

Obsolescence, développement durable et destruction/création de valeur immobilière

Jean Carassus *FRICS*

Professeur Ecole des Ponts ParisTech

*Directeur du Mastère Spécialisé Executive
Immobilier, Bâtiment, Energie*

Trois mots-clés

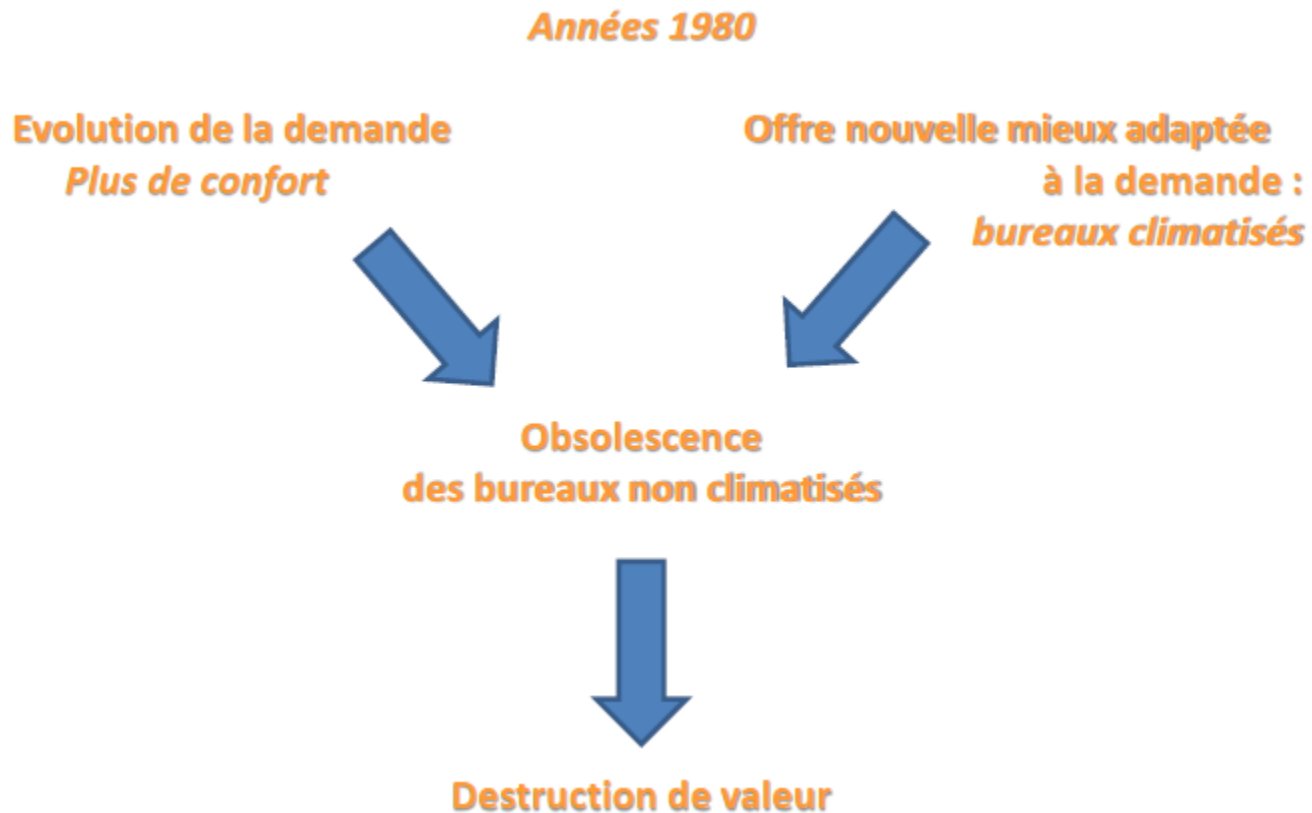
Innovation

Obsolescence

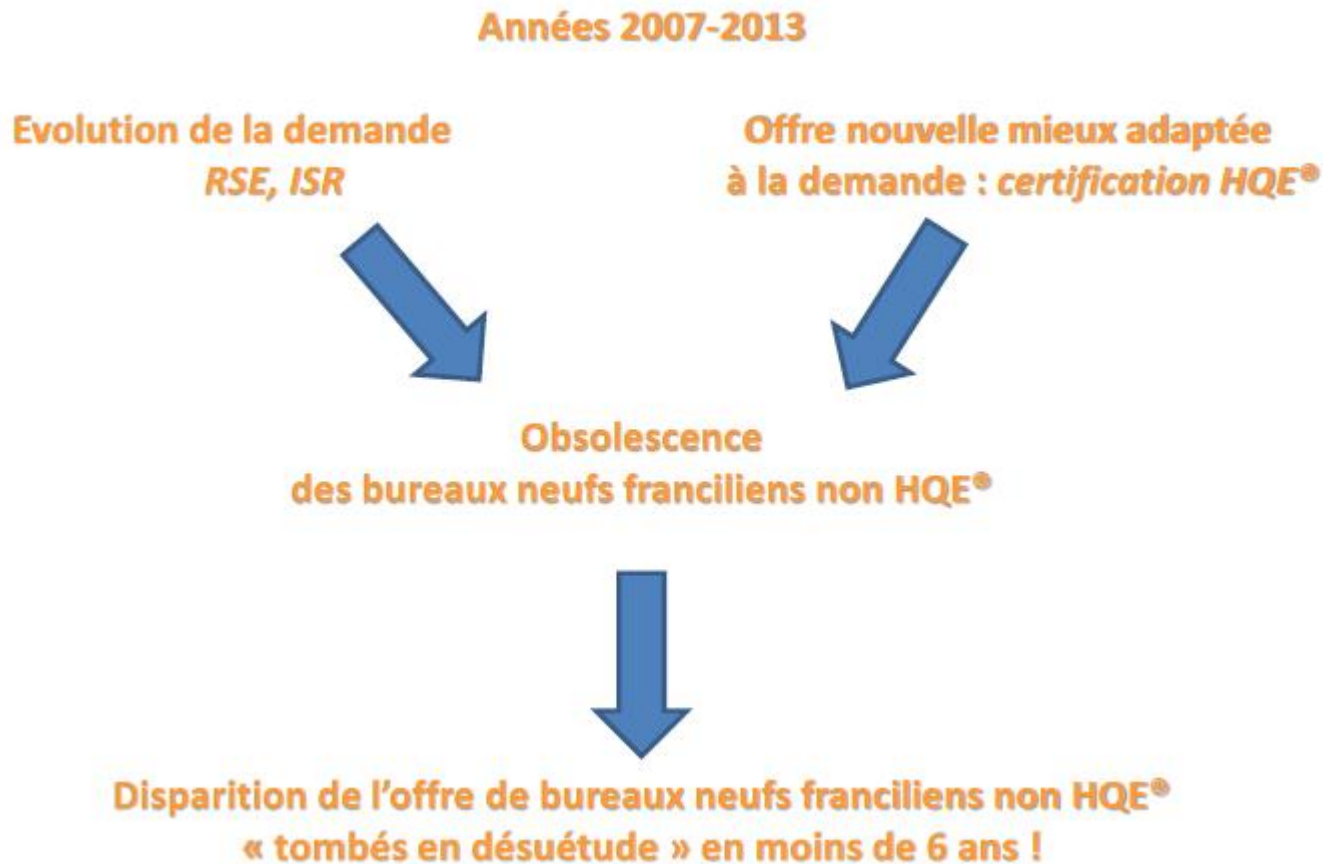
Destruction/création de valeur

La référence théorique: l'économiste Joseph Schumpeter

Innovation, obsolescence, destruction de valeur immobilière: exemple 1



Innovation, obsolescence, destruction de valeur immobilière: exemple 2



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

L'obsolescence se traduit par une *destruction de valeur*

La lutte contre l'obsolescence réduit la destruction de valeur, voire permet une *création de valeur*

Le développement durable

(énergie, environnement, confort-santé,
à coûts maîtrisés et appropriable socialement)

Combien ça coûte?

Combien ça rapporte?

De toute façon, on n'a pas l'argent.

Mais sont-ce vraiment les bonnes questions?

Les bonnes questions ne sont-elles pas:

Si je ne fais pas de durable, combien vaut mon immeuble dans 10 ans?

Que faut-il faire (durable ou autre) pour que la valeur de mon immeuble se maintienne (voire augmente) dans les 10 ans qui viennent?

Comment penser l'obsolescence?

