

COMPTE-RENDU DU PETIT DEJEUNER DU 23 MAI 2024 DU CLUB MIEUX CONSTRUIRE

BUREAUX, LOGEMENTS : QUELLES PERSPECTIVES AU REGARD DE LA CONJONCTURE ?

Les rendez-vous du Club Mieux construire, organisés par l'OPQTECC, organisme de qualification des économistes et programmistes du bâtiment, ont été l'occasion pour ses participants de se réunir à nouveau, le 23 mai autour d'un petit-déjeuner.

L'OPQTECC a souhaité mettre en place ce Club afin de faciliter les échanges entre les représentants des maîtres d'ouvrage et les parlementaires. A l'occasion de ce petit déjeuner, l'OPQTECC a reçu Nicolas Joly, Directeur Général d'ICADE, pour échanger sur le thème de « Bureaux, Logements : quelles perspectives au regard de la conjoncture ? »

En introduction Matthieu Lamy, Président de l'OPQTECC, remercie tous les participants. Il rappelle que l'OPQTECC existe depuis plus de 50 ans et est accrédité par l'Etat via un protocole. L'OPQTECC qualifie les économistes mais aussi les programmistes ce qui permet d'avoir toute la chaîne de valeur de la construction. Les maîtres d'ouvrage sont les utilisateurs des qualifications OPQTECC. Leur vision des services est importante pour l'OPQTECC. C'est pourquoi l'ensemble de nos qualifications sont construites et attribuées en fonction de leur avis.

En tant que maître d'ouvrage, public comme privé, on se rend compte qu'il y a beaucoup de dérives tant sur les matériaux, les délais que d'un point de vue économique. Les économistes de la construction permettent de bien construire tout en respectant les délais et les enveloppes budgétaires. Lorsque ces dérives apparaissent, on constate que le maître d'ouvrage n'avait pas requis au préalable d'économiste de la construction et avait simplement fait appel à un cabinet d'architectes.

Nicolas Joly précise que la différence entre le secteur public et le secteur privé est que le maître d'ouvrage privé dispose de davantage de compétences internes liées au monde de la construction. Cela lui évite bien souvent les délais supplémentaires demandés par les maîtres d'œuvre et les surcoûts liés. Les principales dérives rencontrées par le maître d'ouvrage privé sont liées aux faillites des entreprises de travaux.

Matthieu Lamy explique que nous avons un combat législatif en cours afin de rendre le recours à un économiste de la construction qualifié et indépendant obligatoire pour les marchés publics au-delà d'une certaine somme, l'objectif étant d'éviter les dérives pour le maître d'ouvrage public et ainsi les éviter les dérives d'argent public. Cette obligation existe déjà dans différents pays européens.

Matthieu Lamy demande à Nicolas Joly quelles sont, selon lui, les perspectives pour la construction de bureaux et de logements au regard de la conjoncture ?

Nicolas Joly présente ICADE qui fête cette année ses 70 ans. ICADE a connu de nombreux changements depuis sa naissance après l'appel de l'Abbé Pierre pour porter la construction de logements. Ils interviennent dans le logement mais aussi dans la construction de bureaux. ICADE est une foncière d'investissement sur les bureaux avec plus de 2 millions de mètres carrés,

essentiellement en région parisienne mais aussi dans quelques grandes agglomérations, et des zones d'activités représentant environ 50 à 60 hectares.

ICADE est également promoteur. Il produit près de 5000 logements par an ainsi que des logements étudiants et résidences gérées. ICADE, en tant qu'acteur de la ville, travaille en collaboration avec les collectivités locales. La troisième activité d'ICADE concerne l'investissement dans la santé mais cette activité va être cédée.

Au cœur de enjeux de la transformation de la ville, Nicolas Joly explique qu'il y a différentes transformations à prendre en compte : la transformation foncière, reconstruire la ville sur la ville avec zéro artificialisation nette (ZAN), la transformation écologique, construire bas carbone mais aussi dans le respect de la biodiversité, la transformation des usages avec plus de mixité et du living spécialisé au-delà de l'habitat traditionnel, la transformation d'immeuble de bureaux.

Le contexte financier actuel impacte divers sujets : l'accès au logement est plus difficile, et sur le marché de l'investissement, il y a une baisse de l'investissement avec l'augmentation des taux d'intérêts. L'ensemble du marché est grippé. De plus, le marché de demain n'est plus celui d'aujourd'hui. Il faut donc se réinventer et construire différemment.

ICADE se positionne par conséquent comme une boîte à outil pour transformer la ville et un investisseur qui s'investit sur le temps long pour proposer aux collectivités locales un accompagnement de la transformation : la ville 2050.

