Groupe RBR-T
Groupe prospectif
du Plan Bâtiment Durable

IMMOBILIER, LES ARBRES QUI TOMBENT ET LA FORÊT QUI POUSSE

PREMIER LIVRET : FINANCER AUTREMENT

Christian Cleret, Jean-Christophe Visier

mars 2025

GROUPE RBR-T

IMMOBILIER,
LES ARBRES QUI TOMBENT,
LA FORÊT QUI POUSSE

PREMIER LIVRET

FINANCER AUTREMENT

REFLEXIONS DU GROUPE RBR-T DU PLAN BATIMENT DURABLE,

TRAVAIL PILOTE PAR CHRISTIAN CLERET ET JEAN CHRISTOPHE VISIER,

AVEC L'APPUI DE JULIEN EYMERI

INTRODUCTION

Le logement et l'immobilier tertiaire traversent une période de mutation profonde. Nous sommes probablement à la fin d'un cycle long qui a commencé dans les années 1970 et dont nous pensons qu'il s'achève.

Du côté du logement, ce cycle était caractérisé par une offre foncière qui s'est progressivement raréfiée[1] alors que la demande augmentait sous la pression démographique et de l'évolution des modes de vie. Ceci a entraîné une forte hausse des prix du foncier que l'État a tenté de compenser par des aides à la pierre toujours plus généreuses ou incitant à la production de logements davantage sociaux. L'efficacité de ces aides apparaît aujourd'hui très limitée. D'une part, il n'y a pas (ou peu) eu d'élasticité de l'offre au prix. Ces mesures n'ont en rien permis d'éviter la poursuite de la hausse des prix par une augmentation de la demande tant la rareté foncière ou immobilière dominait. Elles ont, d'autre part, essentiellement profité aux propriétaires fonciers, aux constructeurs et aux investisseurs – et pas aux ménages, donc. Le phénomène s'est aggravé dans les trois dernières décennies avec la baisse des taux qui, toujours dans le contexte de rareté foncière, a vu mécaniquement les prix s'envoler. Ainsi, la part du logement dans les dépenses des Français a atteint des sommets.

Du côté de l'immobilier tertiaire, la financiarisation galopante a bousculé en profondeur le secteur, entraînant hausse des prix de l'immobilier, sophistication et opacité accrues des montages, inégalités territoriales (entre centre et périphérie), prégnance de la culture du chiffre sur celle de l'usage. Cette évolution a finalement abouti à une exposition plus forte de l'immobilier tertiaire à toute évolution externe qui influence le marché. La crise des années 2020 l'a révélé de manière brutale.

En effet, c'est la hausse brutale des taux au niveau mondial depuis 2022 pour faire face à une inflation galopante accentuée par la guerre en Ukraine, qui a littéralement grippé le système et mis les constructeurs en grande difficulté par l'augmentation des coûts de l'énergie et des matières premières dont les matériaux, et ce d'autant plus qu'aucune classe d'actifs ne semble échapper à la tourmente (le secteur du bureau vivant déjà une crise de modèle depuis plusieurs années).

Le réveil est difficile tant il éclaire une longue période faite d'excès et d'addictions de la filière immobilière dopée à quatre drogues dures : le béton, le gaz, le foncier, la dette. La cure est violente (une véritable période de deuil est à opérer pour certains acteurs pris

[1] Conséquence cumulative des politiques d'aménagement du territoire, des lois de décentralisation de la construction de masse de logements privés et de logements sociaux (https://www.union-habitat.org/l-histoire-du-logement-social) ou encore des enjeux électoraux des maires

dans la zone des « Trente Turbulentes » comme les surnomme Sylvain Grisot[2]) et nécessite un long réapprentissage collectif pour inventer et mettre en place de nouvelles méthodes permettant de répondre simultanément aux défis économiques, sociaux et environnementaux.

UNE NOTE OPTIMISTE : ECOUTER LA FORET QUI POUSSE, PLUS QUE LES ARBRES QUI TOMBENT

Le groupe de travail prospectif du Plan bâtiment durable RBR-T[3] s'intéresse depuis plus de 15 ans au devenir du secteur immobilier dans un monde en profonde mutation. Nous n'avons de cesse de chercher à comprendre les ressorts (culturels, techniques, politiques…) de la transformation en cours de ce secteur qui pèse tant dans notre économie, sur l'environnement, et façonne nos vies quotidiennes. Ce travail nous permet également d'explorer des initiatives qui disent quelque chose du monde qui est en train de se faire.

Éclairer l'avenir tout en contribuant donc, avec humilité, à le faire advenir dans une perspective qui nous paraît souhaitable (une ville plus durable et plus désirable), en mettant en lumière des projets ou des dynamiques émergentes – souvent à échelle locale, adaptés à la diversité des territoires concernés et fruits d'actions multi-partenariales - auxquelles nous croyons fortement.

Or, ces initiatives que nous pensons remarquables sont souvent trop faiblement remarquées. Ce sont de jeunes pousses, fragiles et qui ont besoin d'une grande énergie pour s'épanouir et survivre. Certaines ne trouveront pas leur place dans le monde de demain (les schémas de pensée et les acteurs en place les étoufferont par leurs ombres). D'autres, au contraire, parviendront à trouver un chemin de développement et atteindront la taille critique pour peser sur le secteur et « faire école ».

Croire à ces jeunes pousses et les aider à se développer, c'est faire preuve d'optimisme dans une période qui ne s'y prête pas. Les crises multiples que traversent le secteur – financière, sociale, démocratique, administrative, écologique ou encore productive – empêchent de voir ce qu'elles produisent aussi de positif : l'émergence d'acteurs qui apportent des solutions inédites et audacieuses. Pour parler comme Hegel, nous prêtons plus attention au bruit des arbres qui tombent, qu'au murmure de la forêt qui pousse.

Nous avons ainsi voulu rassembler dans une série en 4 livrets thématiques, les clefs permettant de comprendre ce qui est en train de bouger ; ces initiatives que nous observons et qui, portées par des acteurs publics, des investisseurs, des opérateurs

---

[2] Sylvain Grisot, *Redirection urbaine : Sur les chantiers de l'adaptation de nos territoires*, Apogée, 2024

[3] https://www.planbatimentdurable.developpement-durable.gouv.fr/le-groupe-de-reflexion-prospective-rbr-t-publie-a1691.html

privés (souvent locaux et de taille modeste), des collectivités, des citoyens… changent progressivement la donne et pourraient accélérer la mutation du secteur immobilier si elles étaient adoptées plus largement et donc mieux connues. 4 livrets thématiques donc, diffusés, chaque quinzaine, à compter du 17 mars 2025, dont le propos est nourri des meilleurs experts de la place et d'illustrations de projets qui nous inspirent. Cette note, comme toutes celles que nous produisons, invite au débat et aux contributions volontaires sur les réseaux sociaux ainsi que dans sa version finalisée sur le site du Plan bâtiment durable.

4 LIVRETS THEMATIQUES

Livret 1 – Financer autrement : nouveaux flux, nouveaux acteurs, nouveaux équilibres

Face à une crise profonde, où les tensions économiques et sociales se cristallisent autour du logement, le modèle français historique semble avoir atteint ses limites. La financiarisation de l'immobilier, autrefois moteur de croissance, est aujourd'hui un facteur de blocage. Mais un nouvel équilibre se dessine : des acteurs émergents, des solutions alternatives et des innovations financières redéfinissent la relation propriétaire-locataire et ouvrent la voie à une transformation profonde du secteur.

Livret 2 – S'adapter aux modes de vie : mouvements de fond, ruptures et nouvelles priorités

Vieillissement de la population, transformation des structures familiales traditionnelles, incertitudes économiques et climatiques, mutation des modes de travail… Autant de tendances de fond comme de ruptures irrémédiables qui redéfinissent les priorités d'usages et bousculent les modèles établis. Dans ce contexte mouvant, les acteurs de l'immobilier doivent s'adapter, innover et réinventer l'offre pour répondre aux attentes d'un monde en mutation, vers plus de flexibilité et de partage.