Obsolescence

Territoriale: localisation, distance aux transports en commun

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

Economique: coût d'exploitation et productivité (tertiaire)

Architecturale

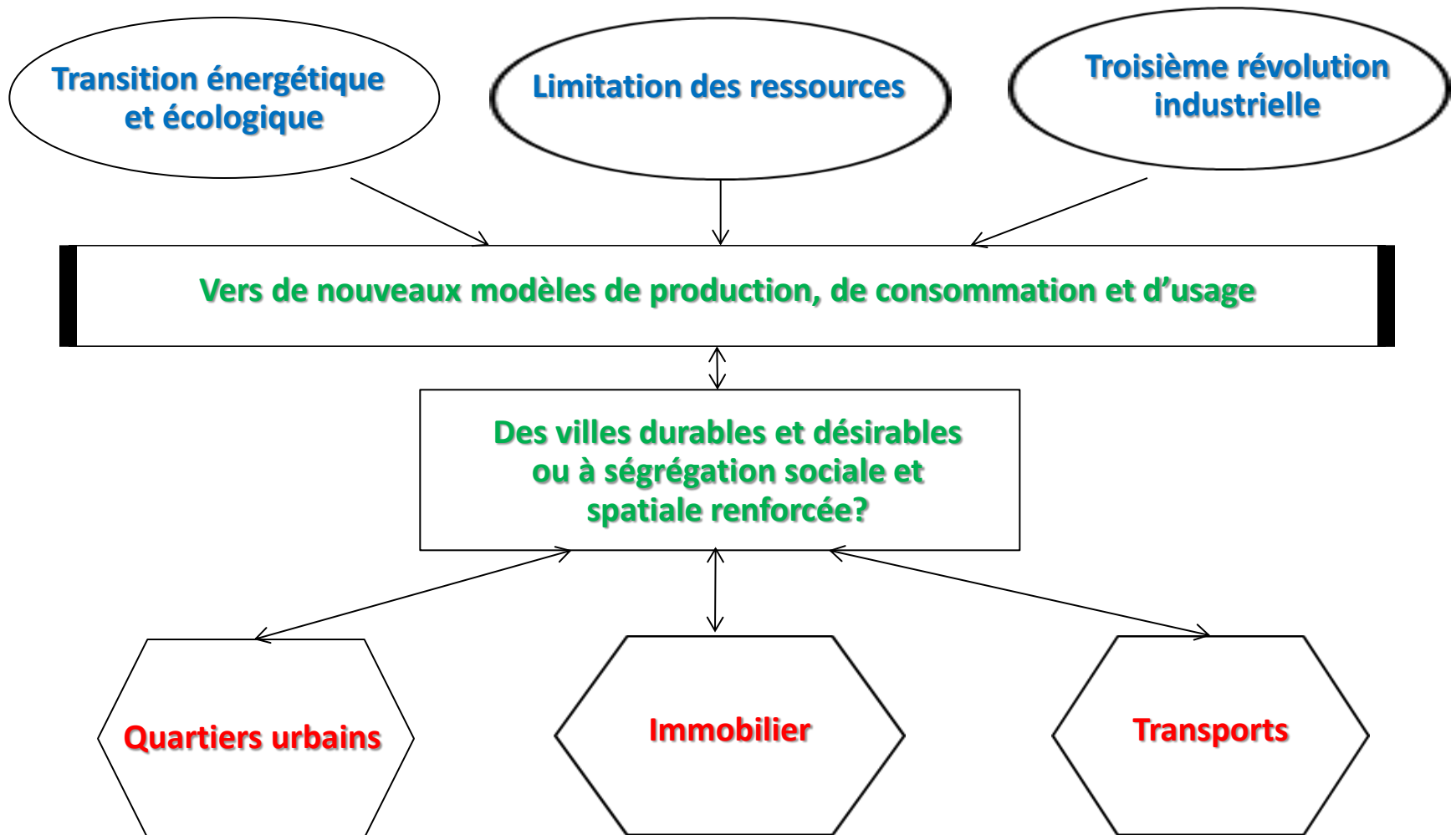
Technique: équipements de chauffage, ventilation, climatisation, informatique (tertiaire)

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

L'approche développement durable est essentielle dans chacune des dimensions de l'obsolescence

Comment penser l'avenir?

Une période de profondes mutations
avec des grappes d'innovations radicales



**Groupe Réflexion Bâtiment Responsable 2020-2050 du
Plan Bâtiment Durable:**

Penser décentralisé

*Penser le bâtiment comme un élément intelligent du
territoire*

Penser usages

*Penser le bâtiment responsable comme vecteur
d'innovations industrielles*

*Agir de manière responsable et solidaire, et entraîner les
citoyens vers un nouveau comportement*

