

Séminaire USPI 15 octobre 2019 : l'obsolescence immobilière

Résumé de l'exposé de Philippe Schuwey, expert breveté en estimations immobilières

6 domaines représentant l'obsolescence :

Acronyme « TARTES »

- T** Territoriale
- A** Architecturale
- R** Réglementaire
- T** Technique
- E** Économique
- S** Sociologique

L'obsolescence, c'est le fait pour un produit d'être dépassé, même s'il est en parfait état.
Il ne faut pas la confondre avec la vétusté qui est un état de détérioration produit par l'usure!

Quelques exemples par domaine :

Obsolescence territoriale

- Modification de la situation (route de contournement par ex.)
- Proximité des transports en commun

Obsolescence architecturale

- Bâtiment qui dure dans le temps (traverse plusieurs siècles ou démoli après 50 ans)
- Flexibilité, modulable, changement rapide (open space)

Obsolescence réglementaire

- Loi sur l'aménagement du territoire, sur les résidences secondaires
- Nouvelles normes énergétiques
- Nouvelles normes concernant la santé et la sécurité des occupants (nocivité des composants, normes de sécurité incendie, accessibilité mobilité réduite)
- Protection du patrimoine ou des sites construits

Obsolescence technique

- Type de chauffage, composition de la construction, connectivité de l'immeuble

Obsolescence économique

- Coût de fonctionnement de l'immeuble

Obsolescence sociologique

- Correspondre au statut social (*l'image sociale est plus importante qu'on ne le pense*)
- Correspondre au mode de vie actuelle, au bien-être

Dis-moi où tu vis, comment tu travailles et ce que tu consommes, je te dirai qui tu es !

L'obsolescence sociologique recouvre deux dimensions : la capacité de l'immeuble (1) à contribuer au bien-être des utilisateurs, et (2) à être adaptée à leur mode de vie (immeuble résidentiel) et à leurs modes de travail (immeubles d'activités), actuels et futurs.

Tout l'enjeu est de :

comprendre et anticiper les nouvelles tendances qui vont modifier l'offre et la demande.

Par exemple :

L'immeuble moderne devrait

- correspondre au statut social
- être connecté au réseau
- être autosuffisant au niveau énergétique
- être non toxique et sécurisé pour ses habitants/utilisateurs
- permettre une bonne rentabilité de travail
- correspondre au mode de vie actuelle, au bien-être
- être proche des transports en commun

Philippe Schuwey, le 15/10/2019