

VALEUR D'USAGE D'UN BÂTIMENT DE BUREAUX



VIBEO

GRUPE DE TRAVAIL
VALEUR IMMATÉRIELLE DU BÂTIMENT
ET BIEN-ÊTRE DES OCCUPANTS



Parce que la valeur d'un immeuble n'est pas uniquement liée à son emplacement, VIBEO a développé une nouvelle approche de la performance de l'immobilier de bureaux.

1

LEXIQUE

VALEUR IMMATÉRIELLE

Issue d'un concept de micro-économie qui désigne toute la richesse extracomptable d'une entreprise, la valeur immatérielle définit donc la prise en compte du microcosme gravitant autour d'une entreprise et qui n'est pas considéré dans le bilan comptable.

Les aspects immatériels se caractérisent notamment par leur aspect non quantifiable (ou au « prix » d'approximations très imparfaites) comme le capital humain, l'aspect sociétal, etc...

Aujourd'hui, l'immatériel représente environ 2/3 de la valeur des entreprises contre 1/3 pour leur valeur comptable.

L'équivalent dans l'immobilier concerne donc les paramètres influencés par le bâtiment et son environnement mais non intégrés systématiquement de manière explicite dans sa conception. On peut évoquer le bien-être, la performance des usagers, l'emplacement géographique etc....

VALEUR D'USAGE

A l'instar d'une entreprise, il s'agit du « goodwill » du bâtiment (écart entre sa valeur comptable et sa valeur de transaction). Ce goodwill augmente si le bâtiment est plus attractif : plus de demande donc amélioration de la valeur fondée sur les cash-flows actualisés (DCF) grâce à la diminution du taux de vacances par exemple. La valeur immatérielle d'un bâtiment est donc la valeur générée par les moyens et services fournis par le bâtiment à destination des usagers afin d'augmenter leur performances (services, aménagements intérieurs et extérieurs, performances acoustiques et thermiques, etc...). On parle alors de valeur d'usage.

2

MEMBRES DU GROUPE DE TRAVAIL

La création d'un groupe de travail, initié depuis 2015, pour travailler sur ces concepts a permis de mieux caractériser la démarche.

De plus, l'aspect pluridisciplinaire de ses Membres présente l'avantage de traiter l'ensemble de la chaîne de valeur de l'acte de construire.

LISTE DE MEMBRES



PARTENAIRES



Associations proposant des espaces de coworking et plateforme de cosearching ouverts aux personnes en reconversion professionnelle et/ou en recherche d'emploi.

Mise à disposition de bénévoles pour réaliser les mesures in-situ sur la campagne en cours en contrepartie d'un mécénat de compétence proposé par les Membres du groupe de travail

Société fournissant des capteurs des paramètres du confort intérieur (température, acoustique, lumière, etc...) durant les mesures in-situ.

L'ensemble des testeurs dispose d'un capteur lors des mesures in-situ afin de mieux appréhender l'impact des paramètres du confort intérieur sur la performance.

COORDINATEUR



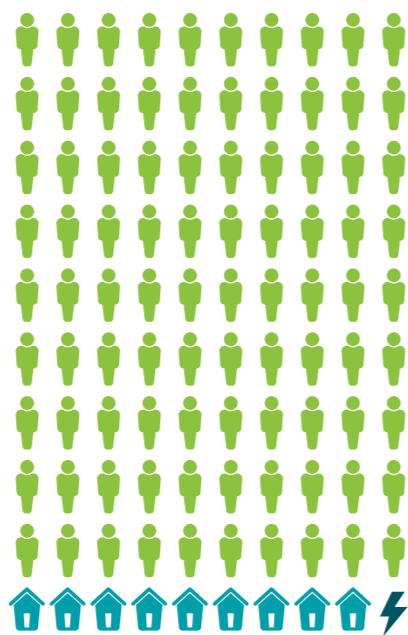
3

POURQUOI CHERCHER À OPTIMISER LA VALEUR D'USAGE D'UN BÂTIMENT ?

Parce que l'investissement le plus stratégique pour une entreprise est celui qui concerne le bien-être et le confort de ses salariés afin d'accroître, de fait, leur productivité.

En effet, une étude sur la répartition des coûts investis pour 1m² de bureaux indique que le poste le plus lourd est la masse salariale.