**Mais l'Etat a-t-il les moyens de lutter contre
l'obsolescence de ses immeubles?**

La réponse est oui

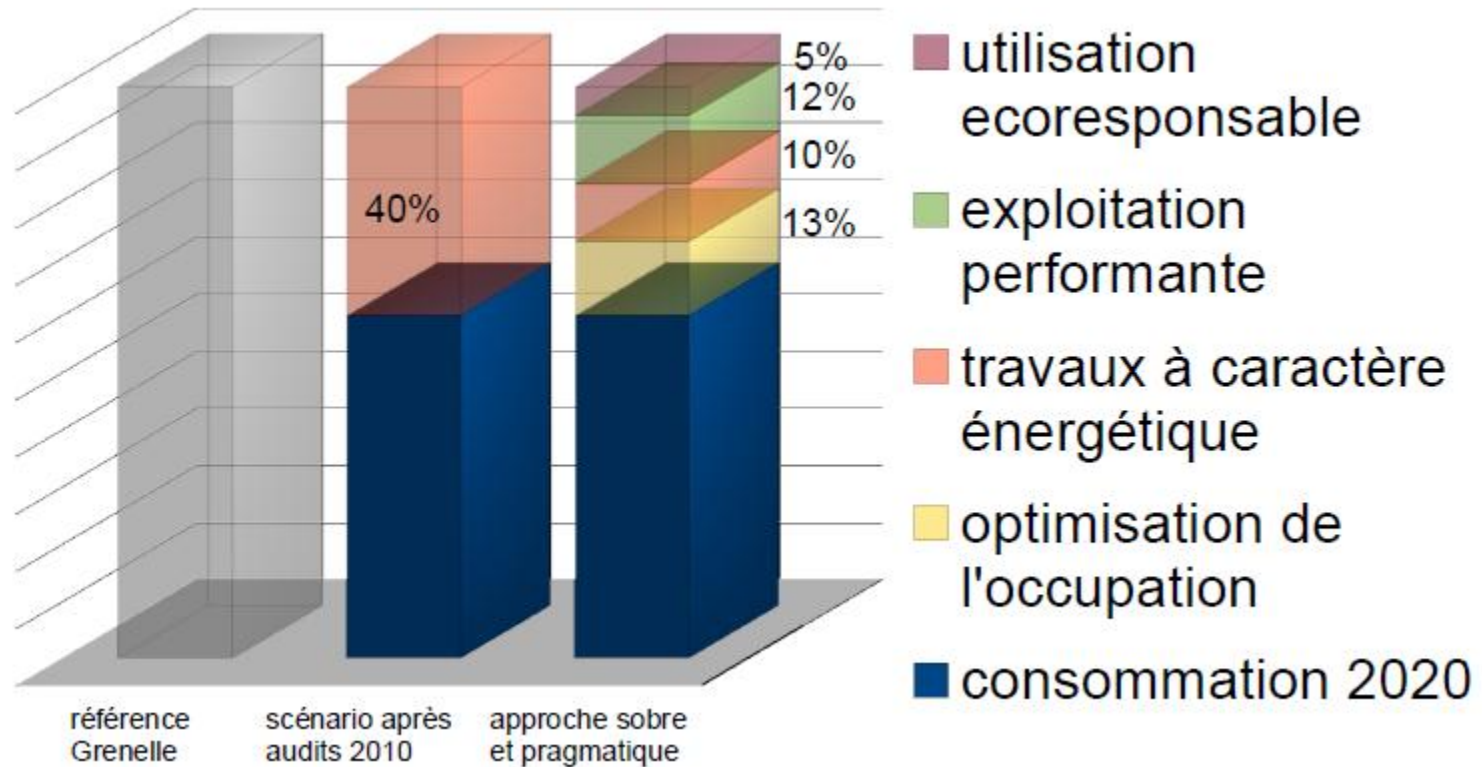
**L'exemple du patrimoine de l'Etat
en Région Pays de Loire**

**Thèse professionnelle 2013 de Thierry Decadt (CEREMA)
du Mastère *Executive* Immobilier, Bâtiment, Energie:**

*« Comment tenir les engagements de l'État
exemplaire de réduction de la consommation
d'énergie dans les immeubles de bureaux, à
budget contraint ? »*

