



Les 5 incontournables

Décideurs de l'immobilier et du BTP

#9

Entre effondrement des prix, hausse record des taux d'intérêt et introduction récente de normes environnementales contraignantes, partiellement méconnues des acteurs, le marché de l'immobilier et, par extension, celui de la construction, entrent véritablement dans une période de crise. Malgré la conjoncture défavorable, les professionnels du secteur ne cessent de concevoir et de mettre en pratique des solutions d'avenir, à même de contribuer à une adaptation des pratiques sur des volets fondamentaux, principalement écologiques et technologiques.

Au fait de l'actualité de l'immobilier, nos experts vous en délivrent un aperçu à travers cette 9ème édition des 5 Incontournables de l'Immobilier

Avec d'un côté des besoins en logements toujours plus importants et, de l'autre, un parc tertiaire vieillissant et surdimensionné, la reconversion des immeubles tertiaires de grande hauteur tend à s'imposer comme une piste opérationnelle crédible. Permettant le stockage décentralisé et la transmission transparente d'informations, la Blockchain s'installe progressivement dans

les pratiques des investisseurs, des utilisateurs et des professionnels de l'immobilier. Alimenté par les Marronniers journalistiques, le syndic-bashing constitue une mode quasi-intemporelle. Dorénavant, l'émergence de solutions digitales pourrait inverser la tendance. Pariant sur une amélioration des indicateurs de performance (conventionnels et extra-financiers) des actifs immobiliers via une plus ample intégration des usages numériques, les proptechs prennent progressivement leurs marques sur des marchés en plein essor, notamment celui de l'investissement durable. Enfin, si les investissements tendent à exprimer un réel engouement pour l'immobilier logistique, la tension foncière croissante les incite actuellement à réviser leurs stratégies.

Entre une actualité dense et des pistes de solutions d'avenir, cette nouvelle édition aborde des thèmes fondamentaux de notre industrie, reflets des dynamiques qui traversent actuellement le secteur de l'immobilier.

Bonne lecture !

- 04** La transformation des immeubles de grande hauteur (IGH) : comment sublimer la verticalité francilienne ?
- 06** Une innovation technologique au sein de l'immobilier : La Blockchain
- 08** Copropriété : comment moderniser un modèle en crise ?
- 10** Proptech, la lourde tâche de la transformation ESG est en marche !
- 12** Immobilier logistique : comment les investisseurs redessinent-ils leurs stratégies dans un contexte de tension foncière ?



La transformation des immeubles de grande hauteur (IGH) : comment sublimer la verticalité francilienne ?

Depuis la crise du Covid-19 et l'avènement de télétravail, de nombreux plateaux de bureaux ont été laissés à l'abandon en Ile de France. Selon l'IPR¹, cette vacance a augmenté de plus de 60% entre fin 2019 et mi-2022, avec près de 4,4 millions de m2 de bureaux inoccupés. La sous-occupation d'espaces conduit à repenser l'usage de ces bureaux afin d'en trouver une nouvelle utilité.

Une solution face à la crise du logement ?

En 2023, le président de l'AORIF² a estimé les besoins en logement de la région parisienne à près de 37 000 unités. Face à cela et aux engagements pris par Paris La Défense visant à ne pas démolir mais plutôt à recycler, les IGH s'avèrent être une solution évidente et viable. Situées en périphérie proche de Paris, les tours de bureaux représentent un enjeu croissant pour les collectivités en matière d'image et de pertinence de l'espace urbanisé. Elles sont un réservoir conséquent pour la production de logements et suscitent par conséquent l'intérêt des promoteurs qui y voient leur potentiel transformable.

Toutefois, l'agencement et l'organisation des IGH doivent être repensés afin de répondre à ces nouveaux besoins. De nombreuses études techniques sont requises : plusieurs éléments structurels doivent être modifiés, les réseaux techniques sont sous-dimensionnés par rapport aux normes qui incombent aux nouveaux usages, tandis que les espaces de vie sont surdimensionnés. Bien que la réhabilitation permette un gain carbone non-négligeable, l'ensemble de ces travaux engendrent des coûts bien souvent supérieurs à ceux de programmes neufs.

