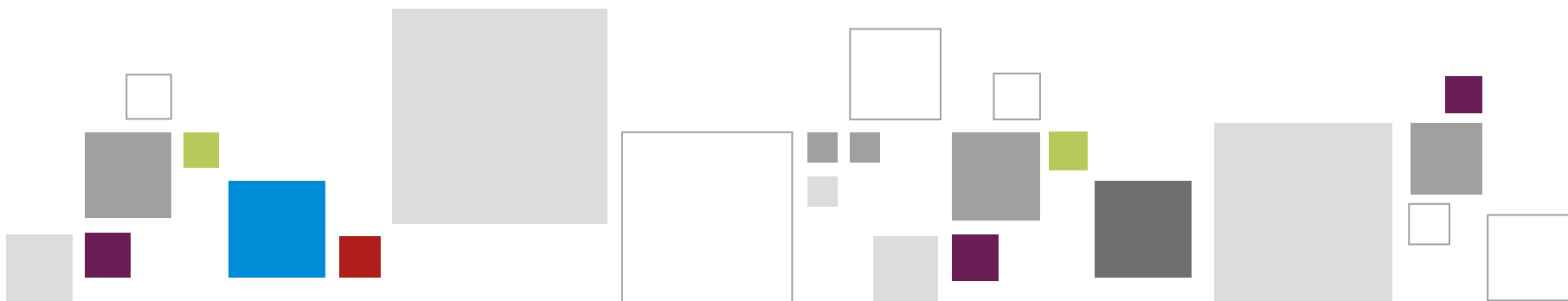




ief

GROUPE

*Rentabilité de l'investissement
énergétique*



4 filiales Entreprises Sociales pour l'Habitat (ESH)

+ de 80 000 logements



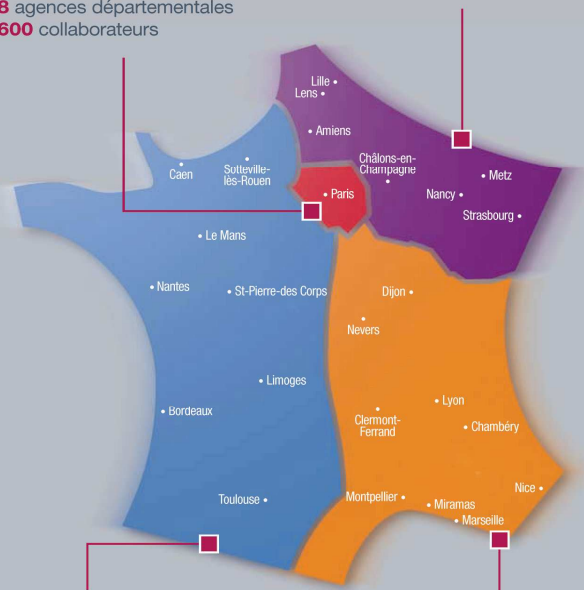
Elle contribue, par une politique de développement active, à répondre à la très forte demande de logement social en région parisienne. Elle est, par ailleurs, engagée dans la politique de rénovation urbaine.

+ de **32 000** logements implantés sur **8** départements et **130** communes
8 agences départementales
600 collaborateurs



Son patrimoine est réparti équitablement entre logements collectifs et individuels. La filiale privilégie les techniques HQE dans tous ses projets de constructions et réhabilitations.

+ de **20 000** logements implantés sur **15** départements
7 agences territoriales
220 collaborateurs



Ses agences de proximité couvrent l'Ouest et le Sud-Ouest de la France.

