

**Les Matins de l'immobilier de Business Immo Green®**  
**3 juillet 2012**

***Groupe « Valeur Verte en Pratique »***

**Tertiaire/Logement : La valeur verte à  
l'épreuve**

**Quelles stratégies pour pérenniser la valeur de  
ses actifs immobiliers ?**

# Sommaire

---

## ■ Qu'est-ce que la valeur verte en pratique ?

Jean Carassus, Ecole des Ponts ParisTech

## ■ Que nous apprend la mesure des consommations réelles ?

Jean-François Le Teno, AXA RE

## ■ Des conventions au réel : les différences sont-elles explicables?

Franck Hovorka, Caisse des Dépôts

## ■ Quelles nouvelles relations entre propriétaire, utilisateur et exploitant pour pérenniser les performances et la valeur ?

David Ernest, Vinci Facilities

## ■ De quelle valeur parle-t-on ?

Lionel Pancrazio, Senior Advisor LB-P Asset Management

## Qu'est-ce que la valeur verte en pratique ?

---

### La valeur verte : définition

- la valeur additionnelle de marché d'un immeuble certifié de bonne qualité « énergie, environnement, santé », comparé à un immeuble similaire non certifié,
- ou la décote d'un immeuble non certifié « énergie, environnement, santé », comparé à un immeuble similaire certifié.

*La plupart des recherches relatives à la mesure de la valeur verte sur les marchés immobiliers américain, britannique et hollandais sont sur le blog [www.immobilierdurable.eu](http://www.immobilierdurable.eu) (Rubrique « Coûts et Rentabilité »)*

La valeur (additionnelle ou décote) n'est pas seulement le prix:

- Niveau de loyer (dont résistance en temps de crise)

- Prix de revente

mais aussi:

- Rythme de commercialisation

- Taux d'occupation

- Durée d'occupation

- Liquidité: facilité de revente

- Taux de capitalisation (prime de risque)

*Les deux mots clés de la valeur verte sont risque et obsolescence*

## La valeur verte en pratique :

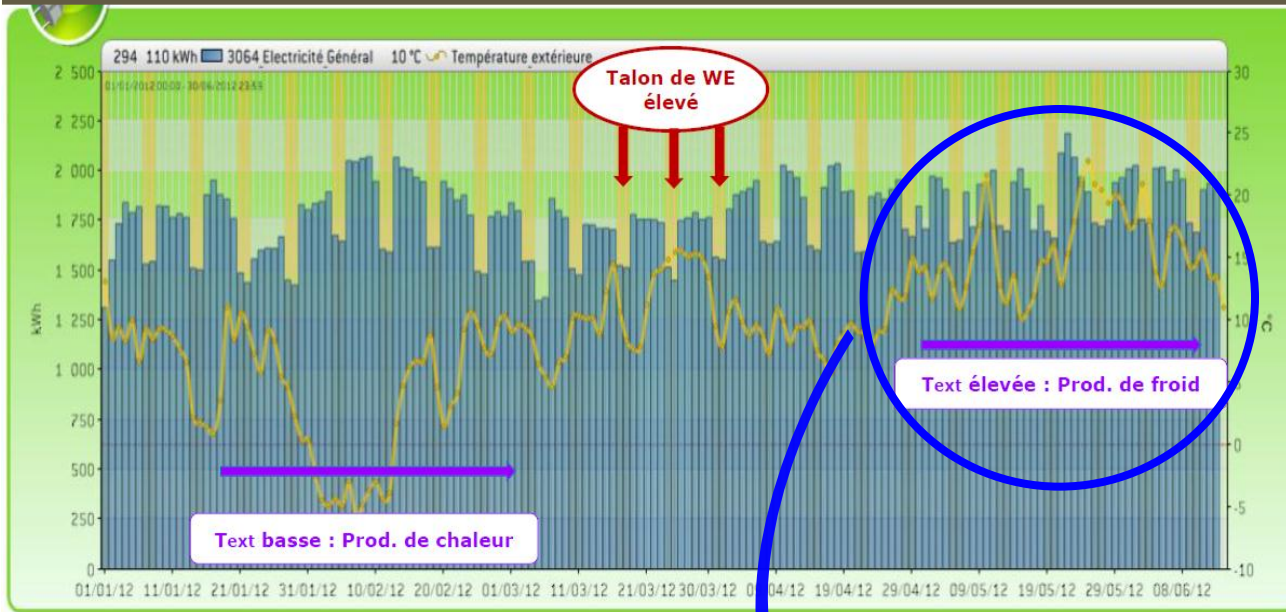
- **Hypothèse : la valeur verte dans le temps est liée aux performances « énergie, environnement, santé » réelles et non pas conventionnelles de l'immeuble.**
- **Elle dépend donc non seulement de la qualité environnementale intrinsèque de l'immeuble, mais aussi de la qualité environnementale de sa gestion-exploitation et de la qualité environnementale de son utilisation.**

