



## PLAN BATIMENT DURABLE

### Groupe de travail Réflexion Bâtiment Responsable 2020-2050 (RBR 2020-2050)

## Note thématique: « Immobilier et bâtiment : cinq questions de prospective sur valeur et économie »

*Une première version de la présente note a été mise en ligne en octobre 2015 et a suscité un certain nombre d'observations et de commentaires de la part de professionnels du secteur (reproduits en annexe). La présente note propose une synthèse centrée sur cinq questions, qui sont mises en débat lors du colloque du 28 avril 2016 du groupe RBR 2020-2050.*

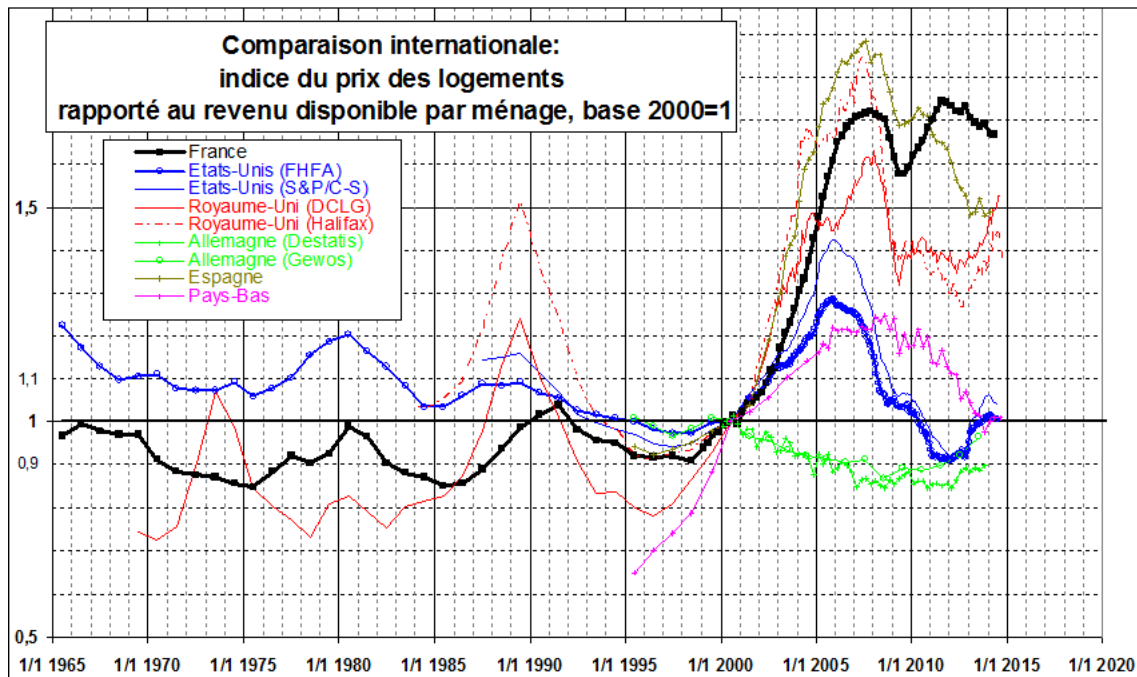
La fabrication et la gestion de la ville sont à la fois un élément déterminant de la transition énergétique et écologique, un facteur essentiel du vivre ensemble et un ensemble d'actifs immobiliers détenus à plus ou moins long terme par des investisseurs institutionnels et individuels qui représentent, à côté des investisseurs-utilisateurs, une partie prenante déterminante des choix de la commande urbaine.

Dans une perspective à moyen et long terme 2020-2050, nous posons cinq questions sur le thème valeur et économie pour susciter un débat parmi les professionnels de l'immobilier et du bâtiment.

### **1/ Quel sera le mouvement de valorisation/dévalorisation des actifs immobiliers ?**

Il y a un mouvement de valorisation de l'immobilier variable selon les pays et, au sein des pays, selon les territoires. Depuis un demi-siècle, rapporté au revenu disponible des ménages, le prix des logements a évolué approximativement comme le revenu (plus ou moins 20% environ) en Allemagne, aux Pays-Bas et aux Etats-Unis, avec une stabilité particulièrement forte en Allemagne.

Cette évolution a été approximativement la même entre 1965 et 2000 en France, au Royaume-Uni et en Espagne, mais dans ces trois pays, la valeur marchande des logements a fortement progressé entre 2000 et 2015 et a décroché des revenus (voir graphique ci-après).



Source : Jacques Frigitt, Conseil Général de l'Environnement et du Développement Durable, Ministère de l'Environnement, de l'Énergie et de la Mer.

Cette évolution générale recouvre des réalités très différentes selon les territoires.

Dans l'immobilier tertiaire, la réalité est également très contrastée. En Ile de France, un immobilier bien situé à très haute valeur marchande coexiste, selon l'Observatoire Régional de l'Immobilier d'Entreprise, avec 3,3 millions de m<sup>2</sup> de bureaux vacants dont 800 000m<sup>2</sup> vacants depuis plus de 4 ans, la valeur marchande de ce dernier segment étant faible, nulle, voire négative.

Le moteur de ce mouvement de valorisation/dévalorisation des valeurs marchandes immobilières est le mécanisme d'obsolescence, qu'il ne faut pas confondre avec la vétusté.

On peut considérer que l'obsolescence d'un immeuble a six dimensions :

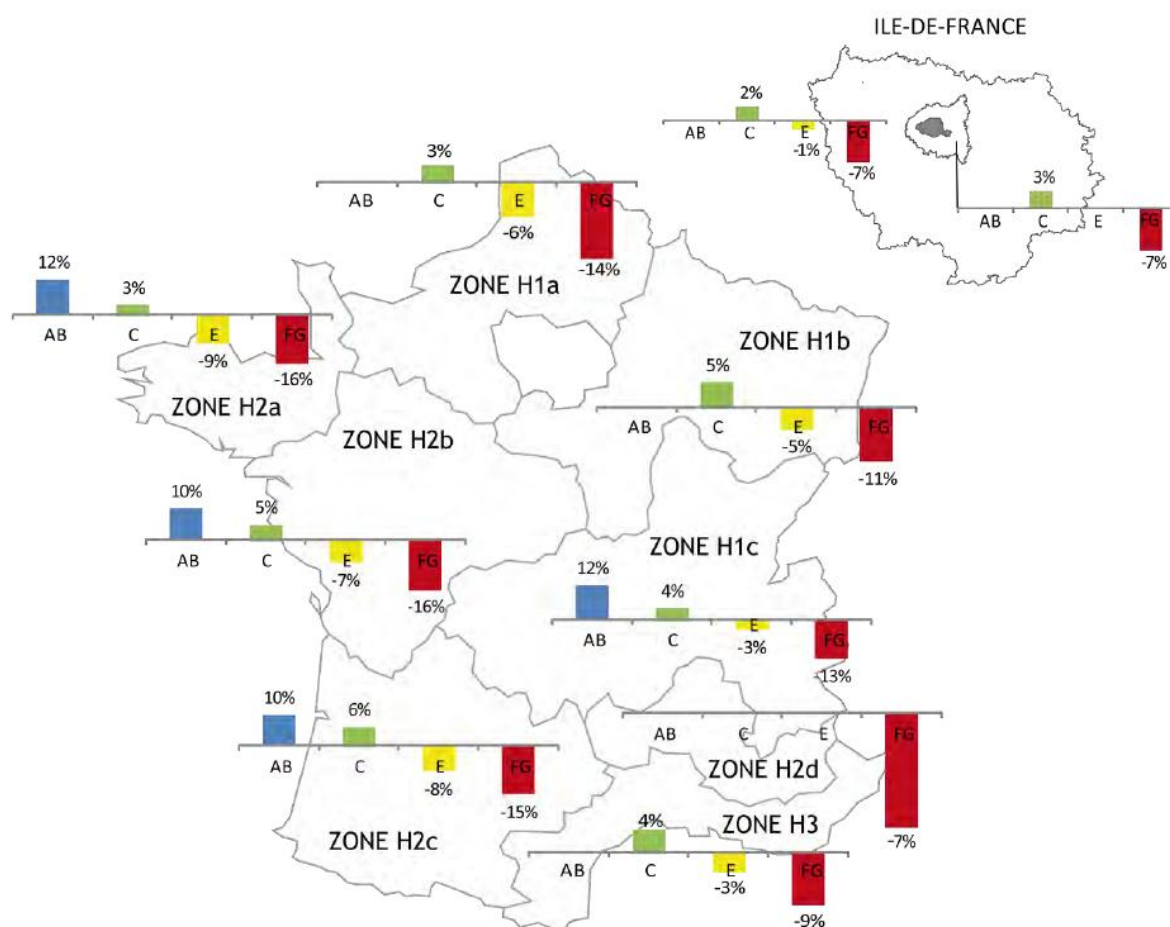
- Territoriale : attractivité de la localisation, distance aux transports en commun,
- Sociologique : bien-être, adaptation aux nouveaux usages,
- Économique : coût d'exploitation et de maintenance, productivité des occupants,
- Architecturale : architecture datée, parti technico-architectural plus ou moins flexible,
- Technique : enveloppe, équipements, connectivité,
- Réglementaire : sécurité, santé, environnement, énergie.