Livret 3 – Maîtriser les coûts et les impacts, et produire mieux : solutions émergentes et nécessaires coopérations

Dans un contexte de flambée des coûts, de contraintes croissantes face à l'urgence climatique, l'immobilier doit se réinventer pour survivre. Construire, rénover et gérer plus intelligemment n'est plus une option, mais une nécessité. Face aux défis économiques, environnementaux et sociaux, des solutions émergent : low-tech, hors-site, nouveaux matériaux, digitalisation, circularité, mutualisation des usages ou encore maintenance intelligente… l'immobilier se fixe des objectifs ambitieux dans un monde fini. L'enjeu qui s'impose à l'ensemble des acteurs de la chaîne immobilière est d'apprendre collectivement à se remettre en cause et mieux travailler ensemble pour intégrer ces innovations à leurs projets.

Livret 4 – Aider la forêt à pousser : nouveaux imaginaires et initiatives remarquables

La transition est complexe, freinée par des contraintes économiques, réglementaires, techniques ou mais aussi culturelles. Pour avancer, le secteur explore, souvent sous la forme d'expérimentations, de nouvelles stratégies : recyclage urbain, densification, rénovation énergétique, réduction des déchets et des consommations de ressources… Plus qu'une adaptation, il s'agit de repenser l'immobilier, mais également les imaginaires collectifs qui lui sont associés, pour conjuguer qualité de vivre ensemble, durabilité, résilience et efficacité dans la diversité des territoires.

PREMIER LIVRET

FINANCER AUTREMENT

nouveaux flux, nouveaux acteurs, nouveaux équilibres

ÉLARGIR LA PALETTE PROPRIETAIRE-LOCATAIRE

La crise immobilière actuelle, marquée par des fluctuations importantes, des contraintes financières et des défis inédits, entraîne une profonde transformation du secteur. Si certaines entreprises sont fragilisées et risquent de disparaître, d'autres, plus agiles et innovantes, saisissent cette opportunité pour émerger et se développer avec comme point commun la remise en cause du modèle historique « Propriétaire-Locataire » et la recherche de nouveaux modes de financement.

UN MODÈLE PROPRIÉTAIRE-LOCATAIRE SOLIDEMENT INSTALLÉ

Quelles que soient les classes d'actifs, un nouveau mode de détention de l'immobilier conjugué à un nouvel équilibre entre propriétaires et locataires semblait à beaucoup s'être stabilisé.

Immobilier tertiaire : un modèle porté par la financiarisation de l'immobilier

La financiarisation de l'immobilier entamée dans les années 1980, puis soutenue par les pouvoirs publics, s'est propagée à toutes les classe d'actifs professionnels : bureaux, logistique, locaux d'activités, locaux commerciaux, hôtellerie, immobilier de santé…

Ce phénomène a incité nombre d'entreprises à renoncer à la propriété de leurs actifs pour consacrer leurs capitaux à leur cœur de métier et ainsi devenir locataires de leurs locaux.

Au même moment, le financement de ces opérations a lui-même beaucoup évolué sous l'effet conjugué

- de la libéralisation financière à l'échelle mondiale **:** l'ouverture des marchés financiers et la libre circulation des capitaux ont permis à des investisseurs du monde entier de placer leur argent dans l'immobilier français,
- du développement de nouveaux produits financiers : des produits comme les SCPI[4], les OPCI, les titrisations, les SIIC[5] ont été créés pour faciliter l'investissement dans l'immobilier et le rendre plus accessible à un large public,

[4] S'agissant du développement des SCPI, l'ASPIM fait état d'une capitalisation actuelle des SCPI évaluée à 90 Milliards d'euros, consacrés à 95% à l'immobilier professionnel (source : https://www.aspim.fr/chiffres-du-marche-des-FIA-en-immobilier/scpi.html)

[5] Leur capitalisation a atteint près de 80 Mds€ en 2019 veille de la crise (sources : Ingrid Nappi-Choulet Revue d'Économie Financière N°11O ; https://www.pierrepapier.fr/indicateurs/capitalisation-des-siic/)

- de la désinflation : la baisse de l'inflation a rendu les revenus locatifs plus attractifs, incitant davantage d'investisseurs institutionnels (Banque, Assurance, fonds) à se tourner vers l'immobilier.

Cette évolution n'a pas été sans conséquences. Nous n'en relèverons ici que quelques-unes :

- La hausse des prix de l'immobilier **:** l'afflux de capitaux et des investisseurs internationaux (fonds de pension, fonds souverains) a fait augmenter les prix, rendant l'accès à la propriété plus difficile
- La transformation du marché **:** le marché immobilier est devenu plus complexe et moins transparent, dominé par les investisseurs institutionnels
- La sophistication des montages des opérations (parfois pan européens) avec l'exigence d'un TRI minimum sur une période de 7 à 10 ans
- De nouveaux risques **:** la financiarisation a introduit de nouveaux risques, comme les bulles spéculatives et les crises de liquidité
- Des inégalités territoriales **:** les investissements se sont concentrés dans les grandes villes, aggravant les inégalités entre les territoires

Cette nouvelle grille de risques a également conduit le secteur de l'immobilier tertiaire à devenir plus exposé à toute évolution externe qui influence le marché (capitaux, structuration, marché, conditions et ratios de financement à respecter, etc.). Une fragilité qui explique la profondeur de la crise des années 2020, comme nous le verrons plus loin.

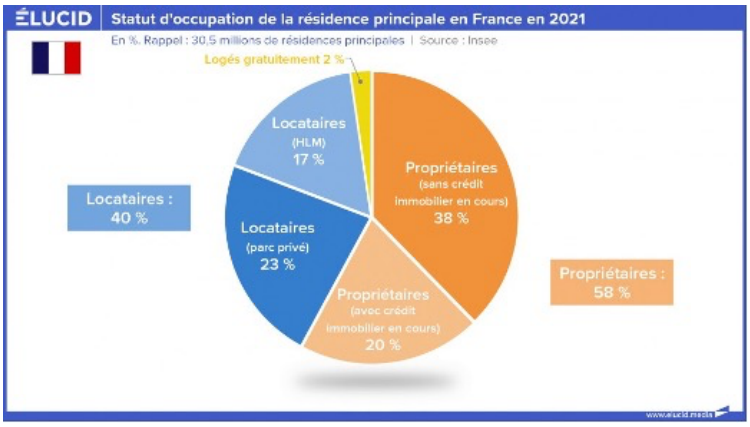
Le Logement : un modèle spécifique en France

Le logement a connu pour sa part une évolution très différente de celle de l'immobilier tertiaire qu'il a néanmoins rejoint dans la crise actuelle.

Très précisément décrite par Xavier Lépine[6], président de l'IEIF (Institut des Études Immobilières et foncières), la situation du logement trouve ses racines dans les décisions prises après-guerre et lors de la période de reconstruction, permettant l'émergence d'un modèle français singulier.

L'absence de fonds de pension liée au choix français d'un système de retraite par répartition conduira en effet à un modèle de production et de propriété spécifiquement français.