S'adapter aux nouvelles exigences environnementales

Face à ces défis économiques, s'ajoute également le défi environnemental. Depuis 2021, Paris La Défense s'est donné pour ambition de réduire de 50% ses émissions de gaz à effet de serre pour 2030, en se basant sur la décarbonation et sur les objectifs ZAN (Zéro Artificialisation Nette) et ZEN (Zéro Emission Nette).

Pour satisfaire les normes énergétiques visées, trois états généraux, entre investisseurs et acteurs immobiliers (architectes, promoteurs, constructeurs, élus locaux, etc...) se sont tenus entre novembre 2022 et mai 2023. Ces états auront pour but d'engager des réflexions autour de solutions innovantes à mettre en place et d'en étudier les faisabilités (techniques, financières et réglementaires) en vue de préparer un plan d'action viable permettant de concilier reconversion de bureaux et prérogatives écologiques.

1. Institut Paris Région

2. L'Union sociale pour l'habitat d'Ile-de-France

Les enjeux clés

- Redynamiser les plateaux de bureaux désertés en **diversifiant leurs usages** ;
- **Répondre aux besoins en logements de l'Ile-de-France** ;
- **Respecter les engagements environnementaux de Paris La Défense** en recherchant des solutions innovantes pour réduire l'empreinte carbone ;
- **Minimiser l'impact économique** de la transformation des IGH.

Pour aller plus loin

[DAF et développement durable : quels rôles et défis ? - Mazars - France](#)

Une innovation technologique dans le secteur de l'immobilier : La blockchain ?

Ces dernières années, une nouvelle technologie émerge pouvant apporter sa pierre à l'édifice dans le secteur de l'immobilier souffrant d'un retard remarqué quant à l'adoption du numérique : la « blockchain ». S'apparentant à un registre, elle permet de stocker et de transmettre des informations via un système sécurisé décentralisé. Comment la blockchain pourrait révolutionner l'immobilier et répondre à ses enjeux (informations, sécurité des transactions, confidentialité) ?

Certifier le foncier

A ce jour, les cadastres manquent de fiabilité dans certains pays tels que les pays émergents. Cette chaîne transparente permettrait de publier et d'administrer l'information de manière sécurisée en générant des registres fonciers intelligibles et infalsifiables.

Marché de l'investissement

Les transactions immobilières s'exécutent virtuellement sur la blockchain du rapprochement des parties prenantes en passant par les signatures électroniques, la vérification notariale puis l'envoi de l'acte de propriété déclenché automatiquement par des smart contracts. A travers la certification des titres de propriété, la vérification de l'historique, la numérisation et l'authenticité des documents, l'enregistrement des transactions, la décentralisation des opérations et l'automatisation des successions, cette innovation numérique est la clé afin de gagner du temps, de la confiance mais aussi de réduire les coûts.

Quid du marché locatif ?

La blockchain sécuriserait la gestion des baux, de manière automatisée et décentralisée, en enregistrant et gérant les contrats de location de la signature au paiement du loyer. Cela fonctionne parfaitement avec les smart contracts pour la location de bureaux, d'espaces de coworking ou saisonnière entre particuliers. Assimilable à un registre contenant tout l'historique du bâtiment, les informations opérationnelles (eau, électricité, énergie, ...) liées à la propriété peuvent ainsi être stockées, recherchées et partagées. La gestion des copropriétés peut également être automatisée sur la blockchain permettant de gérer la répartition des charges, les travaux, les votes et les décisions en assemblée de copropriété etc.

Quel avenir au sein de notre industrie ?

