

RADIO IMMO

3EME CHRONIQUE IMMOBILIER ET BATIMENT DURABLES

OBSOLESCENCE IMMOBILIERE ET DEVELOPPEMENT DURABLE

ENREGISTREMENT 24 JUIN 2016

BONJOUR

C'EST AUJOURD'HUI MA TROISIEME CHRONIQUE CONSACREE A L'IMMOBILIER ET AU BATIMENT DURABLES. DANS LA PREMIERE CHRONIQUE, J'INDIQUAIS QU'UN ECONOMISTE ET DIRECTEUR D'INSTITUT, BIEN CONNU DANS NOTRE SECTEUR IMMOBILIER, M'A ACCUSE, AVEC MES INTERVENTIONS EN FAVEUR DE L'IMMOBILIER DURABLE, DE CONTRIBUER A LA DESTRUCTION DE L'EPARGNE DES FRANÇAIS.

JE RECONNAISSAIS QUE L'ACCUSATION N'ETAIT PAS SANS FONDEMENT ET JE PROMETTAIS DE REpondre DANS UNE CHRONIQUE ULTERIEURE, QUI TRAITERAI DE LA QUESTION DU LIEN ENTRE OBSOLESCENCE IMMOBILIERE ET DEVELOPPEMENT DURABLE. C'EST LA CHRONIQUE D'AUJOURD'HUI.

LES IMMEUBLES DURABLES SE CARACTERISENT NOTAMMENT PAR UN HAUT NIVEAU DE PERFORMANCE DANS LES CHAMPS ENERGIE, ENVIRONNEMENT, BIEN-ETRE ET SANTE. IL EST CLAIR QUE CES IMMEUBLES ONT TENDANCE A RENDRE OBSOLESSENTS, ET DONC A DEVALORISER, LES IMMEUBLES A FAIBLE PERFORMANCE DANS LES QUATRE CHAMPS CITES. EN CE SENS LE DIRECTEUR D'INSTITUT A DONC RAISON.

QUAND UN INVESTISSEUR M'INVITE A FAIRE UNE CONFERENCE SUR L'IMMOBILIER DURABLE, IL ME DEMANDE LE PLUS SOUVENT DE REpondre A DEUX QUESTIONS : COMBIEN CA COUTE ? COMBIEN CA RAPORTE ? LES DEUX QUESTIONS, APPAREMMENT DE BON SENS, SONT EN FAIT INAPPROPRIEES, CAR LA REponse SCIENTIFIQUE A LA PREMIERE QUESTION EST « CA DEPEND », LA REponse SCIENTIFIQUE A LA SECONDE QUESTION EST EGALEMENT « CA DEPEND ».

JE ME PERMETS ALORS DE SUGGERER A L'INVESTISSEUR DE REMPLACER CES DEUX QUESTIONS PAR DEUX AUTRES QUESTIONS : SI JE NE FAIS RIEN DANS CET IMMEUBLE, COMBIEN VAUT-IL DANS 10 ANS ? QUE DOIS-JE FAIRE DANS MON IMMEUBLE POUR QUE, DANS 10 ANS, SA VALEUR SOIT PRESERVEE, VOIRE AUGMENTEE.

CE QUI REVIENT A POSER LA QUESTION DES MECANISMES D'OBSOLESCENCE D'UN IMMEUBLE.

LES PROFESSIONNELS CONFONDENT SOUVENT OBSOLESCENCE ET VETUSTE. D'OU DES DECISIONS D'INVESTISSEMENT INADEQUATES, CERTAINS IMMEUBLES VETUSTES POUVANT NE PAS ETRE OU PEU OBSOLESSENTS, A L'INVERSE DES IMMEUBLES RECENTS ET NON VETUSTES POUVANT ETRE OBSOLESSENTS.

L'OBSOLESCENCE NE DOIT PAS ETRE DEFINIE PAR UN ETAT TECHNIQUE DE L'IMMEUBLE MAIS PAR SON ADEQUATION ACTUELLE, ET SURTOUT FUTURE, A LA DEMANDE, EN COMPARAISON AVEC DES IMMEUBLES CONCURRENTS MIEUX ADAPTES A LA DEMANDE.

JE PROPOSE UNE ANALYSE DE L'OBSOLESCENCE D'UN IMMEUBLE EN SIX DIMENSIONS.

PREMIERE DIMENSION, L'OBSOLESCENCE EST D'ABORD, JE DEVRAIS DIRE AVANT TOUT, TERRITORIALE. UNE LOCALISATION QUI NE REpond PAS AUX ATTENTES DE LA DEMANDE,

NOTAMMENT EN TERMES DE DISTANCE AUX TRANSPORTS EN COMMUN, EST UN FACTEUR DETERMINANT DE L'OBSOLESCENCE.

