



# DEVELOPPEMENT DURABLE ET DESTRUCTION/CREATION DE VALEUR

**Jean Carassus**  
Professeur Ecole des Ponts ParisTech

22 octobre 2013

**Développement durable:**

**Nous sommes en pleine crise financière et immobilière**

**Et en plus il y a le développement durable!**

***On n'a pas d'argent***

**Je ne vous parlerai donc pas de développement durable,  
ni d'une liste de textes réglementaires à venir.**

***Je parlerai de destruction et de création de valeur***

**Ma référence est Joseph Schumpeter et son concept lumineux de  
*destruction créatrice***

**« la donnée fondamentale du capitalisme \* »**

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

**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

---

**Les deux invariants:**

*la localisation*

*la qualité d'usage*

## 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

## 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 !

- **Obsolescence de zones de marché de bureaux, les 4 indicateurs:**
  - *vacance élevée + flux de construction faible + délai d'écoulement élevé + différence faible entre valeur locative 1<sup>ère</sup> main et 2<sup>ème</sup> main*
- **Obsolescence d'immeubles de bureaux franciliens dépend:**
  - *de la propriété et des occupants: nombre de propriétaires, catégorie de propriétaire, nombre d'occupants*
  - *des caractéristiques des immeubles: superficie, usage (mixte ou pas), âge*
  - *des transports en commun: distance à une gare ferroviaire, part de franciliens pouvant accéder à la gare en un certain temps*

Source: ORIE, Meka Brunel (coordination), « Grenelle et obsolescence », 2012

Evolution de la demande

Offre nouvelle mieux adaptée  
à la demande



HQE®

Obsolescence d'un immeuble tertiaire :

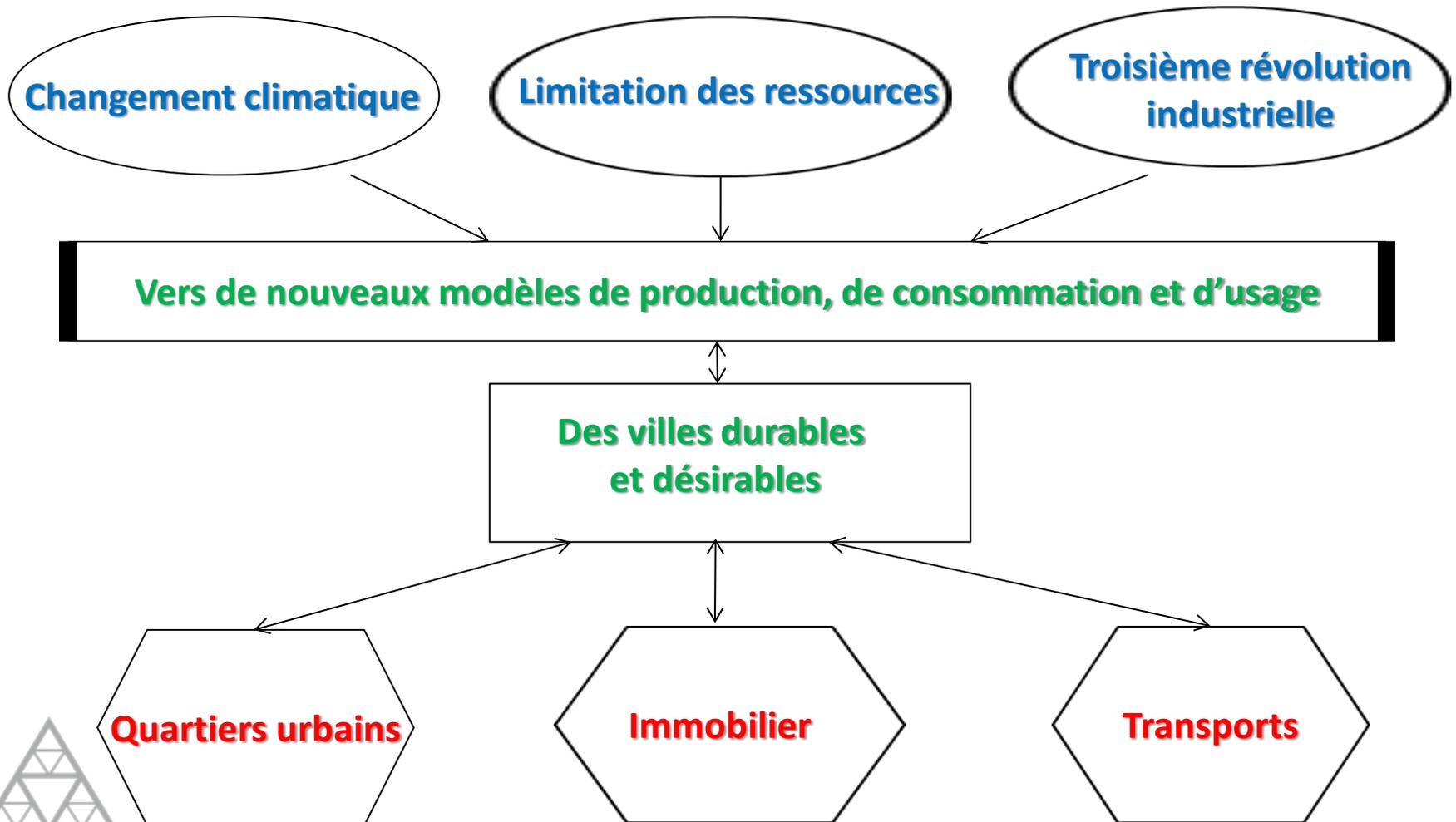
- **Territoriale:** localisation, distance aux transports en commun
- **Sociologique:** modes et conditions de travail
- **Economique:** coût d'exploitation
- **Conception:** flexibilité du parti technico-architectural
- **Technique:** équipements de chauffage, ventilation, climatisation, informatique...
- **Réglementaire:** sécurité, énergie, environnement, santé...



