

## GROUPE OPTIM



**LAURENT  
CASTELLANI**

Directeur développement et stratégie

# DEMAIN, L'IMMOBILIER RENOUVELABLE

Difficile de s'en convaincre tout à fait, mais il y a des chances que la révolution digitale et sociétale qui est à l'œuvre emporte donc rapidement une bonne partie de nos références et réflexes immobiliers actuels !

### Une obsolescence croissante

L'éclosion récente et remarquable de concepts immobiliers très novateurs fait réfléchir et emporte déjà l'adhésion de nombreuses entreprises à peine créées ou très aguerries. Le projecteur est évidemment tourné vers ces métiers émergents

qui fondent leur modèle sur une vision nouvelle de l'occupation, du service, de l'exploitation et du rendement d'un immeuble tertiaire (en attendant l'extension aux autres typologies d'actifs), ce qui nous ferait presque oublier que plus de 100 millions de mètres carrés de bureaux existants en France (dont plus de 70 % sont obsolètes techniquement, soit au regard de leur accessibilité, soit de leur environnement), continuent d'être occupés de manière traditionnelle et pour longtemps par des milliers d'entreprises et des millions de salariés. Aussi marginal en volume que soit encore le phénomène, il bouscule des convictions très ancrées et partagées par la plupart d'entre nous, en tous cas les plus anciens, qui n'auraient pas parié lourd sur la capacité d'un investisseur à accepter de louer un actif de 10 000 m<sup>2</sup> en neuf ans fermes à une société de

coworking créée depuis moins de trois ans ! Les plus jeunes d'entre nous, qui ont souvent découvert l'immobilier en inventant ces nouveaux modèles, ne se sont pas posés ces questions et ont bien eu raison. Une partie de cet avenir immobilier leur appartient déjà ! Cela révèle aussi une aspiration indiscutable et croissante d'une partie de la population active et des entreprises à tester d'autres manières de travailler et de vivre au travail, en misant sur des propositions dynamiques et des contextes favorisant la proximité, l'échange, les loisirs et les services.

Difficile de dire si ces nouvelles propositions de vie au travail (ou de travail à la vie) sont le signe durable d'un nouvel axe social, équilibré, harmonieux, libre, rassemblé, équitable, inventif et productif, qui réduira sans l'aliéner le fossé entre nos vies personnelles et nos vies professionnelles, mais je suis convaincu qu'elles posent parfaitement la question de l'évolution de la multiplicité des usages auquel l'immobilier actuel répond si mal.

C'est cette obsolescence croissante (pas programmée elle !), mais bien réelle, à laquelle tous nos métiers doivent répondre aujourd'hui pour imaginer l'immobilier et la vie de demain. Je crois que l'immobilier de 2050 sera majoritairement renouvelable et s'affirmera comme le maillon essentiel d'une centralité et d'une mobilité accrues. Il sera esthétique, ouvert, flexible, central, collectif, transversal et connecté. Il autorisera, alternativement ou simultanément, tous les usages. Sa polyvalence, sa connectivité et sa centralité lui donneront sa valeur (la plus élevée et la plus pérenne). Son architecture, sa taille, son intégration digitale, la compatibilité de ses principes constructifs, ses matériaux, ses façades évolutives, ses logiciels de gestion, la conception ouverte de ses espaces intérieurs et de ses volumes, le dimensionnement de ses distributions verticales et horizontales et son accessibilité repousseront les limites de l'obsolescence. Il sera pensé, bâti et programmé pour évoluer. Le contraire d'un immeuble figé inscrit dans l'espace et le temps. Cet immobilier dynamique réinventera en permanence ses volumes et ses environnements intérieurs au bénéfice alternatif ou conjugué des usages ciblés.

Sa capacité à s'adapter à chaque activité sur des séquences de plus en plus courtes lui conférera ses modernités successives portées et incarnées par ceux qui y vivront. L'immeuble évoluera du logement au bureau, du bureau au médical, de la santé au scolaire, du culturel au sportif... et pourra associer simultanément ces usages. La révolution à venir portera plus sur l'intérieur que sur l'enveloppe et le bâti. Elle sera immobilière et mobilière. Les hommes

s'adapteront de moins en moins aux typologies figées des immeubles actuels (ils finiront par les quitter à cause de cela). L'immeuble de demain fera la démonstration permanente de sa capacité à s'adapter aux hommes (et plus le contraire) et c'est son caractère flexible, renouvelable et universel qui le valorisera et assurera sa pérennité.

*"L'immeuble évoluera du logement au bureau, du bureau au médical, de la santé au scolaire, du culturel au sportif..."*

#### **Des défis majeurs**

Plusieurs défis majeurs sont devant nous pour franchir ce pas (qui peut ressembler à un grand écart !). Entre rupture et mutation. Ce sont aussi des pistes formidables d'anticipation, de recherche, d'innovation, de mise en œuvre et d'investissement, qui deviendront les leviers de la création de valeur de demain. Inventer aujourd'hui l'immeuble neuf qui répondra à cette exigence de flexibilité et de transformation intérieure en proposant des architectures puissantes, compatibles, esthétiques, éco responsables, évolutives et durables et se réappropriant, dans le même temps, certains pans du parc actuel pour donner à tous les actifs et toutes les entreprises, un espace professionnel homogène et réparti, réel lieu d'intégration, de bien-être et de mobilité, porteur d'une vision renouvelée favorisant la création, la performance, le plaisir et l'esprit d'entreprendre.