



## COMMUNIQUE DE PRESSE

### LE GROUPE « RBR 2020-2050 » du PLAN BÂTIMENT DURABLE PUBLIE UNE NOUVELLE NOTE DE REFLEXION PROSPECTIVE SUR LA VALEUR ET L'ÉCONOMIE DU BÂTIMENT ET DE L'IMMOBILIER

Paris, le 12 avril 2016

*Le groupe de travail Réflexion Bâtiment Responsable 2020-2050 du Plan Bâtiment Durable publie une nouvelle note thématique consacrée au thème « Immobilier et bâtiment : cinq questions de prospective sur valeur et économie ».*

A l'issue d'une phase de consultation de plusieurs semaines et après avoir reçu plus d'une quinzaine de contributions complémentaires, le groupe de travail « Réflexion Bâtiment Responsable 2020-2050 » publie la version finale de sa note intitulée « Immobilier et bâtiment : cinq questions de prospective sur valeur et économie ».

La note finale propose une synthèse des réflexions autour de cinq questions.

#### 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. Entre 1965 et 2000, en France, au Royaume-Uni et en Espagne, le prix des logements a évolué approximativement comme le revenu (plus ou moins 20%) mais entre 2000 et 2015, la valeur marchande a fortement progressé et a décroché des revenus. Cette évolution générale recouvre des réalités très différentes selon les territoires. La note aborde ainsi la question de l'obsolescence, à ne pas confondre avec la vétusté, et des méthodes d'évaluation de la valeur marchande des immeubles ; mais également la perte d'attractivité des territoires situés hors métropoles.

#### 2. Comment se poser la question de la valeur marchande / non marchande des actifs immobiliers ?

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 de bien.

La note s'interroge sur la manière dont vont se développer les différentes dimensions de la valeur non marchande à travers la question de la mutabilité et de la mutualisation des immeubles, le rôle des choix éthiques ou de responsabilité sociétale mais également l'empreinte carbone. 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, etc.).

#### 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.

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 relative à la Transition Energétique pour la Croissance Verte, 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.

#### 5. Y'aura-t-il un lien entre finance carbonée et risque pénal ?

Un frémissement de prise de conscience de la finance internationale, lié notamment aux débats qui ont précédé l'accord de la COP 21, conduit à s'interroger sur le choix du meilleur moment pour se désengager des énergies fossiles et investir dans les énergies renouvelables.

De plus, apparaissent quelques premiers signaux faibles d'un risque de mise en cause pénale de certains décideurs politiques et dirigeants au motif d'un soutien au développement des énergies fossiles. 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.

Cette note fait partie d'une série de notes thématiques régulièrement publiées par le groupe de travail « RBR 2020-2050 ». Rédigées par les membres du groupe, elles sont soumises dans un premier temps, en version provisoire, à une large consultation publique en ligne. Les contributions sont ensuite analysées par le groupe et prises en compte dans la version finale. Pour mémoire, le groupe de travail « RBR 2020-2050 » est co-présidé par Christian Cléret (Poste Immo) et Alain Maugard (Qualibat). Ils rassemblent autour d'eux une vingtaine de personnalités qualifiées et ont vocation à proposer une vision prospective et partagée des lignes forces des bâtiments responsables à l'horizon 2020-2050.

La note complète est téléchargeable sur le site du Plan Bâtiment Durable : [www.planbatimentdurable.fr](http://www.planbatimentdurable.fr)

Les précédentes notes publiées :

- « [Vers des bâtiments bas carbone](#) »
- « [BEPOS, photovoltaïque et réseau électrique](#) »

Ces trois notes seront abordées lors du **Colloque organisé le 28 avril prochain par le groupe de travail « Réflexion Bâtiment Responsable 2020-2050 »** siège du groupe La Poste. Cette journée sera l'occasion de revenir sur ces réflexions grâce aux témoignages de grands témoins du monde du bâtiment et de l'immobilier. Les inscriptions, gratuites et obligatoires, sont ouvertes sur le site du Plan Bâtiment Durable.

> **Télécharger la note « [Immobilier et bâtiment : cinq questions de prospective sur valeur et économie](#) »**

---

#### Contact presse

Marie GRACIA, chargée de mission, Plan Bâtiment Durable

01 40 81 92 09

[marie.gracia@developpement-durable.gouv.fr](mailto:marie.gracia@developpement-durable.gouv.fr)

[www.planbatimentdurable.fr](http://www.planbatimentdurable.fr)

Twitter @PlanBatiment