C'est donc fort de cet enseignement que la proposition de travailler sur la création de valeur associée à ce poste budgétaire prédominant prend son sens. Levier d'optimisation majeur de l'investissement pour une entreprise, il semble donc prioritaire de proposer des moyens pertinents d'amélioration des conditions de travail pour les salariés (d'un point de vue individuel et collectif) qui auront par la suite des répercussions sur leur efficacité et donc sur leur productivité.



Source : US Department of Labor, 2010

4

DIFFÉRENCE AVEC LES CERTIFICATIONS ENVIRONNEMENTALES

Bien que la volonté affichée par les certifications environnementales de contribuer à maximiser l'ensemble des performances d'un bâtiment soit vertueuse, celles-ci restent circonscrites à leur domaine de prédilection et ne permettent pas de considérer une vision complète de l'acte de construire. De plus l'absence de valorisation économique associée les confine à une évaluation multicritère rendant difficile les comparaisons entre alternatives ne permettant pas d'objectiver les arbitrages.

La méthode VIBEO, bien que complémentaire, se différencie sur ce point car elle intègre de manière exhaustive l'ensemble des paramètres d'un bâtiment de bureaux. A la fois sociétaux, environnementaux, financiers, etc...

C'est réellement sur ce dernier point qu'elle se démarque, car cette méthode permet de déterminer un gain de valeur de l'actif en lien avec les moyens mis en place lors de la conception, la construction ou l'exploitation. C'est donc un point déterminant pour les intervenants d'un projet qui peuvent ainsi l'utiliser comme un outil d'aide à la décision.

5

COMMENT CARACTÉRISER LA VALEUR D'USAGE ?

Définie à la fois par les qualités intrinsèques du bâtiment, les aménagement intérieurs et extérieurs et l'emplacement, la valeur d'usage est donc la valeur financiarisée des caractéristiques globales d'un bâtiment. Dans le cas d'un bureau, elle peut s'exprimer par un gain sur la productivité.

LA CARACTÉRISATION DE LA VALEUR D'USAGE EST CONSTITUÉE PAR 4 COMPOSANTES D'UN BÂTIMENT :



PLACE DE LA DÉMARCHE DANS LA CHAÎNE DE VALEUR

La transversalité de la démarche génère une plus-value importante lors de la conception, la construction et l'exploitation d'un bâtiment de bureaux. En effet, à chaque phase d'un projet, la prise en compte de la valeur d'usage augmente la qualité globale du bien et la cohérence des actions menées favorise par la suite la pérennité et la durabilité de l'ouvrage.

De plus, l'intégration de cette nouvelle performance dans le calcul du DCF, favorise l'augmentation de la valeur de l'immeuble dans la mesure où :

- La justification d'une augmentation du prix au m² est validée par l'augmentation de la productivité des salariés
- Le taux de vacances diminue (délai de commercialisation plus faible car bâtiment plus attractif)
- L'obsolescence de l'ouvrage diminue (réflexion prospective de l'usage)
- Etc...

Enfin, au regard des actions évaluées et de l'intervenant qui en a la responsabilité, la démarche sera à même de valoriser son actif selon l'axe qui lui est le plus profitable :

INVESTISSEUR / PROMOTEUR

Développer et créer des espaces de travail aux meilleurs standards en se souciant du bien-être usagers et répondre aux enjeux du preneur, à savoir notamment attirer et conserver les meilleurs talents.

FONCIÈRE

Identifier les leviers d'optimisation de la performance d'un parc immobilier en maîtrisant à la fois les investissements et la plus-value financière associée via l'utilisation d'une nouvelle échelle de mesure.

CONSTRUCTEUR

Proposer une offre de service différenciante sur les paramètres non liés à l'emplacement et mettre en œuvre les schémas directeurs de travaux en lien avec la recherche de profits pour l'usager.

UTILISATEURS

Se positionner et/ou acquérir un immeuble dont les qualités intrinsèques favorisent la mise en place d'un aménagement optimum et adapté à ses besoins afin de notamment retenir les meilleurs talents.

FOURNISSEUR DE SOLUTION

Comprendre le lien entre le confort apporté par la solution proposée et la création de valeur d'usage qui en découle et être force de proposition auprès des parties prenantes internes et externes.

COMMENT DÉFINIR LA VALEUR D'USAGE

Depuis plusieurs années, les Membres de VIBEO travaillent sur la valorisation du capital immatériel et de la valeur d'usage des bâtiments de bureaux en utilisant des méthodes originales produites par Goodwill-management, telles que Thésaurus-Ecopolis, elles-mêmes dérivées de standards nationaux comme Thésaurus-Bercy (méthode française de mesure du capital immatériel des entreprises) dont Goodwill-management est également à l'origine.

