



Communiqué de presse
Paris, 10 mars 2025

Coût de l'inaction climatique : Sitowie développe une solution de calcul à l'échelle d'un bâtiment dans son logiciel Predibat

- Concept développé à l'échelle de la planète, le coût de l'inaction peut désormais, grâce au logiciel développé par Sitowie, être calculé bâtiment par bâtiment, permettant ainsi aux gestionnaires de patrimoine immobilier de faire des choix de travaux éclairés.

Face à des actifs vieillissants et aux enjeux climatiques, l'inaction n'est pas neutre, elle détruit de la valeur

Dans une étude récente intitulée « Le coût de l'inaction », le World Economic Forum chiffre les coûts liés aux dommages climatiques à plus de 1 000 milliards de dollars entre 2020 et 2024, un montant qui a plus que doublé en vingt ans. L'inaction des entreprises pourrait affecter leur profitabilité : entre 5 % et 25 % des bénéficiaires seraient ainsi menacés par les conséquences matérielles du changement climatique et la dégradation naturelle des bâtiments d'ici 2050. A l'échelle plus globale, si aucune action n'est prise pour tenter de réduire à zéro les émissions de CO₂, et que le réchauffement climatique atteint 4,8°C en 2100, le coût des dommages est estimé à environ 60 % du PIB actuel mondial selon l'Ifpen.

A l'échelle d'un bâtiment, le coût de l'inaction peut désormais être chiffré grâce au logiciel Predibat, qui permet d'en mesurer les différentes composantes. Choisir de ne pas agir dégrade la valeur d'un bien immobilier puisque cette inaction impacte le coût des travaux, qui seront plus élevés si réalisés plus tard, mais aussi le coût de la consommation énergétique ou encore le coût de la perte d'exploitation si le bâtiment devient inutilisable. Autant de conséquences de l'inaction qu'il est désormais possible de calculer avec précision et objectivité.

Avec cette nouvelle fonctionnalité, Predibat devient plus que jamais un outil d'aide à la décision

Illustration concrète de l'intérêt de calculer le coût de l'inaction, Sitowie a récemment accompagné un industriel français dans son arbitrage immobilier et financier entre conservation ou reconstruction d'un actif clé de production. Grâce au logiciel Predibat développé par Sitowie, deux scénarios clairs et chiffrés à horizon 10 ans ont pu être dressés :

- **Maintien de l'actif de production existant**, sans possibilité de faire de gros travaux car la production ne peut pas y être interrompue. Predibat a permis de chiffrer le coût de ce scénario, en analysant notamment son impact sur le coût des consommations énergétiques, sur les risques de coûts de travaux en urgence ainsi que sur le risque de perte d'exploitation (en cas de vacance forcée par exemple). Le coût a été calculé à hauteur de 2 373 euros par m² sur 10 ans.
- **Construction d'un nouveau bâtiment de production** : il s'agit du scénario le plus coûteux à court-terme mais du plus économique à long-terme car il permet d'éviter les surcoûts induits par l'inaction et ramène l'évaluation des risques de perte d'exploitation à 0 euro. In fine, on parvient à un coût de 2 247 euros par m² sur 10 ans, donc plus faible que pour le scénario de l'inaction, démontrant sa rentabilité sur le long terme. De plus, dans ce scénario, l'industriel se dote d'équipements neufs et ainsi préserve, voire augmente, la valeur de son infrastructure.

Scénario	Type de coût évalué	Coût/m ²	Coût/m ²
Maintien dans l'actif existant	Coûts des travaux programmés	0	2 373
	Risque de surcoût inaction	1 571	
	Coût cumulé de l'énergie	802	
	Risque de perte d'exploitation	Fort	Fort
Construction d'un nouveau bâtiment de production	Coûts des travaux programmés	2 080	2 247
	Risque de surcoût inaction	0	
	Coût cumulé de l'énergie	167	
	Risque de perte d'exploitation	Nul	Nul

Yann Lefeuvre, Directeur scientifique de Sitowie : « L'inaction implique une perte d'exploitation. Elle a un impact direct sur l'énergie, les émissions de gaz à effet de serre et même sur la valorisation des actifs. On constate que retarder les travaux, c'est les payer plus cher, plus tard. En moyenne, les travaux faits en urgence coûtent 35 % de plus que les travaux qui ont été planifiés. Jusqu'à aujourd'hui le coût de l'inaction était conceptuel, il est désormais objectivable et mesurable. Pour qu'agir ne soit plus une injonction mais un choix rationnel ! »

A propos de Sitowie

Fondée en 2018 par Pauline Koch, Sitowie est une société technologique qui aide les acteurs de l'immobilier professionnel à adapter leur parc aux enjeux actuels, notamment les conséquences du changement climatique, et à en maximiser la valeur verte et financière.

Sitowie développe un logiciel d'aide à la gestion prédictive et durable des actifs : Predibat. Basé sur des modèles scientifiques validés, Predibat permet :

- de dresser un état des lieux des actifs (vieillesse des matériaux, consommations énergétiques, respects des normes, adaptation au changement climatique, résilience)
- de générer les meilleurs plans de travaux possibles pour atteindre ses objectifs qu'ils soient réglementaires, climatiques, énergétiques, tout en anticipant à l'avance leur impact
- de suivre la trajectoire des bâtiments dans le temps, leur empreinte environnementale et leurs consommations
- de prendre rationnellement les meilleures décisions pour les actifs, le parc, et cela au meilleur coût.

Avec Predibat, Sitowie donne les moyens à ses utilisateurs d'éclairer et d'optimiser leurs plans de travaux pour obtenir des résultats performants, mesurables et durables ; résultats nécessaires aujourd'hui pour obtenir un financement, piloter sa politique de risque, négocier avec les assurances et préserver la valeur.

Sitowie s'adresse aux professionnels qui détiennent et gèrent des actifs immobiliers pour des enjeux financiers ou purement d'exploitation : bailleurs sociaux, directions immobilières d'entreprises, foncières, sociétés de gestion d'actifs immobiliers, investisseurs divers, collectivités entre autres.