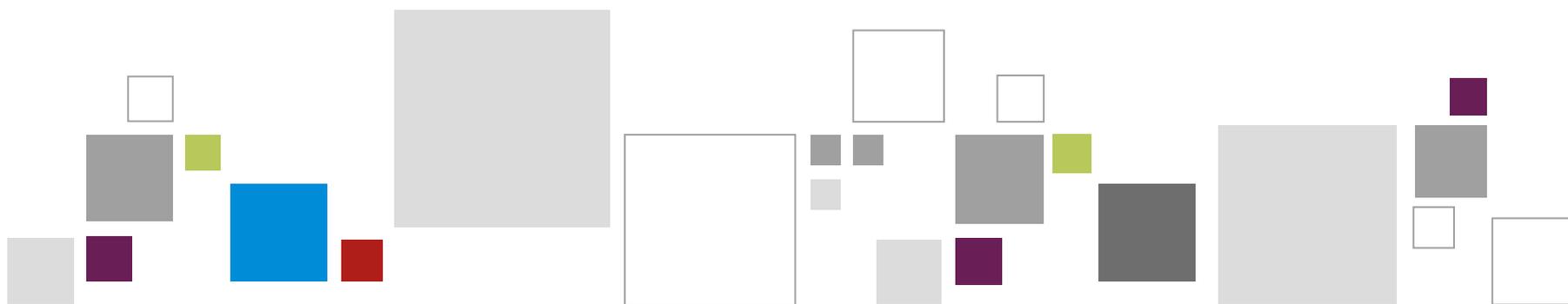




GROUPE

*Rentabilité de l'investissement
énergétique*



4 filiales Entreprises Sociales pour l'Habitat (ESH)

+ de 80 000 logements



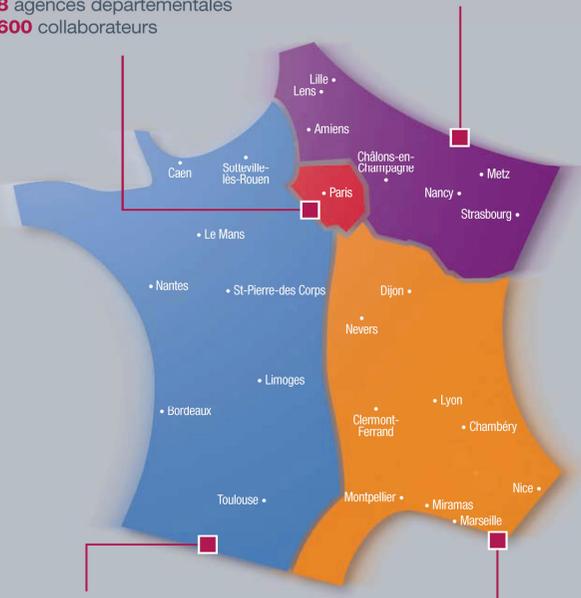
Elle contribue, par une politique de développement active, à répondre à la très forte demande de logement social en région parisienne. Elle est, par ailleurs, engagée dans la politique de rénovation urbaine.

+ 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

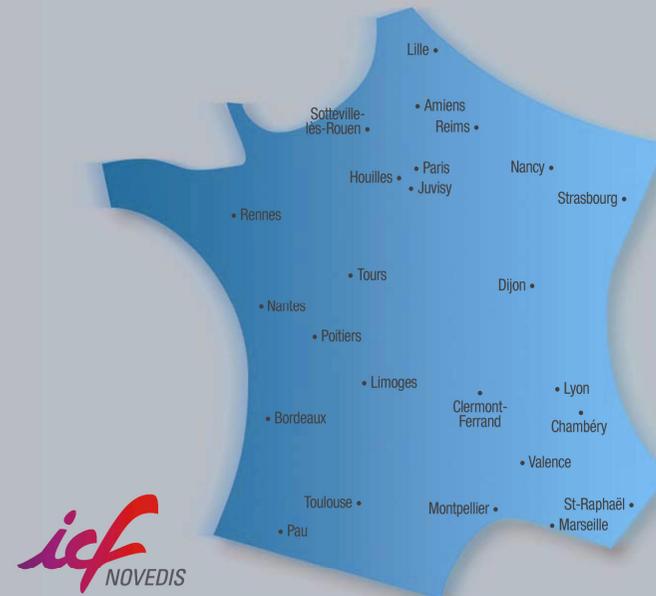


Un fort potentiel de développement sur des agglomérations telles que Lyon, Marseille, Nice et Montpellier.