La blockchain pourrait bouleverser le rôle et les périmètres d'application des tiers de confiance traditionnels (notaires, banques, syndicats et agents immobiliers). Cependant, le secteur de l'immobilier français étant réglementé, l'évolution des règles juridiques, comptables et fiscales régissant les échanges reste encore à déterminer. Entre-temps, les experts susceptibles d'être touchés par l'essor de cette technologie ont manifesté un vif intérêt pour aborder cette question, c'est le cas de la Chambre des Notaires de Paris qui a lancé une blockchain privée avec Digitalberry afin de récolter et transmettre de manière sécurisée des informations sur les immeubles parisiens.

02

Les enjeux clés

- **Automatisation** : les transactions sont automatisées à l'aide de smart contracts. Lorsque les conditions prédéterminées sont remplies, la phase suivante d'une transaction ou d'un processus est automatiquement déclenchée ce qui réduit l'intervention humaine pour garantir le respect des conditions contractuelles.
- **Efficacité et rapidité** : la nécessité d'échanger des documents papier peut être éliminée à l'aide de la blockchain.
- **Sécurité et immuabilité** : les données stockées sur la blockchain sont cryptées et ne peuvent pas être modifiées par des tiers. Cela garantit que les transactions immobilières sont enregistrées de manière fiable et que les contrats sont respectés.
- **Transparence** : les informations sur les transactions immobilières sont visibles pour toutes les parties concernées ce qui évite les erreurs, réduit les coûts de résolution des litiges et profite aux investisseurs.

Pour aller plus loin

[La blockchain gagne du terrain dans tous les secteurs - Mazars - France](#)

Copropriété : comment moderniser un modèle en crise ?

Forme d'habitat collectif où les propriétaires d'un même immeuble partagent les parties communes tout en conservant la pleine propriété de leur lot, la copropriété est aujourd'hui source de préoccupations et de tensions pour les copropriétaires.

Les limites actuelles de la copropriété en France

La copropriété et particulièrement les syndicats de copropriété n'ont pas bonne presse. En ce sens, les sondages d'opinion réalisés auprès des copropriétaires sont édifiants : seulement 49% se disent satisfaits de leur syndic (4ème baromètre CLVC-Notre Temps, 2021). De nombreux copropriétaires sont méfiants et troublés quant au fonctionnement de leur copropriété. Ils se plaignent d'un manque de considération de leur syndic, de frais élevés ou encore de la lenteur et de la complexité des procédures. Les nombreuses règles régissant la copropriété peuvent rendre difficile sa gestion quotidienne et être sources d'incompréhension.

Les copropriétaires ont le sentiment de ne pas être suffisamment informés sur les décisions prises par le syndic de copropriétés. Les temps d'échanges lors des assemblées générales deviennent parfois des moments de frustration et de tension qui ne permettent pas de faire avancer les projets propres aux parties communes. Dans ce contexte, quelles sont les solutions émergentes, à même de réhabiliter le modèle même de la copropriété ?

Les leviers de modernisation pour la copropriété

Plusieurs leviers de modernisation sont mis en place pour améliorer la gestion et le fonctionnement des copropriétés.

Nous y retrouvons notamment la digitalisation des syndicats offrant l'opportunité d'une gestion plus transparente et efficace. Pour ce faire, il est nécessaire de créer une plateforme en ligne, permettant aux copropriétaires d'échanger entre eux et avec le syndic. Cette plateforme permet l'accès aux informations de la copropriété (planning et comptes rendus de réunions, procès-verbaux d'assemblée générale, personnes à contacter, etc.).

La digitalisation des syndicats est possible grâce à l'utilisation d'outils technologiques innovants, tel que le BIM (Building Information Modeling) par exemple. En effet pour certaines entreprises, l'intégration du BIM dans la gestion des copropriétés permettraient aux copropriétaires d'identifier, réaliser et suivre les travaux à faire au sein de la copropriété.

Tout ceci est possible grâce à une réforme continue du droit de la copropriété. C'est un enjeu de taille pour assurer une gestion efficace et durable des copropriétés, et qui permettra de renforcer la participation des copropriétaires dans la vie de la copropriété.