L'agrégation de publications académiques renommées ou reconnues sur l'ensemble de ces paramètres a permis de constituer une base de données significative. Ces données, en lien direct avec les caractéristiques d'un bâtiment, permettent une évaluation cohérente de leurs impacts.

PAR EXEMPLE :

- L'**éclairage** naturel et son impact sur la sérénité et le bien-être physique
- L'**acoustique** et son impact sur la sérénité et le bien-être cognitif
- La **ventilation** et son impact sur le bien-être physique et sur l'absentéisme (maladie due au courant d'air, etc...)
- Etc...

THÉSAURUS-ECOPOLIS EST UN RÉFÉRENTIEL DE MESURE DE LA VALEUR D'USAGE DE L'IMMOBILIER DONT LA MÉTHODE PEUT ÊTRE SYNTHÉTISÉE DE LA MANIÈRE SUIVANTE :



Thésaurus Ecopolis permet une évaluation sous forme d'analyse multicritère notée suivant une approche extra-financière permettant de hiérarchiser les qualités intrinsèques du bâtiment selon une échelle de notation sur 20.

Le bâtiment, objet de l'analyse, est ensuite comparé à des standards de construction définis au regard du parc immobilier français existant.

LE MODÈLE PROPOSE 3 TYPES DE STANDARDS :

- **STANDARD PERFORMANT :** Correspond à un bâtiment de construction récente
- **STANDARD DE BASE :** Correspond à un bâtiment de construction des années 2000
- **STANDARD PEU PERFORMANT :** Correspond à un bâtiment de construction des années 1980

CE NIVEAU DE PRODUCTIVITÉ PROVIENT DE LA FORMULE SUIVANTE :

$$P = \frac{Q}{C}$$

Ensuite, cette notation génère un bilan économique global à partir d'un calcul du niveau de productivité (gain ou perte).