+ 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

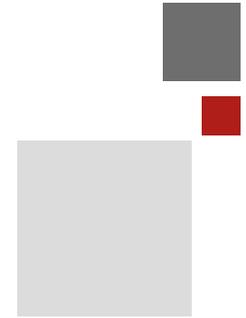


Implantée sur toute la France, ICF Novedis propose des logements à loyer libre, principalement à une clientèle de cheminots.

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

- Plus de 96 000 logements
- 42% de locataires cheminots
- Collecteur du 1% SNCF

Perspectives 25 novembre 2008
qui l'accompagnent

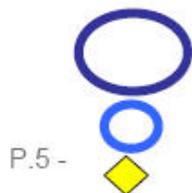
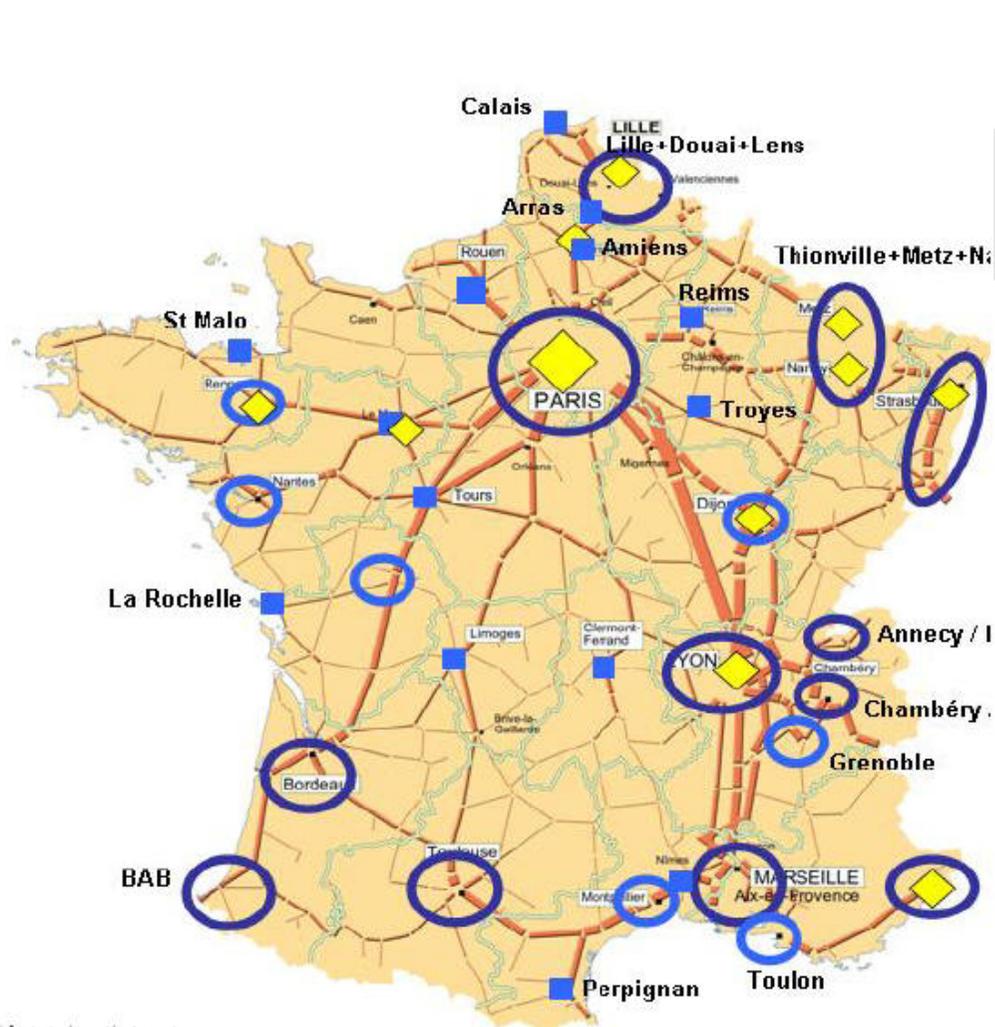