Comment ce mécanisme d'obsolescence va-t-il évoluer dans les 35 ans qui viennent ?

Le mouvement historique en cours, transition énergétique et révolution numérique qui caractérisent la 3<sup>ème</sup> révolution industrielle, va accélérer un phénomène d'obsolescence lié notamment à la consommation d'énergie, aux émissions de CO<sub>2</sub> à la distance aux transports en commun...

Sur des marchés détendus, dès aujourd'hui, la différence de prix de vente entre une maison de diagnostic énergétique C et une maison de diagnostic FG est de l'ordre de 15 à 20 %, toutes choses égales par ailleurs (voir carte ci-après).

Variation du prix de vente d'une maison selon son étiquette énergie en % par rapport à celui d'une maison d'étiquette D (période 2012-2013, France métropolitaine).



Source: La valeur verte des logements d'après les bases notariales BIEN et PERVAL Dinamic 2015

Comment les méthodes d'évaluation de la valeur marchande des immeubles vont-elles prendre en compte ces dimensions ?

Pour limiter le prix des immeubles à valeur marchande élevée, une solution ne sera-t-elle pas de déconnecter la propriété foncière de la propriété de l'immeuble, avec un foncier loué sur longue période, dans le cadre d'un bail emphytéotique, à l'exemple de Londres, des villes des pays scandinaves ou des Hospices civils de Lyon ou du « bail réel immobilier » instauré par l'ordonnance de février 2014 relative au logement intermédiaire ?

La valorisation marchande immobilière est liée au phénomène de métropolisation. Comment le pouvoir politique, en particulier régional, pourra agir contre la perte d'attractivité des territoires situés hors métropoles ?

## 2/ Comment se posera la question valeur marchande/valeur non marchande des actifs immobiliers?

Dans ces développements, quelles seront, en fonction des échelles, des territoires et des produits, la part marchande et la part non marchande de la valeur des immeubles?

La valeur marchande est fondée sur le cash-flow et la perspective de plus-value, le coût de la dette, la gestion de risque du marché et la gestion du risque du bien.

Comment vont se développer les différentes dimensions de la valeur non marchande ?

La mutabilité des immeubles devrait être un facteur important.

Quel sera l'impact des possibilités de mutualisation des immeubles ?

La biodiversité urbaine et les services écosystémiques devrait prendre une importance croissante.

Quelle sera le rôle de choix d'éthique et de responsabilité sociétale dans la valeur non marchande des immeubles ?

Le capital symbolique devrait être très variable selon le type d'immeuble.

L'empreinte carbone devrait être dans tous les cas un facteur essentiel.

Quelles sont les perspectives de monétarisation de cette valeur non marchande ?

Intégrer le prix du carbone dans la valeur marchande semble inéluctable. Déjà des investisseurs et des industriels ont intégré une valeur du carbone dans le calcul de rentabilité de leurs investissements.

Rappelons que la loi sur la transition énergétique n°2015-992 du 17 août 2015, dans son article 1, point VIII, a défini des perspectives du prix de la tonne de carbone : 56 € en 2020, 100 € en 2030.

D'autres externalités sont monétisables : la qualité de l'air intérieur, la qualité de la lumière, la ventilation et le confort thermique, la productivité des employés d'un immeuble de bureaux, les effets d'agglomération d'une gare...

Dans de nombreux cas, la monétarisation des éléments non marchands aura tendance à augmenter la valeur et l'attractivité d'un immeuble ou d'un quartier : rénovation énergétique, modification du mix énergétique d'un quartier, réaménagement d'un plan de transports...

### **3/ Comment l'économie de la fonctionnalité va-t-elle progresser dans l'immobilier ?**

La valeur marchande, fondée sur la propriété et la confiance en la plus-value à terme, n'aura-t-elle pas tendance à passer au second plan avec le développement de l'économie de la fonctionnalité, dans laquelle l'usage de l'actif immobilier et les services rendus, fondements essentiels de sa valorisation, deviennent plus importants que sa propriété ?

Les plateformes de recherche, de réservation et de recommandation se développent fortement. Booking.com capte aujourd'hui une part conséquente des profits de l'industrie hôtelière, qui tente de réagir.

Trip Advisor oriente les réservations et certaines dépenses des touristes pendant leur séjour.

Airbnb est un premier exemple d'un groupe hôtelier planétaire (dont la capitalisation serait de 24 milliards de \$, avec une capacité d'hébergement de plus d'un million de logements et de chambres, soit le double du groupe Accor), sans aucune propriété immobilière.

Le « goût de la pierre » et la valeur marchande du bien matériel résisteront-ils à la valeur boursière de l'entreprise qui contrôle la plateforme, c'est-à-dire au logiciel monopolistique mettant en relation de façon sécurisée offre, demande, et double notation, les propriétaires devenant de simples prestataires de la plateforme ?

Cette dernière sera-t-elle juge de la qualité de l'usage et ainsi faiseuse de valeur, si sa part de marché est significative ?

Ou bien, au contraire cette plateforme, alimentée par les méga-données et augmentée d'objets connectés, ne demeurera-t-elle qu'un simple intermédiaire améliorant la transparence et facilitant la connaissance des fonctions et des marchés, notamment par le système innovant de double notation (client et fournisseur) ?

Economie de la fonctionnalité + objets connectés + récolte des données = meilleure connaissance des usages + meilleure réponse à la demande.

Ce modèle, en plein essor pour la mobilité, inspire de nombreuses initiatives et start-up sur le marché de la prestation de service (agences immobilières et courtiers) et de travaux dans le domaine immobilier (voir par exemple *Home Services* d'Amazon mettant en relation offre et demande, de façon sécurisée, d'un million de prestations, dont des électriciens et des plombiers, dans une vingtaine de grandes villes américaines) ?

A quelles conditions ce modèle peut-il s'appliquer à d'autres segments de l'immobilier, par exemple tertiaire (co-working, télétravail, tiers-lieux, nomadisme...)?

Parallèlement, la flexibilité du marché de l'emploi, le besoin de mobilité de la main d'œuvre et de proximité du trajet domicile-travail, ajoutés au développement d'une société de l'usage ne remettent-ils pas en cause, pour le secteur résidentiel, une partie du désir de propriété d'immobilier ?

Dans le secteur non résidentiel (bureaux, hôtellerie, commerces, santé), l'utilisateur ne sera-t-il pas de moins en moins propriétaire de ses murs ?

Bien évidemment, la propriété sera toujours portée par un acteur, mais le modèle économique fondé sur la transaction immédiate et la croyance en une plus-value à terme faisant plus que compenser le coût de l'endettement, est désormais à moduler selon les biens et les localisations, avec une possibilité d'un transfert de valeur du produit (l'actif immobilier) vers le service (l'usage).

#### **4/ Comment va se développer la thématique du cycle de vie des actifs immobiliers et de l'économie circulaire ?**

Au côté de l'économie de la fonctionnalité, une économie circulaire, fortement mise en avant dans la loi sur la transition énergétique du 17 août 2015, va se développer.

Cette économie peut favoriser de nouveaux business models de type «conception-production-gestion-déconstruction» des actifs immobiliers au sein de la ville durable, fondés à partir d'une démarche bas carbone vertueuse et d'une prise en compte de la biodiversité,

- sur de nouveaux modes constructifs (avec en particulier une réutilisation de matériaux de déconstruction)
- sur un travail collaboratif et non plus un travail séquentiel tout au long du cycle de vie du bâtiment, avec une large utilisation du BIM (Bâtiment et Information Modélisés) de la programmation jusqu'à la gestion et la déconstruction.

L'articulation, durant le cycle de vie, entre impacts générés (environnementaux, sociétaux) et valeur d'usage procurée par l'actif immobilier, pourrait être le produit de 3 pôles de compétences :

- un pôle commande et usage (maître d'ouvrage et maître d'usage)
- un pôle conception et réalisation (maître d'œuvre et maître de production)
- un pôle gestion, rénovation, déconstruction (propriétaire et utilisateur)

Le coût du carbone et le coût et bénéfices de la biodiversité seraient intégrés dans le coût du cycle de vie de l'actif immobilier.

#### **5/ Y aura-t-il un lien entre finance carbonée et risque pénal ?**

Un frémissement de prise de conscience de la finance internationale (plusieurs milliers de milliards de \$ sont sur la planète à la recherche d'investissements), lié notamment aux débats qui ont précédé

l'accord de la COP21 de décembre 2015, conduit à s'interroger sur le choix du meilleur moment pour se désengager des énergies fossiles et investir dans les énergies renouvelables:

- La Société générale se retire en décembre 2014 de Alpha Coal, en Australie,
- Le Crédit Agricole (AG du 20/05/15), Bank of America et AXA annoncent une réduction de leurs investissements dans l'extraction du charbon.
- depuis 2 ans l'ERAFP (Etablissement de la retraite additionnelle de la fonction publique) évalue et diminue sensiblement le poids carbone de son portefeuille actions.

