

L'innovation n'est plus option, c'est une nécessité pour les acteurs immobiliers !

A l'heure de la Troisième révolution industrielle, la transformation que connaît notre société est totale : économique, technique, sociale, culturelle, technologique... Cette révolution entraîne une vague sans précédent de « destruction créatrice », concept si cher à l'économiste Joseph Schumpeter. Ce qui avait encore de la valeur hier est devenu, aujourd'hui, obsolète. L'innovation est devenue un moteur important de la création de valeur.

Aujourd'hui, le temps s'est accéléré avec le développement des technologies de l'information et de la communication, les distances se sont réduites. Le XXI^{ème} siècle et ses défis questionnent notre humanité, notre capacité à vivre-ensemble aujourd'hui et demain. Pression climatique, démographique, démocratique. Les villes devront accueillir en 2030 deux tiers de la population mondiale. Comment faire face à cette transition climatique et accélérer la transition énergétique ? Comment intégrer cette nouvelle population urbaine ? Comment penser l'espace, la ville et le bâtiment pour allier gouvernance participative et gestion éclairée des ressources naturelles afin de faire face aux nouveaux besoins ? s'interroge Michèle Pappalardo, co-animatrice de Vivapolis et marraine du rapport publié par l'OID lors du SIMI.

Tous **ces défis transforment le marché immobilier**. L'immobilier, qui par nature, **est un secteur au temps long** - temps de construction des bâtiments, durée de vie des immeubles - doit s'adapter à **un monde aux changements rapides et brusques**.

Les premiers signes de l'inadéquation de ces temps sont déjà visibles. Les normes environnementales et la modification des usages accélèrent l'obsolescence des bâtiments. **Dans ce contexte en pleine mutation, l'innovation n'est plus une option, c'est une nécessité**. Les acteurs de l'immobilier sont désormais confrontés à un défi majeur : réinventer l'immobilier pour qu'il s'adapte au monde de demain.

C'est la raison pour laquelle l'OID a choisi de publier son étude « **L'innovation, le nouveau levier de création de valeur dans l'immobilier** » avec un double objectif :

- **Proposer une approche analytique** des principaux « enjeux » source d'innovation et de leurs conséquences sur la transformation du marché immobilier ;
- **Illustrer cette approche par des exemples de solutions innovantes** développées en France et à l'étranger.

Le rapport propose une approche synthétique des 4 "enjeux" que sont :

- **La pression climatique** et la nécessité de la transition énergétique ;
- **L'évolution des modes de travail et de consommation ;**
- **L'émergence de business models** fondés sur une économie circulaire, collaborative et axée sur l'usage plutôt que sur la propriété ;
- **L'irruption du numérique .**

et présente les défis lancés au secteur de l'immobilier en matière d'adaptation et de transformation.

L'observatoire de l'Immobilier Durable est une association indépendante constituée d'acteurs privés et publics de l'immobilier tertiaire en France. L'OID est un espace collaboratif favorisant les échanges de bonnes pratiques et les retours d'expériences. L'OID met en commun des données techniques de bâtiments menant à la publication du Baromètre annuel sur la performance énergétique et environnementale des bâtiments tertiaires.

A l'occasion de la conférence annuelle de l'OID au SIMI qui se déroulait le mercredi 2 décembre, Michèle Pappalardo (Fédératrice du mieux-vivre en ville auprès du MAE et du secrétaire d'état au commerce extérieur, coanimatrice de Vivapolis), Fabrice Bonnifet (Directeur Développement Durable, Groupe Bouygues) et Christian Cléret (Directeur Général, Poste-Immo) réagissaient à cette nouvelle publication de l'OID.

Le constat est probant : **Toute la chaîne de valeur, depuis la conception d'un bâtiment jusqu'à son utilisation, évolue sous l'influence de ces forces motrices** et on observe déjà quelques transformations, comme en atteste les solutions recensées dans l'étude de l'OID.

Peu à peu, l'immeuble de demain se dessine. Il sera économe, connecté, collaboratif et "implanté" dans son territoire. Il communiquera directement avec la ville qui l'entoure et évoluera avec les attentes de ses occupants. En un mot, ce sera un immeuble responsable.

Si il faut être vigilant aux effets de mode, les acteurs sont déjà « en marche » et s'attèlent dès à présent à relever ces défis avec des projets pilotes. C'est ainsi que Christian CLERET (Directeur Général, Poste-Immo) nous rappelle à « **l'importance de l'expérimentation** ».

Il convient toutefois de souligner **l'hétérogénéité du parc immobilier français et de ses parties prenantes**. En effet, cette « **immo-diversité** » pourrait être une source importante de résilience pour certains segments du marché face à ses nouveaux défis.

Ainsi, les mutations du secteur immobilier offrent de multiples opportunités à ceux qui seront les saisir. **Les acteurs historiques du marché seront-ils prendre le train de l'innovation ? Doit-on parler de redistribution ou de création de valeur par l'innovation ? La prime aux suiveurs ou aux expérimentateurs ?**

A propos de l'OID

Créé en 2012, l'Observatoire de l'Immobilier Durable est une association indépendante réunissant des acteurs de l'immobilier tertiaire privés et publics. Véritable espace d'échanges et de réflexions, elle favorise le dialogue et le partages de retours d'expériences pour démocratiser les meilleures pratiques en terme d'immobilier durable. L'OID analyse les données techniques de bâtiments menant à la publication du Baromètre annuel sur la performance énergétique et environnementale des bâtiments tertiaires. En 2014, l'OID a rendu public son baromètre sur un parc composé de plus de 15 millions de m².

Contact presse :

Loïs MOULAS

Directeur Général, OID

+ 33 (0)1 82 83 71 92

+ 33 (0)6 32 55 71 07

[**lois.moulas@o-immobilierdurable.fr**](mailto:lois.moulas@o-immobilierdurable.fr)

L'observatoire de l'Immobilier Durable est une association indépendante constituée d'acteurs privés et publics de l'immobilier tertiaire en France. L'OID est un espace collaboratif favorisant les échanges de bonnes pratiques et les retours d'expériences. L'OID met en commun des données techniques de bâtiments menant à la publication du Baromètre annuel sur la performance énergétique et environnementale des bâtiments tertiaires.