## Que nous apprend la mesure des consommations réelles ?

---

### Pourquoi et comment mesurer l'énergie d'exploitation?

- La performance énergétique d'un actif est de loin le principal critère réglementaire sur lequel des améliorations sont ou seront attendues par le législateur.
- Sa mesure est quasi inexistante aujourd'hui – la facturation des charges n'en étant qu'une approximation grossière
- Il existe des approches statiques (audits) et dynamiques (télé-relève) de l'énergie finale réelle consommée par un immeuble
- AXA Real Estate a une préférence pour les approches dynamiques, qui:
  - Sont peu onéreuses
  - Offrent une information plus riche
  - Permettent à l'ensemble des acteurs de la chaîne de valeur d'agir (PM, FM)
- 474 immeubles de tous types sont maintenant équipé dans les portefeuilles gérés par AXA.



■ Gain potentiel de 30% sur la consommation de production d'ECS moyennant investissement

■ Actions diverses de reprogrammation chaleur, CTA et ventilo-convecteurs gain de 25% de consommation sans investissement

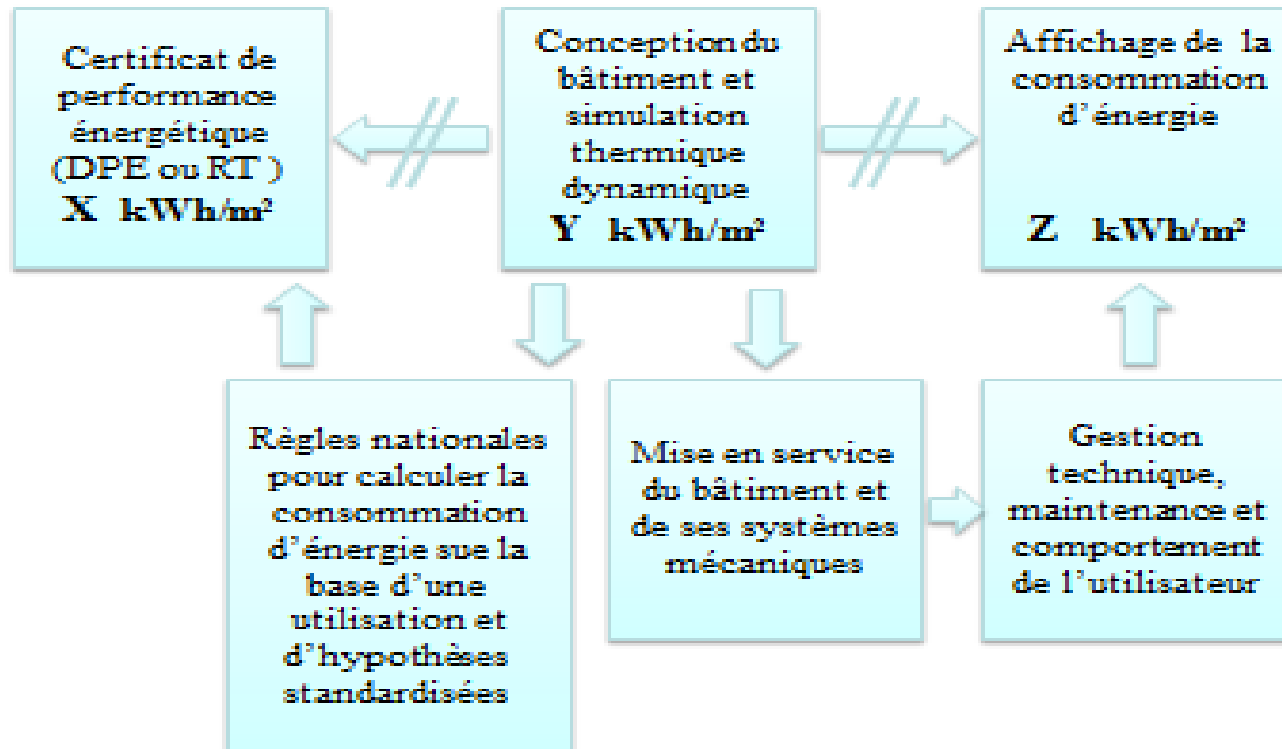
## Que peut-on / doit-on viser ?