Les chiffres du groupe Immobilière des Chemins de Fer

- Actionnaire 100% SNCF, 5 filiales territoriales
- 443 M€ de chiffre d'affaires en 2007, 58 M€ investisen réhabilitation et 276M€ en construction
- 1 500 constructions et acquisitions-améliorations
- 3 000 réhabilitations
- 1 000 ventes en bloc (désengagement)
- 80 ans d'histoire: un gestionnaire à long terme



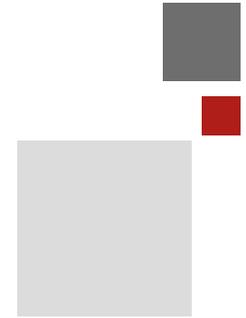
Les territoires cibles du Groupe



P.5 -

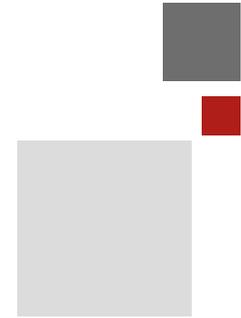
- Priorité 1 (territoires)
- Priorité 2 (territoires)
- Contrats d'objectifs signés (11 territoires)

■ Interrogations (territoires)



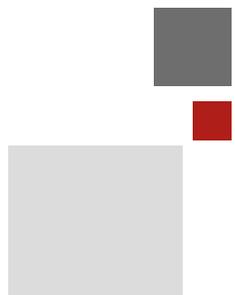
L'enjeu environnemental pour l'Immobilière des Chemins de Fer

- 218 kWh/m².an en moyenne, 0,06% des GES français
- Un enjeu transversal à l'entreprise
- Pression politique et sociétale
- Pression économique
- Enjeux pour le groupe:
 - Développer une offre nouvelle
 - Garantir l'attractivité du patrimoine
 - Monter en compétence pour maîtriser les surcoûts en 2012