DEUXIEME DIMENSION, L'OBSOLESCENCE SOCIOLOGIQUE. J'ENTENDS PAR LA UN IMMEUBLE MOINS PERFORMANT QUE SES CONCURRENTS EN MATIERE DE BIEN-ETRE DE SES OCCUPANTS, ET POUR LE SECTEUR TERTIAIRE, EN MATIERE D'ADAPTATION AUX NOUVEAUX MODES DE TRAVAIL.

TROISIEME DIMENSION, L'OBSOLESCENCE ECONOMIQUE. POUR TOUS LES IMMEUBLES, RESIDENTIELS ET TERTIAIRES, IL S'AGIT D'IMMEUBLES TROP COUTEUX EN COUT DE FONCTIONNEMENT ET EN COUT DE REMISE A NIVEAU. POUR LES IMMEUBLES TERTIAIRES, L'OBSOLESCENCE ECONOMIQUE, PLUS IMPORTANTE ENCORE QUE LA QUESTION DES COUTS DE FONCTIONNEMENT, CONCERNE LA PRODUCTIVITE DES OCCUPANTS AFFAIBLIE PAR DES CONDITIONS DE BIEN-ETRE AU TRAVAIL MOINS PERFORMANTES QUE CELLES D'IMMEUBLES CONCURRENTS.

QUATRIEME DIMENSION, L'OBSOLESCENCE ARCHITECTURALE. UNE ARCHITECTURE DATEE ET DE MAUVAISE QUALITE EST UN FACTEUR DEVALORISANT. UNE RIGIDITE DU PARTI TECHNICO-ARCHITECTURAL, RENDANT DIFFICILE UNE TRANSFORMATION DE L'IMMEUBLE, EST UN FACTEUR AGGRAVANT.

CINQUIEME DIMENSION, L'OBSOLESCENCE TECHNIQUE, VOILA ENFIN LE SEUF FACTEUR AYANT UN RAPPORT AVEC LA VETUSTE. IL S'AGIT D'UNE ENVELOPPE ET D'EQUIPEMENTS NON ADAPTES AUX ATTENTES DE LA DEMANDE. MAIS PAS SEULEMENT, DANS L'OBSOLESCENCE TECHNIQUE NOUS INCLUONS, EN PARTICULIER POUR UN IMMEUBLE TERTIAIRE, LA CONNECTIVITE, PAR EXEMPLE LA CAPACITE DE TOUTES LES PARTIES DE L'IMMEUBLE A BIEN RECEVOIR LES DIFFERENTS RESEAUX DE TELEPHONES PORTABLES.

ENFIN, SIXIEME DIMENSION, L'OBSOLESCENCE REGLEMENTAIRE, C'EST-A-DIRE LA CAPACITE DE L'IMMEUBLE, NON SEULEMENT DE RESPECTER LES REGLEMENTATIONS ACTUELLES, MAIS SURTOUT D'ANTICIPER LES REGLEMENTATIONS FUTURES, EN PARTICULIER QUATRE DOMAINES, LA SECURITE, LA SANTE, L'ENVIRONNEMENT ET L'ENERGIE, REGLEMENTATIONS DONT CERTAINES GRANDES LIGNES SONT IMAGINABLES DES AUJOURD'HUI.

IL EST FRAPPANT DE NOTER QUE NOMBRE DES FACTEURS, QUI PERMETTENT DE RESISTER AUX DIFFERENTES DIMENSIONS DE L'OBSOLESCENCE D'UN IMMEUBLE, RELEVANT DE PERFORMANCES DANS LES CHAMPS ENERGIE, ENVIRONNEMENT, BIEN-ETRE ET SANTE, QUI SONT CELLES D'UN IMMEUBLE DURABLE.

LE DEVELOPPEMENT DURABLE EST DONC A LA FOIS UN MECANISME QUI CONTRIBUE A L'OBSOLESCENCE DE NOMBRE D'IMMEUBLES, ANCIENS OU RECENTS, ET QUI DONNE AUX PROFESSIONNELS LES ARMES POUR RESISTER A CETTE OBSOLESCENCE.

LE DEVELOPPEMENT DURABLE PERMET EN PARTICULIER DE LUTTER CONTRE UN MECANISME PARTICULIEREMENT INQUIETANT POUR UNE GRANDE PARTIE DU PARC ANCIEN ET RECENT : SA DEVALORISATION DUE A SON INADAPTATION AUX ATTENTES ACTUELLES, ET SURTOUT FUTURES, DE LA DEMANDE.

A BIENTOT, SUR RADIO IMMO.

JEAN CARASSUS

PROFESSEUR A L'ECOLE NATIONALE DES PONTS ET CHAUSSEES