

*L'introduction du numérique dans le bâtiment et l'émergence, puis à terme la généralisation, des projets Smart Building/Smart Cities, permettent d'appréhender le bâtiment et, à l'échelle supérieure, le quartier et la ville, comme une entité intelligente : dotée de systèmes d'échanges et de communication, permettant des transferts de données diverses destinées à rendre celle-ci performante à tous les niveaux : énergie, sécurité, services, espaces urbains connectés, interactifs et évolutifs au service des usagers et consommateurs immobiliers...*

*Le numérique est incontournable et son utilité au profit d'une économie servicielle est devenue une évidence pour tous, toutefois lorsqu'il s'agit de financer la digitalisation des bâtiments, la contrepartie en termes de valorisation n'est pas aisée à justifier.*

*L'objectif de cette commission sera donc de démontrer l'existence d'une valeur numérique en traçant les externalités positives et en tentant d'identifier le lien de causalité entre valeur et numérique. Quel modèle économique pour générer de la valeur numérique ? Comment définir cette valeur ?*

*L'identification de cette valeur est délicate à déterminer, car le concept même de smart building peut recouvrir des réalités différentes, l'enjeu de cette commission sera donc de déterminer :*

- *Une définition commune à la notion de valeur numérique, à l'instar de la valeur verte, l'augmentation de la valeur d'un actif immobilier engendrée par la création d'offres servicielles associées au bâtiment et rendue possible par les infrastructures numériques qui y sont intégrées, devraient permettre de quantifier la valeur ajoutée par rapport à un autre bien toutes caractéristiques égales par ailleurs ;*
- *Le niveau de service permettant d'atteindre cette valorisation ;*
- *Un modèle économique adapté permettant de justifier les surcoûts associés par une contrepartie en terme de valorisation, de respect des politiques RSE des investisseurs, de promotion de la durabilité, d'économie de charge...;*

*Plusieurs arguments évoqués en séances ont été avancés pour tenter de trouver des axes de valorisation concrets :*

- *Transformation de l'immobilier d'entreprise à la suite de la crise Covid avec une disparition probable à terme de la dichotomie classique entre tertiaire et résidentiel => le numérique est un enjeux de société et l'intérêt de service associés se fait grandissant avec le déploiement du télétravail ;*

- *La taxonomie européenne=> l'orientation des investissements vers des activités permettant la transition effective vers une économie durable fait du numérique LE pilote de la transition (actions de commissioning, performance énergétique des bâtiments, gestion optimisée des espaces, des déchets...);*
- *La création d'un DPN (diagnostic de performance numérique) favoriserait la création d'un cadre de référence et permettant de sécuriser les données ;*
- *Les assurances qui permettent la sécurisation des investissements.*

*Concernant ce dernier point, les avancées techniques liées à la digitalisation des actifs immobiliers questionnent, car leur efficacité ne peut s'affranchir de garanties pérennes pour le consommateur final et l'investisseur.*

*Deux axes de réflexions doivent être abordés au sein de cette commission autour des deux étapes de la vie d'un bâtiment :*

- *Au stade de la construction : l'implémentation des infrastructures numériques dans le bâtiment ne constitue-t-elle pas un ouvrage au sens de l'article 1792 du code civil ? les intégrateurs de solutions numériques pourraient être assujettis à la responsabilité civile décennale et les « lots Smart » des projets de construction intégrer les assiettes de tarification des programmes DO/CNR*
- *Au stade de l'exploitation : la création d'un bâtiment serviciel modifie la cartographie des risques de dommages, avec l'instrumentation des bâtiments et la présence de capteurs les risques traditionnels (incendie, dégât des eaux...) sont détectés avant même leur survenance, mais qu'en est-il du risque de piratage des données des utilisateurs des smart buildings ? des pertes d'exploitation liées à l'impossibilité d'utiliser les services associés au bâtiment numérique ?*

*Les impacts des transitions environnementales et numériques sont un véritable sujet de préoccupation pour les entreprises et notamment la gestion des impacts sur les coûts de construction et les charges d'exploitation des bâtiments dans un contexte réglementaire évolutif. Les acteurs économiques attendent des assureurs davantage d'accompagnement et des solutions d'assurance adaptée à l'évolution des profils de risque.*

*La prise en compte par le secteur de l'assurance des mesures d'adaptation et de protection mises en place devrait jouer sur la tarification du risque.*