Les compagnies d'assurance commencent à percevoir une augmentation déraisonnable des risques. Enfin apparaissent quelques premiers signaux faibles d'un risque de mise en cause pénale de certains décideurs politiques et dirigeants de la finance carbonée sous l'accusation générale de : «vous saviez !...»,

- jugement d'un tribunal de la Haye du 24/06/15 condamnant l'Etat néerlandais à réduire ses émissions de GES,
- Exxonmobil assigné à New York le 4/11/2015 pour son rôle présumé dans le dérèglement climatique,
- actions en cours en Belgique et en Norvège.

Ce mouvement pourrait accélérer la transition énergétique, notamment dans l'immobilier, voire affecter les décideurs politiques et les investisseurs dans l'immobilier et le bâtiment.

**Jean Carassus et Bernard Roth**

22 mars 2016



## Annexe

# Observations et commentaires sur la note « économie et valeur » mise en ligne en octobre 2015

Sauf omission, 16 organisations et personnes ont donné un avis, rapide ou détaillé, sur la note :

- Organisations :
  - Association Apogée (Institut Français du Management Immobilier), Michel Jouvent, délégué général,
  - Association des Directeurs Immobiliers (ADI), Magali Saint-Donat, co-présidente de la Commission Développement Durable,
  - Association des Industries des Produits de Construction (AIMCC), Patrick Ponthier, délégué général,
  - Conseil Supérieur du Notariat, Christine Rey du Boissieu, administrateur en charge des affaires immobilières,
  - CEREMA (Centre d'Etudes et d'Expertise sur les Risques, l'Environnement, la Mobilité et l'Aménagement), Amandine Bibet-Chevalier, Didier Chanal, Renaud Morel, Myriam Olivier, Bertrand Reydellet,
  - EFFICACITY (Institut de Recherche et Développement pour la Transition Energétique de la Ville), Jacques Lefort, directeur du projet « Modèles économiques innovants de l'efficacité énergétique urbaine »,
  - Observatoire National des Travaux et des Services liés au Bâtiment et aux Travaux Publics (ONTSBTP), Philippe Dresto, président,
- Personnes :
  - Arnaud Berger, directeur du Développement Durable, Groupe BPCE (Banque Populaire Caisse d'Epargne),
  - Frédéric Bougrain, économiste au CSTB,
  - Paul-Etienne Davier, gérant de la société AI-Environnement,
  - Christophe Gobin, coordonnateur Recherche & Développement, Vinci Construction,
  - Sylvain Laurenceau, économiste au CSTB,
  - Claude Lenglet, Co directeur Europe, TIR Consulting Group (Jeremy Rifkin),
  - Bernard Sésolis, ingénieur-conseil,
  - Patrick Stekelorom, directeur du Développement Durable, Allianz Real Estate,
  - Dominique Vollant, consultant indépendant pour Manalsu Ing.

**1/ Association Apogée (Institut Français du Management Immobilier)**  
**Michel Jouvent, délégué général**

*Sur cette note très intéressante, quelques modestes observations, en première lecture, après la dead line.*

*Mais comme on travaille sur 2020-2050, nous ne sommes peut-être pas à 1 jour près !*

- *Je n'aime pas du tout le terme « fabrication » de la ville.*
- *Il me semble que dans le texte, on parle soit du tertiaire (lequel ?), soit du logement. Il faut peut-être le préciser...*
- *Il me semble qu'il faille citer l'auteur des courbes du CGEDD (Frigitt), ces courbes étant d'ailleurs quelquefois contestées (zone géographique par exemple?) Il faut bien préciser l'exception française et on pourrait peut-être faire figurer les courbes relatives à d'autres pays.*
- *Ne va-ton pas trop loin en laissant penser que l'obsolescence programmée concerne tout et tout de suite tous les patrimoines ? logement, bureaux, équipements publics, etc. ? et partout dans le monde, alors que partout, il faut faire face au besoin de logement et de lieu de travail et d'équipements d'un nombre croissant d'habitants ? En disant cela, en écrivant cela, est-ce que l'on ne dévalorise pas collectivement et involontairement tous nos actifs accumulés pendant des dizaines, voire des centaines d'années ? ce serait terriblement dangereux de passer tout cela en pertes et profits (du côté des pertes). En avons-nous les moyens ? Et qui va constater les pertes ? les contribuables ? les souscripteurs de SPCI ?*
- *Il faut aussi se méfier des survaleurs, peut-être passagères : est-ce que l'exemple de Whatsapp avec 50 salariés, vendue je crois 2 ou 3 milliards récemment va se dupliquer longtemps ? Cela ressemble aussi à une bulle internet terriblement dangereuse. Est-ce que les GAFAS ne vont pas devenir plus obsolètes que nos bâtiments ?*
- *Sur le 3/ le raisonnement d'un coût global carbone et une bonne idée, qui me fait penser aux fiches qu'APOGEE avaient rédigées dans les années 80 ( !) sur le coût global des composants (toitures, étanchéités, fenêtres, revêtement de façades, etc ) pour la FFB et ce qui s'appelait à l'époque le RAUC, où l'on intégrait déjà le coût énergétique de fabrication et de transports. Même valeur de 35 ans aussi que pour l'obsolescence programmée !*
- *Dans le 4, pourquoi dit-on que construire, c'est financer 2 fois : construire et acheter ? j'ai manqué un épisode.*
- *Sur le viager, je ne vois pas comment l'allongement de la durée de vie réanime le viager. On constate tout le contraire actuellement.*
- *Sur la destruction créatrice, même si cela plaît beaucoup, semble-t-il, à un jeune ministre, il me semble délicat de dire à des jeunes ménages qui ont tant de mal à acheter leurs logements que peu de temps après avoir acheté, ces mêmes logements ne vaudront plus grand-chose.*

*Voilà, en première lecture, ma modeste contribution.*

*Envoyé le 7 décembre 2015*



## 2/ Association des Directeurs Immobiliers (ADI), Magali Saint-Donat, co-présidente de la Commission Développement Durable

### Quelques questions aux financeurs (Investisseurs, prêteurs)

La fabrication de la ville est à la fois un élément déterminant de la transition énergétique et écologique, un facteur essentiel du vivre ensemble et un ensemble d'actifs immobiliers détenus à plus ou moins long terme par des investisseurs institutionnels et individuels qui représentent, à côté des investisseurs-utilisateurs, une partie prenante déterminante des choix de la commande urbaine.

Le marché immobilier et ses valeurs, à travers ses variétés de territoire, de destination et de vétusté, est fondé sur :

- la confiance en l'offre,
- le besoin, la solvabilité et le désir de la demande.

**Commentaire [B1]:** Pas très clair de quoi s'agit-il ? Ne s'agirait-il pas plutôt d'attractivité du bien ?

### 1/ Fin de l'Immobilier « Valeur refuge » ?

Les cycles immobiliers ont des évolutions de plus en plus erratiques : depuis le début de ce siècle, les cycles (voir tableau ci-après du prix des logements existants rapporté au revenu des ménages en France depuis un demi-siècle) ne correspondent plus à des périodes de 10 à 15 ans, la volatilité s'accroît, les bulles immobilières se multiplient.

**Commentaire [B2]:** Totalement contredit par l'étude UNEPFI/positive impact. L'immobilier est le lieu de placement de la majorité des économies des terriens. Cette étude mentionne la performance environnementale comme une garantie contre justement la dépréciation des actifs. Par ailleurs, quelle part du marché mondial est touchée par les bulles ?

La valeur marchande du bien matériel résistera-t-elle à la valeur boursière de l'entreprise qui contrôle la plateforme, c'est-à-dire le logiciel monopolistique mettant en relation de façon sécurisée offre, demande, et double notation, les propriétaires devenant de simples prestataires de la société contrôlant le logiciel et la valeur du bien immobilier ?

Ce modèle inspire de nombreuses initiatives et start-up s'attaquant aux entreprises de prestations de service (agences immobilières et courtiers) et de travaux dans le domaine immobilier (voir par exemple Home Services d'Amazon mettant en relation offre et demande, de façon sécurisée, d'un

**Commentaire [B3]:** N'est-ce pas plutôt le loueur qui est menacé ? Le propriétaire au contraire peut voir augmenter la valeur ou le revenu de son bien (cf les pubs d'RBNB ces derniers temps). N'est-ce pas pour ça aussi qu'Accor redevient propriétaire de ses murs ? Ce paragraphe est entaché de tellement d'incertitude, ne faut-il pas plutôt le supprimer ?

Ainsi, au côté de l'économie de la fonctionnalité, ne va-t-il pas se développer une économie circulaire qui va fonder de nouveaux business models de la « conception-production-gestion-déconstruction » des actifs immobiliers au sein de la ville durable, substituant progressivement, à partir d'une démarche bas carbone vertueuse :

- De nouveaux modes constructifs (filière sèche) aux anciens
- Tout au long du cycle de vie du bâtiment : un travail collaboratif et non plus travail séquentiel distinguant, voire séparant, la propriété de l'usage, avec de nouveaux concepts notamment en termes d'échelle (TEPOS1) et de nouveaux outils adaptés (BIM2).