A la suite de la promulgation de la Loi climat et Résilience, les copropriétés ont, dans certains cas, l'obligation de réaliser un Plan Pluriannuel de Travaux (PPT) visant à la rénovation et à la sobriété énergétique des bâtiments. A cela s'ajoute la volonté du gouvernement de venir en aide aux copropriétés en difficultés en revoyant les règles de gouvernance des copropriétés.

03

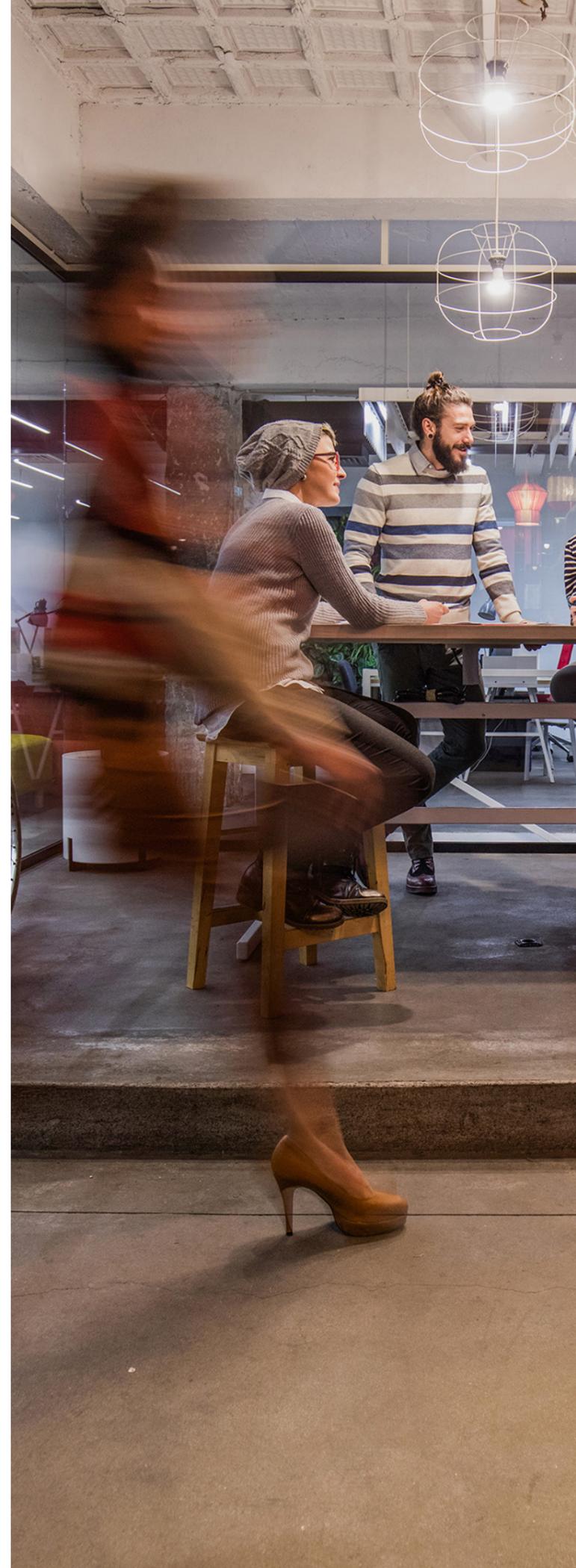
Les enjeux clés

- **Favoriser** la participation et la responsabilité des copropriétaires
- **Renforcer** la transparence et la communication
- **Assurer** une gestion efficace et durable des copropriétés
- **Adapter** les réglementations en vigueur pour aider les copropriétés en difficulté

Pour aller plus loin

[Administration de biens : l'heure est à la digitalisation ! - Mazars - France](#)

[Logement : que retenir de la loi Climat et Résilience ? - Mazars - France](#)



PropTech, la lourde tâche de la transformation ESG est en marche !