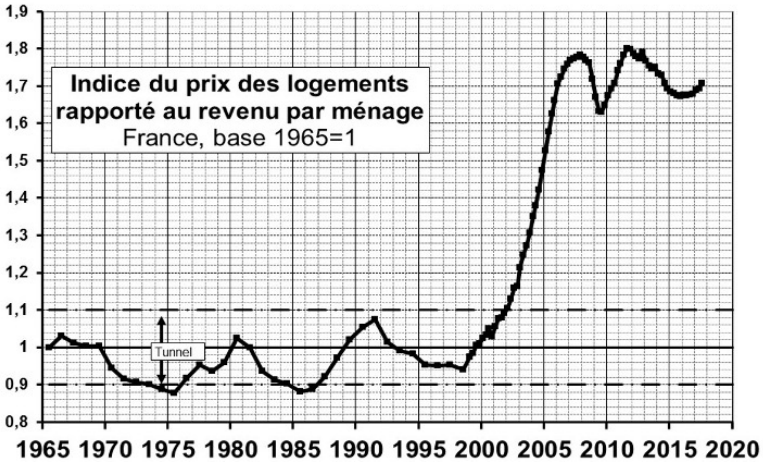
[6] Mes quatre vérités sur le logement et Réflexions immobilières-IEIF (https://cities.newstank.fr/article/view/339054/quatre-verites-logement-xavier-lepine-societe-nouveaux-proprietaires.html)



C'est ainsi que se développeront, par la volonté de l'État de rendre les Français propriétaires de leur logement, les prêts à taux fixe, les ventes en VEFA et par voie de conséquences un modèle de production de logements qui a peu d'équivalent à l'étranger et qui est celui des promoteurs français.

Cette politique a permis de construire d'un grand nombre de logements pour reconstruire le pays[7], d'accompagner la croissance de la population et d'augmenter le taux de propriétaires qui s'est cependant stabilisé depuis plusieurs années en France[8] à un niveau parmi les plus faibles d'Europe de l'ordre de de 60%[9].

Mais surtout ce modèle, confronté à la rareté du foncier, à la forte demande et à la baisse des taux d'intérêts depuis 20 ans, a conduit à une explosion du prix des logements par rapport aux revenus comme l'illustre parfaitement la courbes de Friggit[10].

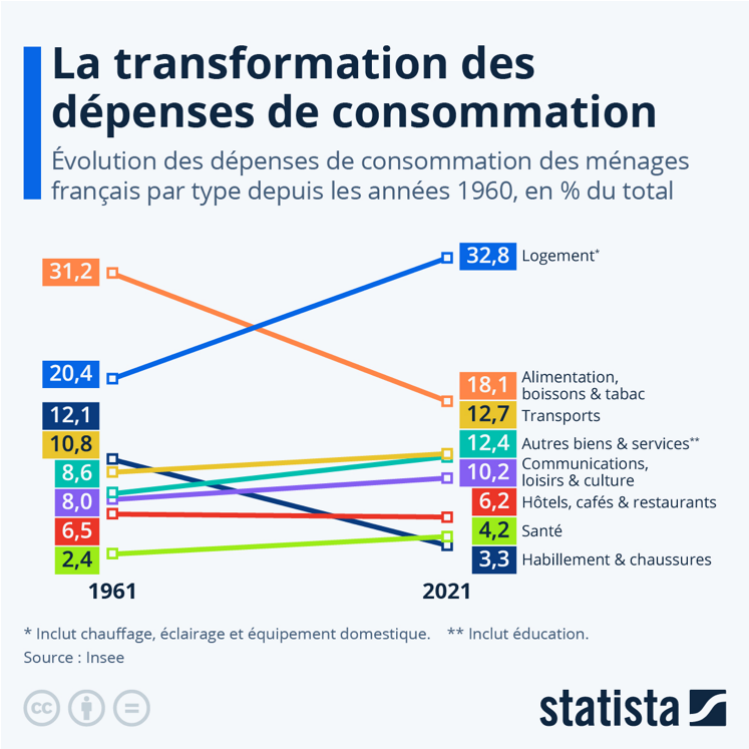


[7] Ainsi, le parc HLM connaitra, notamment durant les Trente Glorieuses, une très forte croissance, aujourd'hui fortement ralentie.

[8] Le parc locatif privé, après le retrait des institutionnels, se développera à l'initiative des particuliers soutenus par les mesures fiscales. Ce parc est néanmoins possédé pour l'essentiel par de gros propriétaires, les petits propriétaires nombreux, n'ayant qu'un poids relatif limité et en diminution.

[9] https://fr.statista.com/infographie/23582/taux-de-propriete-proportion-de-proprietaires-en-europe/

[10] https://www.igedd.developpement-durable.gouv.fr/prix-immobilier-evolution-a-long-terme-a1048.html



Les conséquences économiques et sociales sont douloureuses. La part des revenus consacrée au logement est passée de 20% à 30% sur la période[11]. Une grande partie de la population, ne disposant plus des moyens suffisants pour acquérir et payer les charges, s'est retrouvée rejetée en lointaine périphérie et dépendante de la voiture et du coût du carburant. La crise des gilets jaunes en fut une parfaite illustration, même si ce n'est pas la seule explication.

UNE CRISE IMMOBILIÈRE QUI PLACE NOMBRE D'ACTEURS EN GRANDE DIFFICULTÉ

A ces évolutions et difficultés structurelles sont venues s'ajouter depuis quelques années de nouveaux facteurs structurants (développement du numérique et de l'économie servicielle, contraintes environnementales…) qui conjuguées aux graves événements récents (Covid-19, guerre en Ukraine, augmentation de l'énergie et des matières premières) et à la brutale hausse des taux d'intérêt, ont provoqué une profonde crise de l'immobilier, toutes classes d'actifs confondues, aux conséquences économiques, financières et sociales majeures.

[11] https://fr.statista.com/infographie/31859/evolution-depenses-consommation-par-type-en-france-en-pourcentage-logement-alimentation-services/

Immobilier tertiaire : un découplage quantitatif et qualitatif entre l'offre et la demande

Dans l'immobilier tertiaire, l'accélération du télétravail depuis la crise Covid-19 avec pour corolaire le développement flex-office ont eu pour conséquence une diminution drastique des besoins de bureaux. Cette réduction déjà engagée depuis près de vingt ans a entrainé une augmentation très importante des taux de vacances[12], notamment dans les zones moins attractives et connectées de la périphérie des grandes villes. Le développement de nouveaux bureaux s'est ainsi considérablement ralenti et leur reconversion s'avère souvent difficile en raison de leur localisation ou du coût de leur transformation.

Logement : une double crise de l'offre et de la demande

Du côté du logement, la crise est particulièrement aigüe avec une production de logements neufs qui s'est réduite de plus d'un tiers depuis 2017.

Le secteur est en effet exposé à une double crise : celle de l'offre, liée à la rareté du foncier et à la réticence de nombreux maires à délivrer des permis de construire, et, d'autre, celle de la demande, résultant de la hausse considérable depuis les années 2000 du prix du logement par rapport aux revenus et de l'augmentation plus récente des taux d'intérêt.

Des conséquences économiques et sociales majeures

Ces évolutions touchent plus ou moins fortement la quasi-totalité des acteurs immobiliers.

- Les aménageurs dont les programmes sont ralentis par l'impossibilité de trouver les acheteurs de leur foncier
- Les promoteurs dont l'activité est brutalement réduite. Le nombre annuel de logements neufs est encore aujourd'hui de plus d'un tiers inférieur au niveau d'avant crise[13] après un point bas à 50%. La conséquence est la multiplication des plans sociaux y compris chez les leaders français[14]. Leur modèle économique est durablement transformé et nécessite de profondes adaptations dans le mode de financement. Le recyclage urbain nécessite beaucoup de fonds propres mais également de nouvelles compétences et comme l'indique Olivier

[12] En Ile-de-France les statistiques de la profession indiquent que 5 Millions de m^2 de bureaux sont vides alors que certain estiment ce chiffre plus proche de 8 Millions de m^2. Les plus pessimistes évoquent en France un taux de vacances de plus de 20% quand les grandes entreprises et l'État affichent la volonté de réduire leur parc immobilier dans des proportions de 25 à 50% (sources : https://www.immostat.com/resultats-immostat-pour-le-t2-2024/ ; https://immobilier-etat.gouv.fr/actualites/bilan-2023-perspectives-2024-limmobilier-letat-parc-mieux-valorise-plus-sobre-plus)

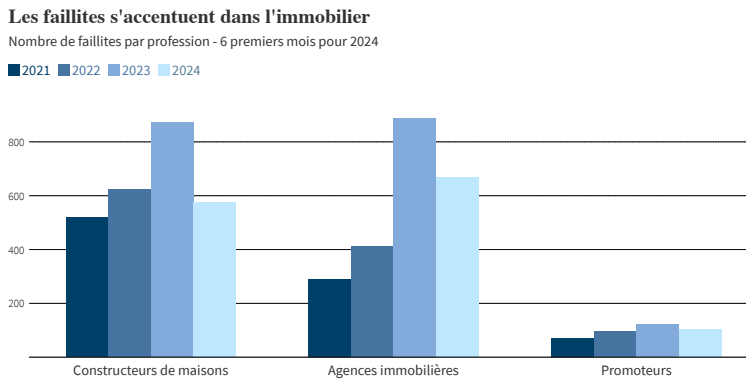
[13] https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/la-construction-neuve

[14] https://www.batipole.com/actualites/risque-de-faillites-dans-le-secteur-de-la-promotion-immobiliere

Colonna d'Istria[15] ceci pourrait conduire la profession à devenir prestataire de services des investisseurs.