**Commentaire [B4]:** Pas un bon exemple : pas confortable, pas d'inertie permettant de faire de l'effacement ... il faut éviter de se contredire d'un papier à l'autre.

En particulier, ne faut-il pas désormais intégrer dans tous les calculs de rentabilité de l'investissement un prix du carbone ?

**Commentaire [B5]:** Oui !

Dans ces développements, quelles seront, en fonction des échelles, des territoires et des produits, la part marchande (cash-flow et perspective de plus-value, gestion de risque du marché et gestion du risque d'un bien) et la part non marchande (mutualisation, mutabilité, empreinte carbone, responsabilité sociétale, capital symbolique) de ces nouveaux processus ?

Considérer les bâtiments et plus globalement la ville comme un moyen de participer à l'accroissement de la biodiversité urbaine et le développement de services écosystémiques susceptibles d'atténuer les impacts et dépendances des citoyens.

Dans une approche en coût global, prendre en compte sur l'ensemble de la chaîne de valeur immobilière, les coûts et les bénéfices apportés par la prise en compte de la biodiversité dans les projets de construction ou de rénovation.

Il apparaît qu'un processus de destruction créatrice<sup>3</sup> est en marche et n'épargnera pas les concepts traditionnels de valeur de l'industrie immobilière.

En effet :

- D'une part le développement des plateformes est de nature à accélérer, à travers l'adéquation de l'offre à la demande et par la notation, l'établissement de confiance renouvelée entre les opérateurs et les usagers.
- D'autre part le Big Data ouvre la voie à une meilleure connaissance de la demande et à l'émergence d'un marketing du désir « je sais ce que tu attends... »

**Commentaire [B6]:** De quoi parle-t-on ? Des plateformes de locations ?

Toutefois, il ne faut pas négliger le facteur temps : le monde de la construction évolue lentement. Et par ailleurs, les capitaux se font rares et en matière de bâtiment le monde ne peut se contenter d'être virtuel. La propriété ne sera peut-être pas portée par les mêmes acteurs ou par ces mêmes acteurs avec un business modèle changé, mais il faudra bien qu'un acteur la porte.

Envoyé le 7 décembre 2015

### **3/ Association des Industries des Produits de Construction (AIMCC) Patrick Ponthier, délégué général**



Paris, le 27 novembre 2015

TFAP15022

#### **Plan Bâtiment Durable Groupe de travail RBR 2020-2050 Note sur l'économie et la valeur des bâtiments responsables Commentaires AIMCC**

##### **Valeur et économie de la fonctionnalité :**

*Aux dires des auteurs, la valeur marchande des biens immobiliers passerait au second plan au regard de la perte d'attractivité de certains territoires et de la montée de l'économie de la fonctionnalité.*

*En d'autres termes, « l'ubérisation » de la société ferait la part belle au service et à la prestation au détriment du produit.*

*Les auteurs considèrent ces tendances comme irréversibles et négligent les besoins réels et profonds de la société civile (refus de la négation des relations humaines, de la marchandisation de tout échange).*

*Il est assez contradictoire d'une part, de se présenter comme les chantres du développement durable dont la dimension sociale est soulignée et d'autre part, de ne se livrer à aucune lecture critique des tendances présentées comme irréversibles.*

*La théorie de la "destruction créative" de Schumpeter s'applique à des biens de consommation dont l'obsolescence doit être programmée pour que le couple destruction - création puisse fonctionner. Ce n'est pas, c'est le moins qu'on puisse dire, compatible avec le développement durable et la préservation des ressources.*

*Assimiler le bâtiment et, plus largement, l'espace urbain à un bien de consommation est une erreur majeure, qui méconnaît le fonctionnement psychologique urbain. Le logement n'est pas un "bien de consommation" (contrairement à l'hébergement touristique par exemple), mais un territoire identifiant, notion aussi vitale que la nourriture, l'air ou la famille.*

*Par ailleurs, la dimension refuge de la propriété est totalement niée, alors que cette qualité est considérée comme essentielle par une écrasante majorité de nos concitoyens dans un monde de plus en plus incertain.*

#### **Coût du cycle de vie des actifs immobiliers :**

*Là encore, les tendances réelles ou supposées de l'augmentation de la flexibilité du marché du travail, du besoin croissant de mobilité de la main d'œuvre, remettraient en cause le désir de propriété. Il serait intéressant de connaître les sources documentaires qui conduisent les auteurs à de telles assertions.*

*Au contraire toutes les études de l'UMF montrent que ce besoin de propriété ne se dément pas. Besoin confirmé par la dernière étude intitulée « Comment les Français vivent-ils leur logement en 2015 ? » du réseau immobilier Orpi/Ipsos qui précise que « devenir propriétaire de son logement principal est vu comme prioritaire pour 54 % des Français interviewés et chez les 18-35 ans cette proportion est encore supérieure, les jeunes ont encore la valeur de la propriété comme repère ».*

*La démarche bas carbone est présentée comme La Réponse à une approche vertueuse. Il ne faut pas oublier que l'objectif d'un bâtiment ne se réduit pas à stocker le carbone. Les travaux, relatifs à l'empreinte environnementale des bâtiments et réalisés par l'ensemble des acteurs de la construction, sont ici totalement oubliés, notamment ceux de l'Association HQE avec l'expérimentation HQE Performance et ceux en cours conduits par la DHUP.*

*Il n'est pas inutile de rappeler que ces travaux ont conduit à la mise au point de grilles de lecture objective des performances environnementales des bâtiments et de leurs composants.*

*Les auteurs affirment de manière péremptoire que la substitution des modes constructifs anciens (on suppose qu'il est fait référence à la filière minérale présentée comme non innovante) par la filière sèche est Le Moyen de répondre à une démarche vertueuse. Là encore, cette assertion est dénuée de toute approche scientifique et du moindre début de preuve.*

#### **Valeur marchande et non marchande :**

*L'allongement spectaculaire de la durée de vie conduirait à retarder la transmission patrimoniale et réanimerait le marché du viager. De quelle étude de marché sort cette affirmation ? A priori c'est plutôt l'effet inverse qui devrait jouer : plus les gens vivent longtemps, moins le viager est intéressant. Ce dernier ne s'inscrit pas vraiment dans la logique de destruction créatrice prônée par les auteurs et suppose au contraire une durée de vie longue des biens immobiliers.*

*D'une manière générale, la note fait l'impasse sur 1 élément fondamental : l'humain.*

*Les comportements humains ne sont pas homogènes, et les tendances observées aujourd'hui ne sont pas nécessairement profondes et durables. Elles ne le seront que si elles correspondent aux aspirations des gens, qui tendent aujourd'hui plus vers une reconquête du temps, de la qualité de vie, du respect de l'environnement, de circuits courts et d'échanges directs. Ce qui, au fond, constitue les bases du développement durable, tendance, elle, réellement ancrée.*

*80% des logements sont achetés par des particuliers, pour qui cet investissement est le plus important de toute leur vie. In fine, ce sont donc eux qui décideront, seuls, du type de logement qu'ils vont acheter. Quoiqu'on puisse en dire, on ne leur fera jamais acheter ce dont ils n'ont pas envie, par exemple un stock de carbone.*

*Envoyé le 4 décembre 2015*

## 4/ Conseil Supérieur du Notariat

### Christine Rey du Boissieu, administrateur en charge des affaires immobilières

Je fais suite à votre sollicitation et vous livre le projet de note sur l'économie et la valeur des bâtiments responsables avec quelques remarques, qu'il est toutefois difficile de faire sans plus de détail sur le cheminement de ces réflexions.

Concernant la notion de destruction/création dans le cadre d'une transition énergétique et écologique, cela semble avoir peu d'impact sur le court ou moyen terme, ce processus s'étalant dans le temps au regard de 2 points :

- Seuls les logements neufs ou très récents répondent aux normes écologiques
- Les travaux pour un logement ancien sont coûteux pour le mettre aux nouvelles normes écologiques

### Quelques questions aux financeurs (Investisseurs, prêteurs)

La fabrication de la ville est à la fois un élément déterminant de la transition énergétique et écologique, un facteur essentiel du vivre ensemble et un ensemble d'actifs immobiliers détenus à plus ou moins long terme par des investisseurs institutionnels et individuels qui représentent, à côté des investisseurs-utilisateurs, une partie prenante déterminante des choix de la commande urbaine.

Le marché immobilier et ses valeurs, à travers ses variétés de territoire, de destination et de vétusté, est fondé sur :

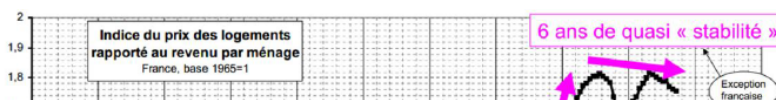
- la confiance en l'offre,
- le besoin, la solvabilité et le désir de la demande.