Près de **12 000** logements implantés sur **27** départements
8 centres régionaux
223 collaborateurs

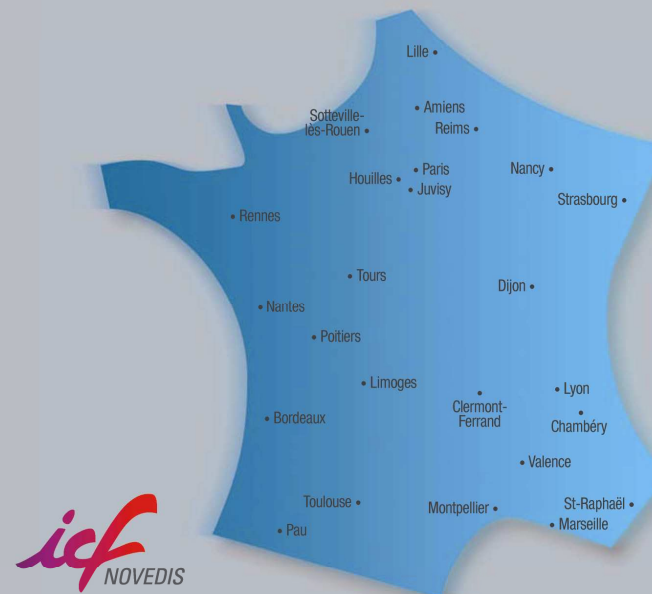


Un fort potentiel de développement sur des agglomérations telles que Lyon, Marseille, Nice et Montpellier.

+ de **16 000** logements implantés sur **25** départements
6 agences territoriales, **4** antennes
290 collaborateurs

Une filiale de logements à loyer libre

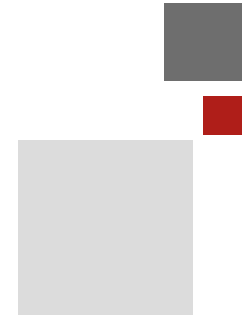
+ de 16 000 logements



Implantée sur toute la France, ICF Novedis propose des logements à loyer libre, principalement à une clientèle de cheminots.

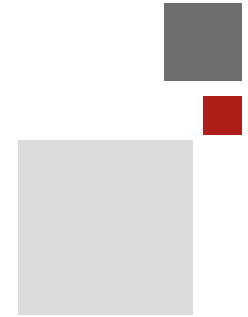
+ de **16 000** logements implantés sur toute la France
7 agences territoriales
390 collaborateurs

- 100 000 logements, 80 ans d'histoire
- 47 000 logements loué à des cheminots
- Collecteur du 1% SNCF



Les chiffres du groupe

- Accompagnement de la mobilité des cheminots
- 450 M€ de chiffre d'affaire
- 450 M€ d'investissements annuels
- 1 500 constructions et acquisitions-améliorations
- 3 000 réhabilitations
- 1 000 ventes en bloc (désengagement)



Politique développement durable

Politique énergie facteur 4:

■ Bâtiments neufs

- Maisons individuelles : BBC
- Bâtiments collectifs: THPE

■ Bâtiments réhabilités

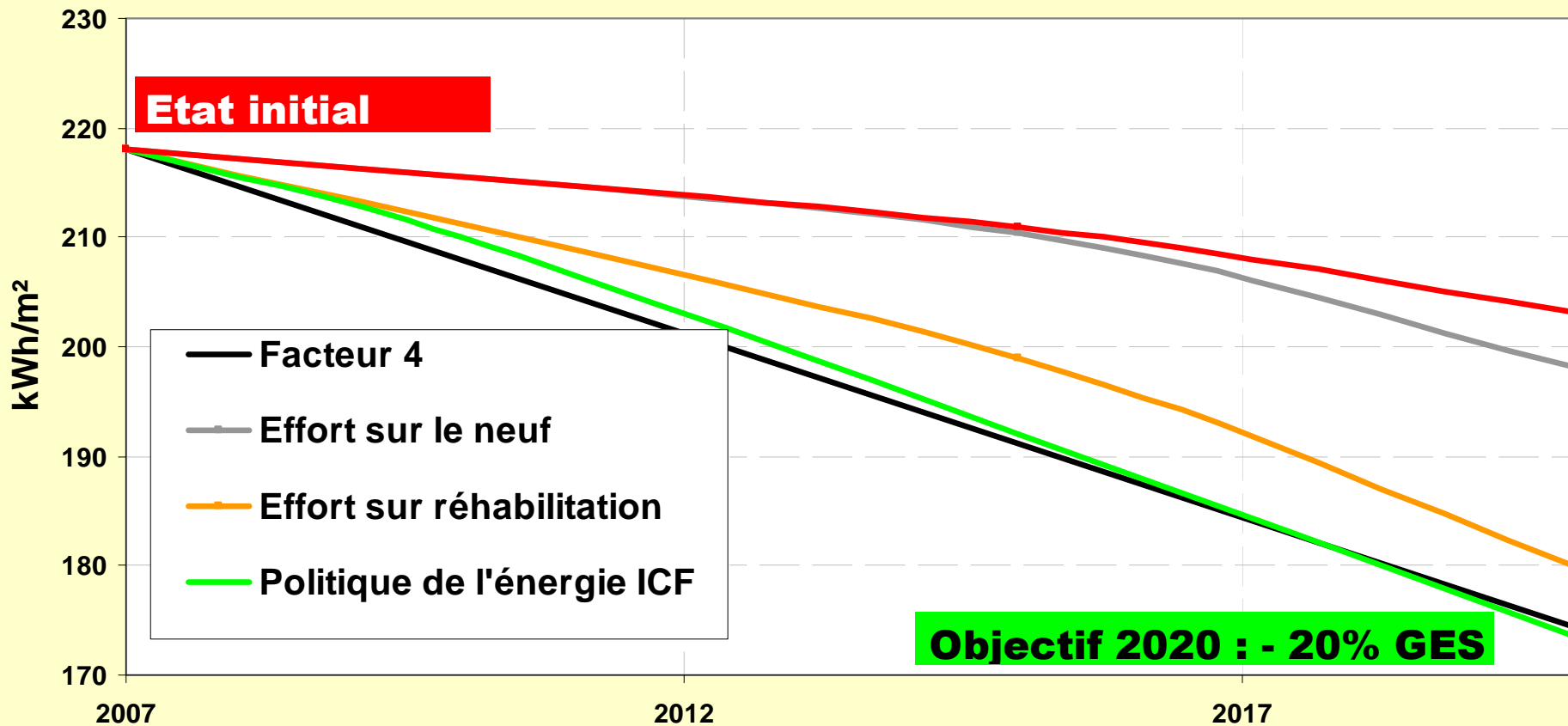
- 130 kWh/m² (moyenne du patrimoine: 218 kWh/m².an)

■ Certification systématique par Cerqual :

- Habitat et Environnement en construction
- Patrimoine Habitat et Environnement en réhabilitation

■ Rapport annuel DD à partir de 2009

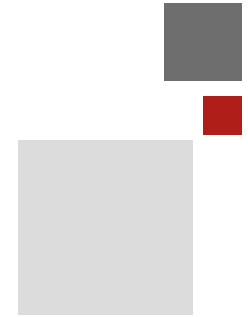
**Stratégie Facteur 4 du patrimoine ICF :
-20% en 2020, -75% en 2050**





Facteur 4: incompatible avec une rentabilité classique en HLM

- 10-20% de surcoûts en construction BBC, 25-50% en réhabilitation
- Plafonds de loyer HLM: pas de rentabilisation du surinvestissement
- Ecart entre Taux interne de rentabilité (TIR) - Taux moyen de financement (TMF) d'1 point maximum
- Construction et acquisition-amélioration: simulation sur 50 ans, avec intégration de la valeur de revente
- Réhabilitation: analyse du différentiel BAU-réhabilitation sur 25 ans
- Raisonnement « toutes choses égales par ailleurs » sur des hypothèses difficilement prouvables...
- Pas de prise en compte du risque environnemental !