- Les architectes, les bureaux d'études, conseils dont l'activité est corrélée pour une part importante à celle de la promotion et des entreprises générales
- Les notaires et avocats
- Les agences immobilières qui avaient connu un très fort développement sont lourdement impactées.

Les disparitions d'entreprises se comptent ainsi par centaines en particulier chez les constructeurs de maisons individuelles et les agences immobilières [16] mais aussi les promoteurs.



Les secteurs de la finance et de l'épargne sont loin d'être à l'abri de cette crise. Les expertises montrent des baisses importantes de valeur en particulier dans les bureaux et tout le secteur financier s'en trouve impacté : banques prêteuses, sociétés de gestion, épargnants en SCPI, sociétés de gestion de portefeuilles[17]…

Plus spécifiquement du côté du logement, face à la double crise de l'offre (rareté du foncier) et de la demande (non-solvabilité des ménages pour acquérir), de nombreux acteurs mènent des actions volontaires et ambitieuses pour s'adapter à cette nouvelle donne. Les leaders du secteur infléchissent leurs modèles, intègrent des start-ups pour s'ouvrir à un monde concurrentiel qui voit apparaitre de nouveaux acteurs du financement et de la relation Propriétaire-Locataire.

[15] News Tank Paris - Interview n°341647

[16] https://immobilier.lefigaro.fr/article/ils-ont-ete-trop-confiants-les-faillites-d-agents-immobiliers-ont-quasiment-double-en-un-an_fd9acb3a-3ec3-11ef-95b2-137d9e6a616c/

[17] La capitalisation des SIIC a été divisée par près de deux entre 2019 et 2022 passant de 78 Mds€ a 42 Mds€ quand nombre de SCPI ont dû réduire la valeur de leur part (source : https://www.pierrepapier.fr/indicateurs/capitalisation-des-siic/)

Le financement de la transition : la problématique particulière des banques et des assureurs

Dans ce contexte de crises multiples, les banques se trouvent encore confrontées à un nouveau paysage du financement immobilier, marqué par l'urgence climatique et l'évolution des besoins des ménages. L'appréciation de la rentabilité des travaux de rénovation énergétique, couplée à la nécessité d'adapter les logements aux risques liés au changement climatique, posent de nouveaux défis en matière d'évaluation des risques et de conception de produits financiers adaptés, sans compter le respect de la réglementation européenne sur la taxonomie (SFRD, fonds article 9 notamment).

L'évolution du parc immobilier reposera à l'avenir sur une part croissante de rénovation et de transformation. Il faut donc que le monde bancaire puisse adapter son offre à une demande croissante de prêts liés à la rénovation et apprécier par conséquent la performance de ces rénovations pour évaluer au mieux le risque de solvabilité de l'emprunteur (des initiatives existent, nous y reviendrons). Il s'agit de compétences techniques tout à fait nouvelles que les banques doivent rechercher.

Par ailleurs, et comme l'actualité l'a dramatiquement illustré à Los Angeles mais aussi en France, le changement climatique et les drames associés (incendies, inondations, retrait d'argile…) vont rendre quantité d'actifs inassurables. Ces biens sont exposés à des pertes de valeur considérables. Et qu'il s'agisse de construction neuve ou de rénovation, les banques vont devoir à l'avenir, dans l'analyse des risques du préteur, traiter de la question de l'assurabilité du bien dans le temps.

DE NOUVELLES OPPORTUNITÉS ET UNE PALETTE ÉLARGIE DE SOLUTIONS AU-DELA DE LA RELATION PROPRIÉTAIRE-LOCATAIRE

Vers une redéfinition de la relation Propriétaire-Locataire dans l'immobilier tertiaire

La recherche par les utilisateurs de réduction de leurs coûts immobiliers et de plus flexibilité favorise le développement de nouveaux opérateurs comme les sociétés de coworking, les prestataires de bureaux opérés, les conciergeries ou même les hôteliers. Le slogan : « le bâtiment comme un service » s'est désormais imposé dans le vocabulaire immobilier. Ainsi l'entreprise utilisatrice n'est souvent plus locataire mais achète un service (et donc un contrat de prestations et plus un bail), à l'identique de l'hôtellerie. Le marché a ainsi été dopé à l'issue de la crise sanitaire par un accroissement brutal de ce type de demande. Il se stabilise aujourd'hui et gagne en maturité en s'imposant comme une solution de plus en plus recherchée par les entreprises[18].

[18] Voir l'Ubiqdata 2024

Par ailleurs, les réflexions et expérimentations conduites autour de l'intensité d'usage[19] obligent à imaginer de nouveaux modes de mise à disposition des locaux et favorisent là aussi l'apparition d'opérateurs spécialisés. Les pieds d'immeubles et locaux communs (salle de réunions, amphithéâtre, restaurants) sont opérés par des acteurs externes qui facturent le service, tandis que certaines entreprises, soucieuses de leur impact (environnemental comme social) sur le territoire, ouvrent temporairement leurs locaux à des acteurs extérieurs par des contrats de mise à disposition très temporaires[20].

Enfin, citons ici la démarche « 1'Pacte » initiée par A4MT qui vise quant à elle à imaginer un nouvel équilibre de la relation contractuelle en immobilier tertiaire entre le propriétaire bailleur et le ou les locataires.[21]

Une diversification engagée des modèles de propriété dans le logement

Dans le domaine du logement, bien que le statut de propriétaire soit toujours plébiscité y compris par les jeunes[22], les esprits s'ouvrent à de nouvelles solutions face à l'impossibilité d'acquérir un logement en pleine propriété au prix actuel du marché[23].

Ainsi, à l'instar de la dynamique servicielle dans le tertiaire, sont apparue des solutions fondées sur la vente de services dédiés à des populations spécifiques : résidences étudiantes, résidences services, résidences senior, résidences intergénérationnelles, co-living, Build to Rent.

Ces options ne répondent cependant pas à la demande sociale de devenir propriétaire. Elle est, par ailleurs, globalement plus onéreuse en raison de l'introduction d'un niveau de services inexistant dans le schéma classique Propriétaire-Locataire.

De multiples opérateurs développent donc des solutions innovantes fondées sur un partage de la propriété dans le temps ou dans l'espace entre l'occupant du bien et un nouvel acteur de l'immobilier.