**Commentaire [SM1]:** Je rajouterai, la transparence du marché

### 1/ Fin de l'Immobilier « Valeur refuge » ?

En France, et contrairement à d'autres pays d'Europe, les cycles immobiliers ont des évolutions de plus en plus erratiques : depuis le début de ce siècle, les cycles (voir tableau ci-après du prix des logements existants rapporté au revenu des ménages en France depuis un demi-siècle) ne correspondent plus à des périodes de 10 à 15 ans, la volatilité s'accroît, les bulles immobilières se multiplient.

**Commentaire [SM2]:** La notion de bulle immobilière est controversée en France et dépend principalement de la définition qu'on lui donne : soit simplement une hausse importante des prix (décorrélée du revenu) soit une hausse des prix induite par un effet spéculatif. Il semble exagéré de parler de bulles, a fortiori de leur multiplication.



L'ère des plateformes de recherche, de réservation et de recommandation est en marche. A titre d'exemple, Booking.com capte aujourd'hui une part conséquente des profits de l'industrie hôtelière.

AirbedandBreakfast, devenu en 2009 Airbnb est un premier exemple d'un groupe hôtelier planétaire (un million de logements et de chambres offerts dans 190 pays, le double du groupe Accor, capitalisation boursière qui serait de 24 milliards de \$, également deux fois celle du groupe Accor), mais sans aucune propriété immobilière. Ce modèle appliqué au domaine résidentiel ne peut-il pas s'appliquer à d'autres segments de l'immobilier, par exemple tertiaire (co-working, télétravail, nomadisme, «uberisation» d'activités non salariées)?

**Commentaire [SM3]:** Il me semble que ces acteurs sont seulement des intermédiaires et permettent une meilleure transparence et connaissance des marchés

Envoyé le 16 novembre 2015



**Contribution à la note sur l'économie et la valeur des bâtiments responsables du groupe de travail RBR 2020-2050 du Plan Bâtiment Durable**

**2. Valeur et économie de la fonctionnalité (ou économie collaborative ?)**

*- La valeur marchande, fondée sur l'économie de la propriété, et la confiance en la plus-value à long terme ne vont-elles pas progressivement passer au second plan avec la montée de l'économie de la fonctionnalité, dans laquelle l'usage et les services rendus de l'actif immobilier, par ailleurs fondements essentiels de sa valorisation, deviennent plus importants que sa propriété ?*

*La valeur marchande du bien matériel résistera-t-elle à la valeur boursière de l'entreprise qui contrôle la plateforme, les propriétaires devenant de simples prestataires de la société contrôlant le logiciel et la valeur du bien immobilier ?*

*L'économie de la fonctionnalité se définit comme le transfert d'une économie basée sur la possession à une économie de services basée sur l'usage de biens destinés à assurer une fonction (satisfaire un besoin) : la vente de la fonction d'un bien est substituée à la vente de ses propriétés (Stahel, 1998; Bourg et Buclet, 2005; Du Tertre, 2007). Pour simplifier, il s'agit essentiellement du passage à un modèle de location. Selon cette définition générale, tout bien non possédé par son utilisateur entre dans le champ de l'économie de la fonctionnalité. Par conséquent, toute forme de location d'un bien immobilier en est un exemple d'application.*

*L'économie collaborative quant à elle correspond davantage à une mutualisation et un partage de l'utilisation de biens. Elle repose principalement sur la mise en relation d'offres et de demandes émanant principalement de particuliers. Airbnb est un exemple de plateforme de location mettant en relation des particuliers cherchant un logement pour une courte durée avec des occupants souhaitant louer tout ou partie de leur logement, et qui met en avant des arguments budgétaires et sociaux (« gagner de l'argent en accueillant des voyageurs », page d'accueil Airbnb.fr).*

*En outre, la valeur économique d'un bien de l'économie de la fonctionnalité repose sur sa valeur d'usage, et non sa valeur d'échange, d'où la distinction entre la valeur locative et la valeur vénale d'un bien immobilier. La première correspond à la somme pour laquelle un bien pourrait être loué tandis que la seconde peut être définie comme la valeur de marché d'un bien, autrement dit, la somme à laquelle il pourrait être échangé entre un acheteur et un vendeur.*

*Les nouvelles formes d'économie peuvent potentiellement avoir des conséquences sur la valeur des biens immobiliers. Il s'agit surtout de discuter de l'impact du développement des nouvelles économies sur les valeurs marchandes et les valeurs d'usage (ou locative) des biens immobiliers. Mais là encore, des distinctions doivent être opérées entre le point de vue d'un propriétaire, d'un locataire ou encore du secteur de l'hôtellerie. D'un point de vue économique, la location d'un bien pour une courte durée par un locataire ou un propriétaire occupant n'est autre que la rationalisation de l'usage de ce bien. En effet, il s'agit de faire diminuer la charge du loyer ou du prêt immobilier dans le budget. Pour un propriétaire non occupant, il s'agit d'un revenu au même titre qu'un revenu locatif. Pour l'industrie hôtelière traditionnelle, il s'agit d'un manque à gagner, tandis que pour l'opérateur (Airbnb par*

exemple) il s'agit d'un revenu issu de la mise en relation ayant abouti à la transaction.

*Dans le cas de la valeur locative, le déploiement de l'offre de logements privés de court terme de type Airbnb peut avoir tendance à la faire augmenter. En effet, la perception de revenus par un locataire (qui en quelque sorte sous-louerait son logement pour de courtes durées) peut inciter son propriétaire à vouloir en tirer profit et, par conséquent, à augmenter le loyer. Par ailleurs, en cas de réservations fréquentes, une tarification à la nuit peut se révéler plus avantageuse qu'un loyer mensuel, tout en offrant plus de flexibilité qu'un bail de location. Par conséquent, les propriétaires peuvent être encouragés à retirer leurs logements du marché de la location pour les proposer en location de courte durée, faisant ainsi diminuer l'offre de logements et, par conséquent, augmenter les loyers, c'est-à-dire la valeur locative. C'est pour éviter ce risque que la ville de San Francisco a soumis à référendum un projet de loi visant à restreindre la location de logements de courte durée par des particuliers le 3 novembre 2015. ([http://www.huffingtonpost.com/entry/airbnb-san-francisco-vote\\_5637d49ae4b027f9b969ac7c](http://www.huffingtonpost.com/entry/airbnb-san-francisco-vote_5637d49ae4b027f9b969ac7c))*

*Qu'il s'agisse de location avec bail (longue durée) ou de location de courte durée, l'essor de la consommation collaborative semble donc tendre à faire croître la valeur d'usage d'un bien immobilier. Qu'en est-il alors de sa valeur vénale ? A l'ère de la dématérialisation, la valorisation de l'usage par rapport à la possession peut inciter à penser que la valeur vénale d'un bien immobilier pourrait, sinon diminuer, du moins passer au second plan. Mais peut-on déduire de la hausse de la valeur d'usage la baisse de sa valeur marchande ?*

*La location (qu'elle soit de court ou de long terme) permet de dégager un revenu de manière à rentabiliser le bien. Par conséquent, il peut s'agir d'un argument lors de la vente du bien pouvant potentiellement plutôt faire augmenter sa valeur vénale.*

*Mais face à la valeur boursière de la plateforme de mise en relation d'offre et de demande de type Airbnb ou Booking, on peut être tenté de s'interroger sur la capacité de résistance de la valeur marchande des biens immobiliers, les propriétaires devenant de simples prestataires. Si le risque existe, il convient de relativiser dans la mesure où il faudrait que le bien soit destiné uniquement à de la location courte durée et qu'un nombre considérable de biens soient dans cette situation pour que la valeur vénale soit potentiellement impactée négativement. Or le marché reste largement dominé par le logement. Selon l'INSEE, en 2012, on comptait 1 357 081 logements à Paris. Or selon une étude de l'Union des Métiers et des Industries de l'Hôtellerie (UMIH, source : (<http://www.umih.fr/export/sites/default/.content/media/pdf/CP/2015/20151113-UMIH-CP-Short-European-13-novembre-2015-FR.pdf>)), il y a environ 35 000 offres disponibles à Paris sur Airbnb, dont 35 % sont récurrentes, soit 12 250 logements. D'où potentiellement, 0,9 % du parc de logements à Paris, ce qui semble largement insuffisant pour venir déstabiliser le marché immobilier parisien.*

*Quoi qu'il en soit, valeur d'usage et valeur vénale sont intimement liées et le développement de nouvelles économies plutôt basées sur l'usage que la possession semble pour l'instant plutôt jouer positivement sur la valeur des biens immobiliers en améliorant la valeur d'usage du bien, et par conséquent sa valeur marchande.*

*Dans l'hypothèse probable d'un déploiement à grande échelle du phénomène de location courte durée, le marché pourrait se scinder entre, d'une part, le marché classique de la location ou de l'occupation de long terme et, d'autre part, le marché dédié à la location de court terme. Cette scission s'opérerait sur la base de critères spécifiques à l'occupation (proximité avec les commerces, crèches, écoles, etc.) ou la location courte durée (proximité avec les transports, lieux de tourisme, etc.). Sur le marché de la location courte durée, les plateformes de type Airbnb pourraient développer un véritable pouvoir. En effet, si le modèle repose aujourd'hui principalement sur la simple mise en relation et réservation dont il tire ses profits dans un esprit d'économie collaborative, il pourrait évoluer vers un modèle plus directif que participatif. En effet, le système de notation pourrait progressivement contribuer à améliorer la visibilité, l'usage et donc la valeur de certains biens et au contraire détériorer ceux d'autres biens, devenant ainsi un "faiseur de valeur". Ainsi, les biens les*

mieux notés verraient leur taux de réservation augmenter, ainsi que leur valeur d'usage et donc leur valeur marchande. Inversement, les biens les moins bien notés pourraient progressivement être exclus de ce marché de la location de court terme et leur valeur se déprécier. L'on tendrait alors vers une uniformisation de l'offre de location de court terme pour répondre à la demande, les propriétaires devenant alors effectivement des prestataires et la valeur marchande de leur bien devenant secondaire par rapport à sa valeur d'usage.