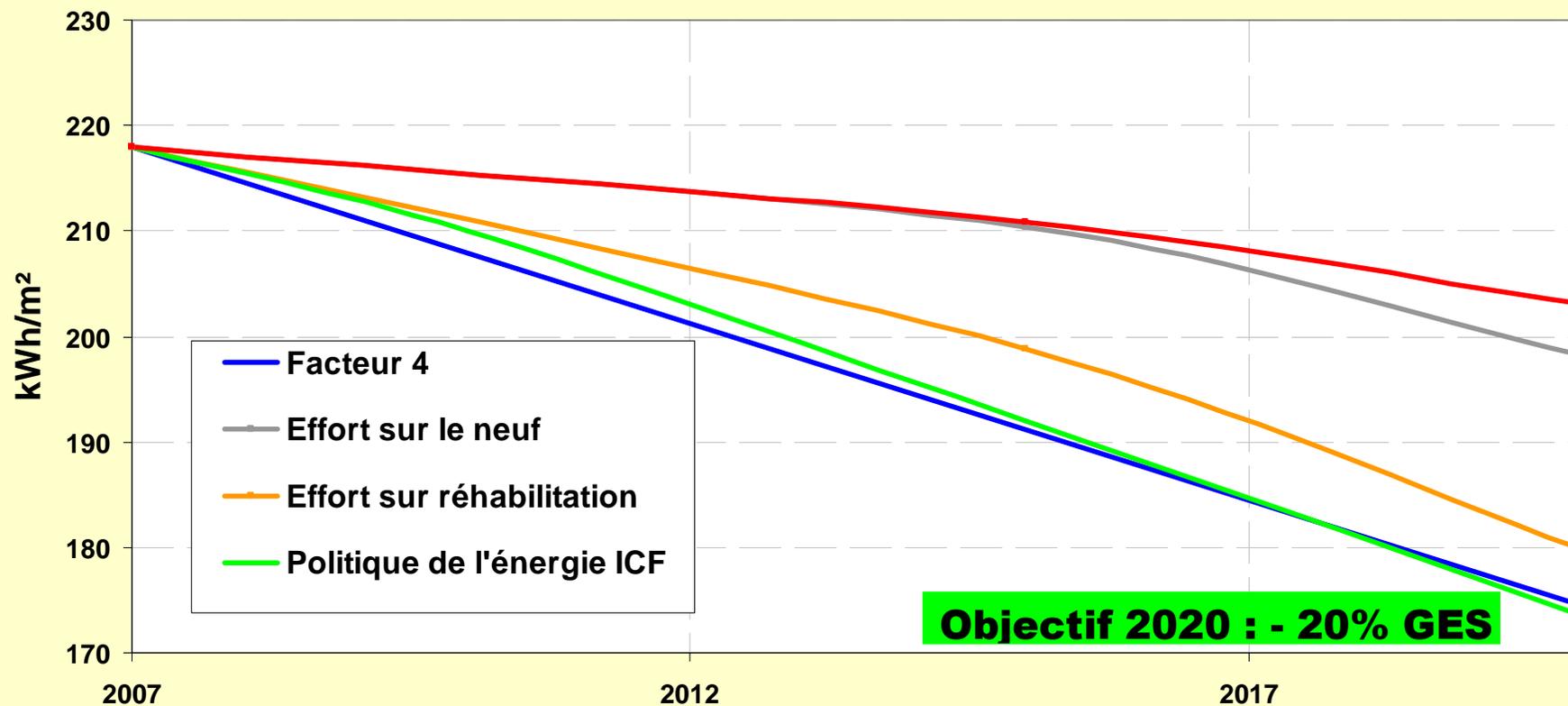


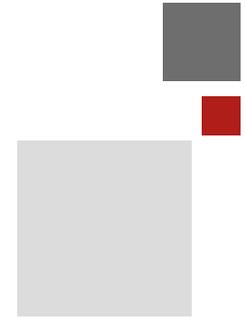
Politique environnementale du groupe

- Certification environnementale de toutes les opérations :
 - Construction: Habitat et Environnement
 - Réhabilitation: Patrimoine Habitat et Environnement
- Politique énergie facteur 4
 - Bâtiments neufs:
 - Maisons individuelles : BBC
 - Bâtiments collectifs: THPE
 - Bâtiments réhabilités:
 - 130 kWh/m² en moyenne (40 à 70% d'économies)