Ces solutions sont nombreuses. Xavier Lépine, en livre le panorama[24]:

[19] https://universitevilledemain.com/intensite-usage/
[20] https://www.novaxia.fr/station-45/
[21] https://www.businessimmo.com/actualites/article/324966745/avec-1pacte-a4mt-vise-a-creer-une-reference-collective
[22] https://www.businessimmo.com/actualites/article/1735990055/exclusif-etude-ipsos-x-business-immo-les-jeunes-francais-et-la-ville-de-demain
[23] Quand bien même les taux d'intérêt baisseraient il est très improbable que les prix des logements retrouvent l'équilibre qu'ils connaissaient avec l'évolution des revenus jusqu'au début des années 2000.
[24] Réflexions Immobilières N°107

- Modèle dissociant le nue-propriété et l'usufruit, comme par exemples le PERL (groupe Nexity) ou Tonus Territoire (CDC)
- Le co-investissement : acquisition avec un partenaire, comme par exemples Virgil, Khome, Duoprimmo
- Le démembrement emphytéotique : acquisition de tous les droits de propriété pour 25 ans avec une décote de prix de 50% comme le propose Neoproprio
- Dans le domaine social, un modèle dissociant le foncier et le bâti à l'initiative par exemple de collectivité locales avec le bail Réel Solidaire (BRS) nécessitant un OFS

Au contraire des résidences services, ces solutions présentent pour les opérateurs l'avantage de permettre à l'investisseur non occupant de ne proposer aucun service. Les soucis de la gestion locative sont évités et sont renvoyés sur l'occupant. C'est un nouvel équilibre entre droits et devoirs de l'occupant et de l'investisseur, équilibre très différent de celui de la traditionnelle relation entre locataire et propriétaire.

Enfin, des solutions plus financières existent et font l'objet de réflexions avancées ou d'initiatives avec toujours le même objectif de favoriser la possibilité de tendre vers la propriété : le leasing, la location-accession qui renaît, le prêt viager hypothécaire, la propriété progressive sur le modèle anglais.

La gestion des risques de financement

Pour répondre à ces multiples enjeux, de nombreuses initiatives voient le jour, portées par des acteurs variés :

- Les banques traditionnelles : Elles adaptent leurs offres de crédit en proposant des prêts dédiés à la rénovation énergétique, souvent associés à des taux préférentiels et des dispositifs d'accompagnement. Certaines banques développent également des outils d'évaluation de la performance énergétique des bâtiments, afin de mieux évaluer les risques liés à ces investissements. Les grands réseaux sont pour la plupart investis dans cette voie : BNP, CA, La Banque Postale, Banque des territoires, Mutuelles, etc.

- Les fintechs : Ces entreprises innovantes proposent des solutions alternatives de financement, telles que le crowdfunding immobilier ou le financement participatif. Elles permettent de mobiliser des capitaux pour des projets de rénovation énergétique et d'adaptation au changement climatique, tout en offrant aux particuliers la possibilité d'investir dans l'immobilier durable (Vasco, Heero...).

- Les start-ups de l'énergie et du risque climatique : Ces entreprises développent des solutions technologiques pour optimiser la consommation énergétique des bâtiments, comme les systèmes de gestion intelligente de l'énergie ou les énergies renouvelables. Elles peuvent proposer des offres de financement

incluant l'installation de ces équipements. Elles offrent pour certaines des solutions de mesure du risque d'adaptation au changement climatique (Calendar, Latitude 40, Riskthinking AI…)

- Les assureurs : Le secteur de l'assurance évolue également, avec la création de nouvelles offres adaptées aux risques liés au changement climatique. Les assureurs (exemple AXA, Groupama, Crédit Agricole…) peuvent proposer des garanties spécifiques pour les biens immobiliers exposés aux risques d'inondation, de sécheresse ou de mouvements de terrain. Certaines start-ups, telle Stand Assurance aux États-Unis, s'attaquent au défi d'assurer des habitations situées dans des zones à haut risque de catastrophes naturelles, comme les régions sujettes aux incendies de forêt en Californie. Elle utilise des logiciels de simulation pour évaluer les risques et recommande des améliorations pour augmenter la résilience des propriétés.

CONCLUSION

Ainsi, le modèle relationnel Propriétaire-Locataire établi depuis de nombreuses décennies semble, sous l'effet cumulé des crises, se gripper et laisse surgir des initiatives inédites, mieux adaptées au nouveau contexte et au champ de contraintes des acteurs concernés. Bien qu'il soit difficile de les quantifier précisément – les sources ne citant que très peu de chiffres – toute la littérature s'accorde à reconnaitre que ces nouvelles formes d'occupation et d'habitation connaissent une adhésion significative, notamment auprès des jeunes générations et des personnes ou entreprises à la recherche de solutions plus flexibles.

Conjuguées avec de nouveaux modes de financement et d'assurance, elles ne sont sans doute pas destinées à remplacer les modes traditionnels (propriété, location), mais plutôt à les compléter et offrir des alternatives pour répondre à des besoins spécifiques.

Pour autant, dans un marché de l'immobilier en constante évolution, l'on peut se demander si ces solutions auront un fort développement dans les années à venir ou, au contraire, si elles se trouveront freinées par leurs caractéristiques iconoclastes ? Quoiqu'il en soit, l'importance du parc immobilier est d'une ampleur telle, qu'intervenir, par leur action, sur quelques pourcents de ce parc représenteraient déjà des millions de m^2.

LA FINANCE SOLIDAIRE DANS L'IMMOBILIER

Que se passerait-il si 5 à 10 % du foncier détenu par des acteurs financiers étaient exclusivement gérés par des structures relevant de l'économie sociale et solidaire ? Une telle redistribution ne serait pas simplement une mesure corrective mais le point de départ d'une véritable reconfiguration des dynamiques territoriales.

La finance solidaire, en plein essor depuis les dernières décennies, s'impose en effet progressivement comme une alternative crédible et durable à la finance traditionnelle. Depuis 2021, les premiers fonds immobiliers solidaires ont contribué à la croissance de l'épargne solidaire. Dans le secteur de l'immobilier, elle s'illustre par des initiatives visant à répondre aux enjeux sociaux et environnementaux tout en s'écartant des logiques purement spéculatives. Cette note explore les raisons du développement de la finance solidaire dans l'immobilier, ses modalités spécifiques, et les acteurs clés qui participent à son essor. La taxonomie sociale devrait également prochainement poser de nouveaux jalons européens.

La finance solidaire a connu une croissance significative ces dernières années, malgré certaines fluctuations des investissements. En 2023, l'épargne solidaire a atteint en France 30 milliards d'euros, en augmentation de 3,8 milliards d'euros par rapport à l'année précédente.[25]

LES RAISONS DU DÉVELOPPEMENT DE LA FINANCE SOLIDAIRE DANS L'IMMOBILIER

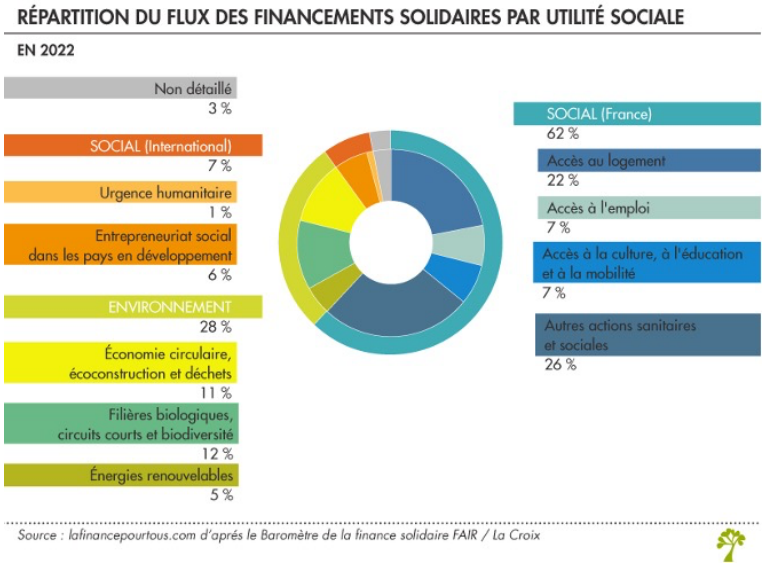
Une double visée sociale et environnementale

Comme décrit précédemment, la crise structurelle du logement, accentuée par les évènements récents, a de graves conséquences sociales. Les ménages modestes ou vulnérables peinent de plus en plus à accéder à un logement digne, tandis que les loyers et les prix de l'immobilier explosent dans de nombreuses grandes métropoles. La finance solidaire s'inscrit comme une réponse à cette problématique en promouvant des solutions inclusives.