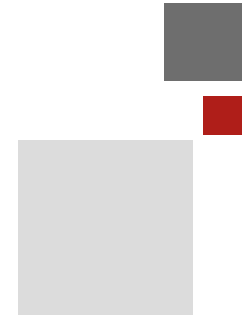
Un risque pour l'attractivité du patrimoine

- Analyser l'attractivité-prix du logement (au lieu des revenus encaissés) :
 - Coût réel pour le locataire = loyer – APL + charges
 - DPE et Grenelle: signal prix de plus en plus fort
 - Hausse du coût de l'énergie: +14,5% en 1 an
- Scénarios de réhabilitation: réhabilitation classique / 130 kWh/m².an / BBC rénovation / BBC neuf
- Simulations sur 25 ans avec 5% puis 10% d'inflation énergétique
- Référence concurrentielle = 80 kWh/m².an (rénovation BBC) = une estimation de l'offre de bonne qualité en 2035

		Etat existant	S1 - Réha classiq	S2 - 130 kWh/m ²	S3 - réha BBC	BBC neuf
Performance énergétique	kWh/m ² .an	240	223	130	80	50
<i>Gain énergétique</i>	<i>kWh/m².an</i>	<i>0%</i>	<i>7%</i>	<i>46%</i>	<i>67%</i>	<i>79%</i>
Loyers hors APL	€/m ² S.C./an	24	35	35	35	42
Loyers moins APL (40%)	€/m ² S.C./an	14	21	21	21	25
Chauffage + ECS	€/m ² S.C./an	6,1	5,7	3,3	2,0	1,3
Autres charges	€/m ² S.C./an	8	8	8	8	8
Total quittance résiduelle	€/m² S.C./an	28,51	34,69	32,32	31,05	34,53
<i>Différence avec réha BBC année N</i>	<i>%</i>	<i>-8%</i>	<i>12%</i>	<i>4%</i>	<i>0%</i>	<i>11%</i>

		Etat existant	S1 - Réha classiq	S2 - 130 kWh/m ²	S3 - réha BBC	BBC neuf
Performance énergétique	kWh/m ² .an	240	223	130	80	50
<i>Gain énergétique</i>	kWh/m ² .an	0%	7%	46%	67%	79%
Loyers hors APL	€/m ² S.C./an	24	35	35	35	42
Loyers moins APL (40%)	€/m ² S.C./an	14	21	21	21	25
Chauffage + ECS	€/m ² S.C./an	6,1	5,7	3,3	2,0	1,3
Autres charges	€/m ² S.C./an	8	8	8	8	8
Total quittance résiduelle	€/m ² S.C./an	28,51	34,69	32,32	31,05	34,53
<i>Différence avec réha BBC année N</i>	%	-8%	12%	4%	0%	11%
Inflation énergie hypothèse de base	5,0%					
Quittance résiduelle année 25	€/m ² SC	57 €	67 €	59 €	54 €	58 €
Différence avec réha BBC année 25	%	5%	23%	8%	0%	7%
<i>Poids de l'énergie dans la quittance résiduelle année</i>	%	36%	29%	19%	13%	7%
<i>Poids du loyer dans la quittance résiduelle année 25</i>	%	41%	52%	59%	63%	71%
Diff. moy. sur 25 ans avec réha BBC	%	-2%	17%	6%	0%	9%

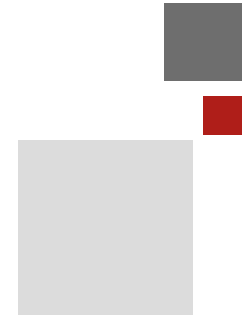
		Etat existant	S1 - Réha classiq	S2 - 130 kWh/m ²	S3 - réha BBC	BBC neuf
Performance énergétique	kWh/m ² .an	240	223	130	80	50
<i>Gain énergétique</i>	kWh/m ² .an	0%	7%	46%	67%	79%
Loyers hors APL	€/m ² S.C./an	24	35	35	35	42
Loyers moins APL (40%)	€/m ² S.C./an	14	21	21	21	25
Chauffage + ECS	€/m ² S.C./an	6,1	5,7	3,3	2,0	1,3
Autres charges	€/m ² S.C./an	8	8	8	8	8
Total quittance résiduelle	€/m ² S.C./an	28,51	34,69	32,32	31,05	34,53
<i>Différence avec réha BBC année N</i>	%	-8%	12%	4%	0%	11%
Inflation énergie hypothèse de base		5,0%				
Quittance résiduelle année 25	€/m ² SC	57 €	67 €	59 €	54 €	58 €
Différence avec réha BBC année 25	%	5%	23%	8%	0%	7%
<i>Poids de l'énergie dans la quittance résiduelle année</i>	%	36%	29%	19%	13%	7%
<i>Poids du loyer dans la quittance résiduelle année 25</i>	%	41%	52%	59%	63%	71%
Diff. moy. sur 25 ans avec réha BBC	%	-2%	17%	6%	0%	9%
Inflation énergie hypothèse risque		10,0%				
Quittance résiduelle année 25	€/m ² SC	103 €	109 €	83 €	70 €	67 €
Différence avec réha BBC année 25	%	48%	57%	20%	0%	-4%
<i>Poids de l'énergie dans la quittance résiduelle année</i>	%	64%	56%	43%	32%	19%
<i>Poids du loyer dans la quittance résiduelle année 25</i>	%	23%	32%	41%	50%	62%
Diff. moy. sur 25 ans avec réha BBC	%	15%	31%	11%	0%	5%



