

Labels et certifications en immobilier : quelles perspectives ?

Cédric NICARD

Directeur du développement durable
Horizon AM

Patrick NOSSENT

Président
Certivéa

Réunion adhérents
3 octobre 2019



LE COLLOQUE



Immobilier : vers quel nouveau monde ?

Ralentissement conjoncturel,
tensions géopolitiques, transformations sociétales

JEUDI 17 OCTOBRE 2019

chez GROUPAMA
8-10, rue d'Astorg - 75008 Paris

PROGRAMME



LE COLLOQUE

8h15 **Accueil des participants**

8h45 **Mot de bienvenue**

- **Eric DONNET**
Directeur général, GROUPAMA IMMOBILIER
- **Christian de KERANGAL**
Directeur général, IEIF ; FRICS

9h00 **Croissance, inflation, taux d'intérêts :
quelles perspectives à court et moyen terme ?**

- **Gilles MOËC**
Chef Economiste, AXA

9h45 **L'affolement du monde : les points chauds du
globe**

- **Thomas GOMART**
Directeur, IFRI

10h30 **Chine et Occident : un conflit de civilisation**

- **François JULLIEN**
Philosophe

11h00 **Pause**

11h30 **L'immobilier à horizon 2025 :
quelles stratégies pour quels actifs ?**

- **Méka BRUNEL**
Directrice générale, GECINA
- **Nathalie CHARLES**
Deputy CEO, Global Head of Investment
Management, BNP PARIBAS REAL ESTATE
- **Nadra MOUSSALEM**
Directeur général Europe, COLONY CAPITAL
- **Stanislas POTTIER**
Directeur de l'Investissement
Responsable, AMUNDI

12h45 **Déjeuner**

14h30 **Logistique et commerce : complémentarité et compétition**

- **Thibault DELAMAIN**
Directeur général ; Head of Investment & Asset Management France, AG REAL ESTATE FRANCE ; MRICS
- **Antoine FREY**
Président, FREY
- **Anne-Sophie SANCERRE**
Managing Director Retail France, UNIBAIL RODAMCO WESTFIELD
- **Jonathan SEBBANE**
Directeur général, SOGARIS

15h45 **Une start-up se présente : Toucan Toco ou l'art du storytelling**

- **Baptiste JOURDAN**
co-fondateur, TOUCAN TOCO

16h00 **Nouvelles mobilités : quel impact sur la ville et l'immobilier ?**

- **David LAURENTS**
Directeur général Immobilier d'Entreprise Grands Projets Urbains, KAUFMAN & BROAD ; MRICS
- **Sonia LAVADINHO**
Géographe et anthropologue urbaine, BFLUID
- **Cécile MAISONNEUVE**
Présidente, LA FABRIQUE DE LA CITÉ
- **Nicolas SCHOTTEY**
Program Director Electric Vehicle, GROUPE RENAULT
- **Guillaume THIBAULT**
Partner, OLIVER WYMAN

17h15 **Cocktail**

Labels et certifications en immobilier : quelles perspectives ?

Patrick NOSSENT
Président
Certivéa

Réunion adhérents
3 octobre 2019

Labels et certifications

Patrick NOSSENT,
Président de Certivéa et de Cerway
Administrateur de l'alliance HQE GBC et de
l'association QUALITEL

3 octobre 2019

La certification, un dispositif de confiance



Processus par lequel un organisme tiers atteste de la conformité d'une entité à un référentiel

Entité = produit, service, organisation, personne

Processus d'attestation = contrôle, audit, vérifications, décisions

Référentiel = ensemble des caractéristiques certifiées

Organisme tiers = organisme certificateur indépendant des producteurs et des utilisateurs

Les certifications de Certivéa pour accélérer les transitions en confiance



Certivéa
accompagne
les transitions
vers la ville
durable

Energétique
Environnementale
Sociétale
Numérique



Certivéa

Bâtiments, Infrastructures, Ville durable

+ 3000 Bâtiments

75 **8** infra

aménagements
urbains

660

professionnels reconnus

38 Mm²

14 %

des surfaces non-résidentielles
mises en chantier en France

25 Cerway actif dans
pays

HQE™ DANS LE MONDE



Légende :

■ Pays où la marque HQE™ est présente

- Algérie
- Allemagne
- Belgique
- Brésil
- Canada
- Chine
- Colombie
- Congo-B
- Congo (RG)
- Espagne
- France
- Gabon
- Indonésie
- Italie
- Liban
- Luxembourg
- Maroc
- Monaco
- Pologne
- Qatar
- Russie
- Suisse
- Tunisie
- Vietnam

Impacts environnementaux des bâtiments



33 %

de la
consommation
d'énergie



25 %

des émissions
de CO2



20 %

de la
consommation
d'eau



30 %

de la génération
de déchets solides



Impact social sur les utilisateurs des bâtiments



2 millions

de décès prématurés
attribués à la mauvaise
qualité de l'air



1/2

des Français
sont gênés par
le bruit

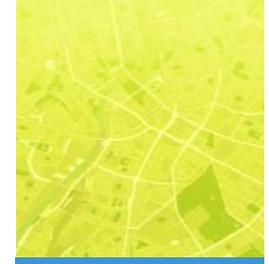


+ 40 %

de satisfaction au
travail en plus en
présence de la nature



Certivéa : une offre de certification multi-thématiques avec un cadre de référence commun



Une approche globale et durable pour concevoir, réaliser, gérer et utiliser de façon responsable des bâtiments, des infrastructures ou des quartiers qui offrent une bonne qualité de vie, respectent l'environnement et apportent performances énergétiques et économiques tout au long de leur cycle de vie.