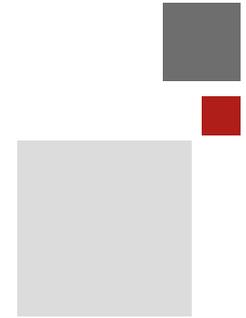
Stratégie facteur 4 du patrimoine ICF





Incompatibilité avec l'analyse classique de la rentabilité en HLM

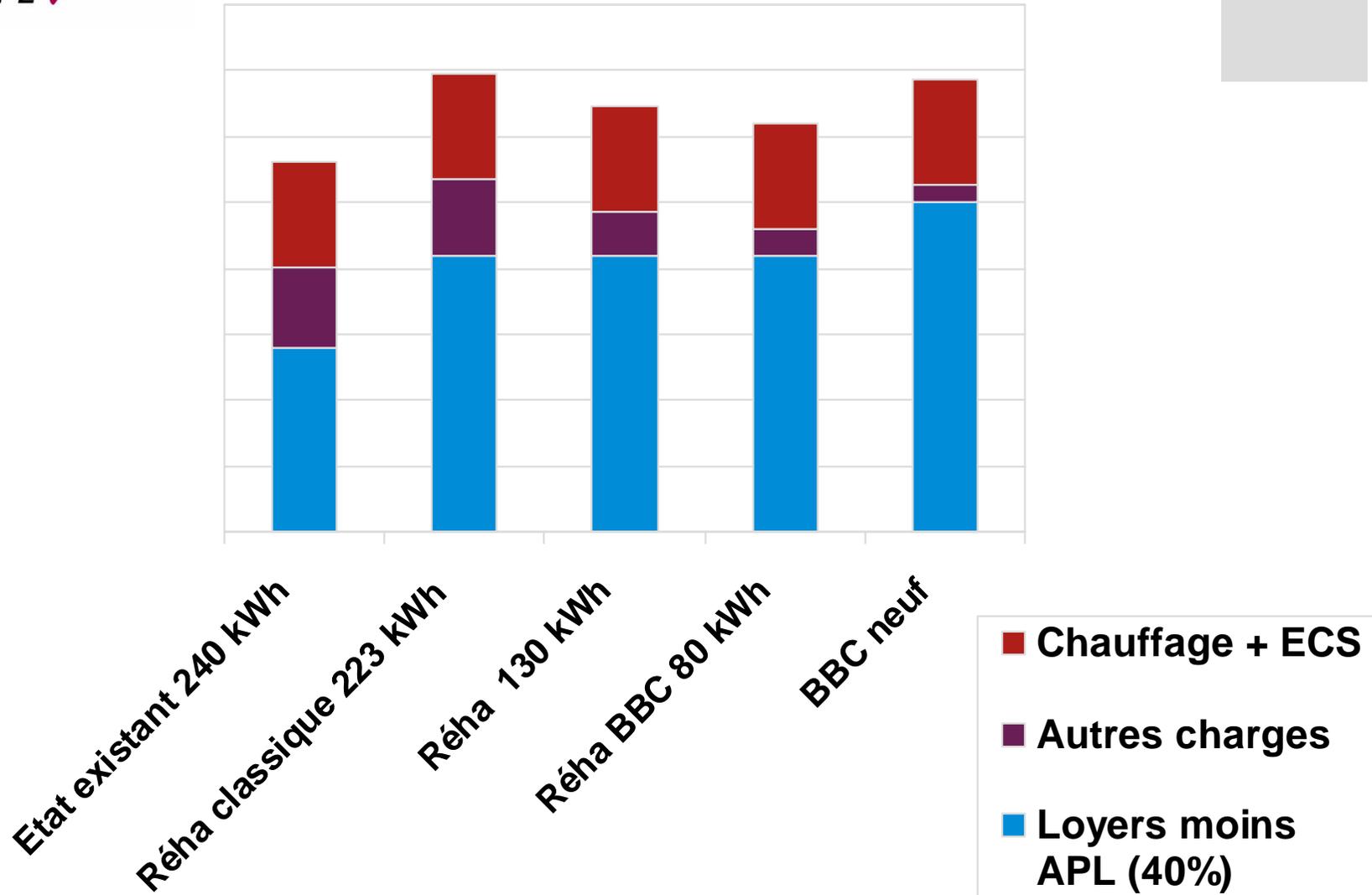
- Surcoûts sans augmentation de loyers pour compenser
- Ecart entre Taux interne de rentabilité et Taux moyen de financement (TIR-TMF) d'1 point maximum
- Construction et acquisition-amélioration: simulation sur 50 ans, avec intégration de la valeur de revente
- Réhabilitation: analyse du différentiel BAU-réhabilitation sur 25 ans
- Pas de prise en compte du risque environnemental !



