



Ralentissement immobilier : la qualité environnementale comme levier de valorisation

Le secteur immobilier français connaît depuis plusieurs mois un ralentissement marqué. La hausse des taux d'intérêt, conjuguée à l'inflation des coûts de construction, pousse certains maîtres d'ouvrage à reconsidérer leurs investissements et à questionner le niveau d'ambition environnementale de leurs projets.

Face à cette tentation compréhensible de réduire les coûts à court terme, une analyse approfondie révèle pourtant une réalité contre-intuitive. En effet, maintenir une **haute qualité environnementale** constitue aujourd'hui une excellente stratégie pour **sécuriser une opération** et traverser sereinement cette nouvelle période. Sur quelles pistes s'engager ?

Limiter la dépendance énergétique

Toute énergie consommée représente un **coût sur la facture finale**, qu'il s'agisse d'énergies fossiles ou d'électricité.

Dans ce contexte, la démarche de qualité environnementale permet de **réduire les besoins énergétiques**. Ce, en favorisant une enveloppe performante, une conception bioclimatique aboutie intégrant orientation, apports solaires et ventilation naturelle.

Cette **sobriété énergétique** garantit une stabilité des charges d'exploitation, indépendamment des fluctuations du marché. De plus, elle peut être déployée de manière agile en bonne intelligence, suivant les ambitions et les caractéristiques du projet.

Anticiper un haut degré de flexibilité énergétique

La transition vers l'électrification massive des usages exerce une pression croissante sur le réseau électrique français, particulièrement lors des pics de consommation hivernaux. Anticiper ces problématiques dès la phase de conception d'un projet de construction permet d'intégrer des solutions structurantes qui risqueraient d'être bien plus complexes et coûteuses à déployer ultérieurement.

Concevoir un bâtiment équipé de systèmes de **Gestion Technique du Bâtiment (GTB)** performants, capable de stocker l'énergie produite localement ou encore de moduler sa demande selon les signaux du réseau, transforme le bâtiment en **acteur intelligent et adaptable**. Cette capacité de flexibilité énergétique pensée en amont du projet peut apporter une valorisation financière. Ce, tout en sécurisant l'approvisionnement en énergie du bâtiment.

Activer l'économie locale par la qualité environnementale

La qualité environnementale du bâtiment offre un levier puissant pour dynamiser les filières locales et réduire la dépendance aux chaînes d'approvisionnement internationales. Les choix de conception, comme par exemple sélectionner des fournisseurs d'équipements français ou européen, privilégier des matériaux biosourcés locaux, et intégrer l'économie circulaire dans la stratégie approvisionnement, transforment chaque projet en **vecteur de développement territorial**.

Cette stratégie d'ancrage local a pour avantage de

- Sécuriser les approvisionnements,
- Réduire l'empreinte carbone liée au transport,
- Améliorer la traçabilité des matériaux
- Et créer des emplois sur le territoire.

Les choix réalisés dès la phase de programmation et de conception déterminent ces orientations stratégiques, d'où l'importance d'intégrer cette réflexion le plus en amont possible du projet.

Concevoir avec une vision long terme

Un bâtiment de haute qualité environnementale doit être pensé pour **durer** et **s'adapter aux multiples évolutions** qui marqueront les prochaines décennies. Le changement climatique entraîne une augmentation de la fréquence et de l'intensité des aléas climatiques extrêmes. Par exemple, vagues de chaleur, inondations, sécheresse, etc. Ces phénomènes pèsent directement sur la viabilité du projet.

Au-delà de la résilience climatique, penser le long terme implique d'anticiper les évolutions sociétales. Par exemple, la transformation démographique ou des modes de travail qui impliqueraient un changement d'usage. Par ailleurs, c'est une responsabilité collective que de préserver les ressources pour atténuer le changement climatique. Un bâtiment conçu avec **flexibilité et adaptabilité** constitue un actif pérenne. Ce dernier se montrant capable d'absorber ces mutations, sans nécessiter de restructurations lourdes.

Cette approche rassure les investisseurs, qui intègrent désormais les risques climatiques et d'obsolescence dans leurs critères d'évaluation. Les assureurs, de leur côté, ajustent leurs primes en fonction de la vulnérabilité des bâtiments aux aléas climatiques. Un bien résilient représente ainsi un actif assurable à coût maîtrisé et un patrimoine qui conserve sa valeur dans la durée.

Anticiper plutôt que subir : le rôle de l'AMO environnementale

Face à cette complexité croissante, l'accompagnement d'une **Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (AMO) environnementale** spécialisée prend son sens. Cette expertise permet de

- Naviguer entre les multiples référentiels,

- Arbitrer entre les solutions techniques,
- Quantifier les bénéfices économiques de chaque choix environnemental,
- Et surtout, d'éviter les fausses bonnes idées qui coûtent cher sans apporter de réelle valeur !

Chez Florès, nous sommes convaincus que la qualité environnementale du bâtiment n'est pas une charge supplémentaire dans un contexte de crise, mais **un levier stratégique** pour valoriser son opération à long terme pour les acteurs de l'immobilier, favoriser l'ancrage locale et s'engager en faveur de l'environnement.

A.B.