

# Transformer l'immobilier à partir des usages futurs

## Contexte

Face à l'obsolescence d'un parc bâti majoritairement conçu avant 1990, à l'accélération des normes environnementales (RE2020, décret tertiaire) et à l'évolution rapide des usages (télétravail, hybridation, flexibilité), les acteurs immobiliers doivent repenser leurs stratégies. Le secteur est confronté à une équation complexe : transformer l'existant, anticiper les besoins émergents, et optimiser les investissements dans un cadre contraint.

## Problématiques métier

**Comment adapter** un parc immobilier vieillissant, contraint par des normes environnementales strictes et des équilibres financiers fragilisés, aux nouveaux usages du travail, de l'habitat et des services, sans recourir systématiquement à la construction neuve ?

**Comment anticiper** les futurs usages du travail, de l'habitat et des services, dans la construction neuve ?

## Objectifs

**Nous objectivons les pratiques et les besoins des usagers à partir d'enquêtes qualitatives et quantitatives**, afin d'identifier les écarts entre espaces prescrits et usages réels. Sur cette base, nous construisons des scénarii d'évolution compatibles avec les contraintes réglementaires, énergétiques et budgétaires, pour éclairer les décisions à moyen terme. Enfin, la mission vise à fournir un kit d'aide à la décision opérationnel, permettant aux acteurs immobiliers d'arbitrer, de prioriser et de transformer leurs actifs en fonction des tensions identifiées et des opportunités à saisir.



### Valeur ajoutée

- **Structuration d'une approche différenciante** : Croisement du design, de la sociologie appliquée et de la prospective pour construire une réponse adaptée aux spécificités du secteur immobilier et aux exigences des directions immobilières, RSE et stratégiques.
- **Amélioration de la qualité des arbitrages** : Production d'outils concrets et transférables (typologies, fiches, scénarios, matrices) directement mobilisables dans les processus de programmation, d'investissement ou de transformation du parc.
- **Renforcement de la capacité d'anticipation des décideurs** : Mise en visibilité des usages réels et émergents, intégration des contraintes réglementaires et technologiques, et projection dans des futurs réalistes et désirables à moyen et long terme.



### Méthodologie

- Cadrage stratégique avec comité de pilotage ;
- Enquête sociologique (entretiens, observations, questionnaire) ;
- Modélisation des tensions et scénarii illustrés des usages ;
- Ateliers prospectifs pour tester les futurs et dégager des visions cibles ;
- Production d'un kit d'aide à la décision visuel, opérationnel et transférable ;
- Restitution finale et feuille de route priorisée.



### Livrables

- Typologies, personas, scénarios illustrés
- Fiches d'usage, matrices d'arbitrage, tableaux de bord
- Note stratégique & feuille de route activable