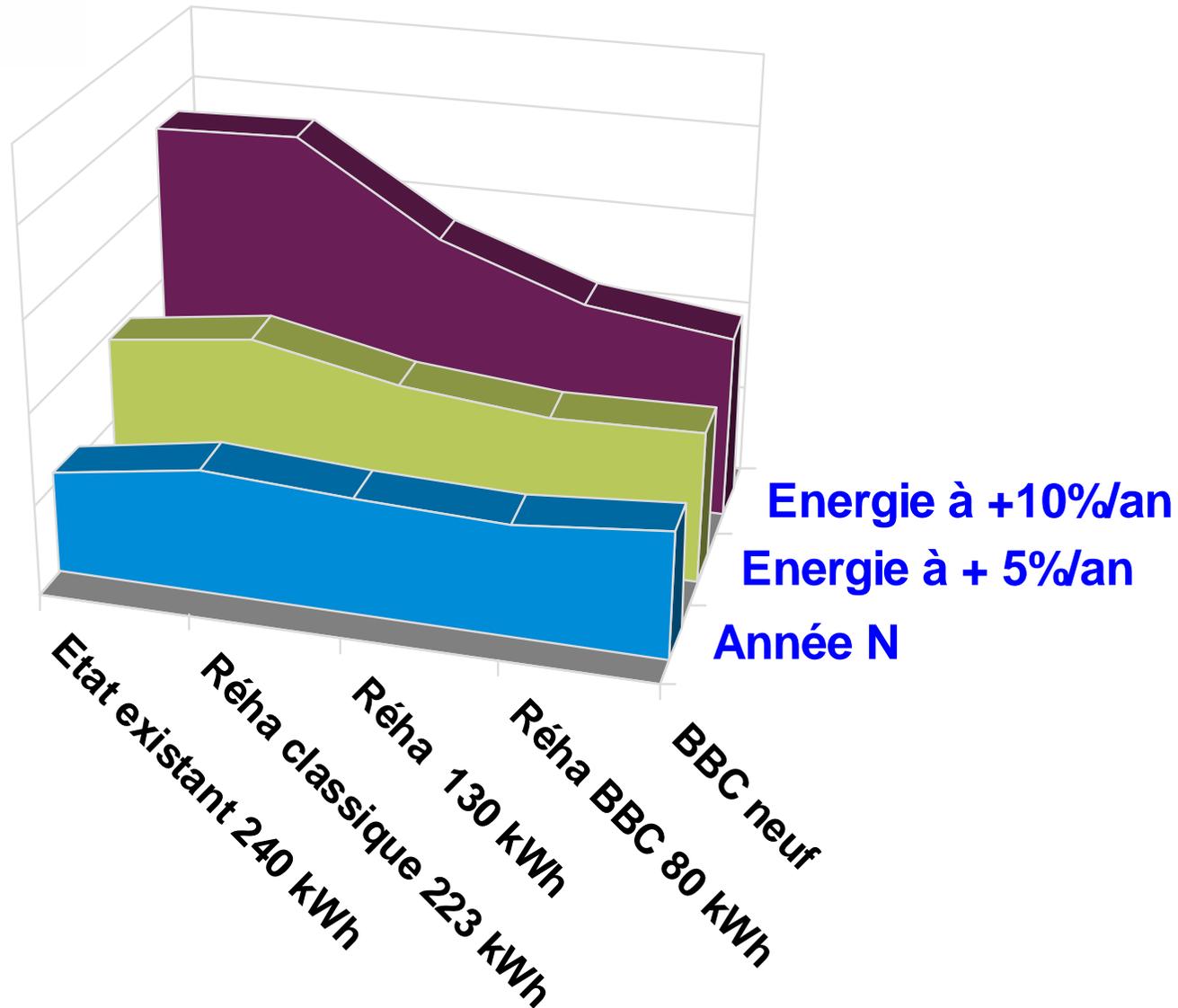
Un risque pour l'attractivité du patrimoine

- Analyser l'attractivité-prix du logement
- Analyse de différents scénarios de réhabilitation
- Simulations sur 25 ans avec 5% puis 10% d'inflation énergétique