- La consommation est d'autant plus grande que la non-qualité reste présente à tous les niveaux
- Réduire cette non qualité peut aisément résulter en un gain de 15 à 20%, sans autre dépense qu'un effort de concentration et de communication entre acteurs
- La mesure apporte immédiatement une prise de conscience, et donc un gain de performance de 5% au moins
- Ces gains restent substantiels en kWh, beaucoup moins en Euros
- Une cible de -25% sur la consommation d'énergie est largement atteignable sans investissements conséquentes
- Une cible de -38% sur la consommation d'énergie peut nécessiter des travaux
- La pérennité de ces gains renvoie à un gain de qualité dans le fonctionnement de la chaîne d'acteurs



## Des conventions au réel : les différences sont-elles explicables?

### La performance énergétique : De quoi parle-t-on ?



# Franck Hovorka

## En réalité

BATIMENT	SHON	Objectif	Type d'étude	CHAUFFAGE	FROID	ECS	ECLAIRAGE	VENTILATION	AUXILAIRES	Total 5 usages	ASCENSEUR	INFOR.	SERVEUR	AUTRES	TOTAL tous usages
BUREAUX NEUFS BBC ou mieux															
Bât 14		Passif	RT	7,41	0,19	4,04	14,62	13,26	1,18	40,7					
Bât 14		Passif	Simulation	19,61		0,77	14,71	7,74	1,55	44,38	0	37,93	19,61		101,91
Bât 14		Passif	Mesures	24,77	0	0	16,25	2,84	22,41	66,27	0	20,64	31,73	25,54	144,19
Bât 17		BBC	RT	28,05	13,01	7,06	15,21	22,10	1,15	86,57					
Bât 17		BBC	Simulation	34,08	51,15	0	55,46	18,68	2,37	161,74			60,79		222,53
Bât 19		BBC	RT	28,76	5,60	5,93	18,02	26,63	0,63	85,57					
Bât 19		BBC	Simulation	26,70	48,37	0	57,53	14,83	2,37	149,79			65,52		215,31
BUREAUX Existants, THPE ou RT2005															
1		Existant	Mesures	144	0	0	85,9	61,3	75,3	366,5			86,8	98,4	551,7
2		Existant	Mesures	88,29	107,51	0	69,13	7,69	3,10	275,71	3,84	76,82	15,38	12,26	384,01
3		Existant	Mesures	54	126,42	6	82,56	61,92	12,9	343,8	7,74		49,02	67,08	467,64
4		Existant	Mesures	59	39	10	80	46	40	274	7		97	66	443

## Enjeu : La définition de la Qualité d'Ambiance Intérieure

Un bâtiment performant énergétiquement est d'abord un bâtiment qui répond aux besoins (santé) et au confort des usagers.

Les cibles de **confort hygrothermique** à 19°C ne peuvent pas s'imposer (voir norme NF EN 15251)

- ex: Cité de l'environnement (Saint Priest)
- ex: Tour Elithis (selon mesure:  $T_{int}=22^{\circ}\text{C}$ )