QUANTITÉ DE BIEN OU DE SERVICES PRODUITS

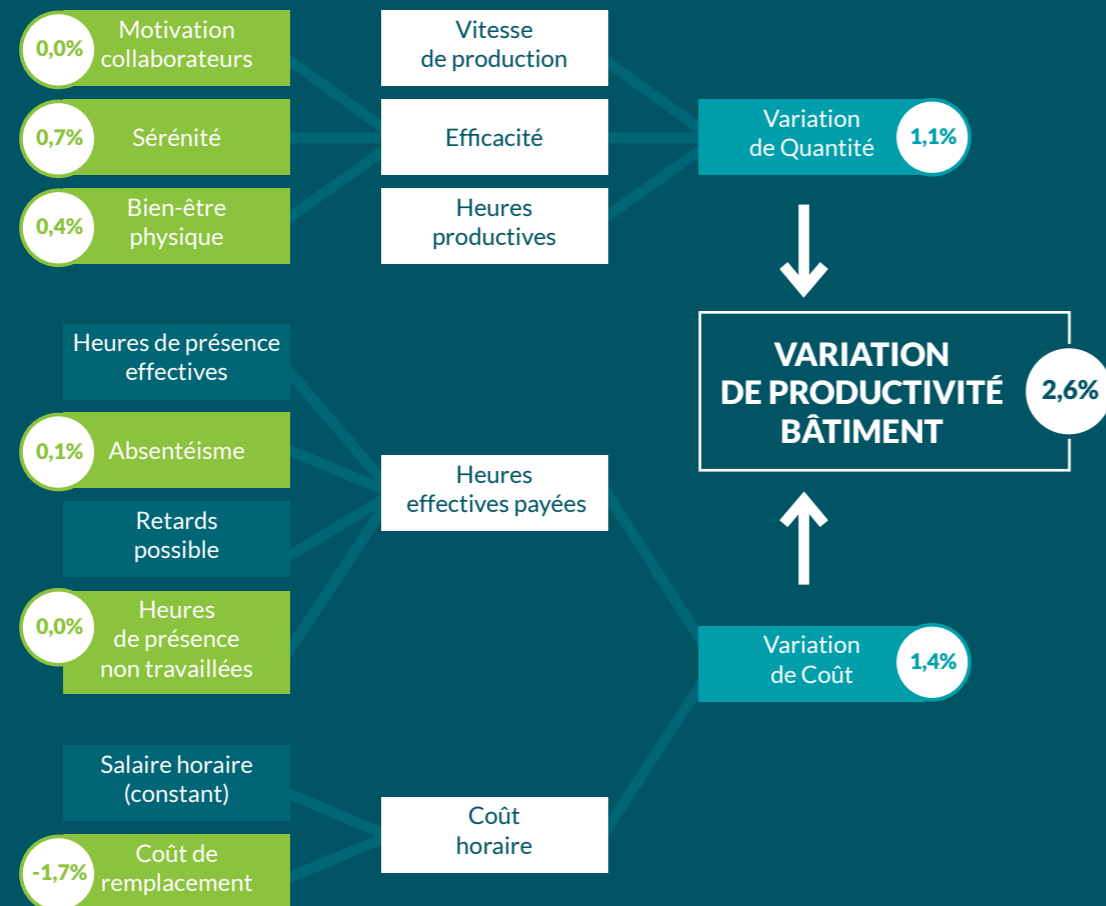


COÛTS DE PRODUCTION



Inclus le salaire annuel du salarié chargé, le surcoût lié à l'absentéisme, au turnover, au manque d'efficacité ou aux retards

N'ayant pas de corrélation directe entre ces paramètres de la productivité et la conception d'un bâtiment, l'outil est constitué d'un niveau complémentaire permettant de le faire. Il s'agit de relier des indicateurs venant du domaine du psychique et/ou physique (motivation, sérénité, etc...) aux facteurs de la productivité (efficacité, absentéisme, etc...) comme décrit de la manière suivante dans cet arbre de productivité.



L'agrégation de publications académiques renommées ou reconnues sur l'ensemble de ces impacts a permis de constituer une base de données de valeur d'impact significative. Ces données, en lien direct avec les caractéristiques d'un bâtiment, permettent une évaluation cohérente de leurs impacts.

EVOLUTION DU MODÈLE

A l'instar des bâtiments évalués, l'obsolescence non programmée de l'outil est assurée par la construction même de sa structure.

Aussi, suite à une volonté conjointe de l'ensemble des membres, durant l'année 2017 une analyse plus fine sur les sujets suivant vient compléter le modèle existant :

- Aménagement intérieur
- Biophilie
- Services
- Art et architecture



VALIDATION PAR MESURES IN-SITU

Lors de collaborations amorcées depuis 2008 entre Goodwill-management et certains acteurs du bâtiment, l'idée de produire une méthode « de place » commune à plusieurs acteurs phares du secteur de l'immobilier a prospéré.

Toutefois, l'une des remarques les plus souvent formulées à l'égard de ces travaux portait sur le modèle de productivité : il était certes fondé sur des travaux scientifiques reconnus dans des revues à comités de lecture mais la formule d'intégration de tous les paramètres demeurant empirique, il était possible qu'elle produisît des résultats théoriques assez différents de résultats réels.

C'est la raison pour laquelle depuis 2015, le groupe de travail VIBEO composé d'acteurs majeurs de l'immobilier et de la construction réalise des travaux afin de valider le modèle mathématique produit par Goodwill-management.

Afin de conforter le modèle théorique, des mesures in-situ ont été réalisées depuis 2015 sur un échantillon de 14 bâtiments (1 par membre) :

Saison	Bâtiments	Nombre de salariés	Surface (m ²)	Localisation
2015 / 2016	A	25	692	Seine et Marne (77)
	B	3 000	52000	Val de Marne (94)
	C	1 150	16000	Haut de Seine (92)
	D	166	3000	Essonne (91)
	E	2 400	49000	Yvelines (78)
2016 / 2017	F	1 300	24000	Haut de Seine (92)
	G	600	7500	Val d'Oise (95)
	H	3 000	68000	Yvelines (78)
	I	2 600	39000	Seine Saint Denis (92)
	J	2 400	32000	Saint Ouen (92)
	K	500	12000	Paris (75)
	L	500	12000	Paris (75)
	M	2 000	31000	Haut de Seine (92)
	N	2 600	57000	Haut de Seine (92)

Le postulat de cette étude est de dire que lorsque la même personne réalise le même test alors la potentielle différence de résultats est uniquement due à l'environnement de travail dans lequel elle évolue.

L'étude consistait en l'exécution de tests cognitifs par l'intermédiaire de la plateforme Lumosity (outil de combinaison de tâches neuropsychologiques et cognitives courantes) lors d'une journée de travail « normale ». De plus, les testeurs étaient équipés de capteurs permettant de récupérer les données du confort intérieur (température, hygrométrie, acoustique, etc...). Cela afin de maîtriser les éventuels désagréments dans l'environnement de travail.

