

## SYNTHÈSE DE LA CONFERENCE

"Les mutations de l'immobilier tertiaire, sources d'innovation et de croissance économique ?"

Conférence organisée par l'Observatoire de l'Immobilier durable  
en partenariat avec l'ASPIM et le Plan Bâtiment Durable le 25 juin 2015



De gauche à droite : Guy Marty, Nicolas Bouzou, Philippe Pelletier, Arnaud Dewachter

*L'Observatoire de l'Immobilier Durable, en partenariat avec l'ASPIM et le Plan Bâtiment Durable, a organisé la conférence « Les mutations de l'immobilier tertiaire, sources d'innovation et de croissance économique ? » dans le cadre de son cycle de conférence « Immobilier & Prospective » le 25 juin 2015, hébergée par Gecina Lab.*

*Nicolas Bouzou (Economiste et fondateur de la société Astères) a partagé les conclusions de l'étude « Investir dans l'immobilier tertiaire pour soutenir la croissance » réalisée par Astères en partenariat avec l'ASPIM.*

*Des professionnels de l'immobilier ont été invités à réagir à ses propos dans le cadre d'une table ronde composée d'Arnaud Dewachter (Délégué général, ASPIM), Guy Marty (Directeur Général, IEIF) et Philippe Pelletier (Président du Plan Bâtiment Durable). La conférence était animée par Eric Allard (Directeur des actifs d'immobilier d'entreprise chez La Française REM).*



**Nicolas Bouzou** a rappelé que 4 grandes phases de mutations ont transformé profondément l'économie :

La première a eu lieu au siècle de Périclès (symbolisée par la guerre opposant Athènes et Sparte), la seconde à la renaissance et la troisième lors la 1<sup>ère</sup> révolution industrielle grâce à l'invention de la machine à vapeur.

Nous vivons actuellement la 4<sup>ème</sup> grande phase de mutation de l'économie avec l'avènement de ce que Nicolas Bouzou nomme les **NBIC<sup>1</sup>** (**N** pour nanotechnologie, **B** pour Biotechnologie, **I** pour informatique **C** pour cognito ou encore intelligence artificielle).

Chacune de ces phases de mutation génère des cycles **d'innovation multi usages**, c'est-à-dire une ou plusieurs innovations initiales qui viennent transformer tous les pans de la société (le droit, la médecine, l'immobilier, le travail, les arts, ou encore la technologie et non uniquement l'économie).

Au 19<sup>e</sup> siècle par exemple, la création puis le développement du chemin de fer favorise une meilleure circulation des marchandises. On voit alors apparaître de nouveaux modèles de commerces comme celui des grands magasins qui s'approvisionnent à flux tendus et proposent des gammes de produits très larges et rapidement renouvelées. Ces commerces entraînent la disparition de nombreuses formes de commerce traditionnelles. Le monde du travail est également bouleversé. En favorisant les économies d'échelle et la circulation des biens et des personnes, le chemin de fer encourage la production à grande échelle et donc la création d'usines et de grandes entreprises. Cela a pour conséquence le développement d'une nouvelle forme de travail, le salariat.

**Nicolas Bouzou explique que les NBIC détruisent une économie pour laisser place à une autre.** Pour illustrer son propos, il se réfère à la "destruction créatrice" de Schumpeter: « Le nouveau ne naît pas de l'ancien mais le nouveau naît à côté de l'ancien et lui fait concurrence jusqu'à le tuer ».

Il insiste en expliquant que « le nouveau est fait par des gens nouveaux ». **Le véritable défi est donc celui de la transformation de l'existant aussi bien celle des organisations que celle de leur cadre de vie (lieu de travail, de production, de distribution...).**

Chacune de ces grandes mutations a induit des évolutions majeures dans le secteur de l'immobilier tertiaire. **Nicolas Bouzou** nous en donne 3 exemples :

#### **L'hôpital :**

L'hôpital a été créé il y a 2 500 ans. A l'origine, lieu d'hébergement (des personnes âgées, des personnes malades...), ce n'est que 2300 ans plus tard qu'il devient véritablement un lieu de soins. Aujourd'hui, grâce aux révolutions de la technologie, de la chirurgie, de l'imagerie et de la robotisation, le taux de chirurgie ambulatoire est passé de 20 à 40% en