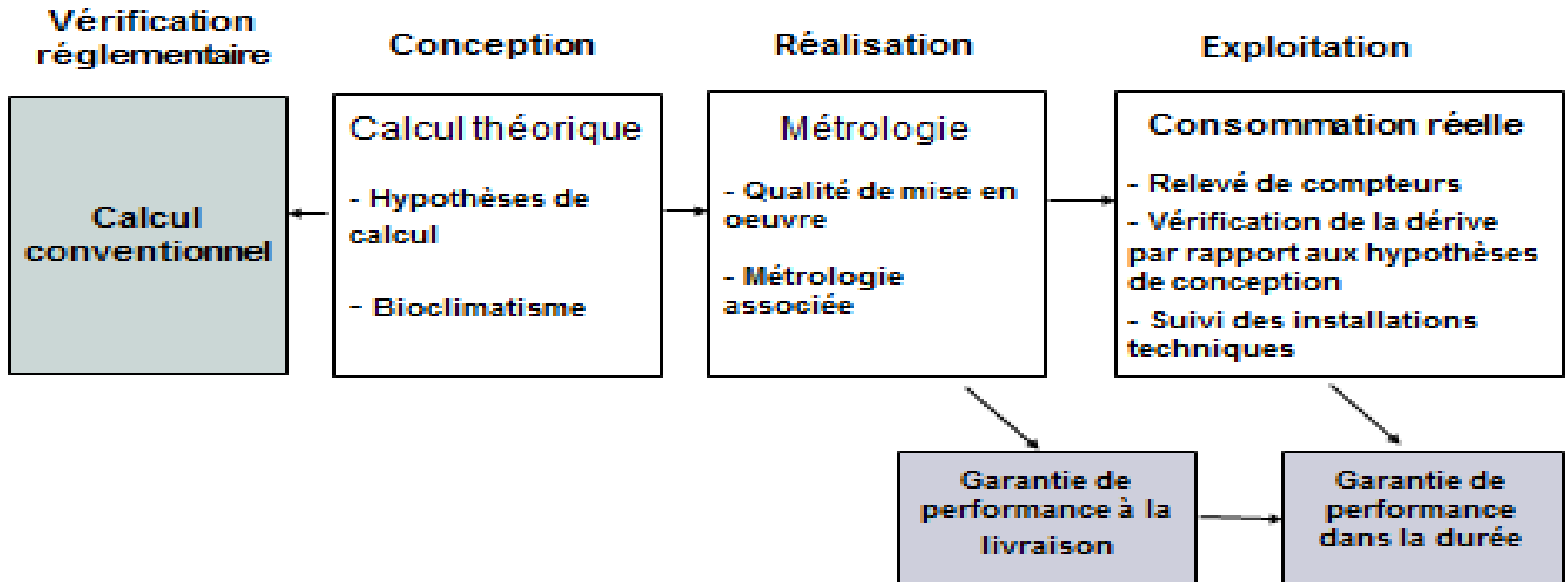
Le confort passe également par la définition de :

- **La qualité d'air intérieur**
- **La qualité acoustique**
- **La diffusion de la lumière naturelle**



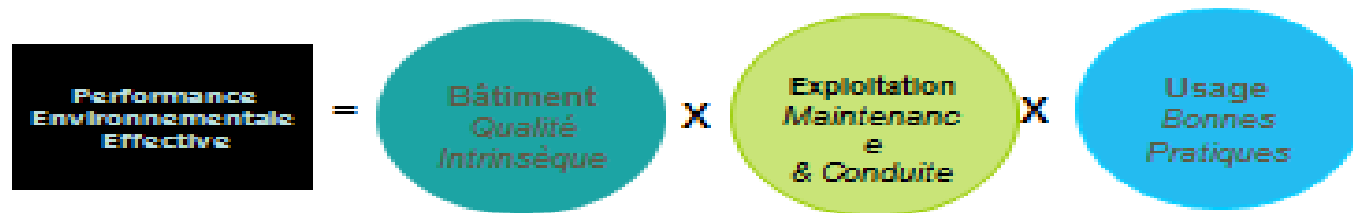
## Vers une garantie de performance

Implique la mise en œuvre d'une démarche Qualité



## Quelles nouvelles relations entre propriétaire, utilisateur et exploitant pour pérenniser les performances et la valeur ?

