

Essor Investissement

Air By Essor : la décarbonation au programme



Directeur général d'Essor Investissement depuis 2016, Jean-Baptiste Blanc est diplômé de Polytechnique Montréal en génie civil et titulaire d'un MBA HEC Finance. Il a connu les chantiers de Bouygues et d'Eiffage avant de passer 5 ans chez Icade sur le développement de projets et l'asset management. Un mix de compétences qu'on retrouve dans la conception et la sophistication d'Air By Essor, la nouvelle foncière immobilière teintée de vertu carbone.

En quoi consiste Air By Essor ?

Jean-Baptiste Blanc : Il s'agit d'une SAS de tête, créée à l'été 2022, qui accueillera des sociétés par opérations sur le modèle d'une foncière. Essor Investissement est au capital et l'ouvrira à d'autres investisseurs. La raison d'être, la « promesse » est d'orienter les capitaux vers la rénovation urbaine et en particulier la réversibilité. L'objectif est de conjuguer création de valeur immobilière et décarbonation de l'immobilier. Autrement dit, investir sur l'amélioration des bâtiments.

Quelle est la genèse du projet ?

J.-B. Blanc : Il est né du constat que sur le marché immobilier, nombre de gros investisseurs ont une stratégie best in class. Ils cherchent à conserver les meilleurs actifs et parfois se débarrassent des moins bons, de ceux qui sont difficiles à rénover. C'est très bien pour leurs investisseurs, puisque cela les protège d'un durcissement de la réglementation, sauf que le corps sociétal a besoin que son parc immobilier conserve son utilité économique, avec une empreinte carbone réduite. Et donc qu'il faut des acteurs pour jouer ce rôle de rénovation et d'amélioration. Le cœur de notre stratégie va consister à travailler sur des bâtiments au moment où ils passent d'une vie à une autre. Quand vous construisez une couverture, une étanchéité, quand vous équipez votre immeuble d'un système de production de chaud ou de froid, c'est une décision que vous prenez pour 20-25 ans, période au bout de laquelle vous entrez dans un moment de rénovation lourde du bâtiment. C'est alors que nous intervenons, sachant que c'est aussi souvent une

période où l'environnement de l'actif a changé et où on peut lui retrouver un usage qui améliore sa valeur.

Où en êtes-vous actuellement ?

J.-B. Blanc : A l'heure où je vous parle, Essor Investissement détient encore 100 % du capital puisque nous avons mis 2 M€ pour acheter David d'Angers (voir description des projets en fin d'entretien) et que nous sommes en train de faire une augmentation de capital d'un premier million d'euros pour l'acquisition d'Ivry-Marceau. Le principe sera de faire des augmentations de capital à peu près tous les semestres en vue d'alimenter les acquisitions suivantes. Le Groupe Essor aura vocation à remettre des fonds propres tout en réduisant son poids relatif petit à petit.

Qui sont vos premiers investisseurs ?

J.-B. Blanc : Aujourd'hui, ce sont des particuliers qui ont déjà investi avec nous, qui nous connaissent et nous font confiance. Dans un deuxième temps, nous pourrions solliciter des family offices capables de mettre des tickets supérieurs, en se dirigeant vers des montants de 10 à 20 M€ sur des horizons de 3 ans. Cela pour un nombre de projets d'une demi-douzaine à une dizaine par an, de l'ordre de 5 M€ chacun, financés à hauteur de 70 % par de la dette et dont le rendement global visé sera supérieur à celui d'une Scpi classique sans risque.

En quoi Air By Essor est-il innovant ?

J.-B. Blanc : Pour moi, la foncière est le modèle le plus adapté à l'action environnementale dans l'immobilier. Globalement, dans

le paysage, vous avez, d'un côté, les Scpi, contraintes par leurs promesses de rendement, de l'autre, les promoteurs, « coincés » par une exigence de création de valeur immédiate. Entre les deux, la foncière est le seul modèle économique qui permet de jouer sur le temps. Une foncière est souvent perçue comme adverse au risque et essayant de sécuriser au maximum ses actifs pour dégager du rendement. Ce ne sera pas forcément notre modèle stratégique et c'est aussi dans notre manière de prendre nos décisions au jour le jour que nous pourrions avoir un aspect original.



David d'Angers - Public Architecte



Ivry Marceau - IKA Architecte

La manière de prendre vos décisions : c'est-à-dire ?

J.-B. Blanc : Prenez le système de notation des actifs sur 100 que les foncières et les grands fonds utilisent. Certains acteurs décideront par exemple de garder les actifs notés au-dessus de 90, de rénover ceux entre 80 et 90 et de vendre les autres. Pour ce qui est de notre système de notation, nous appliquons une très grosse pondération au CO₂ et au niveau d'énergie consommé par le bâtiment : 40 % de la note. Et nous allons plutôt nous donner un seuil au-dessus duquel nous n'achèterons pas, par exemple 60 ou 70, avec l'idée de rehausser la note de +20 après les travaux de rénovation.

