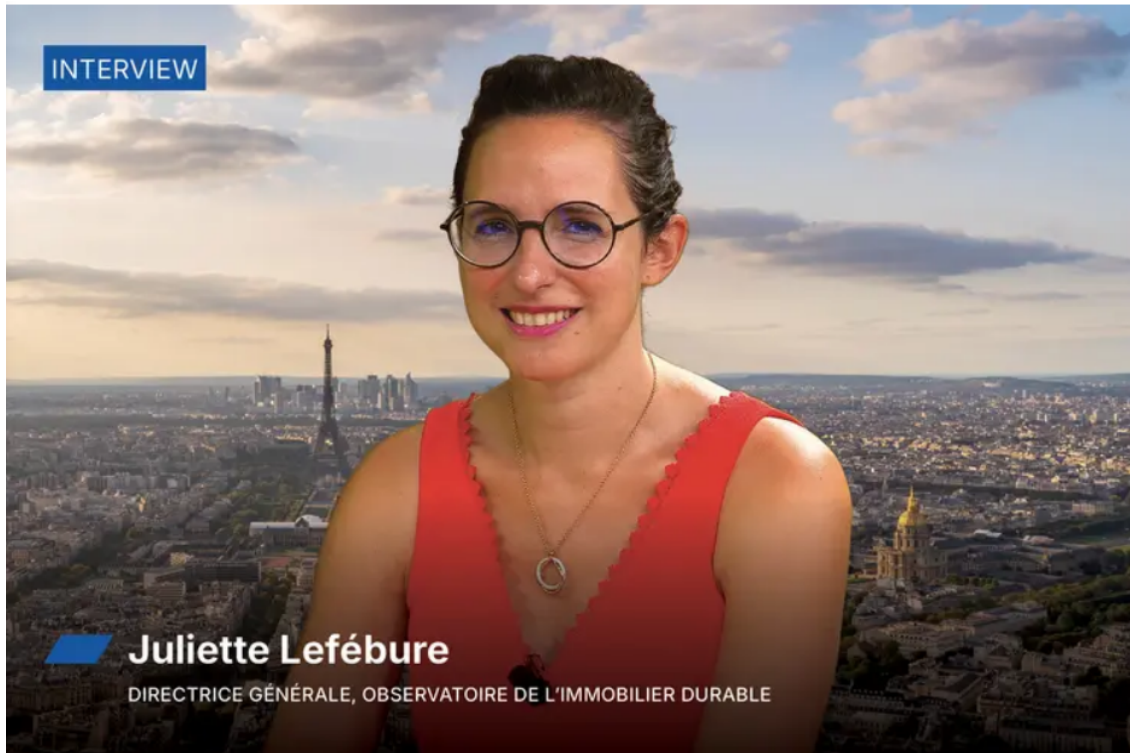


« Agir nécessite d'investir, mais comment justifie-t-on ces investissements ? »

Juliette Lefébure, Observatoire de l'immobilier durable



Forte d'une première année en tant que directrice générale de l'Observatoire de l'immobilier durable (OID) - « une année très positive », assure-t-elle, où sa priorité « a été d'être à l'écoute à la fois de l'écosystème et de nos membres pour comprendre leurs attentes et leurs besoins » -, Juliette Lefébure est passée récemment sur notre plateau TV, le temps de faire un point d'étape sur l'avancement de l'industrie immobilière française en matière de transition écologique.

« On peut le dire, elle a quand même beaucoup progressé, notamment depuis le début de la décennie », observe-t-elle d'emblée, tout en soulignant que les nuances que révèlent les différents baromètres de l'OID. Notamment un rebond des consommations énergétiques observé depuis 2024, après la forte baisse induite par la hausse des prix de l'énergie. Ou encore un décalage entre la prise de conscience et la mise en application d'actions concrètes en ce qui a trait aux enjeux de biodiversité.

Sans évoquer de retours en arrière, elle attribue en partie ces difficultés à « des enjeux de conjoncture », reconnaissant que l'environnement de marché demeure « très difficile » pour les investisseurs immobiliers. « Agir nécessite d'investir, mais comment justifie-t-on ces investissements ? », résume-t-elle, ajoutant que pour la filière « un vrai sujet est donc de comprendre la création de valeurs, notamment financière. »

Confrontés à des exigences réglementaires croissantes et à des horizons d'investissement longs, « beaucoup de

nos membres nous parlent de murs d'investissement », rapporte-t-elle. Aussi, la question n'est plus seulement de définir des feuilles de route, mais de financer leur mise en oeuvre. « Comment est-ce que la filière arrive à démontrer cet impact valeur ? », insiste la directrice générale de l'OID.

Soulignant que l'OID travaillent actuellement à monter des partenariats avec des acteurs issus de l'univers financier pour tâcher des réponses à ces questions, elle croit que celles-ci passeront « en grande partie aussi par la montée en compétence des opérationnels. » Car plus ces derniers parviendront « à intégrer ces paramètres, pas uniquement comme un coût ou un capex, mais en comprenant comment ils viendront influencer les différentes composantes de la valeur de leurs actifs, que ce soit au niveau des loyers, au niveau de la vacance », estime Juliette Lefébure, « plus ces décisions d'investissement seront aussi permises. »

Un second défi tient à la nécessité de sortir d'une approche trop compartimentée de la transition. Si l'énergie et le carbone restent les priorités, Juliette Lefébure rappelle que l'immobilier doit désormais raisonner de manière plus systémique au moment de mettre en oeuvre sa transition écologique : « L'adaptation au changement climatique commence à être de plus en plus tangible en tant que risque financier matériel. Mais des solutions doivent être apportées à beaucoup d'autres enjeux, par exemple la biodiversité, et il y a donc un vrai besoin d'outils permettant de pouvoir comprendre où sont les vulnérabilités d'un immeuble et les solutions pour les adresser sans raisonner en silo, comme ça a été un peu le cas jusqu'ici. »

Face à ces enjeux, l'OID s'est donné une feuille de route à horizon 2030 dont un premier objectif sera de « développer des référentiels communs permettant la prise de décision », explique sa directrice générale. « Quand on parle d'adaptation, il faut que les gestionnaires d'actifs parlent le même langage que les assureurs et que les utilisateurs », ajoute-t-elle dans la foulée.

En outre l'observatoire compte retranscrire ses travaux dans des outils opérationnels, en travaillant activement aux côtés de ses membres. « Depuis bientôt un an, nous avons par exemple initié un chantier collectif, appelé la charte d'adaptation, à travers laquelle les acteurs de l'immobilier s'engagent au sein d'un collectif où ils auront accès à des ateliers sur des enjeux spécifiques et vont partager leur retour d'expérience, de façon à construire petit à petit une boîte à outils qui sera à disposition de tout l'immobilier. »

D'ailleurs, la question de la diffusion de la connaissance et des bonnes pratiques au-delà de ses membres représente une autre priorité forte de l'observatoire, conclut-elle : « Comment est-ce que l'on peut toucher les dirigeants, les décideurs, et plus largement, comment est-ce qu'on pourra aussi participer au décroisement de la ville et faire en sorte que des acteurs qui n'ont pas l'habitude de se parler se parlent et se comprennent ? Pour ce faire, nous sommes par exemple impliqués auprès du plan Bâtiment Durable, qui travaille aujourd'hui à faire des recommandations pour les candidats à la présidentielle. »