---



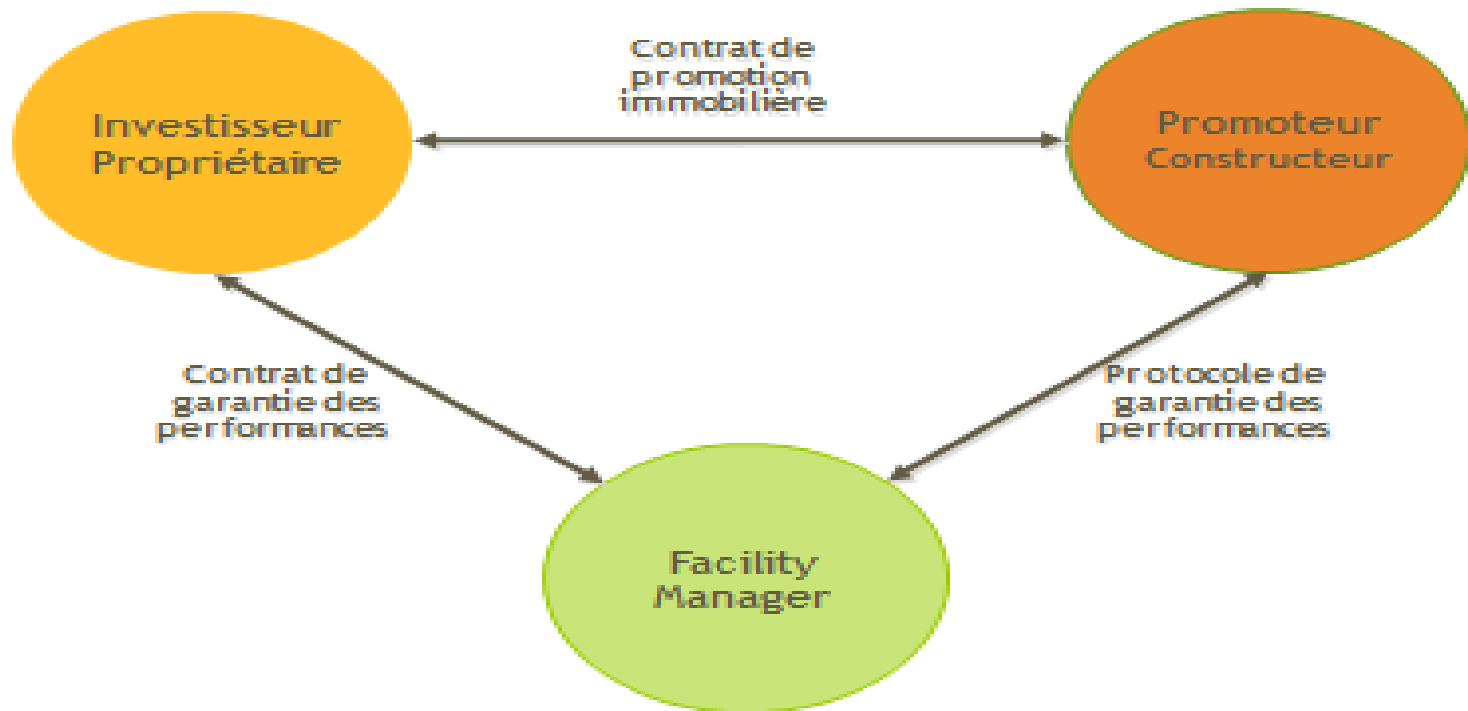
**La performance environnementale effective est la contribution combinée de :**

- **La qualité intrinsèque du bâtiment (garantie en partie par la réglementation thermique et par des certifications « vertes »)**
- **La performance de l'exploitation et de la gestion**
- **Les bonnes pratiques mises en œuvre par l'utilisateur**