Pouvez-vous expliquer la notion de rendement carbone mise en avant par Air By Essor ?

J.-B. Blanc : Sa logique est la même que celle du TRI pour un investisseur. Chaque projet de rénovation nécessite une émission de CO₂ qui dépendra de l'ampleur des travaux et du choix des matériaux. Et chaque projet permettra aussi (c'est ce pourquoi nous travaillons) une économie d'émission de CO₂ par rapport à l'état initial. Le rendement carbone est donc simplement ce gain en phase d'exploitation divisé par l'émission en cours de travaux. L'idée n'est pas qu'il prenne le pas sur le TRI mais que ce soit un nouvel axe d'éclairage pour les prises de décisions.

me fait-il gagner en termes de kWh et de consommation ? Si je change le système de chauffage, si je fais une isolation par l'extérieur, idem. En jouant avec ces combinaisons de travaux, on peut viser les différents seuils du décret tertiaire. Viser par exemple tout de suite le 2040 pour ne pas se retrouver avec un actif qui ne serait pas liquide sur le marché parce qu'il y aurait trop de travaux à faire, ne pas viser le 2050 pour ne pas surinvestir trop tôt, etc.

tait concrètement un étage en moins, mais consommait moins de CO₂. Or nos investisseurs dans Air By Essor vont être concernés par le fait que leurs capitaux sont utilisés à la décarbonation de l'immobilier. Preuves à l'appui et sans tomber dans l'écueil du greenwashing.

Quel est l'état du portefeuille à ce stade ?

J.-B. Blanc : Nous avons deux opérations documentées et une troisième qui arrive. La première se situe rue David d'Angers à Paris. Il s'agit d'un bâtiment industriel du début du XIX^{ème} qui sera réhabilité au standing du neuf tout en étant ERP de classe W, soit quatre niveaux de bureaux modulables (900 m² de SDP). Actif acheté à Galia, PC purgé, commercialisation en cours. Montant total de l'investissement : 8,8 M€. Note environnementale actuelle : 46 ; visée : 68.

La deuxième est celle d'Ivry-Marceau, un ancien garage de peinture automobile accompagné d'un immeuble de logement. Nous allons conserver une mixité d'usages logements et locaux professionnels (605 m² de SDP en tout) à laquelle la ville d'Ivry est très attachée. Promesse signée, PC déposé en octobre 2022. Investissement : 3 M€, prix de vente cible : 3,4 M€. Note actuelle : 52 ; visé : 76.

La suivante portera sur un ancien entrepôt à Fontenay-sous-Bois (94) qui va nécessiter une rénovation globale. Il comprend une structure Eiffel qui a tout son intérêt architectural et qui sera conservée. Pour l'acquérir, nous ferions une nouvelle augmentation de capital d'1 M€, sachant que nous envisageons aussi d'y ajouter un autre actif francilien, occupé par des locataires, à acheter au T1 2023, ce qui passerait le montant de l'augmentation à 2 M€.

«Le cœur de notre stratégie va consister à travailler sur des bâtiments au moment où ils passent d'une vie à une autre.»

Deuxième élément de décision, le décret tertiaire est un sujet qui fait peur à beaucoup d'acteurs. Nous avons développé une méthode pour faire face à cette réglementation avec sérénité et techno-discernement. En croisant les expertises en transition énergétique des ingénieurs de notre bureau d'études, Essor Transitions avec celles d'Essor Investissement en finance et en valorisation d'actifs, nous pouvons faire un état des lieux d'un bâtiment, regarder ses forces et ses faiblesses et ensuite travailler par blocs de travaux. Si je change les fenêtres, combien cela

De quelle manière, en pratique ?

J.-B. Blanc : Je prends l'exemple d'une décision récente sur un actif de 2.400 m², de 25 ans d'âge, en banlieue toulousaine. Nous avons fait nos calculs par rapport à différents seuils du DEET qui pouvaient être passés par nos blocs de travaux. En concurrence à cela, nous avons considéré le nombre de mètres carrés qui pourraient être reconstruits si l'on rasait. C'était peut-être un peu plus intéressant en termes de TRI. Et moins risqué. Mais moins vertueux en termes de carbone. Nous avons choisi la rénovation, ce qui représen-



Un seul contact
pour vous orienter vers
le service expert adéquat :
Elodie Lalanne Larrieu
Directrice générale déléguée

2 rue Pierre-Gilles de Gennes
64140 Lons
05 59 12 31 23
www.essor.group