Le marché de l'immobilier s'est vu bousculé depuis 5 ans par l'arrivée des proptechs. Incontournables à l'échelle d'un secteur qui se réinvente, ces start-ups à impacts ont rappelé leur ambition lors du MIPIM 2023 à l'occasion d'un manifeste de l'Alliance « Road to Zero » en faveur des solutions technologiques à impact positif.

Des critères importants

Les acteurs de la PropTech proposent des solutions innovantes tels que des services et des solutions de tracking, de reporting des données liées aux critères et enjeux ESG (environnementaux tels que les émissions de CO2, la consommation d'électricité, le recyclage des déchets, sociaux sur la qualité du dialogue lors des conseils de copropriétés, ou bien avec le coliving, l'amélioration des conditions de vie des jeunes et des personnes âgées, enfin de gouvernance, avec la transparence des frais de copropriété, l'accès aux votes à distance, etc.). Ces deux domaines ont pris de l'importance ces dernières années. Comment ces start-ups arrivent-elles à se positionner sur ce marché en plein essor ?

Des investissements dans tous les domaines

Le secteur affiche une croissance générale de 34%, et quelques proptechs tentent de s'emparer du marché. La parisienne Deepki, a développé une technologie pour analyser les factures énergétiques des bâtiments et aide leurs propriétaires et gestionnaires à réduire leur consommation.

Deepki a doublé ses revenus en 2022. Sur le volet social, Colette propose de faciliter la cohabitation intergénérationnelle, entre étudiants et jeunes actifs de moins de 30 ans, et seniors dont les logements disposent d'une chambre inoccupée. La start-up a d'ailleurs rassemblé 3M€ fin 2022. Enfin, Prelo figure parmi les rares jeunes pousses du secteur à s'illustrer sur le plan de la gouvernance. Poussée par une levée de fonds de 15M€, la start-up déploie des modes d'acquisition en copropriété particulièrement innovants.

Une transition longue guidée par le marché

Malgré la complexité de la réglementation relative à l'immobilier durable, les attentes exprimées par les investisseurs traduisent un engouement pour l'ESG. En ce sens, lors du dernier salon RENT (Real Estate & New Tech) le 8 novembre dernier à Paris, 8 investisseurs sur 10 souhaitaient augmenter leur investissement en matière d'ESG. Si ces tendances représentent un levier de développement pour la PropTech, des modèles presque antagonistes émergent parallèlement. Soutenu par des acteurs immobiliers de premier plan, l'approche Low-tech s'impose paradoxalement comme une nouvelle manière d'innover, en invitant les concepteurs, les opérateurs et les utilisateurs à s'inspirer des bonnes pratiques du passé (approvisionnement local, usage simplifié, réhabilitation, etc.) pour favoriser les alternatives au « tout technologique ».

04

Les enjeux clés

- La commission européenne (taxinomie, règlement Disclosure, Pacte vert) et la loi Pacte en France, la responsabilité sociale des entreprises (RSE) nous encourage à changer nos modes d'utilisation du bâti.
- Plan massif de réduction des émissions carbone à horizon 2050 : 49% à l'horizon 2030 et décarbonation complète en 2050. Or, le bâtiment représente 23% des émissions de GES en France.
- L'écosystème PropTech et les Contechs européennes ont levé 3,1 milliards d'euros en 2022, soit 1 milliard de plus que l'année précédente.

Pour aller plus loin

[L'immobilier en passe d'être transformé par la PropTech ? - Mazars - France](#)

Immobilier logistique : comment les investisseurs redessinent-ils leurs stratégies dans un contexte de tension foncière ?

Au sortir de la crise sanitaire, la France connaît un contexte de réindustrialisation et réorganisation. Habitudes de vie modifiées des Français, activités supply chain bouleversées, croissance de l'e-commerce impactent les actifs logistiques et les 5,1 milliards d'euros d'investissement qu'ils représentent en 2021.

