobilier, 1 logement sur 5). La Ville de Paris a ainsi décidé d'accélérer son plan de rénovation thermique pour rénover 5 000 logements sociaux par an jusqu'en 2050 et l'a inscrit en objectif Plan Climat. L'intérêt est triple, pour la Ville, les bailleurs et les locataires (qui bénéficieront d'économies de charges jusqu'à 400€ par an et logement après rénovation).

Les solutions sont des outils écologiques, qui peuvent effrayer : toilettes sèches, récupérateur d'eau de pluie et garde-manger pour conserver les aliments.

Les 3 objectifs du logement low-tech sont une durabilité des logements, une accessibilité pour tous et un intérêt à attirer les locataires du parc privé ou social.

### Quelles perspectives pour demain pour le logement low-tech : ville vs campagne ?

Des idées novatrices ont vu le jour en matière de construction montrant que le low-tech est viable : comme par exemple une tiny-house à Concarneau où grâce à un système de captation d'eau pluviale, 40 litres d'eau ont pu être récupérés. Ce projet est-il applicable sur l'ensemble du territoire français ? Dans les villes composées de plus de 5 000 habitants où les espaces sont restreints, avec souvent un foncier rare et onéreux, la question du low-tech prend forcément une autre dimension et souvent plus contraignante. Les solutions répondant aux enjeux environnementaux émergent comme le low-tech avec la loi climat concernant les logements synonymes de « passoires thermiques ». Les propriétaires devront entreprendre des travaux pour louer leurs biens au 1er janvier 2023 sous peine d'interdiction de location : 90 000 logements, 4% des « passoires thermiques ». Un sujet de taille pour les bailleurs privés et certains bailleurs sociaux pour entreprendre rapidement la mise en conformité et des travaux avec un risque de voir ces biens disparaître du marché de l'immobilier.

Le low-tech nous invite donc à réduire notre impact écologique avec des gestes habituels (et non barrières), repenser notre consommation énergétique et réduire nos budgets. Cette vigilance quant à l'impact énergétique rappelle la taxonomie verte européenne propre aux activités économiques. Une taxonomie verte adaptée aux particuliers serait-elle envisageable ?

**6. Bilan énergétique de la France en 2020 - Données provisoires (developpement-durable.gouv.fr)**

**7. Group:Low-tech Lab - Low-tech Lab (lowtechlab.org)**

**8. C'est quoi la low-tech ? - Bpifrance servir l'avenir**

# 03

## Les enjeux clés

- Réduire l'impact écologique et repenser la consommation énergétique au sein du logement
- Réduire le budget consacré à son logement
- Aller à l'encontre du phénomène d'ultra-connectivité tout en intégrant le low-tech dans le paysage immobilier français

## Pour aller plus loin

[La RSE comme composante essentielle de la relance](#)

# Crowdfunding vs SCPI

## Le duel des placements immobiliers

A 21,4 %, le taux d'épargne des Français a atteint un niveau record en 2020. Ce niveau d'épargne inédit depuis 1950 est lié à la conjoncture économique que nous traversons. C'est dans ce contexte qu'ont émergé de nouveaux modes d'épargne, tel que le crowdfunding immobilier.

### Le crowdfunding immobilier est-il le grand gagnant de l'épargne de l'ère covid-19 ?

Depuis son lancement, ce mode d'investissement est de plus en plus privilégié par les Français. Avec un niveau de collecte record en 2020 et une croissance de plus de 106%, ce produit séduit de plus en plus les épargnants grâce à :

- Un rendement moyen attractif
- Une digitalisation facilitant les souscriptions
- Un faible montant de souscription possible ?
- Un horizon de placement réduit

### A quoi s'attendre en 2021 ?

À la suite de l'augmentation du seuil de collecte à 8 millions d'euros<sup>9</sup>, l'année 2021 va voir son nombre de projets et d'opérateurs augmenter. Le crowdfunding immobilier pourrait encore connaître une belle année de croissance à deux chiffres.

En ayant prouvé la capacité du crowdfunding immobilier à lever des sommes de plus en plus importantes dans des délais relativement courts, 2021 pourrait être l'année où les 10 promoteurs les plus importants feront appel aux plateformes de crowdfunding immobilier.

D'autant qu'ils pourraient avoir besoin de plus de fonds propres, la crise sanitaire ayant stoppé net les chantiers, qui ont certes repris mais à un rythme plus lent, et entraîné de nombreux retards administratifs, provoquant un décalage des encaissements.