---

<sup>1</sup> Pour en savoir plus sur les NBIC : <http://www.atlantico.fr/decryptage/decouverte-nbic-bien-parties-pour-transformer-economie-mondiale-nicolas-bouzou-659884.html>

10 ans. Très prochainement, il faudra construire des hôpitaux dans lesquels les malades ne restent plus mais viennent uniquement se faire soigner. **Comment transformer alors les bâtiments existants inadaptés aux méthodes modernes ?**

#### Les commerces :

Pendant un temps, certains ont redouté que l'émergence du e-commerce fasse disparaître les boutiques. En réalité, on assiste plutôt à l'adaptation des boutiques. Les consommateurs sont désormais multicanaux et continuent de fréquenter des boutiques au sein desquelles ils achètent parfois directement via des applications mobiles. Les commerces doivent donc se réinventer. **Plus que s'adapter à un changement en particulier, ils doivent être adaptés à un monde qui change.**

#### Les bureaux :

A chaque révolution économique, on assiste à une transformation des modes de travail. Avec l'apparition du moulin à eau émerge le servage, avec celle de la machine à vapeur le salariat et la construction d'usines et d'immeubles de bureaux. Aujourd'hui, les NBIC favorisent le travail indépendant. Les immeubles de bureaux comme ceux de commerce doivent faire face à une profonde transformation. Ils ne disparaissent pas mais doivent évoluer pour s'adapter à de nouveaux usages.

**Nicolas Bouzou conclut que dans le cadre de cette vague d'innovations multi usages liée aux NBIC, les lieux de production, de consommation, de travail, de distribution et de vie mutent et que c'est donc tout le secteur de l'immobilier tertiaire qui est impacté. En se transformant, il impacte lui-même l'économie en favorisant l'émergence de nouveaux modes de travail, de consommation... Cette adaptation est donc nécessairement source de croissance et d'innovation.**

A plus court terme, premier facteur à jouer un rôle dans la croissance, l'immobilier d'entreprises favorise **la réduction des coûts des entreprises**. En effet, deuxième poste de coût après la masse salariale, il représente en général 10 à 15% des charges d'une entreprise. Investir dans l'immobilier tertiaire pour avoir des immeubles plus performants, mieux adaptés aux besoins ou encore moins énergivores, favorise la santé financière des entreprises, réduit ses coûts et donc participe à un cercle de croissance vertueux.

Un deuxième facteur concourant à court terme à favoriser cette même croissance repose sur **l'attractivité des classes créatives** (définies par Richard Florida, les classes créatives regroupent les chercheurs, ingénieurs, avocat, entrepreneurs...). En effet, des bureaux beaux et modernes à proximité des logements et reliés par des infrastructures performantes est un argument non négligeable pour attirer et retenir ces cerveaux, sans qui l'innovation n'existe pas.

Enfin, Nicolas Bouzou nous rappelle qu'en cette période de chômage, le secteur de l'immobilier et plus généralement de la construction est un des secteurs qui connaît **le plus gros effet multiplicateur en termes d'emploi**. Investir dans l'immobilier, particulièrement dans la cadre actuel de la transition énergétique et des nombreux besoins en terme de rénovation est très générateur d'emploi.



**Guy Marty** nous rappelle que l'épargne mondiale s'est accumulée pour atteindre aujourd'hui le double du PIB mondial. Lors des dernières crises financières, on a constaté que les emprunts d'état ne suffisaient plus à sécuriser l'épargne et assurer l'investissement. C'est pourquoi la sphère financière s'est intéressée à de nouveaux types d'investissement dont notamment l'investissement immobilier. Néanmoins, le risque de ces importants et soudains flux d'argent dans le secteur reste la création d'une bulle immobilière. C'est pourquoi, il est important d'utiliser cet argent pour faire évoluer l'immobilier tertiaire de sorte qu'il accompagne réellement la croissance économique, favorise l'innovation et que ces placements deviennent de véritables investissements et non de la spéculation.