Coût total du logement année N

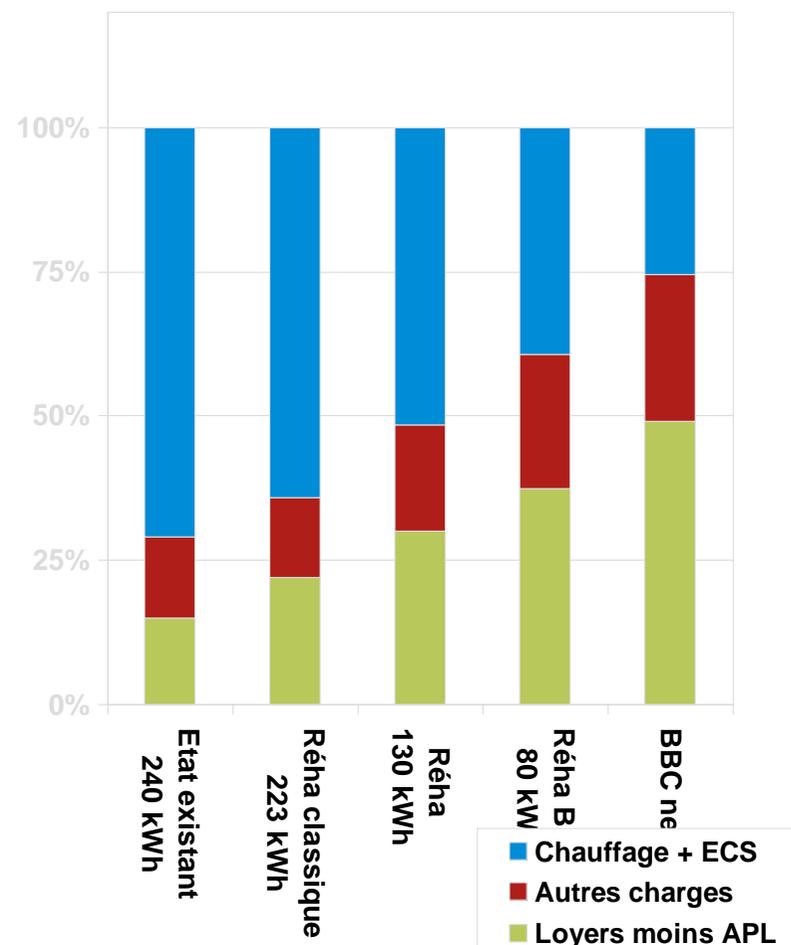
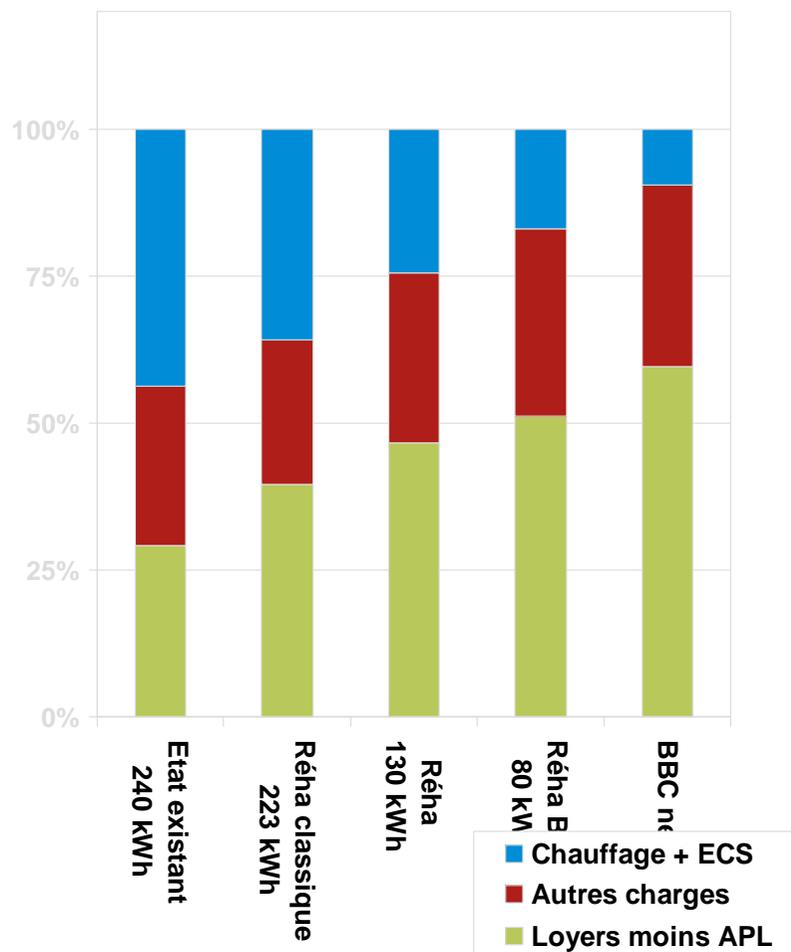