### Les SCPI fragilisées en 2020 laissent la crise du covid derrière elles en 2021.

Malgré un recul de la collecte de 30% en 2020 par rapport à l'année précédente<sup>10</sup>, les SCPI ont su prouver leur résistance lors de cette crise en assurant des rendements stables et conserver la confiance des investisseurs. Cette confiance repose sur :

- Une communication transparente dans la gestion de la crise
- Des réserves généreuses
- Un choc court et non durable

Ainsi, au 31 mars 2021, la capitalisation totale des SCPI atteint 72,8 Milliards d'euros, soit +2% par rapport au dernier trimestre de 2020 traduisant un net rebond<sup>11</sup>. L'impact du covid-19 est amoindri sur la collecte des SCPI, les épargnants étant rassurés par la résilience de cet investissement. Cette tendance est vouée à se conforter. En effet, la reprise économique attendue devrait embellir la situation globale des SCPI.

Les SCPI, toujours plébiscitées, sont donc sur la bonne voie. Elles permettent aux Français de bénéficier d'un investissement stable, sécurisé, diversifié, mais surtout rentable. Dans le cadre d'une hypothèse pessimiste, les SCPI les plus impactées offriront en tout temps davantage de rendement qu'un livret A ou une assurance-vie.

**9. FPF Financement Participatif France - Association professionnelle du crowdfunding**

**10. SCPI en chiffres**

**11. La collecte nette du T1 2021**

# 04

## Les enjeux clés

- Maintenir la confiance des investisseurs dans le secteur de l'investissement immobilier
- Développer de nouveaux modes de financement afin de faciliter la reprise de l'activité économique du secteur de l'immobilier

## Pour aller plus loin

[Baromètre 2020 du Crowdfunding en France](#)

[Etude Communication Financière et stratégie des FIA immobiliers « grand public » - SCPI et OPCI 3ème Edition](#)

# Externalisation comptable des fonds immobiliers

## Avantages et inconvénients pour les sociétés de gestion

Fin 2020, l'AFG<sup>12</sup> recensait 680 sociétés de gestion (SDG) en France. Comme plus de 80% des entreprises françaises<sup>13</sup>, elles recourent à l'externalisation d'au moins une de leurs fonctions. Pour les fonds immobiliers gérés, elles peuvent disposer d'un service comptable dédié ou bien externaliser auprès d'un prestataire externe.

### Quels seraient les avantages et les inconvénients d'externaliser la comptabilité pour la société de gestion ?

Confier sa comptabilité à un tiers peut induire un risque de perte de contrôle sur certaines informations stratégiques. Par ailleurs, l'externalisation peut parfois engendrer un lien de dépendance car il est compliqué de changer de prestataire en cas de défaillance de ce dernier. Dans le cadre de sa mission, il aura accès à des informations confidentielles pouvant engendrer un risque de perte de confidentialité.

Afin de palier à ces risques potentiels, les SDG ont des contrôleurs financiers chargés de superviser et contrôler les travaux externalisés.

Avec un service comptable interne, la SDG peut mettre en place une organisation centralisant des informations de différentes sources dans un même outil. Il est possible de développer des modules d'un ERP permettant de lier dans la tenue comptable des sociétés immobilières et les informations du PM (baux, quittances, travaux et redditions de charges).

Néanmoins, mandater un professionnel est gage de fiabilité et de conformité des états financiers (respect des obligations, des normes et des échéances fiscales/sociales, équipes formées aux dernières actualités). Externaliser permet de bénéficier d'une continuité du service et d'un regroupement de plusieurs expertises auprès d'un unique prestataire en cas de besoin de conseils en fiscalité, en droit social ou des sociétés. Un avantage reconnu de l'externalisation est la réduction de coûts, tant en termes d'investissements dans un logiciel comptable que de masse salariale. Cette pratique génère également un gain de temps que la SDG pourra consacrer à son cœur de métier « Immobilier ».

La densité des informations nécessaires pour la tenue de la comptabilité que ce soit en interne ou pour une transmission à un prestataire, interroge sur l'importance des outils digitaux utilisés. La crise du covid-19 a accéléré ces réflexions. Digitalisation et dématérialisation entraînent un gain de temps indéniable pour traiter avec un prestataire en cas d'externalisation, et ce notamment dans la transmission de documents.

Enfin, la pluralité des informations extra-financières demandées aux entreprises peut conforter le choix de l'externalisation quant aux différentes expertises fournies par un seul et même prestataire.