Un risque stratégique

- Garantir l'attractivité du patrimoine, malgré un contexte HLM peu concurrentiel: vacance et impayés supérieurs
- Garantir la durabilité de l'investissement:
 - Eviter une réhabilitation forcée avant amortissement (800 000 logements >230 kWh avant 2020...)
 - Réduire le montant de la réhabilitation suivante
 - Repousser la réhabilitation suivante

		Toutes opérations		Neuf et acquisition-amélioration
DPE / RT	Consommations	Taux de vacance + impayés	Durée avant prochaine réhabilitation	Décote de la valeur vénale de revente
A / BBC	0-50 kWh/m ²	1,00%	30	80%
B / THPE & THPE EnR	51-90 kWh/m ²	1,50%	28	75%
C / RT 2005	91-150 kWh/m ²	2,00%	26	70%
D	151-250 kWh/m ²	2,50%	24	65%
E	251-350 kWh/m ²	3,00%	22	60%
F	351-450 kWh/m ²	3,50%	20	55%
G	450 + kWh/m ² .an	4,00%	18	50%



Impact sur une opération neuve: passage de RT 2005 à BBC

- Surcoût de construction de 10% = **-0,40 points** de TIR-TMF
- Intégration énergie (passage de classe C à A) = **+ 0,22 points**
- Prêt énergie performance CDC = **+0,06 points**
- CEE revendus à 8€/MWh cumac = **+0,05 points**
- Total: **-0,08 points**
- Réhabilitation: impact plus variable, mais beaucoup plus fort



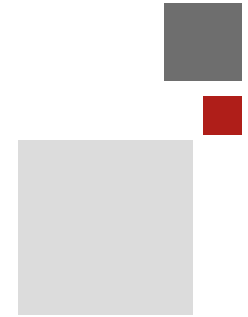
Quelle valeur ?

- Incertitudes sur les hypothèses utilisées
- Certitudes sur:
 - Les tendances lourdes: Kyoto / Grenelle, prix de l'énergie, demande des PP
 - La nécessité d'adapter nos instruments de prise de décision
- Intégration de l'approche multicritères (HQE / Cerqual) du risque environnemental (risque santé notamment)
- Une vision partagée dans l'entreprise
- Quelle représentation collective du marché dans 25 ans?



Et ensuite ?

- Structurer la maîtrise d'ouvrage pour réduire les surcoûts
- Intégrer l'énergie comme un aspect incontournable dans la gestion de portefeuille, quantifier et prioriser les investissements à moyen terme
- Développer de nouveaux modes de financement:
 - Certificats d'économie d'énergie (projets domestiques CO2 en stand-by)
 - Photovoltaïque
 - Contrat de performance énergétique sur l'enveloppe en logement collectif



Merci de votre attention

Ceci est ouvert à la discussion...

Adrien BULLIER
Responsable développement durable
Groupe Immobilière des Chemins de Fer
adrien.bullier@groupeicf.fr