Obsolescence économique, technique et réglementaire

Agir sur quatre leviers



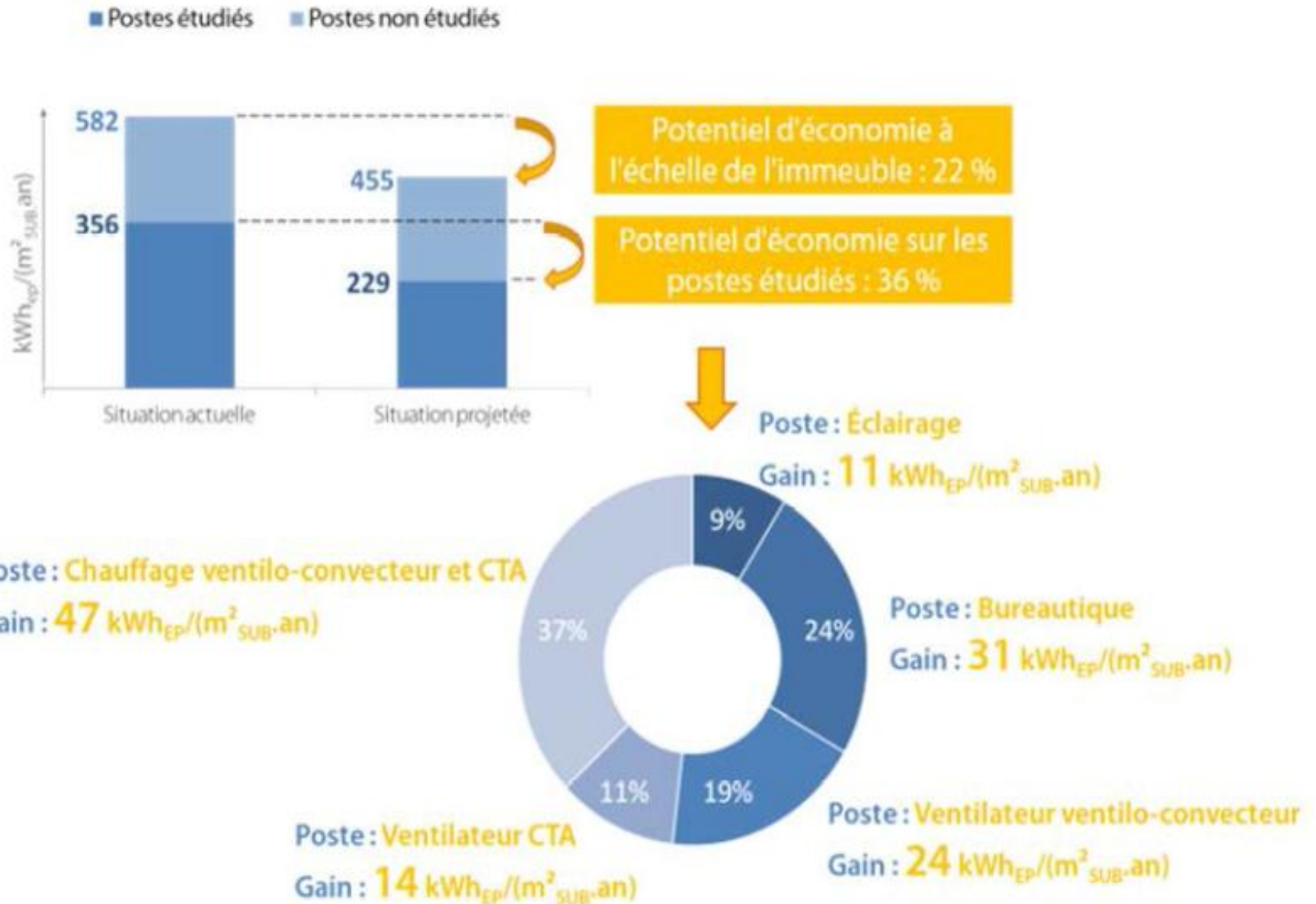
**Exploitation performante et utilisation
éco-responsable:**

des chiffres plus que confortés par l'étude MANEXI

*« Potentiel d'économies d'énergie dans le
fonctionnement des immeubles de bureaux »*

Octobre 2014

JOURNEE DE L'IMMOBILIER DE L'ETAT Paris 2 décembre 2014



Répondre à la question

Que faut-il faire (durable ou autre) pour que la valeur de mon immeuble se maintienne (voire augmente) dans les 10 ans qui viennent?

Une approche socio-éco-technique:

- *Quelle va être la demande dans 10 ans?*
- *Quels vont être les immeubles concurrents dans 10 ans?*
- *Quels sont les risques d'obsolescence de l'immeuble (étude des 6 dimensions)?*
- *Quels scénarios, utilisant les 4 leviers (optimisation de l'occupation, travaux, exploitation, usage), pour diminuer l'obsolescence potentielle?*
- *Calculs des scénarios en cash flow actualisé et valeur actuelle nette.*

Je vous remercie pour votre attention

Des questions?

D'autres informations sur le blog

www.immobilierdurable.eu

Contact: jean.carassus@immobilierdurable.eu