Envoyé le 4 décembre 2015

## 6/ EFFICACITY (Institut de Recherche et Développement pour la Transition Energétique de la Ville), projet « Modèles économiques innovants » : Jacques Lefort, Stanislas Nösperger, Haitham Joumni, Nicolas Damesin.

Quelle va être l'ampleur de la destruction/création de valeur marchande des actifs immobiliers dans les 35 ans qui viennent, dans le cadre du mouvement en cours d'une transition énergétique et écologique articulée à la 3ème révolution industrielle, fondée sur l'articulation du numérique et des énergies renouvelables, et aux nouveaux paradigmes émergeant sur cette période : allongement de la durée de la vie, doublement de la population urbaine, nouvel espace/temps, technologies émergentes, métropolisation, ville des flux et ville des lieux, etc ?

Commentaire [Eff1]: A préciser ?

Comment les acteurs de l'immobilier et les collectivités vont-ils anticiper le risque ~~affronter le choc,~~ ~~désormais programmé,~~ de l'obsolescence :

Commentaire [Eff2]: Ce ne sera pas un choc pour les plus malins...

- Territoriale : attractivité et hybridation
- Sociologique : nouveaux usages
- Économique : coût, confort et productivité, plateformes et métadonnées Big Data
- Urbanistique et architecturale : relation à l'environnement, morphologie et métabolisme
- Technique : performances de l'ouvrage, process (organisation collaborative et non séquentielle, matériaux et mise en œuvre)
- Réglementaire : sécurité, santé, environnement, énergie.

Comment gérer cette obsolescence et cette destruction de valeur urbaine et immobilière prévisible ?

Des investissements permettant d'améliorer la valeur patrimoniale des bâtiments ou du quartier peuvent permettre d'anticiper et d'atténuer ces formes d'obsolescence. Ces investissements seront d'autant plus importants qu'ils sauront dépasser la perception classique de leur valeur marchande en prenant en compte une monétarisation des externalités qu'ils génèrent :

- Amélioration de la productivité des employés après une rénovation thermique → réduction de l'obsolescence économique ;
- Identification des effets d'agglomération suite à la construction d'une gare → anticipation d'une obsolescence territoriale.

Mis en forme : Retrait : Gauche : 0,63 cm, Suspendu : 0,63 cm

## 2/ Valeur et économie de la fonctionnalité

Cette La valeur marchande, fondée sur l'économie de la propriété, et la confiance en la plus-value à terme ne vont-elle pas progressivement passer au second plan avec :

- La perte d'attractivité de certains territoires, désormais hiérarchisés dans le phénomène de métropolisation,
- la montée de l'économie de la fonctionnalité, dans laquelle l'usage et les services rendus de l'actif immobilier, par ailleurs fondements essentiels de sa valorisation, deviennent plus importants que sa propriété ?

Commentaire [Eff3]: Est-ce une hiérarchie vraiment inéluctable ? Le phénomène de territorialisation est aussi important et puissant, par exemple dans le secteur de l'énergie avec la part de plus en plus importante des énergies renouvelables locales en substitution d'énergies gaz élec nationales.

L'ère des plateformes de recherche, de réservation et de recommandation est en marche. A titre d'exemple, Booking.com capte aujourd'hui une part conséquente des profits de l'industrie hôtelière.

AirbedandBreakfast, devenu en 2009 Airbnb est un premier exemple d'un groupe hôtelier planétaire (un million de logements et de chambres offerts dans 190 pays, le double du groupe Accor, capitalisation boursière qui serait de 24 milliards de \$, également deux fois celle du groupe Accor), mais sans aucune propriété immobilière. Ce modèle appliqué au domaine résidentiel ne peut-il pas s'appliquer à d'autres segments de l'immobilier, par exemple tertiaire (co-working, télétravail, nomadisme, «uberisation» d'activités non salariées, partage de l'énergie) ?

La croissance d'une économie de l'usage va de paire avec le développement des objets connectés, et son corollaire qui est la récolte des données. Cette économie nouvelle peut accompagner l'économie traditionnelle de par ses effets sur la valeur marchande du bien : une meilleure connaissance des usages permettra de proposer des biens immobiliers répondant à la demande de leurs utilisateurs et accroissant donc leur valeur.

### 3/ Coût du cycle de vie des actifs immobiliers, prix du carbone et économie circulaire

Parallèlement, la flexibilité du marché de l'emploi, le besoin de mobilité de la main d'œuvre et de proximité du trajet domicile-travail, ajoutés au développement d'une société de l'usage ne remettent pas en cause dans le secteur résidentiel une partie du désir de propriété d'immobilier, c'est-à-dire de la demande ?

En particulier, ne faut-il pas désormais intégrer dans tous les calculs de rentabilité de l'investissement un prix du carbone ?

La loi sur la transition énergétique du 17 août 2015, dans son article 1, point VIII, a défini des perspectives du prix de la tonne de carbone : 56 € en 2020, 100 € en 2030.

**Commentaire [Eff4]:** L'idée mériterait d'être précisée : le prix du carbone est actuellement placé sur le coût de l'énergie, donc sur les coûts d'exploitation. Il s'agirait dès lors de prendre en compte le prix du carbone dans le calcul de rentabilité globale de l'investissement, y compris dans sa phase d'exploitation.

A moins que l'on signifie là que l'on souhaite que le prix du carbone soit appliqué sur l'investissement pur, dont l'empreinte carbone serait calculée en « analyse en cycle de vie ». Ce qui implique une logique financière et fiscale autrement plus complexe.

### 4/ Valeur marchande, valeur non marchande et destruction créatrice

Dans ces développements, quelles seront, en fonction des échelles, des territoires et des produits, la part marchande (cash-flow et perspective de plus-value, gestion de risque du marché et gestion du risque d'un bien) et la part non marchande (mutualisation, mutabilité, empreinte carbone, responsabilité sociétale, capital symbolique) de ces nouveaux processus ?

Et, puisque construire, c'est financer (deux fois: la construction, puis l'acquisition), quelles conséquences auront ces nouveaux modèles économiques sur les équations des financeurs (fonds propres et dette) et les modes de financement de l'immobilier de demain (crowdfunding) ?

Il apparaît qu'un processus de « destruction créatrice »<sup>3</sup> est en marche et n'épargnera pas les concepts traditionnels de valeur de l'industrie immobilière.

En effet :

- D'une part le développement des plateformes est de nature à accélérer, à travers l'adéquation de l'offre à la demande et par la notation, l'établissement de confiance renouvelée entre les opérateurs et les usagers.
- D'autre part le Big Data ouvre la voie à une meilleure connaissance de la demande et à l'émergence d'un marketing du désir « je sais ce que tu attends... »
- Par ailleurs l'augmentation de la part non marchande dans la valeur des biens immobiliers impliquera une meilleure connaissance des perspectives de mutualisation et de mutabilité des bâtiments.
- Enfin un travail sur l'identification et la monétarisation de la part non marchande de ces processus va permettre d'augmenter l'attractivité de biens s'inscrivant dans une démarche d'investissement global, par exemple à l'occasion d'un programme de rénovation énergétique, d'un projet de modification du mix énergétique d'un quartier, ou du réaménagement d'un plan de transports.

**Commentaire [Eff5]:** Schumpeter fait référence à des substitutions d'activité économique. Ici c'est moins le cas : on aura toujours besoin de construire et de rénover des bâtiments. Il s'agit plutôt d'une interposition de nouveaux acteurs fondés sur des activités immatérielles, de nouvelles formes d'arrangements face à un besoin qui lui reste identique. On est plus dans l'évolution de modèles économiques.