ICADE doit repositionner son offre de bureau en s'interrogeant sur : qu'est-ce qui va être un bureau ? qu'est-ce qui ne sera plus un bureau ? Les clients attendent aujourd'hui quelque chose de différent. Il faut donc une relation partenariale avec les clients pour répondre au mieux à leurs besoins et à leurs attentes. La demande pour les bureaux est toujours là mais la demande se polarise sur Paris et les quartiers d'affaires donc les loyers pour les bureaux montent et sur les autres marchés, on constate que des zones se vident, notamment quand les bureaux sont éloignés du centre-ville. Les entreprises veulent revenir vers le centre-ville avec une bonne desserte des transports. Elles réduisent également leurs besoins de 20 à 30% avec la mise en place du télétravail et demandent aussi une meilleure efficacité de leurs bureaux. D'autres cherchent davantage de flexibilité car ils n'arrivent pas toujours à définir leurs besoins à long terme. Pour Nicolas Joly, quand on connaît bien son client, on peut l'accompagner et continuer à travailler. Mais il faut également avoir une vision plus large. Par exemple, les Data Centers seront plus simple à gérer si on regarde sur une position plus large, à l'échelle du quartier plutôt qu'à l'échelle de l'immeuble.

Le marché de l'investissement est complètement grippé. Les investisseurs sont attentistes à la fin de la hausse des taux, la baisse des valeurs. Personne ne veut acheter pour le moment. Comme pour le e-commerce qui mettait en doute la continuité des commerces physiques, aujourd'hui les gens attendent de voir ce qu'il va se passer. Les bureaux continueront d'exister mais différemment.

En ce qui concerne le logement, avec la remontée des taux, les particuliers n'investissent plus dans le logement. Ce qui soutient aujourd'hui la demande, ce sont les bailleurs sociaux grâce au soutien de l'Etat. Mais les marges restent réduites après la forte augmentation des coûts des matériaux. Même si les coûts sont stabilisés, il n'y a pas de baisse à venir. Pour ICADE, il faudrait donc investir davantage dans les logements étudiants et les résidences gérées.

La conjoncture sur le logement est liée à la fois à la question de la solvabilité de la demande mais également sur l'offre avec la rareté du foncier. On va se retrouver avec un choc inversé car on constate une baisse de la production alors qu'il existe un besoin criant de logements en France.

Il n'y a pas de trait d'union entre les 2 problématiques : besoin de moins de bureaux et besoin de plus de logements. Selon Nicolas Joly, il n'y a pas de réponse systématique mais une multitude de possibilités qui participent de la solution.

Même si le gouvernement soutient le logement, transformer des bureaux en logements n'est pas si simple. En effet, se posent des problèmes de coûts (la transformation coûte très chère), de politique (les bureaux rapportent une taxe d'habitation, les logements occupés n'en rapportent pas). Une autre piste de réflexion est de s'interroger sur la différenciation du foncier du bâti. Ce n'est pas non plus la solution absolue mais une piste pour aider les personnes à retrouver du logement sur laquelle ICADE travaille avec la Caisse des dépôts. Il faut regarder toutes les solutions pour aider à résoudre ces problèmes.

Pour Nicolas Joly, l'industrie de la ville est la première industrie de l'économie. Il faut améliorer la communication : réhabiliter le bureau en mettant le client au cœur de la question et sur le logement, stimuler l'offre et sécuriser les financements.

Matthieu Lamy demande à Nicolas Joly quel est son parcours.

Nicolas Joly indique qu'il est un homme de l'immobilier, spécialisé sur les foncières cotées. Il a fait ses débuts chez UNIBAIL sur les bureaux en 2004, puis chez Casino sur le détail. Il a notamment travaillé sur les centres commerciaux des périphéries des années 80, dans des zones qui ont connu une forte augmentation de la population donc très ancrées dans le tissu urbain. Il a notamment réalisé la vente des murs à des assurances tout en restant locataire, réutilisé d'anciennes surfaces d'hypermarchés, en vue de développer des espaces de self storage et de data center pour les collectivités pour louer des serveur, etc ... Il a également travaillé avec une filiale pour équiper de panneaux photovoltaïque les parkings, les toits des hyper, etc ... activité qui s'est beaucoup développée pour favoriser les énergies renouvelables. Puis il est arrivé chez ICADE, très ancré dans les territoires, proches des collectivités, pour définir des trajectoires d'évolution sur ces territoires sur 10 ans et mettre en place des quartiers plus mixtes avec des logements.

Yves Jégo demande à Nicolas Joly ce qu'il pense du partenariat mis en place par les maires de Saint Dizier et d'Aubervilliers qui indiquent que pour pouvoir construire des logements neufs à Aubervilliers, il faut également construire des logements neufs à Saint Dizier, l'objectif étant d'arriver à faire construire dans une ville plutôt isolée. Quand on est capable de dézoomer, des solutions peuvent-elles se trouver en réfléchissant de manière conjointe ?

