

En partenariat avec



Point de vue de Roger-Marc Gaudiot, Nexity Property Management

Immobilier durable ou développement durable ?

20.01.2015

Roger-Marc Gaudiot, directeur général adjoint de Nexity Property Management et membre de l'OID, livre sa réflexion sur la définition de la notion d'immobilier durable.

La notion d'immobilier durable prend une place de plus en plus importante dans les préoccupations des acteurs de la chaîne immobilière. La thématique de l'obsolescence devient cruciale dans un marché immobilier offreur, qui met, aujourd'hui, la lumière sur un pan entier du patrimoine immobilier considéré comme inlouable ou inapte à l'usage pour lequel le bâtiment était construit.

Là où il y avait, par le passé, une relation directe entre la vétusté et l'obsolescence, nous observons aujourd'hui une décorrélation marquée ; certains bâtiments pouvant ne pas être vétustes, mais obsolètes, car en inadéquation avec les attentes du marché ou les besoins de leurs occupants.

Ce phénomène est accentué par un changement de plus en plus profond des modes de travail liés à la recherche constante d'efficacité pour les entreprises et à l'émergence de la génération Y, facteur autrefois marginal mais qui devient, aujourd'hui, de plus en plus sensible. Conséquence directe de ces facteurs : la notion d'immobilier durable supplante, tout en l'englobant, celle de développement durable.

En effet, le périmètre traditionnellement associé au développement durable (énergétique, environnemental, sociétal, ...) constitue, certes, un facteur d'attractivité, ou d'inattractivité, des bâtiments, mais est loin d'être le seul pris en compte par les utilisateurs.

Rappelons une réalité triviale : un immeuble durable est un immeuble qui répond aux besoins des utilisateurs et qui se loue. Ces besoins vont bien au-delà de ceux caractérisant le développement durable ; ils peuvent également porter sur le capacitaire des bâtiments, c'est-à-dire le nombre de collaborateurs pouvant être implanté par m² ; la connectivité des sites (l'accès aux réseaux 3G, 4G, aux réseaux téléphoniques, au haut débit, ...) ; la présence d'espaces de travail informel ; les services proposés aux collaborateurs ; les coûts de charges ; ...

Sur plus de 80 critères qui ont été identifiés par **Nexity** 32.6 | -0.09% dans la grille d'attractivité des immeubles, un peu moins de 30 sont assimilables au périmètre du développement durable. Tous les autres vont au-delà de ce champ et c'est l'addition de l'ensemble des facteurs qui caractérise l'immobilier durable. Cette nouvelle définition est partagée par l'**Observatoire de l'immobilier durable** qui lance un groupe de travail sur le sujet en vue de la publication d'une étude en 2015.

AUTEUR(S)



Roger-Marc Gaudiot

Directeur général adjoint - Nexity PM



1 article(s)