En parallèle, des enquêtes de satisfaction ont été menées auprès des salariés travaillant dans les immeubles tests afin de valider leurs ressentis en tant qu'usagers. Cela a permis de justifier certains paramètres jugés comme non performants dans les évaluations et de proposer des pistes d'optimisations pour les gestionnaires et/ou propriétaires des bâtiments de l'échantillon.

Les scores obtenus au sein d'un même bâtiment ont été compilés et un score moyen par bâtiment a été calculé. Les différences entre les scores moyens ainsi déduits ont ainsi modélisé l'impact des différents bâtiments (et des espaces de travail proposés) sur la variation de l'efficacité (et de la productivité). Il était alors possible de comparer les variations de cette efficacité déduite des observations sur le terrain et celles prédites par le modèle théorique.

Une corrélation forte a été trouvée en comparant les deux séries de variation de productivité (déduites du terrain et théorique), ce qui permet de valider le modèle.

Δ Réel (Test in-situ)	Δ Théorique (Thésaurus Ecopolis)	Exemple de comparaison
4,35 %	6,57 %	Bat B Vs Bat A
-3,28 %	-3,04 %	Bat B Vs Bat E
4,62 %	2,64 %	Bat D Vs Bat C

Δ **PRODUCTIVITÉ RÉELLE**
(TEST IN-SITU)  Δ **PRODUCTIVITÉ THÉORIQUE**
(THÉSAURUS ECOPOLIS)



VALIDATION DU MODÈLE THÉORIQUE

10.

ET APRES ?

VIBEO est une méthode réalisée par des acteurs de l'immobilier, du bâtiment et de la construction pour des professionnels aux problématiques équivalentes.

Dans un marché de l'immobilier de bureaux aussi tendu qu'en cette période, dans laquelle l'emplacement reste le paramètre prioritaire dans la prise de décision, comment se différencier ? Les membres de VIBEO répondent « par la valeur d'usage » !

LE DÉPLOIEMENT À GRANDE ÉCHELLE DE LA MÉTHODOLOGIE AINSI DÉVELOPPÉE ET VALIDÉE DOIT :

- Rendre capable de qualifier et de quantifier l'impact d'un bâtiment sur le confort et la productivité des occupants.
- Faire de la valeur immatérielle un élément différenciant et déterminant quant au choix de son immeuble de bureaux.
- Faciliter son intégration dans le calcul du DCF

LES SCÉNARIOS D'UTILISATION DU MODÈLE SONT MULTIPLES :

- Valider les choix de conception en phase amont pour conforter la pertinence des choix programmatiques.
- Comparer différents bâtiments entre eux pour que la valeur immatérielle devienne un argument de différenciation, de positionnement du produit.
- Analyser les variantes proposées dans le cas d'une rénovation et qualifier la rentabilité élargie d'une opération grâce à la valeur immatérielle.
- Etudier un bâtiment en phase d'exploitation / maintenance pour être force de proposition sur des scénarios futurs d'utilisation.

Principaux contributeurs

Catherine Papillon
BNP PARIBAS REAL ESTATE

Valérie Pira / Luc Monteil
BOLLORÉ LOGISTICS

Romain Bonnet / Thierry Juif
BOUYGUES CONSTRUCTION

Stanislas Nösperger / Pascal Fenoglio
EDF

Paulo Cameijo / Fabien Escruhela /
Joé Pereira
ENGIE

Jean-Eric Fournier
FONCIÈRE DES RÉGIONS

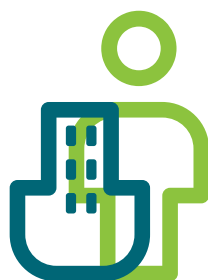
Aurélie Rebaudo-Zulberty / Stéphane Carpier
GECINA

Marie Eve Raux
IVANHOÉ CAMBRIDGE

Hélène Lhor / Hélène Subremon /
Eric Mangematin
SAINT GOBAIN

Frédéric Lebel / Fabien Picard /
Olivier Cosson / Benoit Coeurderoy
SERCIB

Alan Fustec / Sophie Borgella /
Rosine Delaunoy / Grégory Cloteaux
GOODWILL-MANAGEMENT



VIBEO

GRUPE DE TRAVAIL

VALEUR IMMATÉRIELLE DU BÂTIMENT
ET BIEN-ÊTRE DES OCCUPANTS

vibeo@goodwill-management.com