D'autre part, l'immobilier est un secteur majeur en termes d'empreinte environnementale, avec des émissions de gaz à effet de serre significatives liées à la construction et à la consommation énergétique des bâtiments. C'est également un des grands consommateurs des ressources planétaires (matériaux, énergie, eau…).

[25] https://www.finance-fair.org/sites/default/files/2024-09/Zoom%202024%20sur%20la%20finance%20solidaire_0.pdf

La finance solidaire encourage les projets immobiliers respectueux de l'environnement, tels que la rénovation énergétique des logements et la construction de bâtiments écologiques.



Une réponse à la quête de sens dans l'investissement

Les investisseurs, qu'ils soient institutionnels ou individuels[26], sont de plus en plus sensibles à l'impact social et environnemental de leurs placements qui doivent désormais allier rendement financier et impact social. Ce souci de conjuguer performance économique et impact positif se retrouve par ailleurs chez les conseillers en gestion de patrimoine (CGP), porté par une nouvelle génération plus sensible à ces enjeux que leurs aînés ; une tendance qui devrait d'ailleurs s'accélérer, l'âge moyen actuel des CGP étant d'environ 50 ans.

Tout ceci constitue une nouvelle demande à laquelle la finance solidaire dans l'immobilier ambitionne de répondre tout en offrant des avantages économiques qui peuvent facilitent et accélérer son adoption :

- Leurs rendements, quoique modérés par rapport à la finance immobilière traditionnelles, sont toutefois plus stables et sécurisés
- Plusieurs supports d'investissements parmi lesquels les PEA-PME, les ESUS (entreprise solidaire d'utilité sociale) présentent des avantages fiscaux significatifs

[26] 7 épargnants sur 10 souhaitent donner un impact social et environnemental à leurs investissements (source : https://www.finance-fair.org/fr/actualites/linteret-de-la-finance-solidaire-pour-les-conseillers-en-gestion-de-patrimoine?)

UN CADRE LÉGISLATIF ET RÉGLEMENTAIRE PORTEUR

Au niveau Européen

L'Union européenne a mis en place un ensemble de directives et de règlements visant à promouvoir la finance durable, dont fait partie la finance solidaire. Ces mesures visent principalement à :

- Clarifier les définitions **:** L'UE a défini des critères clairs pour qualifier un investissement de "durable", ce qui facilite l'orientation des capitaux vers des projets à impact social et environnemental.
- Renforcer la transparence **:** Les entreprises financières sont tenues de divulguer davantage d'informations sur les caractéristiques environnementales, sociales et de gouvernance (ESG) de leurs produits et services.
- Favoriser l'intégration des facteurs ESG **:** Les régulateurs encouragent les acteurs financiers à intégrer les critères ESG dans leurs processus de décision d'investissement.

Le Green Deal encadre ainsi les principaux textes européens adoptés ces dernières années, notamment

- La taxonomie verte européenne[27] établit un cadre commun de classification des activités économiques durables
- La SFDR[28] (Sustainable Finance Disclosure Regulation) impose des obligations de transparence aux acteurs financiers sur les aspects ESG de leurs produits. Pour la SFDR, un investissement social est un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif social favorisant soit la cohésion sociale, soit l'intégration sociale, soit les relations locales ou encore contribue à la lutte contre les inégalités.
- La CSRD[29] (Corporate Sustainability Reporting Directive) renforce les obligations de reporting en matière de durabilité pour les grandes entreprises

On notera enfin qu'un projet de taxonomie sociale a par ailleurs été en discussion. Démarche à visée réglementaire initiée par l'Union européenne en 2021, elle visait à identifier et classifier les activités économiques contribuant à des objectifs sociaux. Ce projet actuellement en suspens s'inscrivait dans la continuité de la taxonomie environnementale existante. Bien qu'un rapport de la « Platform on Sustainable

[27] https://france.representation.ec.europa.eu/informations/taxonomie-verte-mode-demploi-2022-01-13_fr
[28] https://bigmedia.bpifrance.fr/nos-dossiers/sfdr-la-reglementation-europeenne-en-finance-durable
[29] https://entreprendre.service-public.fr/vosdroits/F38208

Finance » ait été publié en 2022 sur la structure de la taxonomie sociale, le projet est à ce jour reporté *sine die*. La nouvelle commission européenne pourrait décider de le relancer.

Au niveau Français

La France a mis en place un cadre réglementaire complémentaire à celui de l'UE, afin de favoriser le développement de la finance solidaire qui conjugue mesures fiscales et soutien public.

Au titre des mesures fiscales, on peut relever plusieurs dispositifs permettant de bénéficier d'une réduction d'impôt en investissant dans des entreprises sociales ou solidaires ou encore l'exonération de la Taxe sur les plus-values des actions (TEPA) pour certaines entreprises sociales et solidaires.

Du côté du soutien public, certaines structures à compétence nationale comme l'Agence nationale de la cohésion des territoires (ANCT) [30] soutiennent les projets d'économie sociale et solidaire, tandis qu'au niveau des collectivités territoriales [31] existe la possibilité d'octroi de subventions ou de prêts à des projets d'ESS.

De plus, des encadrements spécifiques ont été mis en place pour favoriser le développement de l'ESS, comme la création d'un statut juridique spécifique existe pour les entreprises de l'ESS[32], avec des obligations et des avantages particuliers, ou encore une réglementation spécifique, favorisant notamment les plateformes de financement participatif solidaire (crowdfunding)

Enfin, notons dans ce paysage réglementaire le développement de normes et labels tels Finansol [33] qui garantit à l'épargnant la contribution effective de son investissement à des activités solidaires, et assure concomitamment de l'engagement de l'intermédiaire financier. Des fonds immobiliers, tels que ceux de Novaxia, BNP Paribas REIM… ont obtenu ce label en consacrant entre 5 et 10 % de leurs actifs au financement de projets immobiliers solidaires, notamment pour favoriser l'accès au logement.

A l'international

Ces initiatives sont à resituer dans un contexte international qui montre que la finance solidaire est loin d'être un modèle strictement européen ou français.

---

[30] https://agence-cohesion-territoires.gouv.fr/leconomie-sociale-et-solidaire-ess-une-chance-pour-les-territoires-fragiles-447

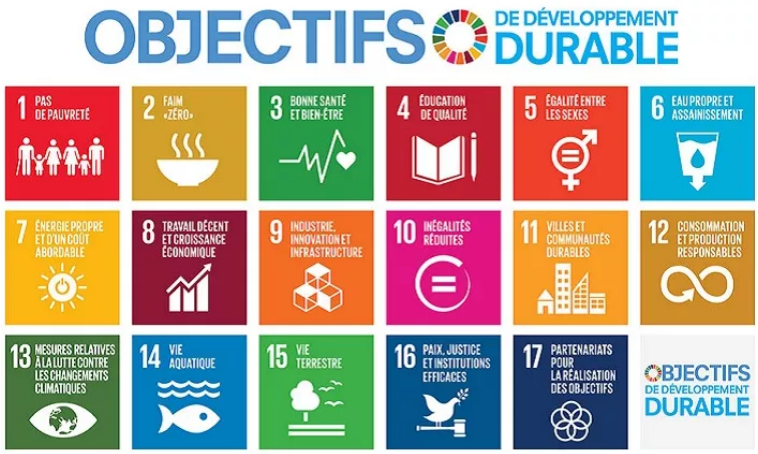
[31] https://agence-cohesion-territoires.gouv.fr/leconomie-sociale-et-solidaire-ess-une-chance-pour-les-territoires-fragiles-447

[32] https://www.economie.gouv.fr/cedef/economie-sociale-et-solidaire#:~:text=Le%20concept%20d%27économie%20sociale,solidarité%20et%20d%27utilité%20sociale.