**Sur le marché, chaque société de gestion a fait des choix stratégiques concernant son organisation comptable. Il est par ailleurs envisageable d'avoir recours à une solution hybride où des consultants seraient intégrés aux équipes internes conservant des postes clés.**

**12. Association française de la gestion financière**

**13. Observatoire Cegos 2011**

# 05

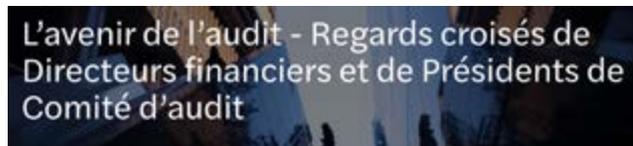
## Les enjeux clés

- Maîtriser les risques en structurant les procédures internes de la société de gestion
- Communiquer et coordonner avec les différents acteurs du processus comptable et financier
- Piloter et contrôler régulièrement les travaux du prestataire externe

## Pour aller plus loin

[Conseil Immobilier Comptable - Mazars - France](#)

## Pour aller plus loin...



Quelles sont les attentes, en matière d'audit, des Directeurs financiers et Présidents de Comité d'audit de grandes entreprises, dans le contexte spécifique de la France ? Dans le prolongement de l'étude internationale « Comment le marché perçoit-il l'avenir de l'audit ? Mythes, réalités et solutions », Mazars présente « L'avenir de l'audit - Regards croisés de Directeurs financiers et de Présidents de Comité d'audit ». Pour la première fois, ces deux initiatives ont permis d'interroger plus de 500 dirigeants dans 12 pays, puis de s'entretenir avec 11 dirigeants en France de décembre 2020 à mars 2021 (Directeurs financiers et membres de Comités d'audit représentant 12 entreprises du SBF 120).

En effet, en sondant les parties prenantes sur leurs attentes concernant l'audit et les professionnels qui le réalisent, la valeur qu'elles en retirent et sur la manière dont le service et le marché peuvent évoluer, nous obtenons un panorama large de la réalité du marché de l'audit d'aujourd'hui.

[Découvrir l'étude](#)



En tant qu'entreprise à mission d'intérêt général et partenaire de la transformation des organisations, nous avons estimé qu'il était de notre devoir et de notre responsabilité de contribuer à la réflexion publique qu'implique la sortie de crise à construire.

Cette contribution, nous avons choisi de la matérialiser par la publication d'un livre blanc qui fournirait des clés de lecture à tous ceux qui, comme nous, entendent participer à la relance économique et à la construction du « monde d'après » : un monde prospère et durable.

A nos yeux, la sortie de crise ne se construira pas sans les entreprises, ni sans l'Etat. Et encore moins sans les Français, que nous avons décidé de consulter. Mazars a ainsi donné la parole à plus de 2 000 Français par l'intermédiaire de 2 organismes indépendants. Originale, la méthodologie combine une étude quali-collaborative menée par le cabinet d'études communautaires FreeThinking et une étude quantitative menée par l'institut de sondage Viavoice.

[Découvrir le livre blanc](#)



# Contact

## **Claire Gueydan-O'Quin**

Associée, Responsable Conseil  
Secteur Immobilier et BTP  
claire.gueydan@mazars.fr  
+33 (0) 1 49 97 61 38

## **Contributeurs et remerciements :**

Claire Benestan, Mazars Société d'Avocats  
Julie Feferman, Senior, Conseil Immobilier et BTP  
Aurore Guerin, Avocat Associée, Droit Immobilier  
Matthieu Guignard, Senior, Conseil Immobilier et BTP  
Morgan lafrate, Manager, Conseil Immobilier et BTP  
Florian Mohammad Khani, Manager, Secteur Immobilier et BTP  
Russell Nzuko Mbah, Senior, Conseil Immobilier et BTP  
Marie Olivier, Junior, Conseil Immobilier et BTP  
Emilie Payet, Manager, Conseil Immobilier et BTP

Mazars est un groupe international et intégré spécialisé dans l'audit, la fiscalité et le conseil ainsi que dans les services comptables et juridiques\*. Présents dans plus de 90 pays et territoires à travers le monde, nous nous appuyons sur l'expertise de plus de 42 000 professionnels – plus de 26 000 au sein de notre partnership intégré et plus de 16 000 via « Mazars North America Alliance » – pour accompagner les clients de toutes tailles à chaque étape de leur développement.

\*Dans les pays dans lesquels les lois en vigueur l'autorisent.

[www.mazars.fr](http://www.mazars.fr)

**mazars**