

IMMOBILIER, VALEUR ET OBSOLESCENCE

Jean Carassus
Professeur Ecole des Ponts ParisTech
22 mars 2013

4 mots clés

Demande

Offre

Obsolescence

Valeur

**Valeur :
les 2 invariants**

La localisation

La qualité d'usage

Obsolescence

**Le fait de « devenir périmé »,
de « tomber en désuétude »**

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

Evolution de la demande

**Offre nouvelle mieux adaptée
à la demande**



Obsolésence



**Baisse de la valeur
et du rendement**

Années 1980

Evolution de la demande

Plus de confort

Offre nouvelle mieux adaptée

**à la demande :
*bureaux climatisés***



**Obsolescence
des bureaux non climatisés**



**Baisse de la valeur
et du rendement**

Années 2007-2012

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 !

Evolution de la demande

Offre nouvelle mieux adaptée
à la demande



HQE

Obsolescence bureaux :

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



**Baisse de la valeur
et du rendement**

La RT 2012 crée une **obsolescence d'origine réglementaire** mais également :

- de **conception** (architecture bio-climatique),
- **technique** (isolation, équipements),
- **économique** (coût d'exploitation),
- voire **sociologique** (confort thermique d'été)

Immobilier durable :

Combien ça coûte?



Combien ça rapporte?

Mon immeuble de bureaux existant:

Si je ne fais rien,

Quelle est sa valeur dans 10 ans ?

Dans 10 ans

Contexte

RSE? ISR?

Prix de l'énergie, de l'électricité?

Bien-être, santé, productivité ?

Labels/réglementation

HQE® (production, exploitation)?

Labels HPE, THPE, BEPOS?

**Réglementation bâtiment
responsable 2020?**

Merci pour votre attention

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

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

sur le blog bilingue français-anglais

www.immobilierdurable.eu

Des questions ?