

Les Visages d'Unisson(s) :

Albert Malaquin est expert immobilier et expert judiciaire auprès la Cour d'appel de Paris. Président du cabinet Malaquin depuis 26 ans, il s'est spécialisé sur la transmission de droits immobiliers et la valorisation d'un patrimoine. Que ce soit dans un cadre amiable ou pénal, il intervient auprès de particuliers ou d'entreprises privées.

Parmi les premiers membres du mouvement UNISSON(S), notre invité apporte un point de vue différent des autres. Alors que la plupart de nos partenaires et parrains sont liés plutôt à la construction au sens large, Albert pose la question de la valeur du bâti. Un sujet non moins d'actualité dans le monde du bâtiment car les efforts de transition demandés concernent et le parc immobilier existant et les projets de construction.

Plus précisément, la valeur et l'attractivité sont désormais très dépendantes de la performance énergétique et climatique du bien immobilier — un pas important grâce aux réglementations nationales comme la RE2020. Albert accompagne les propriétaires dans ces efforts en les dirigeant vers les démarches nécessaires à suivre afin de valoriser le bien.

Qu'est-ce qui l'a motivé à rejoindre UNISSON(S) ?

"La démarche était de dire : 'Les sujets bas carbone ne sont pas ma spécialité et il faut absolument que j'apprenne à connaître les enjeux quand on détermine la valeur d'un immeuble'. Je suis rentré dans cette démarche pour être plus pertinent sur les conclusions et pour sensibiliser les clients à ce sujet. Car il y a des obligations qui pèsent sur eux mais le respect des obligations est récompensé par une valorisation qui s'améliore."

Des obligations à l'instar du décret tertiaire (dispositif éco-énergie tertiaire – 2019) qui touchent beaucoup de ses clients entreprises : instauré dans le cadre de la loi ELAN, ce décret fixe des seuils de baisse de consommation carbone pour 2030 (-40 %), 2040 (-50 %) et 2050 (-60 %) dans le secteur tertiaire.

Néanmoins, Albert les perçoit comme une chance :

"Les normes environnementales nous ont beaucoup aidés. Le fait de l'instauration des DPE (diagnostics de performance énergétique) ou du décret tertiaire oblige l'ensemble des acteurs, et donc mes clients, à adapter leur parc. Mais elles m'ont aidé aussi à expliquer pourquoi je sanctionnais la valeur d'un bien et pas d'un autre."

Bien que d'abord perçues comme une contrainte, la conscience et l'acceptation des obligations prennent racine chez les clients de notre invité. Selon lui, ils se montreraient proactifs dans les démarches à implémenter et en tireraient même une certaine fierté :

"Il y a aussi des clients qui viennent me voir et disent : 'Voilà, c'est fait [les travaux] et j'ai reloué l'appartement. Maintenant, je suis au maximum des loyers potentiels. ' Avec un petit clin d'œil. Et ça me fait plaisir, évidemment."

Tout cela fait partie d'un changement de mentalités qui, quoique lentement, aurait bien lieu selon Albert. Que ce soit parmi les banquiers ou les assureurs, un souhait de plus en plus fort de participer à une économie décarbonée se développerait et pousserait à raconter différemment l'histoire d'un immeuble :

"Chaque jour, quand vous voulez refinancer un immeuble, il faut raconter son histoire à travers sa trajectoire de carbone."

Mais la profession de l'expertise immobilière change aussi. Pour intégrer les nouvelles procédures et exigences envers les clients, et celles envers le travail des experts, la nouvelle édition de la charte de l'expertise immobilière du 4 novembre donne le ton. Nouvelles pièces à fournir, DPE, trajectoire carbone, travaux réalisés et anticipés — le volet environnemental gagnera en importance d'après notre invité. Il remarque :

"Ces questions de pollution ou de DPE étaient quasiment inexistantes il y a cinq ans. On ne demandait des informations ni concernant la pollution du sol, ni à l'amiante. Aujourd'hui, il n'y a pas un appartement sur lequel on ne vend pas un DPE, voir un DPE immeuble. Tout notre écosystème nous pousse à être mieux et plus qualitatif chaque jour."

Afin que cette tendance se poursuive, notre invité nous fait part de deux souhaits.

En premier lieu, il faudrait s'assurer que le plus grand nombre suive les réglementations existantes plutôt que d'en rajouter. Pour cela, Albert souhaite que le changement de mentalité s'implante véritablement dans les esprits des instances concernées par sa mise en œuvre : les banques qui prêtent, les assureurs et évidemment les clients.

Et comment Albert a-t-il trouvé le chemin dans notre écosystème ?

"C'était Laetitia Georges qui m'a appelé en disant qu'elle voulait inviter des experts un peu novateurs et écoutés. Et je me suis embarqué volontiers dans cette aventure et ça m'a ouvert les yeux sur un univers différent, de différentes façons de prendre la parole, d'utiliser des termes [...]."

Depuis, Albert suit les événements d'UNISSON(S) avec grand intérêt en participant à nos ateliers et en assistant à nos conférences. Pour lui, ce sont des moments où il peut traduire les changements et innovations dans son métier à lui :

"Je suis le mouvement et j'écoute beaucoup. J'y participe autant que je me forme et c'est cela qui est précieux pour moi. Longue vie à UNISSON(S). Il faut qu'il y ait des gens qui nous sollicitent en permanence, qui témoignent des nouveautés. Maintenant, il faut embarquer les esprits et les nouvelles générations. On pourrait s'ouvrir même plus sur l'international! "

Merci beaucoup à Albert pour cet entretien très enrichissant et pour ce point de vue différent sur la question d'un logement bas carbone et du vivant. Nous sommes heureux de savoir des gens si engagés à nos côtés.