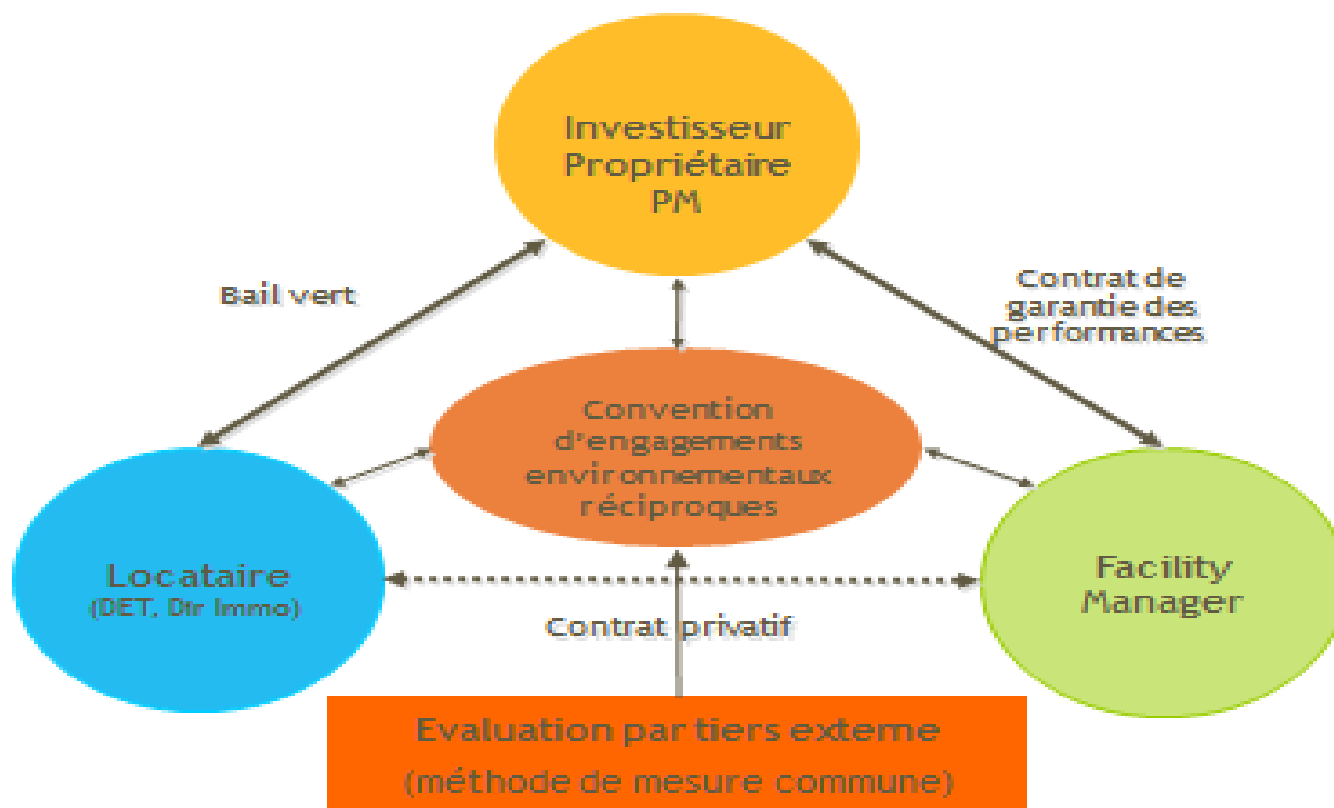
➤ De nouvelles relations entre les acteurs sont nécessaires pour garantir la performance