Envoyé le 4 décembre 2015



## **7/ Observatoire National des Travaux et des Services liés au Bâtiment et aux Travaux Publics (ONTSBTP), Philippe Dresto, président**

*Pour ce qui est de la note, le choix des 5 thématiques est judicieux et embrasse bien les germes de changements que l'on peut observer actuellement au sein de la filière.*

*Il serait intéressant d'ajouter une dimension à ces réflexions, celle de la temporalité.*

*En effet, j'ai bien en tête que RBR se projette à horizon 2020, ce qui est très proche et loin à la fois selon le point de vue que l'on prend.*

*Si l'on veut cadrer le sujet et impliquer le tissu diffus des entreprises du bâtiment dans cette démarche prospective, il s'agit bien entendu de se poster dans une démarche long terme et les mutations décrites dépassent certainement la perspectives 2020, mais également de proposer aux acteurs des jalons de temps en lien avec leur démarche opérationnelle.*

*Ces mutations impliquent une modification en profondeur des comportements, certes, la transition est en route mais à quelle vitesse (cela fait 30 ans que l'on dit qu'être propriétaire de son véhicule en ville est une aberration, tous les matins il y a pourtant 100 km de bouchons aux portes de Paris provoqués par des véhicules transportant 1 seule personne, et le réseau des transports collectifs est complètement exsangue).*

*Les modèles urbains sont donc à repenser avec une culture des usages à reconstruire, tout en prenant en compte une réalité sous nos yeux, le parc en place.*

*Autre modalité de temps, en 2016 cela fera 10 ans que l'on parle de rénovation énergétique, les trajectoires sont loin d'être celles attendues pour sauver des filières et relancer une économie défaillante (pas de croissance attendue dans le bâtiment avant 2017 et sur des rythmes en décalage total avec les ruptures conjoncturelles que l'on a pu connaître).*

*Aussi, à des fins de robustesse de la démarche, en complément de la projection prospective, la prise en compte du pas de temps opérationnel de l'entreprise est à mon sens indispensable si l'on ne veut pas perdre des acteurs ou les décevoir avec des transitions certaines mais à des horizons plus ou moins lointains (« Le long terme est un mauvais guide pour les affaires courantes. A long terme, nous sommes tous morts » JM Keynes 1923).*

*Je reste intéressé pour suivre ces travaux et poursuivre ces réflexions.*

*Envoyé le 18 décembre 2015*

## **8/ Arnaud Berger, directeur du Développement Durable Groupe BPCE (Banque Populaire Caisse d'Épargne)**

*Sans traitement de la question du financement, on parlera encore en 2020 du gramme de CO2 associé mais le marché nous aura échappé.*

*Je veux bien faire un laïus mais il n'y a aucun chapitre où aborder ce critère.*

*L'argent, sa quantité, son coût et son risque, sera le critère qui va embarquer tous les autres. Cela commence dans les Enr.*

*Envoyé le 2 décembre 2015*

## 9/ Frédéric Bougrain, économiste au CSTB

Quelle va être l'ampleur de la destruction/création de valeur marchande des actifs immobiliers dans les 35 ans qui viennent, dans le cadre du mouvement en cours d'une transition énergétique et écologique articulée à la 3ème révolution industrielle, fondée sur l'articulation du numérique et des énergies renouvelables, et aux nouveaux paradigmes émergeant sur cette période : allongement de la durée de la vie, doublement de la population urbaine, nouvel espace/temps, technologies émergentes, métropolisation, ville des flux et ville des lieux, etc.?

**Commentaire [BF1]:** Trop général – le doublement de la population urbaine ne concerne a priori pas les pays où cette troisième révolution est en marche. Le graphique montre qu'il peut justement y avoir des exceptions (dans le cas du graphique : la France)

Comment les acteurs de l'immobilier et les collectivités vont-ils affronter le choc, désormais programmé, de l'obsolescence :

AirbedandBreakfast, devenu en 2009 Airbnb est un premier exemple d'un groupe hôtelier planétaire (un million de logements et de chambres offerts dans 190 pays, le double du groupe Accor, capitalisation boursière qui serait de 24 milliards de \$, également deux fois celle du groupe Accor), mais sans aucune propriété immobilière. Ce modèle appliqué au domaine résidentiel ne peut-il pas s'appliquer à d'autres segments de l'immobilier, par exemple tertiaire (co-working, télétravail, nomadisme, «uberisation» d'activités non salariées)?

**Commentaire [BF2]:** Ce modèle échappe aussi pour le moment à de nombreuses règles et impôts qui touchent le secteur traditionnel. La réaction du politique peut aussi modifier le modèle.

La valeur marchande du bien matériel résistera-t-elle à la valeur boursière de l'entreprise qui...

Ainsi, au côté de l'économie de la fonctionnalité, ne va-t-il pas se développer une économie circulaire qui va fonder de nouveaux business models de la « conception-production-gestion-déconstruction » des actifs immobiliers au sein de la ville durable, substituant progressivement, à partir d'une démarche bas carbone vertueuse :

- De nouveaux modes constructifs (filiale sèche) aux anciens
- Tout au long du cycle de vie du bâtiment : un travail collaboratif et non plus travail séquentiel

**Commentaire [BF3]:** Oui par exemple les démarches émergentes visant à réemployer les matériaux. Cf l'exposition « Matière grise » qui s'est tenue au pavillon de l'Arsenal en 2014

Par ailleurs, l'allongement spectaculaire de la durée de vie qui introduit une génération de plus dans le parcours urbain conduit également à retarder la transmission patrimoniale par voie d'héritage et pourrait ainsi réanimer le marché du viager.

**Commentaire [BF4]:** Ce marché se développe peu en raison de barrières morales qui seront très difficilement levées

- D'autre part le Big Data ouvre la voie à une meilleure connaissance de la demande et à l'émergence d'un marketing du désir « je sais ce que tu attends... »

**Commentaire [BF5]:** Selon moi un point n'est pas abordé. Ces nouvelles tendances / nouveaux modèles risquent d'accroître les inégalités entre territoires. Le politique (assez absent de la note très orientée « marché ») n'a-t-il pas un rôle à jouer ?

Envoyé le 2 décembre 2015

**Sujet : Assiste-t-on à l'émergence d'une obsolescence programmée dans le bâtiment ?**

**Propos introductifs**

C'est une question que je me suis posé très récemment en organisant des interventions dans le cadre du salon de maires et du SIMI en souhaitant aborder le sujet de la Règlementation Bâtiment Responsable 2020 (RBR 2020).

Assiste-t-on à l'émergence d'une obsolescence programmée dans le bâtiment ?

L'obsolescence programmée consiste à planifier volontairement une désuétude ou un taux de remplacement rapide pour un équipement.

Pour le secteur du bâtiment, l'obsolescence au sens ou je l'entends, consisterait plutôt à **involontairement concevoir des bâtiments selon des critères de performance qui peu après leur livraison seront dépassés.**

**Deux tendances de fond**

J'aimerais pour m'expliquer revenir sur deux mouvements de fonds contradictoires qui agitent le monde de la construction de manière plus prononcée depuis un an et qui viennent de faire le devant de l'actualité.

- D'un côté, sous l'égide de la Directive Européenne 2010-31-UE et du Plan Bâtiment Durable on assiste à la mise en place d'un nouveau paradigme de conception à l'horizon 2020. Ce paradigme passe du seul prisme de l'approche énergétique à une approche élargie, cohérente du spectre de la conception environnementale (qualité de l'air, approche carbone, ingénierie de projet, intégration de smart-grid...).

La Directive Européenne annonce que d'ici au 31/12/2020, **tous les nouveaux bâtiments seront à consommation énergétique quasi nulle.** Le Plan Bâtiment Durable vient pour sa part de remettre un troisième rapport le 25 septembre 2014. Il suffit de le lire pour comprendre les révolutions « positives » et bas carbone qui émergent.

- Dans le même temps, un autre mouvement de fond vient freiner cette initiative et remettre en doute la généralisation des bâtiments basse consommation pourtant moteur initial de la RT 2012 – RT 2012 qui bien que non exempt de critique, est une avancée indéniable.

La **récente prolongation de la dérogation** RT 2012 logements collectifs de 57,5kwh/m<sup>2</sup>.an au lieu de 50 kwh/m<sup>2</sup>.an jusqu'au 1 janvier 2018 au lieu 1er janvier 2015 en est la plus récente illustration.

Je comprends en partie le raisonnement qui anime ce mouvement. Il serait caricatural de considérer que l'un des mouvements est orienté marketing et l'autre réalité de terrain.

Y a-t-il deux types d'acteurs ? Ceux qui ont peur de l'avenir et ceux qui le souhaitent l'améliorer ?

L'important n'est pas de dissenter trop longtemps sur le sujet et de tergiverser puisqu'il y a de bons arguments des deux côtés.

## **L'important est de rappeler le cap et de l'expliquer**

Avec cette mesure, un bâtiment tout juste RT 2012 conçu en 2018 et livré après 2020 sera 25% moins performant qu'un BBC 2005 livré en 2010, si on prend en compte la modification de la SHON RT et des zones climatiques.

Comment imaginer que ce bâtiment conçu en 2018 ne soit pas déjà désuet par rapport à ses contemporains 2020 qui devront être à énergie positive si l'on en croit le réglementaire ?

Au lieu **d'introduire dès à présent, et à coût maîtrisé, les méthodes constructives de 2020**, nous continuons à jongler avec des modes constructifs en partie dépassés techniquement et ce jusqu'au dernier moment.

Est-ce quelque-chose de sain pour les acteurs économiques pour une transition énergétique sereine dans la construction ?