[33] https://www.novethic.fr/lexique/detail/finansol.html

A ce titre – et très sommairement – il peut être utile de souligner quelques exemples :

- Des pays pionniers comme le Danemark ou les Pays-Bas, précurseurs en matière de logement social et de finance solidaire, ou encore des pays d'Amérique latine promouvant des expériences de coopératives d'habitat
- Des élans mondiaux portés par exemple par les objectifs de développement durable (ODD) définis par l'ONU en 2015 ou encore par des réseaux internationaux qui soutiennent la finance solidaire dans l'immobilier, comme GSEF[34] (Global Social Economy Forum).
- Des mouvements citoyens, tels que le Mietshäuser Syndikat en Allemagne, qui offrent des modèles inspirants pour la finance solidaire immobilière[35].
- Des cas d'études au niveau de villes pour servir d'exemples de redynamisation impliquant la finance solidaire, comme dans le cas de Détroit aux Etats-Unis dont plusieurs anciens centres commerciaux ont été convertis en logements ou centres communautaires avec des financements mixtes, incluant la finance solidaire.[36]



Les 17 objectifs de développement durable définis par l'0NU en 2015

[34] https://www.gsef-net.org/fr

[35] Ce réseau permet à des groupes de citoyens de cofinancer et cogérer des logements, retirant ainsi les biens immobiliers du marché spéculatif pour les placer sous contrôle collectif. Associant asso-ciation et SARL (codétenue par l'association et les résidents), ce modèle favorise la création de lo-gements abordables et renforce la cohésion sociale, tout en proposant une alternative durable à la propriété privée traditionnelle (source : https://www.syndikat.org/en/the-syndikat-in-operation/?t)

[36] https://detroitmi.gov/news/dreamtroit-now-reality-after-grand-opening-celebration?t

Néanmoins, des contraintes et défis à son développement

Quoique le contexte s'annonce donc plus favorable et le cadre réglementaire plus encourageant, des contraintes et défis demeurent néanmoins importants, et ce, en raison :

- De la complexité réglementaire : Le cadre réglementaire est complexe et en constante évolution, ce qui peut être un frein pour les investisseurs.
- Du manque de standardisation : Les méthodologies d'évaluation de l'impact social et environnemental ne sont pas encore totalement harmonisées.
- L'essor du crowdfunding et des technologies financières (FinTech) apportent une nouvelle dimension, facilitant transparence et accès à des financements pour des projets solidaires dans le domaine immobilier.
- De la concurrence avec les investissements traditionnels : la finance solidaire doit faire face à la concurrence d'autres types d'investissements plus rentables à court terme.
- Du manque de coopération entre structures de l'investissement traditionnel et acteurs solidaires : la finance solidaire se développe par des partenariats entre les acteurs traditionnels de la finance et les organismes solidaires. Cela nécessite une reconnaissance de la complémentarité et une intégration dans les pratiques de financement.[37]
- Du manque d'un cadre fiscal stable : un cadre réglementaire et fiscal stable et adapté est nécessaire pour soutenir le développement de la finance solidaire. Cela inclut la création de produits d'épargne solidaire comme le Livret de Développement Durable Solidaire (LDDS), et l'amélioration de la réglementation pour faciliter l'usage des outils financiers solidaires.[38]
- Du manque d'expertise au sein du secteur de l'économie sociale et solidaire pour gérer des volumes financiers importants couplés avec des problématiques de gestion immobilière à grande échelle : la complexité du montage des projets et de leur gestion nécessite la mobilisation d'expertises diverses financières et immobilières et une coordination entre de multiples acteurs.
- Des défis d'accès au foncier pour les acteurs immobiliers solidaires. D'un côté, la pression spéculative constitue un obstacle majeur. La concurrence entre promoteurs entraîne une hausse continue des prix des terrains, les propriétaires étant tentés par la rétention en cas de baisse. L'accès aux terrains est également problématique. De l'autre côté, les foncières manquent souvent de moyens pour prospecter des terrains et dépendent largement des promoteurs privés ou HLM pour leur apport foncier. [39]

[37] https://www.lelabo-ess.org/system/files/2021-01/l_alchimie_de_l_ecosysteme_financier_solidaire_-_2017_compressed.pdf
[38] https://www.lelabo-ess.org/system/files/2021-01/22.04.2020_outils_financiers_solidaires.pdf
[39] https://metropolitiques.eu/Les-organismes-de-foncier-solidaire-face-aux-contraintes-du-marche.html?t

La crise récente de l'immobilier suivie d'une baisse très importante de la collecte de l'épargne des particuliers dans la pierre papier (SCPI, Fonds) laisse à penser que ces critères d'impact deviennent peu à peu une condition nécessaire mais que le rendement de l'investissement demeure une priorité essentielle. On observe au demeurant cette même tension dans le débat politique au moment où les difficultés financières du pays augmentent et la priorité accordée aux mesures de préservation de l'environnement se trouvent contestées.

LES MODALITES DE LA FINANCE SOLIDAIRE DANS L'IMMOBILIER

Soutenir des projets à forte valeur sociale et environnementale

Les initiatives en finance solidaire immobilière sont nombreuses et variées. Elles privilégient principalement des projets qui mettent l'accent sur :

- Le logement social et intermédiaire, visant à offrir des logements accessibles aux classes moyennes et aux ménages précaires.
- Les habitats participatifs, favorisant la coopération entre futurs habitants dans la conception et la gestion de leur lieu de vie.
- La rénovation énergétique, avec des projets axés sur la réduction de la consommation énergétique et l'amélioration de la performance thermique des bâtiments existants et/ou de la mise en place des énergies renouvelables
- Les projets inclusifs (par exemple mise à disposition de locaux au profit d'entreprises de l'ESS)

Proposer des mécanismes de financement innovants

La finance solidaire dans l'immobilier repose sur plusieurs modalités et outils de financement :

- Les fonds solidaires dont les placements spécifiques permettent de financer des projets à impact. Par exemple, des fonds éthiques incluent des investissements dans des logements sociaux ou des projets écologiques.
- Le crowdfunding immobilier solidaire qui permet à des citoyens d'investir directement dans des projets à vocation sociale ou écologique, souvent avec des rendements modestes mais stables.
- Les foncières solidaires qui appartiennent à la catégorie des ESUS [40] et donc la vocation est de détenir un patrimoine immobilier mis à disposition de publics défavorisés et d'acteurs de l'ESS.

[40] https://www.economie.gouv.fr/entreprises/agrement-entreprise-solidaire-utilite-sociale-ess

- Les partenariats public-privé qui jouent un rôle clé dans la mobilisation des ressources pour des projets d'intérêt général, tels que les logements sociaux ou les écoquartiers.

Le financement immobilier solidaire peut également s'appuyer sur des dispositifs dédiés, de prêts spécifiques, notamment :

- Le Prêt Locatif Social qui finance des logements dans les zones tendues
- Le Prêt Locatif à Usage Social qui constitue l'un des principaux moyens de financement du logement social
- Le Prêt Locatif Aidé d'Intégration qui cible les ménages en difficulté économique et sociale

Installer une gouvernance participative

Un aspect clé de la finance solidaire est la transparence et l'implication des parties prenantes. Dans l'immobilier, cela peut se traduire par la participation des locataires, investisseurs et collectivités locales dans les processus décisionnels, assurant ainsi une gestion plus équitable et inclusive.

Dans une logique de sobriété foncière, des initiatives sont prises qui privilégient l'usage des bâtiments sur leur propriété en particulier lorsque ceux-ci sont sous-exploités. Des modèles économiques inspirés de l'économie circulaire peuvent proposer des contrats « d'usage foncier » permettant à des coopératives, des associations ou des start-ups locales d'occuper temporairement des espaces sous-exploités. Ces contrats adaptatifs peuvent répondre aux besoins fluctuants des territoires tout en évitant l'artificialisation des sols. A la seule échelle de l'Île-de-France, on estime que 15 % des espaces commerciaux sont vacants. Leur transformation pourrait ainsi accueillir jusqu'à 200 000 logements.

