

Conférence RICS
Londres 19 mai 2014

DESTRUCTION/CREATION DE VALEUR
ET AMENAGEMENT/IMMOBILIER DURABLES

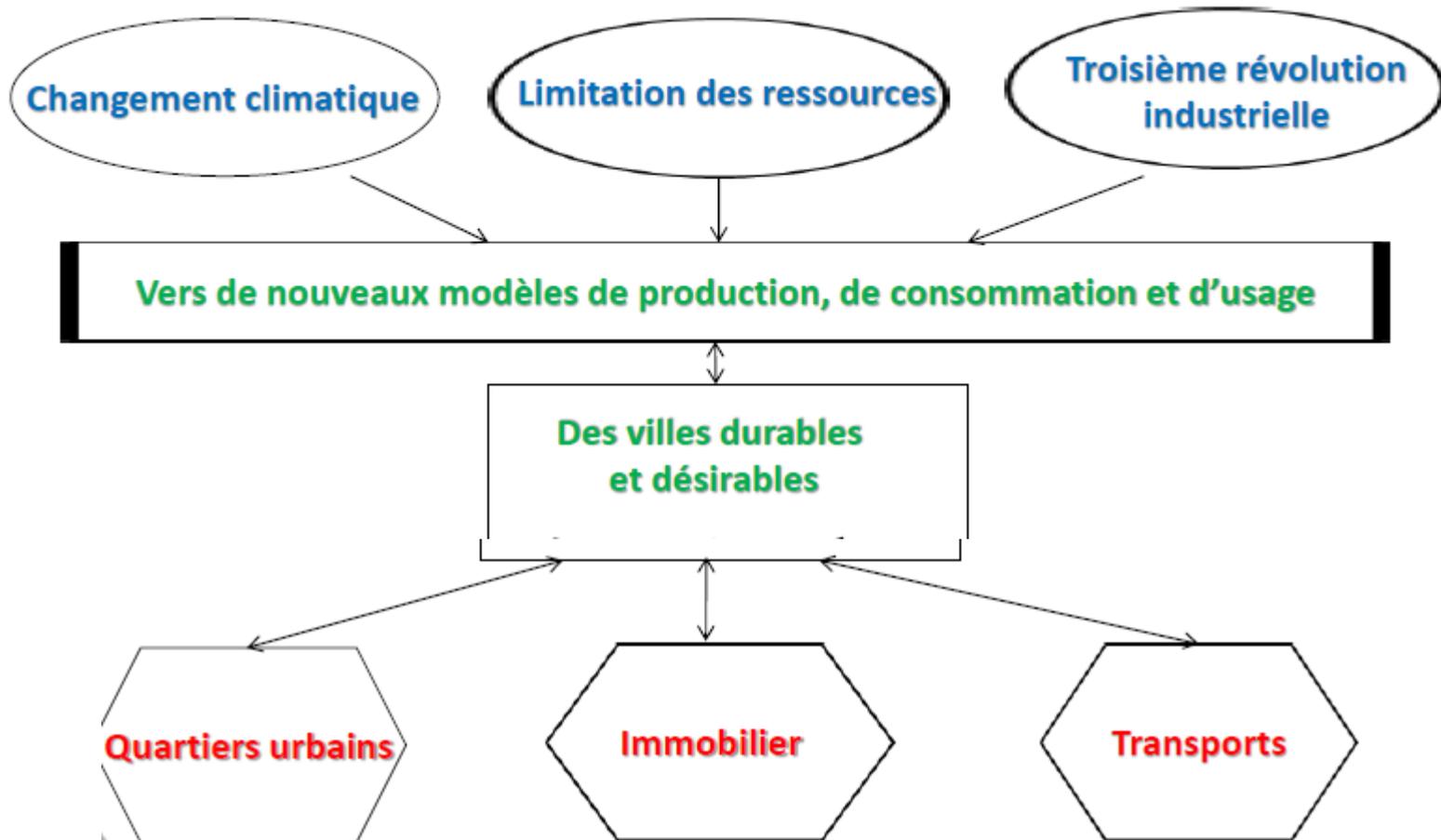
Jean CARASSUS
Professeur Ecole des Ponts ParisTech

RICS, 12 Great George Street – Parliament square London SW 1 P 3AD

Ma référence: l'économiste Joseph Schumpeter
et son concept lumineux de **destruction créatrice**,
“la donnée fondamentale du capitalisme”*,
tout particulièrement en période de profondes mutations

* J. Schumpeter. *Capitalisme, socialisme et démocratie* (1942), Payot, Paris, 1990, page 118.