Les études sur le coût global de la construction montrent que les marges de manœuvre se situent davantage dans le nombre de parking en infrastructure et sur le prix du foncier. Ne serait-il pas plus pertinente de s'attarder sur cela que sur quelques kwh en imprimant un message de remise en question d'une évolution inéluctable ?

## **Recentrer la convergence d'intérêts dans le pilotage de projet**

Bouger à la marge les curseurs de la RT pour concevoir des projets aux consommations théoriques est nécessaire mais plus suffisant.

Il faut de moins en moins transiger avec la performance réelle d'exploitation et le confort d'usage des occupants.

La RBR 2020 prône une **modification de l'approche financière** du projet, en proposant notamment de généraliser la réflexion en coût global.

## **Concluons :**

Les objectifs nationaux guidés par le Plan Bâtiment Durable ont déjà pris du retard. Pour ma part, même si je ne stigmatise aucun choix, le choix de positionnement est clair pour ma société AI Environnement.

J'estime avoir un **devoir de conseil et d'information** auprès de mes clients. Le parti pris est de les sensibiliser méthodologiquement et de fournir un accompagnement technique par une approche de coût global maîtrisé de long terme, en ne réalisant que des projets allant au-delà des exigences réglementaires actuelles.

Il est temps de montrer un cap clair et ambitieux, avec des convictions qui redonneront confiance en l'avenir dans le secteur.

Donner une vision et un message d'espoir est nécessaire pour revaloriser nos professions et enclencher la transition énergétique. C'est pour moi la seule solution de sortir par le haut de la crise de la construction actuelle.

Il faut évoluer, c'est dans l'intérêt particulier et général de tous.

Embarquons réellement dès à présent pour les bâtiments sobres, durables et désirables.

Il n'est jamais superflu de rappeler que de **montrer l'exemple n'est pas la meilleure solution, c'est la seule.**

*Envoyé le 28 octobre 2015*

## 11/ Christophe Gobin, coordonnateur Recherche & Développement, Vinci Construction

*Christophe Gobin a envoyé le 21 décembre 2015 une note de 29 pages, donnant une nouvelle vision économique fondée sur une démarche performancielle, intitulée « L'ECONOMIE FONCTIONNELLE vers un nouveau modèle économique » dont le sommaire est reproduit ci-dessous.*

<b>INTRODUCTION :</b>	<b>3</b>
<b>1 POURQUOI L'ECONOMIE FONCTIONNELLE ?</b>	<b>5</b>
1.1 Focalisation des attentes des utilisateurs finaux	6
1.1.1 Une évolution du couple produit/service	6
1.1.2 Des critères de valeur plus complets	8
1.2 Recentrage des rôles	10
1.2.1 Une relation client-fournisseur unique	10
1.2.2 Une garantie tangible des résultats	12
<b>2 LES PREALABLES A UNE ECONOMIE FONCTIONNELLE :</b>	<b>15</b>
2.1 La fonction d'ensemblier	16
2.1.1 Vers une entreprise-réseau	16
2.1.2 Vers une gestion de l'innovation	18
2.2 La pratique de la mesure	20
2.2.1 La définition d'un protocole	20
2.2.2 Le déploiement du commissioning	22
<b>CONCLUSION :</b>	<b>25</b>
<b>BIBLIOGRAPHIE :</b>	<b>29</b>

## 12/ Sylvain Laurenceau, économiste au CSTB

*Merci pour la transmission de ce document très instructif.  
J'ai juste une remarque et une proposition de complément.*

*-la remarque (paragraphe 2): j'aurai bien aimé que la partie qui s'interroge sur la transitivity des plateformes d'échange type Airbnb vers l'immobilier tertiaire dresse un état des lieux des conditions d'émergence de ce type de service. En effet, l'immobilier tertiaire a certaines spécificités (durées de séjour plus longues, déplacement de nombreux utilisateurs et non d'un petit groupe,...) qui questionnent les conditions de succès d'un tel transfert ;*

*-la sujétion de complément (fin du paragraphe 4) : en plus des enjeux « développement de plateforme » (adéquation offre/demande) et « meilleure connaissance de la demande via le big data » (demande), je trouve qu'il manque les enjeux concernant l'offre. Ceux-ci sont à mon sens principalement liés à l'adaptabilité des espaces (lien avec le paragraphe 1 – obsolescence*

urbanistique et architecturale). Je verrais donc bien un troisième point sur les enjeux d'adaptabilité de l'offre, que ce soit l'adaptabilité aux nouveaux occupants (ex : espaces de coworking avec une fréquence de rotation très élevée) ou l'adaptabilité aux nouveaux usages (tirés notamment par le développement des technologies, qui se fait sur des cycles plus court que les cycles immobiliers)

Envoyé le 4 novembre 2015

### **13/ Claude Lenglet, Co directeur Europe, TIR Consulting Group (Jeremy Rifkin)**

*Réactions sur la note Economie et Valeur de l'Immobilier*

*Je t'avouerai très franchement que je suis très mal à l'aise avec cette note.*

*Je n'ai rien à dire sur le fond qui pose beaucoup de bonnes questions. Mais c'est un peu là où est le problème pour moi.*

*On a des questions, des interrogations qui se succèdent, mais pas l'expression d'une vision d'ensemble, et j'ai eu du mal à en retenir quelque chose.*

*Tout en me disant que c'était dommage car il y a beaucoup de choses dans la note. On a un peu l'impression que les rédacteurs ont été pris par le temps, alors qu'ils n'étaient pas loin du but. En fait j'aimerais la compléter, mais je n'ai déjà pas le temps de répondre rapidement à tes mails!!!*

*J'espère ne pas te choquer avec cette réaction, on peut en parler au téléphone si tu le veux.*

Envoyé le 20 décembre 2015

### **14/ Bernard Sésolis, ingénieur-conseil**

*D'abord, bravo pour ces questionnements très bien structurés et qui brossent l'essentiel des thèmes de manière à la fois très prospective (c'est le but, certes) et réaliste.*

*J'en viens à mes remarques.*

*- L'évolution de la ville semble pencher vers l'accroissement de la densité. Celle-ci va exacerber le foncier et probablement, comme l'indique la note, amplifier mais aussi accélérer le démembrement de l'assiette foncière louée sur des périodes longues. Il conviendrait peut-être d'imaginer les conséquences de cette accélération, notamment pour les bâtiments publics.....*

*- Le vieillissement de la population a été cité, avec comme conséquence indirecte, l'activation du viager. Cependant, une tendance forte va émerger : la banalisation du soutien à domicile. Celui-ci freinera le turn-over des occupants et rendra le viager moins attractif. Un autre phénomène lié à ce thème peut venir contredire l'idée que l'usage d'un actif immobilier pourrait devenir plus important que sa propriété (cf. §2) : celui de la proximité de services (comme des centres de soins, des lieux de rencontres,...). Dès lors, ces fonctionnalités non déplaçables peuvent amplifier la valeur du bâtiment, ne serait-ce que par sa valeur foncière liée à l'attractivité du site.*

*Peut-être faudrait-il différencier les fonctionnalités non ou difficilement déplaçables de celles citées dans la note (dont les exemples cités sont très pertinents).*

*En espérant que ces quelques lignes seront utiles pour le groupe de travail.*

Envoyé le 2 décembre 2015

## **15/ Patrick Stekelorom, directeur du Développement Durable, Allianz Real Estate**

*Cette note est très bien écrite et résume très bien le sujet. J'ai ajouté une suggestion à la fin.*

En effet :

- D'une part le développement des plateformes est de nature à accélérer, à travers l'adéquation de l'offre à la demande et par la notation, l'établissement de confiance renouvelée entre les opérateurs et les usagers.
- D'autre part le BIM et le Big Data ouvre la voie à une meilleure connaissance des produits, de la demande et à l'émergence d'un marketing du désir « je sais ce que tu attends... »
- Le tout dans le contexte d'une nécessaire décarbonisation rapide des activités immobilières, qui risque d'accélérer l'obsolescence d'une partie du marché immobilier et la remise en cause des modèles de valorisation existants

*Envoyé le 2 décembre 2015*

## **16/ Dominique Vollant, consultant indépendant pour Manalsu Ing**

*J'ai lu avec grand intérêt votre note plus tournée vers le volet économie et sociétal.*

*Peut-on ajouter, dans l'évolution des modes de vie, le fait que :*

- *Les jeunes ménages d'aujourd'hui ont des salaires plus faibles que leurs aînés à leur âge*
- *Le frein évoqué de l'évolution des coûts du foncier devient une nécessité, mais va écarter le logement de la valeur refuge si elle est trop brutale.*
- *Cette valeur refuge va, à mon sens, être remplacée par un investissement « malin ». En effet, nous allons avoir une offre de logements comprenant une partie indépendante louable (Abnb que vous citez), ce qui fera un revenu à l'acquéreur allégeant les remboursements dans un premier temps, et constituant ensuite un complément de revenu une fois le logement payé et qui sera le bienvenu lors de la retraite... Ceci a été évoqué lors des challenges de l'UMF évoquant la maison individuelle de demain.*

*Envoyé le 4 décembre 2015*