Coût total du logement année 25

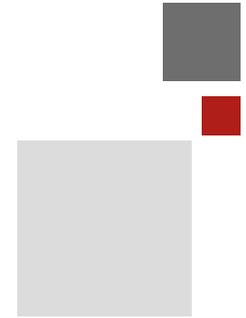


N+25 - Energie +5%/an

N+25 - énergie +10%/an



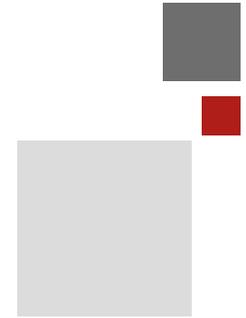
	Etat existant	Réha classique	Réha 130 kWh	Réha BBC	BBC neuf
Performance énergétique	240 kWh	223 kWh	130 kWh	80 kWh	50 kWh
Différence année N	<i>NS</i>	22%	13%	-10%	21%
Inflation énergie 5%					
Différence année 25	<i>NS</i>	10%	-6%	-15%	-13%
Inflation énergie 10%					
Différence année 25	<i>NS</i>	2%	-26%	-40%	-46%
Impact +5% énergie	95%	80%	55%	37%	21%



S'assurer contre le risque environnemental

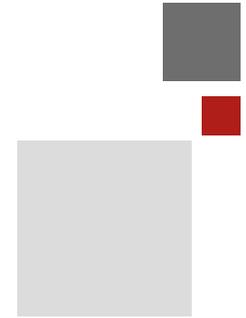
- Garantir l'attractivité et la pérennité du patrimoine
- Garantir la durabilité de l'investissement
- Améliorer la valeur patrimoniale

		Toutes opérations		Neuf et acquisition
DPE / RT	Consommations	Taux de vacance + impayés	Durée d'amortissement	Décote de la valeur 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	4,00%	18	50%



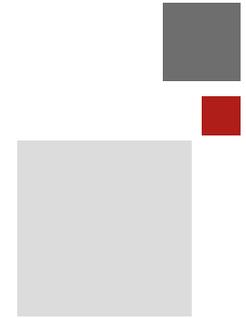
Impact sur une opération neuve: passage de RT 2005 à BBC

- 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



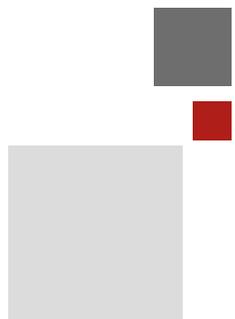
Quelle valeur ?

- Incertitudes sur les hypothèses utilisées mais certitudes sur les tendances lourdes
- Approche focalisée sur l'énergie
- Hypothèses sur le marché du logement dans 25 ans
- Une vision partagée dans l'entreprise
- Adapter notre prise de décision aux nouveaux paramètres



Retours d'expériences ICF Atlantique

- Bailleur social de la SNCF sur le Grand Ouest
 - 200 logements neufs par an
 - 450 réhabilitations par an
 - 47 m€ de fonds propres en dotation annuelle 2008
- Surcoûts énergétiques constatés :
- Réhabilitation et acquisition amélioration: +25% pour 130kwh/m²
- VEFA: +20% en THPE
- Maîtrise d'ouvrage directe: +15% en BBC, objectif: +5-10%



La Riche : 11 BBC / 9 BEPOS



- 11 logements label "Bâtiment Basse Consommation"

- 9 logements catégorie "Bâtiment Neuf à Energie Positive"



T4

T3

T3

T3

Façade Sud



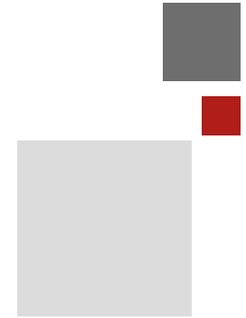
T4

T3

T3

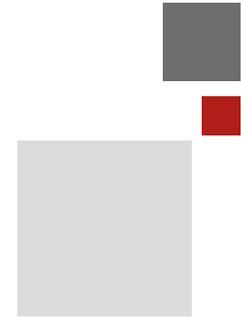
T3

Façade Nord



Et ensuite ?

- Structurer la maîtrise d'ouvrage pour réduire les surcoûts
- Intégrer l'énergie dans la gestion de portefeuille
- Développer de nouveaux modes de financement



Merci de votre attention

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

Fabien GRAS
Développeur foncier
ICF Atlantique
fabien.gras@groupeicf.fr