L'immobilier logistique : mariage d'amour avec les investisseurs

La logistique est devenue ces cinq dernières années la cible privilégiée des investisseurs. Trois points peuvent l'expliquer :

1. Cette classe d'actifs s'est avérée être la dernière en capacité de répondre aux demandes d'investissements du fait d'importantes liquidités mondiales disponibles.
2. La Logistique a fortement bénéficié des changements de consommation induits par la crise sanitaire.
3. Ce segment connaissait moins de changements que les bureaux, les biens résidentiels ou encore les commerces, et nécessitait donc peu de CAPEX. Néanmoins, cette résilience est désormais significativement impactée par de nouvelles normes et conformités environnementales, telles que la non-imperméabilisation des sols, normes et nomenclatures IPCE, ou encore les études d'impact environnementales en vue de répondre aux solutions de logistique durable.

L'immobilier logistique : mariage de raison avec les investisseurs

Les investisseurs doivent dorénavant réévaluer leurs stratégies d'investissement pour combiner tendances et évolutions du secteur de l'Industrie afin de pérenniser leurs revenus. De nouveaux réflexes doivent être acquis :

1. Les investisseurs doivent désormais rester en alerte à l'égard des nouvelles technologies, et adapter en cohérence leurs bâtiments (mises en attente pour automatisation, puissances électriques, réseaux télécoms etc.) et favoriser les bâtiments mixtes. La croissance de l'activité du « dernier km » est aussi à prendre en compte, et davantage d'efforts doivent être appliqués en faveur des consommateurs finaux (livraisons davantage flexibles, rapides et efficaces).
2. Sécuriser les données : les cyberattaques ne sont plus exclusivement réservées aux actifs tertiaires-bureaux, liées à une intelligence et sensibilité accrues des bâtiments logistiques.
3. S'ouvrir aux autres acteurs de la chaîne d'approvisionnement pour maximiser leur rentabilité.

Face à la pénurie de foncier, il est donc nécessaire de repenser le modèle, bien qu'il eût jusqu'alors triomphé des crises du monde immobilier depuis la Seconde Guerre mondiale.

Le quartier ne se conçoit dorénavant plus à l'échelle d'un périmètre, mais d'un immeuble, en tel sens que cet immeuble se doit de combiner désormais concentration de plusieurs activités, flexibilité augmentée, accessibilité améliorée et connectivité optimisée.

05

Les enjeux clés

- Les actifs logistiques doivent s'aligner avec les solutions de logistique durable en vue de l'impact environnemental du secteur. Il s'agit notamment d'appliquer une bonne conformité des réglementations environnementales, en matière de technologie propre, diminution des émissions de gaz à effet de serre, amélioration de l'efficacité énergétique.
- Les récents investissements à l'égard du secteur de l'immobilier logistique concernent davantage l'activité du dernier kilomètre et en ce sens, il convient d'étudier attentivement ses coûts. En effet, il est proportionnellement bien plus coûteux que le reste du processus de transport au cours d'une livraison et tient une place primordiale en cohérence avec les aspirations actuelles du consommateur final.
- Les bâtiments logistiques sont de plus en plus connectés, concentrent une pluralité d'activités dans leurs murs, de meilleures accessibilité et connectivité. En cohérence avec la mutation de « l'immeuble », il est aujourd'hui nécessaire de pouvoir collecter les données concernées et connaître davantage le lieu occupé et les activités exercées.

Pour aller plus loin

[Transport logistique données covid-19 - Mazars - France](#)



Contacts

Claire Gueydan-O'Quin

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

Johanna Darmon

Associée, Audit et Conseil
Secteur Immobilier et BTP
johanna.darmon@mazars.fr
+33 (0) 1 49 97 61 49

Contributeurs et remerciements :

Adil Oulahna
Alexandra Guédeau
Ayoub Berrada & Maël Ruiz
Thibaut Germain
George Lakhovsky & Clément Cuisinier

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 44 000 professionnels – plus de 28 000 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

mazars