

LES ACTUS

IMMO DURABLE

DU 05 AVRIL AU 18 MAI

DOCUMENT RÉALISÉ PAR

N'CO
CONSEIL

Cabinet expert en intégration des enjeux ESG
dans les stratégies et opérations immobilières et du bâtiment

DIALOGUE ACTIONNARIAL

AG 2025 : LES INTÉRÊTS DES ACTIONNAIRES ET DES DIRIGEANTS D'ENTREPRISES SONT-ILS ALIGNÉS SUR LES ENJEUX ESG ?

Les Assemblées Générales (AG) sont l'occasion pour les actionnaires de faire un point sur la stratégie ESG des entreprises et de vérifier la soutenabilité de leur investissement.

"L'ESG reste au cœur des préoccupations de nos clients [investisseurs], qui n'ont pas fait évoluer à la baisse leurs politiques de vote", observe Charles Pinel, directeur général de Proxinvest. Constat partagé par la directrice de la recherche ISR de Mirova, qui souligne que les entreprises qui ont fourni des efforts pour publier une CSRD sont soucieuses de valoriser leurs résultats !

Le critère de performance ESG réelle s'est généralisé dans le calcul de la part variable des rémunérations des dirigeants, votées en AG. En revanche, le nombre d'entreprises qui soumettent au vote d'une résolution leur stratégie climatique (« Say on Climate ») s'est réduit en France et en Europe. Une seule entreprise du CAC 40, Engie a joué le jeu le 24 avril dernier. Trois autres sociétés, de taille plus modeste, ont déjà fait connaître leur projet : OVH, Société Foncière Lyonnaise et Icade. Cette dernière a aussi présenté et soumis au vote sa stratégie biodiversité (belle illustration des efforts de l'immobilier pour plus de durabilité !).

Mais cette diminution peut aussi être le fruit d'un dialogue actionnarial renforcé, grâce auquel le vote de résolutions ESG en AG ne se voit plus le seul levier de changement. C'est ainsi que Mirova a obtenu des engagements climatiques supplémentaires de la part d'un fabricant américain de semi-conducteurs. De même, McDonald's a préféré s'engager davantage pour la biodiversité plutôt que de se voir imposer une résolution sur le sujet par son actionnaire BNP Paribas.

Enfin, notons que la représentation des femmes aux conseils d'administration reste limitée. La CSRD, via l'obligation de transparence, devrait pousser à agir pour améliorer la situation.

VACANCE IMMOBILIERE

FACE À LA CRISE DU LOGEMENT, COMMENT RÉDUIRE LA PART DE LOGEMENTS VACANTS ET DE RÉSIDENCES SECONDAIRES À PARIS ?

Un candidat aux prochaines élections municipales de la Ville de Paris propose plusieurs pistes pour remédier à la vacance élevée dans la capitale (20% de logements parisiens sont inoccupés, soit 250 000). Le renforcement de la taxe est proposée ainsi que l'interdiction des résidences secondaires dans les secteurs les plus tendus. L'occasion de rappeler quelques chiffres clés et de préciser la notion de « vacance ».

L'INSEE reconnaît **deux types de logements vacants** :

- La **vacance « frictionnelle »** (de courte durée) désignant les logements proposés à la vente, à la location, ou encore déjà attribués à un acheteur ou à un locataire et en attente d'occupation. Ce serait le cas de 84% des logements vacants (100 000 environ).

- La **vacance « structurelle »** concerne les logements en attente de règlement de succession, conservé par un employeur pour un usage futur pour ses employés, sans affectation précise par le propriétaire (logement vétuste, etc.). Ils représenteraient 20 000 logements environ.

A Paris, il est déjà appliqué une **taxe sur les logements vacants (TLV)** pour les logements non meublés à usage d'habitation inoccupés depuis un an. Son montant est de 17% de la valeur locative pour la première année et 34% pour les années suivantes.

Notons au passage qu'il **n'existe pas de taxe pour les bureaux vacants**.

Les résidences secondaires sont définies par l'INSEE comme des logements meublés qui ne sont pas des résidences principales, utilisés pour des courtes durées ou mis en location pour des séjours touristiques. Il est difficile d'en connaître la répartition exacte. Il a été identifié que **40% des propriétaires des résidences secondaires parisiennes ont leur résidence principale en Ile-de-France** (Paris incluse), 40% en province et 20% à l'étranger.

Les résidences secondaires sont soumises à la **taxe d'habitation** dont le montant varie suivant les communes et est basé sur la valeur locative cadastrale.

*Article à retrouver sur leparisien.fr
Voir l'infographie de la préfecture de Paris*

INTELLIGENCE ARTIFICIELLE

L'INTELLIGENCE ARTIFICIELLE EST-ELLE PERTINENTE POUR DES PROJETS D'ARCHITECTURE ?

Cabinet d'architecture constitué de 100 collaborateurs représentant 33 nationalités différentes, ENIA Architectes se présente comme un cabinet à l'esprit d'innovation empreint d'une recherche d'amélioration continue de son expertise.

Pour ses fondateurs, l'Intelligence Artificielle ne peut servir qu'à développer des outils internes d'objectivation et de performance pour aider les maîtres d'ouvrages dans la connaissance de leurs bâtiments et faciliter la prise de décisions. De tels outils peuvent aider à élaborer des stratégies environnementales dès la phase d'esquisse d'un projet et maîtriser leur impact carbone.

En permettant à ENIA de traiter rapidement un grand nombre de données (matériaux, coûts, travaux, dimensions, etc.), l'IA facilite la capitalisation de la connaissance acquise au long des 22 années de pratique de l'agence sur des projets variés, allant du laboratoire universitaire au datacenter, en passant par le pavillon français d'une exposition universelle.

L'IA facilite les processus mais ne peut en aucun cas remplacer la dimension créative du métier d'architecte, selon les fondateurs de l'agence. « Nous ne nous intéressons pas à l'IA générative qui, selon nous, n'a pas grand intérêt. Elle se base sur une approche probabiliste et fabrique des propositions moyennes. C'est le contraire de la création [...] sauf à intégrer des algorithmes aléatoires qui fabriqueraient volontairement des erreurs. Parce que les coups de génie sont souvent des erreurs, et l'IA ne comprend pas l'erreur. »

Entretien avec Mathieu Chazelle, Simon Pallubicki et Brice Piechaczyk, cofondateurs de l'agence Enia Architectes à retrouver sur batiactu.com



A VOS AGENDAS

Prochain rendez-vous
Mi mai !

N'CO
CONSEIL

Notre raison d'être :
transformer les pratiques immobilières
pour un impact positif sur les Hommes et
leur environnement.

*Nous accompagnons tous les acteurs de
l'immobilier et du bâtiment pour
développer l'intégration des enjeux ESG.*