A la question, est-ce que le financement de la transformation des immeubles est rentable, Guy Marty explique que le niveau d'attente lié à la qualité des immeubles s'est beaucoup élevé ces dernières années. C'est pourquoi il est nécessaire de faire évoluer le parc tertiaire français pour répondre aux exigences des clients et maintenir ainsi la rentabilité.



C'est sous le prisme de la « pierre papier » qu'**Arnaud Dewachter** aborde le sujet des mutations de l'immobilier. Si ce secteur est encore très récent - les OPCI existent depuis moins de 10 ans nous rappelle-t-il, leurs encours s'élevèrent déjà à 46 milliards d'euros. Quant aux SCPI, elles ont été lancées dans les années 1970 et comptent 30 milliards d'euros d'encours. Ces nouvelles offres sont venues étoffer le champ des investissements possibles. Ils permettent ainsi à tous les acteurs, publics, institutionnels, privés ou ménages, d'investir dans l'immobilier quel que soit leur appétence pour le couple risque/rendement.



**Philippe Pelletier** aborde la question sous l'angle des mutations induites par l'émergence de la valeur verte. En France, si la valeur verte est aujourd'hui un critère différenciant dans le logement, il ne l'est pas encore pour l'immobilier tertiaire. Néanmoins, il devrait le devenir prochainement prédit **Philippe Pelletier**. On constate déjà ce phénomène dans certains pays comme le Canada ou l'Australie où la performance énergétique fait évoluer la liquidité de l'investissement et différencie valeur locative et valeur vénale.

L'Observatoire de l'immobilier durable tient à remercier l'ensemble des intervenants à cette conférence ainsi que ses partenaires, l'ASPIM, le Plan Bâtiment Durable et Gecina Lab.

**La prochaine conférence du cycle « Immobilier & Perspectives » aura lieu le 25 septembre de 9h à 11h avec pour invité d'honneur Philippe Moati, Economiste et Président de l'Observatoire de Société qui interviendra sur le thème « La nouvelle révolution commerciale, quels impacts sur l'immobilier ? ». Elle se tiendra dans les locaux du Cabinet Lefèvre, Pelletier et Associés au 136, avenue des Champs-Élysées, 75008 Paris.**

**L'Observatoire de l'Immobilier Durable est une association indépendante** constituée de professionnels privés et publics de l'immobilier tertiaire. **Elle a pour objectif de promouvoir le développement durable dans l'immobilier.**

A l'échelle de **ses membres**, l'OID a pour but de :

- faire progresser les équipes sur les enjeux environnementaux
- d'inscrire le développement durable efficacement au cœur des stratégies immobilières
- de communiquer et de partager les meilleures pratiques du marché

A l'échelle **du marché**, l'OID a pour but de :

- promouvoir la transparence
- informer sur les bonnes pratiques

Pour plus d'informations : [www.o-immobilierdurable.fr](http://www.o-immobilierdurable.fr)

Ses membres :



**L'Association française des Sociétés de Placement Immobilier (ASPIM)** est la structure de représentation de la **gestion des fonds immobiliers non cotés** que sont les SCPI et les OPCI. Dans ses relations avec les autorités françaises et internationales, **l'ASPIM défend et promeut les intérêts des investisseurs de ces fonds et s'attache à démontrer les apports à l'économie nationale de ce secteur professionnel.**

L'ASPIM est en particulier à l'origine de la création en 2006 de l'OPCI, nouvelle formule d'investissement destinée aux particuliers et aux investisseurs institutionnels, et de la récente réforme du cadre juridique des SCPI, à l'occasion de la transposition en droit français de la directive AIFM.

Pour plus d'informations : [www.aspim.fr](http://www.aspim.fr)

Lancé en 2009 et présidé par l'avocat **Philippe Pelletier**, **le Plan Bâtiment Durable** fédère un large **réseau d'acteurs du bâtiment, de l'immobilier et de l'énergie** afin de favoriser l'atteinte des **objectifs d'efficacité énergétique** du secteur.

Véritable relais entre les professionnels, la société civile et les pouvoirs publics, le Plan Bâtiment Durable soutient l'ensemble des initiatives qui accélèrent et facilitent **le déploiement de la construction et de la rénovation durable** et la transition énergétique du pays.

Pour plus d'informations : [www.planbatimentdurable.fr](http://www.planbatimentdurable.fr)