En s'inspirant des technologies de l'open-source, des expérimentations pourraient être menées pour permettre une gestion décentralisée et collaborative du foncier. Les collectivités locales, les citoyens et les investisseurs y co-décideraient sur une plateforme participative de l'affectation des terrains disponibles en fonction des priorités locales : logements sociaux, espaces verts, équipements publics. A l'instar des budgets participatifs, ce mode d'allocation du foncier pourrait favoriser des décisions locales alignées avec les besoins du territoire et donc fournir un cadre propice à attirer des investissements solidaires.

LES NOUVEAUX ACTEURS DE LA FINANCE SOLIDAIRE DANS L'IMMOBILIER

Même si certains acteurs existent depuis plusieurs décennies tels Habitat et Humanisme [41] crée en 1986 (avec l'optique de réunir aussi bien des investissements publics que privés, que des épargnants, des mécènes ou des donateurs et donatrices autour de ce projet d'inclusion et de cohésion sociales) force est de constater que tant sous l'impulsion des citoyens épargnants que de la règlementation de nouveaux acteurs apparaissent ou développent leur ancrage dans ce secteur de financement.

Les institutions financières solidaires

Des organismes spécialisés, comme La Nef (initiée par le Crédit Coopératif en France et aujourd'hui indépendante), jouent un rôle central en proposant des prêts ou des investissements dédiés aux projets immobiliers solidaires. Ils assurent également l'accompagnement des porteurs de projets.

Les associations et coopératives

Les associations (comme Emmaüs ou Habitat et Développement) et les coopératives participent activement à la mise en œuvre de projets solidaires.

Les collectivités locales

Les collectivités territoriales demeurent des partenaires essentiels par la mise à disposition de terrains à prix réduit pour des projets sociaux ou écologiques, et d'autre part, au moyen du soutien financier et administratif aux initiatives locales répondant aux besoins de leurs populations.

Les foncières solidaires

Aux côtés des acteurs historique, de nouveaux acteurs apparaissent (comme Foncière Belleville ou Base Commune). Ces acteurs sollicitent des investisseurs soucieux de leur impact et ou de la réglementation et agissent à la fois comme promoteurs immobiliers et gestionnaires de logements, mettant l'accent sur l'inclusion sociale.

[41] https://www.habitat-humanisme.org

Ces foncières solidaires – identifiables par exemple via le label Fair-Finansol[42] - sont les supports essentiels de la finance solidaire immobilière. Bien que leurs rendements soient modérés par rapport aux foncières traditionnelles, ils sont souvent plus stables en raison de la nature sociale des projets financés, qui bénéficient parfois de garanties publiques ou d'aides spécifiques.

Les Start-ups et Scale-ups de la tech immobilière

Ces entreprises utilisent les technologies (IA, blockchain, data science) pour développer des modèles de financement innovants et plus transparents. Elles permettent notamment :

- La tokenisation de l'immobilier par un fractionnement de la propriété d'un bien immobilier en tokens numériques, facilitant ainsi l'accès à l'investissement pour un plus grand nombre (Brickblock, PropertyShares).
- Le financement participatif immobilier qui permet aux particuliers d'investir dans des projets immobiliers de petite taille, souvent à vocation sociale et plateformes en ligne dont l'objectif est de simplifier les échanges entre investisseurs et promoteurs immobiliers, en offrant une visibilité accrue aux projets solidaires. Citons pour exemples Ulule, pour des projets immobiliers de plus petite envergure ou Fundimmo (spécialisée dans l'immobilier) repris par Atland.
- Les plateformes de financement telles Lita.co ou Wiseed qui proposent aux citoyens d'investir directement dans des projets immobiliers à fort impact social ou écologique, démocratisant ainsi l'accès à la finance solidaire.
- Des pistes prometteuses enfin concernent l'utilisation de technologies d'intelligence artificielle qui permettraient d'envisager l'optimisation des choix d'investissement (exemple de la Start-up Racines IA). Cette technologie permet d'évaluer les projets selon des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance avec une précision et une rapidité accrue. Les algorithmes peuvent ainsi être utilisés pour identifier les zones géographiques prioritaires pour des projets à impact social, évaluer le potentiel d'impact social d'un projet en se basant sur des données et des projections démographiques, économiques et environnementales, et enfin accroître considérablement l'efficacité opérationnelle de la gestion des fonds solidaires grâce à l'automatisation pour réduire les coûts structurels de gestion et améliorer la transparence auprès des investisseurs et des bénéficiaires.

[42] accessible en respectant au moins l'une de ces deux conditions : être un fonds dit « de partage » avec 25% minimum des revenus reversés sous forme de dons à des structures à impact social ; avoir entre 5% et 10% de l'actif géré doivent être investis dans des entreprises immobilières agréées Entreprises Solidaires d'Utilité Sociale (ESUS).

Les entreprises à mission

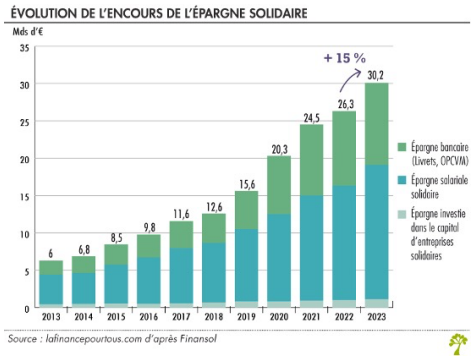
Les entreprises à mission commencent à se développer dans le secteur à la fois financier et immobilier et développent leurs projets immobiliers avec de souci de garantir un impact environnement et social mesuré et contrôlé. La première d'entre elle a été Novaxia [43] société de gestion dont le slogan « Mettre le sens à profit » est très illustratif de la démarche, suivie de multiples autres comme Redman, Foncière Atland, Icade Solidarité, Les Biens en commun…

CONCLUSION

La finance solidaire dans l'immobilier constitue une réponse prometteuse aux défis actuels liés au logement, aux inégalités sociales et à la transition écologique. En combinant impact social, responsabilité environnementale et viabilité économique, elle redéfinit les priorités du secteur immobilier. Cependant, son développement nécessite un cadre réglementaire clair, un soutien accru des pouvoirs publics, et une sensibilisation des investisseurs et citoyens à ces enjeux. La mobilisation des acteurs reste ainsi essentielle pour accélérer cette transformation durable et solidaire.

La part de marché de la finance solidaire dans le financement de l'immobilier reste modeste, mais elle est en croissance constante. Selon les chiffres de Finansol[44], le marché global de la finance solidaire en France représentait environ 30 milliards d'euros en 2023. Une partie de ce montant est dirigée vers l'immobilier solidaire, mais cela reste une niche comparée au financement immobilier classique dominé par les banques, les assurances et les fonds institutionnels. C'est encore une goutte d'eau par rapport au patrimoine financier des Français qui dépasse 6000 milliards d'euros.

C'est dire s'il y a place pour des initiatives innovantes !



[43]https://www.novaxia.fr/#:~:text=Novaxia%20favorise%20l'Immobilier%20Durable%20en%20France&text=Notre%20expertise%20en%20développement%20immobilier,cela%20est%20possible%2C%20la%20réhabilitation.

[44] https://www.lafinancepourtous.com/2024/07/03/rebond-de-la-finance-solidaire-en-2023/

PROCHAIN LIVRET

S’ADAPTER AUX MODES DE VIE

MOUVEMENTS DE FOND, RUPTURES ET NOUVELLES PRIORITES

Vieillissement de la population, transformation des structures familiales traditionnelles, incertitudes économiques et climatiques, mutation des modes de travail… Autant de tendances de fond comme de ruptures irrémédiables qui redéfinissent les priorités d’usages et bousculent les modèles établis. Dans ce contexte mouvant, les acteurs de l’immobilier doivent s’adapter, innover et réinventer l’offre pour répondre aux attentes d’un monde en mutation, vers plus de flexibilité et de partage.

DIFFUSION LE 1ER AVRIL