Risque de destruction de valeur



## Quelle vision à moyen terme?



**Dans le processus de destruction/création de valeur**

**L'immobilier durable**

*qualité mesurable*

*énergie – environnement - confort/santé*

*à coûts maîtrisés*

*approprié socialement*

**est l'un des moyens de résistance à la destruction de valeur**

**L'immobilier durable ne doit pas être isolé des autres  
moyens de résistance à la destruction de valeur**

***Internet articulé aux énergies renouvelables : 3<sup>ème</sup> révolution industrielle***

**Bâtiments et quartiers *producteurs, stockeurs et gestionnaires intelligents d'énergie*  
en particulier renouvelable**

***S'insérant dans des villes durables et désirables***

## Le mouvement est mondial

***Directive européenne n°2010/31/UE du 19 mai 2010:  
en 2020 tous les bâtiments neufs des 28 pays de l'Union produisent  
pratiquement autant d'énergie qu'ils en consomment  
(Nearly Zero Energy Buildings)***

### ***Parc existant:***

**France: Plan de rénovation énergétique habitat  
+ efficacité énergétique tertiaire obligatoire**

**Allemagne: plan piloté par la banque publique KfW**

**Royaume-Uni: Green Deal**

***Autres pays volontaristes: Scandinavie, Autriche, Suisse,  
Californie, Etats du Nord-Est des USA...***

***Pays émergents refondant leur politique: Chine, Inde, Brésil***



## ***Charte efficacité énergétique du tertiaire (travaux + exploitation + comportements)***

**Travaux de rénovation: vous n'avez pas d'argent?**

***Faites 25% d'économie d'énergie à moins de 50€/m<sup>2</sup>***

**en raisonnant avec une perspective à moins 50 % d'énergie et moins 80 % de CO2  
(anticiper les RT 2020 et 2030)**

**Annexe environnementale au bail**

**Garantie de résultats**

**Intéressement salarial aux performances**

**Vos immeubles bien insérés dans le quartier et la ville durables**



***Le principal levier du développement durable dans le tertiaire n'est pas l'énergie  
C'est le confort, la santé et la productivité des salariés***

**Maintenant vous ne demandez plus:**

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

**Vous vous posez deux questions:**

***Si je ne fais rien, quelle est la valeur de mon immeuble dans 10 ans?  
Que dois-je faire pour (au moins) maintenir sa valeur?***

## Prenez des risques

*Imaginez tous les moyens pour résister à la destruction de valeur*

**Le développement durable est l'un des moyens les plus efficaces**

**Les meilleurs d'entre vous feront de la destruction créatrice de valeur**

**A la lumière de ce type d'analyse**

***Comment faire évoluer votre stratégie relative à l'investissement, l'exploitation et l'usage?***



**Analyses, articles, rapports, lois sur l'immobilier durable, en libre accès, relatifs à:**

- *Politiques et marchés*
- *Coûts et rentabilité*
  - *Finance*

**blog bilingue**

**[www.immobilierdurable.eu](http://www.immobilierdurable.eu)**