Pour Nicolas Joly, il faut trouver un modèle économique du ZAN qui n'existe pas encore et qu'il faut créer. Toute idée novatrice est intéressante et dans ce cas permettrait de construire dans une zone détendue.

Yves Jégo demande à Nicolas Joly si ramener des activités industrielles, des ateliers, l'artisanat au sein des villes, fait partie de ses projets ?

Selon Nicolas Joly, ramener l'industriel lourd au sein des villes n'est pas possible. Toutefois cette question reste liée au logement car pour les grands projets de réindustrialisation, il faut créer les logements pour les ouvriers.

Concernant l'artisanat et l'activité de production, pour ICADE, le problème dans les villes, c'est plutôt le logement. De plus, réimplanter de l'activité de production au cœur de la ville pose également des problèmes réglementaires. Être capable d'intégrer cette mixité dans le tissu urbain reste difficile notamment en raison des difficultés liées au foncier. Mais parfois ICADE le fait sur des projets de friches industrielles.

Yves Jégo indique que sur les friches industrielles, les maires se retrouvent souvent démunis face aux problèmes de dépollution mais aussi maintenant avec la réglementation de la ZAN.

Nicolas Joly indique qu'ICADE travaille sur le sujet, notamment avec ENGIE, car c'est un acteur capable d'accompagner sur le temps long.

Matthieu Lamy explique qu'il y a de nombreux débats au sein de l'OQPTECC sur les coûts d'exploitation. Mais les promoteurs oublient et font des optimisations sur la construction parfois au détriment de l'exploitation.

Concernant les coûts d'exploitation, effectivement les études pour le logement sont faibles mais faites régulièrement pour les bureaux. Ce point n'est pas forcément conçu avec les utilisateurs et ils ont effectivement besoin de compétences dans ce domaine : comment instaurer ce sujet en amont est un enjeu clé pour ICADE.

Matthieu Lamy indique que les coûts d'exploitation représentent 70% du coût global d'une construction alors que les promoteurs privilégient le coût de la construction car les coûts d'exploitation ne seront pas à leur charge.

Nicolas Joly précise qu'avec la problématique ESG, les clients challengent de plus en plus les promoteurs sur ces enjeux.

Sur les logements, être capable de concevoir des immeubles optimisés et de diminuer les charges d'exploitation (enjeu de la transformation environnementale) est aussi un enjeu clé pour ICADE. Les particuliers sont sensibles à cette problématique mais il est encore difficile de le monétiser car c'est bien souvent au détriment des besoins en mètres carrés. ICADE est toutefois capable de mener des projets avec 2 ans d'avance sur la réglementation. Ils ne vont pas plus loin car le coût de la construction se décalerait trop des contraintes économiques. Il faut être capable de faire différemment pour être capable d'embarquer économiquement. Pour exemple, on pourrait envisager de financer les tonnes de carbone évitées lors d'une construction.

La difficulté est que le virage doit être pris aujourd'hui et compte tenu des contraintes économiques, on peut être tenter de mettre en pause. Les pouvoirs publics ont un rôle majeur à jouer sur ces sujets et les professionnels doivent être force de proposition.

Concernant le décret tertiaire, comment est-il vécu chez ICADE ?

C'est à la fois une contrainte car il y a des seuils à respecter et il faut amener de la rationalité pour définir ces seuils et laisser du temps pour les mettre en place de façon cohérente. Mais, en même temps s'il n'y a pas de contraintes, on n'embarque personne. Il faut donc que le législatif porte un champ de contraintes pour que ce soit fait mais il faut que ce soit fait de façon rationnelle en cohérence avec les pratiques sur le terrain.

En conclusion, il faut profiter de cette crise pour générer un sas de décompression. On va vivre dans une nouvelle réalité de demain que l'on n'arrive pas encore à définir. Cette crise va encore engendrer de la « casse », dépôts de bilan d'entreprise, de promoteurs. Les baisses ne vont pas si vite.

Il faut se préparer à ce que cela dure longtemps tout en restant optimistes et en y voyant l'occasion de se réinventer main dans la main avec les pouvoirs publics. Chaque période de crise est l'occasion de se transformer tout en restant conscient que les méthodes actuelles ne pouvaient pas durer éternellement. Le village des athlètes pour les Jeux Olympiques est un bon exemple : bâtiments neufs qui ont été conçus dès le départ pour se transformer et ainsi réduire le bilan carbone de ces opérations.

Il faut nourrir cet optimiste tout en se préparant à ce que ça dure longtemps et se servir de ce temps pour se transformer. Mais il faut que l'on ait conscience que si la machine freine trop et trop longtemps, la machine va être longue à se remettre en marche. Il ne suffira pas d'appuyer sur un bouton pour relancer la production.

En conclusion, Matthieu Lamy remercie l'ensemble des participants et Nicolas Joly pour sa disponibilité et la qualité des échanges. Rendez-vous est donné prochainement pour un nouvel évènement du Club Mieux Construire !