# David Ernest

---



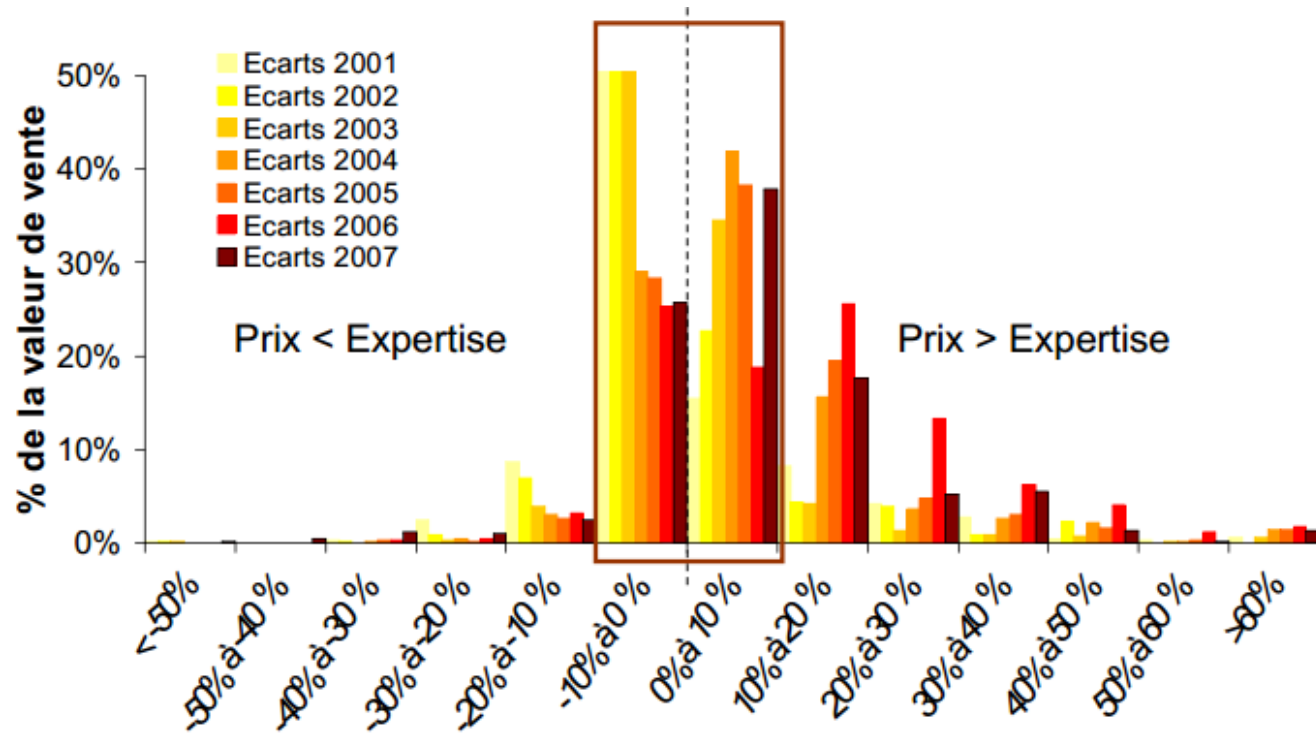
# David Ernest



## De quelle valeur parle-t-on ?

Les expertises immobilières ne fournissent qu'une information partielle sur la valeur d'un actif immobilier :

- Des écarts systématiques sont observés par rapport aux transactions,
- Des pratiques induisent des écarts permanents avec la valeur de marché.





## Quelle valeur mesure-t-on ?

---

**Les méthodes d'évaluation ne fournissent qu'une information partielle sur la valeur d'un actif immobilier :**

- **L'actif est valorisé unitairement,**
- **Indépendamment de son unité de gestion,**
- **Essentiellement sur des éléments de cash-flow , de comparables et probabilistes,**
- **Sans appréhension complète du risque.**

# Lionel Pancrazio

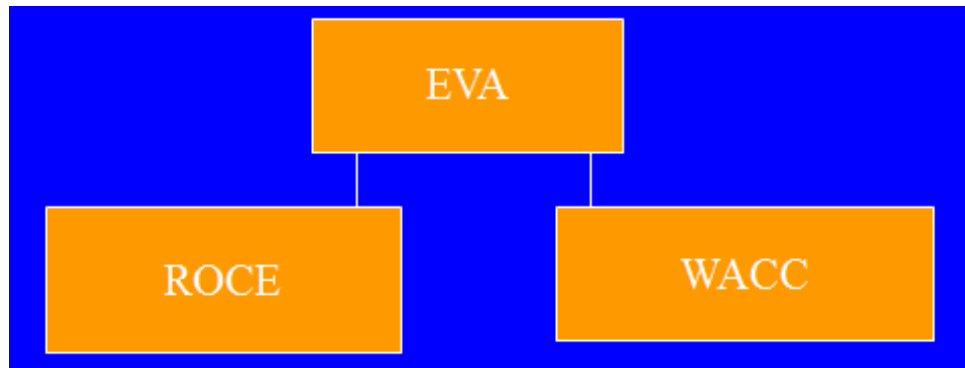
## Quelle valeur veut-on développer/préserver ?

---

La valeur d'un actif est à la fois corporelle et incorporelle :

- Éléments tangibles → rationnels,
- Éléments intangibles → irrationnels mais pourtant bien valorisables.

Il est nécessaire de relier indicateurs financiers, indicateurs opérationnels et plans d'action.



# Lionel Pancrazio

## Quelle valeur modéliser ?

Nous préférierions favoriser une approche de valeur durable :

- L'horizon de valorisation est celui de la durée de vie de l'actif,
- Les impacts du Grenelle à horizon 2020 sont systématiquement intégrés,
- La valeur est celle issue de l'évolution de l'immeuble et de son environnement au sein de son marché.