Une période de profondes mutations



Selon Schumpeter, le moteur du capitalisme est
l'innovation
qui génère l'obsolescence

**Obsolescence = inadaptation d'une offre à une demande, due à
l'apparition d'une offre nouvelle mieux adaptée à la demande**

Obsolescent = «qui est tombé en désuétude»*

Obsolescence = destruction de valeur

* Petit Robert 1985

Même si la notion d'obsolescence de quartier
n'est pas dénuée de fondement,

je parlerai essentiellement
d'obsolescence d'immeuble

en donnant des éléments sur l'aménagement urbain et
l'immobilier durables

Aménagement durable:

quartier de **qualité urbaine,**
environnementale, économique, sociale et de gouvernance,

certifiée selon un référentiel public

PRINCIPAUX SYSTEMES DE CERTIFICATION INTERNATIONAUX A L'ECHELLE DU QUARTIER URBAIN

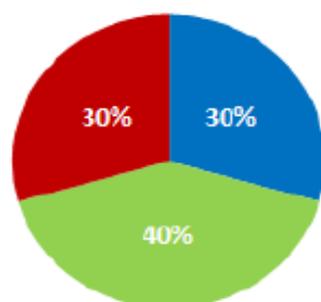


HQE-AMÉNAGEMENT - CERTIVEA

Détail des thèmes abordés



*Répartition des thèmes en fonction des catégories
(pas de pondération entre les thèmes ou les catégories)*



SMO + 17 thèmes
3 Thématiques
Pas de critères
Pas de prérequis

Intégration du quartier

- Territoire et contexte local
- Densité
- Mobilité et accessibilité
- Patrimoine, paysage et identité
- Adaptabilité et évolutivité

Vie sociale et Dynamique économique

- Economie du projet
- Fonctionnement social et mixités
- Ambiances et espaces publics
- Insertion, formation et sensibilisation
- Attractivité, dynamiques économiques et filières locales

Environnement - Santé

- Eau
- Energie et climat
- Matériaux et équipements
- Déchets
- Ecosystèmes et biodiversité
- Risques naturels et technologiques
- Santé

BREEAM FOR COMMUNITIES

Caractéristiques du système



BREEAM-C 2012 / Technical Manual: SD202 / Issue: 0.1

Catégories	But	Pondération	
Gouvernance	Assurer l'implication et le leadership de la communauté dans le développement du projet	9,30%	
Bien-être social et économique	Economie locale : créer des emplois et attirer les entreprises	14,80%	42,70%
	Bien-être social : cohésion sociale	17,10%	
	Conditions environnementales : environnement à moindre impact sur la santé des occupants	10,80%	
Ressources et Energie	Réduire les émissions de carbone et assurer une utilisation rationnelle des ressources naturelles	21,60%	
Utilisation des territoires et écologie	Améliorer la biodiversité écologique	12,60%	
Transports et mobilité	Créer un système de mobilité efficace et doux	13,00%	

Obsolescence d'immeuble: exemple 1

Années 1980

Evolution de la demande
Plus de confort

**Offre nouvelle mieux adaptée
à la demande :**
bureaux climatisés



**Obsolescence
des bureaux non climatisés**



Destruction de valeur

Obsolescence d'immeuble: exemple 2

Années 2007-2013

**Evolution de la demande
RSE, ISR**

**Offre nouvelle mieux adaptée
à la demande : certification HQE®**



**Obsolescence
des bureaux neufs franciliens non HQE®**



**Disparition de l'offre de bureaux neufs franciliens non HQE®
« tombés en désuétude » en moins de 6 ans !**

L'immobilier durable :

qualité mesurable
énergie, environnement, santé,
à coûts maîtrisés,
appropriable socialement,
certifiée selon un référentiel public

Le commun dénominateur des certifications
HQE®, BREEAM®, LEED®, CASBEE®....:

les 6 indicateurs de *Sustainable Building Alliance*



L'exemple de la certification HQE®

Eco-construction

Cible n°1 : Relation harmonieuse du bâtiment avec son environnement immédiat

Cible n°2 : Choix intégré des produits, systèmes et procédés de construction

Cible n°3 : Chantier à faible nuisances

Eco-gestion

Cible n°4 : Gestion de l'énergie

Cible n°5 : Gestion de l'eau

Cible n°6 : Gestion des déchets d'activité

Cible n°7 : Gestion de l'entretien et de la maintenance

Confort

Cible n°8 : Confort hygrothermique

Cible n°9 : Confort acoustique

Cible n°10 : Confort visuel

Cible n°11 : Confort olfactif

Santé

Cible n°12 : Qualité sanitaire des espaces

Cible n°13 : Qualité sanitaire de l'air

Cible n°14 : Qualité sanitaire de l'eau

Les 6 dimensions de l'obsolescence d'un immeuble

1/ Territoriale: localisation, distance aux transports en commun

2/ Sociologique: modes de vie et de travail, bien-être

3/ Economique: coût d'exploitation et productivité (tertiaire)

4/ Architecturale

5/ Technique: équipements de chauffage, ventilation, climatisation, informatique (tertiaire)

6/ Réglementaire: sécurité, énergie, environnement, santé...

Les certifications environnementales agissent sur 5 de ces 6 dimensions (elles ne prennent pas parti sur l'architecture)

Dans le processus de destruction/création de valeur

l'immobilier durable est

**l'un des moyens, parmi les plus efficaces, de résistance à la
destruction de valeur**

Maintenant, vous ne vous posez plus les deux mauvaises questions sur l'immobilier durable:

- **Combien ça coûte?**
- **Combien ça rapporte?**

Vous vous posez désormais les deux bonnes questions:

- **Si je ne fais rien, quelle est la valeur de mon immeuble dans 5 ans?**
- **Que dois-je faire pour (au moins) maintenir la valeur de mon immeuble?**

Pour en savoir plus sur
politiques et marchés, coûts et rentabilité, finance
de l'immobilier durable

www.immobilierdurable.eu