

## Création d'emploi dans le secteur immobilier grâce aux énergies renouvelables et aux différents acteurs

La prise en compte de l'environnement devrait prendre une place de plus en plus importante au sein de l'économie notamment en utilisant le marché de l'immobilier. Le marché de l'immobilier forme l'un des secteurs où les marges d'amélioration sont les plus élevées : 25 % de l'énergie mondiale\* pourrait être ainsi économisée. De plus, les acheteurs de biens immobiliers neufs orientent de plus en plus leur choix vers des projets anticipant les normes et les standards surtout dans le domaine du respect de l'environnement. Or, les experts immobiliers ont encore du mal à prendre en compte ces différentes notions dans la valeur des biens immobiliers. Ils considèrent que cette évaluation est : évolutive - subjective – technique - juridique et fiscale mais jamais purement mathématique. Or, nous savons de façon plus générale que ce gain supplémentaire dû à la prise en compte de l'environnement dans les biens immobiliers est un facteur de croissance économique et de création d'emploi. Cependant, la condition pour que ce résultat se réalise est qu'il faut tenir compte des divers intervenants en les hiérarchisant: propriétaires, locataires, acheteurs, banquiers, organismes de certification, conseillers juridiques et financiers, conseillers techniques et pratiques, et enfin, l'Etat.

En 1<sup>er</sup> lieu, pour le bon fonctionnement du système, - **l'Etat** doit intervenir car il met en place des réglementations et des taxes s'appliquant aux différents acteurs. Il incite ainsi à la création de la « valeur verte. En 2<sup>eme</sup> lieu, - les **conseillers techniques** (architectes et bureaux d'études) doivent aider l'état par le conseil et par la connaissance des nouvelles techniques de construction et des nouveaux produits qui peuvent avoir un impact sur la baisse de la consommation d'énergie et sur la réduction de CO<sup>2</sup>. Le banquier sera l'intervenant déclencheur de ce système car en prêtant de l'argent au propriétaire, il permet des acquisitions ou des réhabilitations des actifs immobiliers à un certain taux d'intérêt. Les **propriétaires** pourront faire des rénovations en économie d'énergie à condition que la part payée par le propriétaire corresponde au loyer supplémentaire payé par le locataire pour pouvoir profiter d'un bâtiment « vert » ou par la hausse de la valeur de revente diminuée du montant de l'investissement. Une négociation doit intervenir auprès du banquier pour une baisse du taux d'intérêt qui tiendra compte de la baisse des charges d'entretien et de la baisse du risque d'obsolescence du bâtiment. Les **locataires** n'accepteront cette augmentation de loyer que si elle est accompagnée d'une réduction de leur charge (chauffage, consommation d'eau, etc.). Leur augmentation de loyer doit correspondre à l'équivalent des charges réduites. Les **commerciaux et les experts** (juridiques et financiers) doivent aider aussi bien les propriétaires que les locataires. Ils doivent avoir un rôle d'estimateur pour évaluer l'augmentation ou la diminution des valeurs vénales ou locatives. Pour **l'acheteur**, la caractérisation de la « green value » correspond à la différence de prix entre l'achat d'un bâtiment « vert » et l'achat d'un autre bâtiment possédant les mêmes caractéristiques mais ne prenant pas en compte des innovations en matière de développement durable. L'acheteur doit s'aider des **organismes de certification** pour une mesure de la qualité technique du bâtiment.

Nous constatons ainsi que l'avenir du secteur immobilier est très prometteur grâce aux énergies renouvelables à la condition que tous les intervenants prennent conscience du véritable défi climatique qui se joue actuellement.

\*Source : l'Agence Européenne pour l'Environnement

G NOUYRIGAT

Février 2012