HQE
BÂTIMENT
DURABLE

HQE
AMÉNAGEMENT

HQE
INFRASTRUCTURES



QUALITE
DE VIE



RESPECT DE
L'ENVIRONNEMENT



PERFORMANCE
ECONOMIQUE



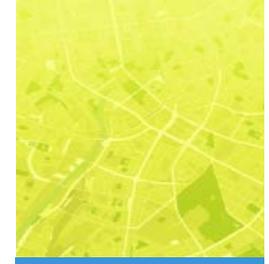
MANAGEMENT
RESPONSABLE

Les thèmes HQE Bâtiment Durable



Cadre de référence du bâtiment durable (AHQE-GBC)		Thèmes du référentiel "HQE Bâtiment Durable - certifié par Certivéa"			
Engagements	Objectifs				
QUALITE DE VIE	Des lieux de vie plus sûrs et qui favorisent la santé	Qualité de l'air intérieur	Qualité de l'eau	Ondes électromagnétiques	
	Des espaces agréables à vivre, pratiques et confortables	Accessibilité	Adaptabilité		
		Confort hygrothermique	Confort acoustique	Confort visuel	
Des services qui facilitent le bien-vivre ensemble	Transports	Services			
RESPECT DE L'ENVIRONNEMENT	Une utilisation raisonnée des énergies et des ressources naturelles	Energie	Eau		
	Une limitation des pollutions et la lutte contre le changement climatique	Déchets	Changement climatique	Impacts environnementaux sur le cycle de vie	
	Une prise en compte de la nature et de la biodiversité	Biodiversité			
PERFORMANCE ECONOMIQUE	Une optimisation des charges et des coûts	Charges et coûts			
	Une amélioration de la valeur patrimoniale, financière et d'usage	<i>(à définir)</i>			
	Une contribution au dynamisme et au développement des territoires	Contribution au dynamisme et au dév't des territoires			
MANAGEMENT RESPONSABLE	Une organisation adaptée aux objectifs de qualité, de performance et de dialogue	Contexte	Engagement	Planification	Ressources et moyens
	Un pilotage pour un projet maîtrisé	Réalisation des activités opérationnelles : Chantier	Réalisation des activités opé. : Commissionnement		
	Une évaluation garante de l'amélioration continue	Evaluation	Amélioration		

La certification, des bénéfices pour toutes les parties prenantes



Utilisateurs

- Economies de charges
- Amélioration du cadre de travail

Propriétaires

- Moins de vacances
- Moins de travaux futurs
- Moins de risque
- Ecart positif de valeur

Développeurs

- Accès a certaines opérations/financements
- Meilleur Valorisation
- Accompagnement tout au long du projet

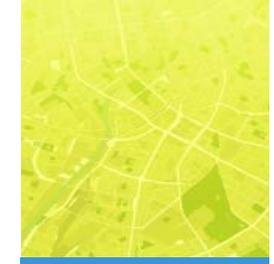


Valorisation
de votre
engagement et
de vos résultats

Basée sur



des processus
tierce partie
exigeants



Le groupe de travail “Valeur verte” du Plan Bâtiment diagnostique une rentabilité potentielle plus élevée et certains avantages d’un immeuble « vert » du fait d’une possibilité :

- › d’un loyer plus élevé,
- › de charges moins fortes,
- › d’un prix de revente plus élevé,
- › d’une « liquidité locative » plus élevée (commercialisation plus rapide, vacance plus faible),
- › d’une « liquidité à la vente » plus élevée (vente plus rapide, travaux de remise à niveau plus faibles),
- › d’un financement plus facile (risque moins élevé, travaux de remise à niveau moins importants)
- › d’une productivité des salariés potentiellement plus élevée,
- › de communication institutionnelle sur l’immobilier « vert ».

11,7%

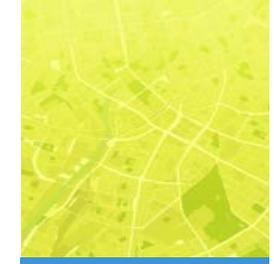
en valeur vénale entre
des immeubles verts
et non verts en France

+4,2%

en loyer émis entre
des immeubles verts
et non verts en France

+25%

écart en valeur entre des
immeubles verts et non verts
à Paris (hors QCA)



The Level(s) common framework

Macro-objective 1:
Greenhouse gas
emissions along a
buildings life cycle



Macro-objective 4:
healthy and
comfortable
spaces



Macro-objective 2:
Resource
efficient and
circular material
life cycles



Macro-objective 5:
Adaptation and
resilience to
climate change



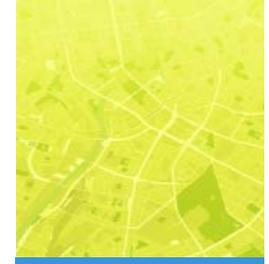
Macro-objective 3:
Efficient use of
water resources



Macro-objective 6:
Optimised life
cycle cost and
value



Source: Nicholas Dodd and Mauro Cordella, DG JRC B5, 2017



Vers la qualité des cadres de travail

75 %

des dirigeants déclarent que la qualité de vie au travail sera dans l'avenir un thème de préoccupation majeur pour les entreprises (Malakoff, 2017)

90%

des salariés estiment que l'aménagement est un facteur de qualité de vie au travail (Actineo, 2015)

70%

des salariés estiment que l'aménagement de leur lieu de travail favorise leur performance (JLL, 2016)

Evolution des modes de travail vers plus de flexibilité

Prise en compte de l'humain dans l'immobilier tertiaire

Recherche de performance et de productivité



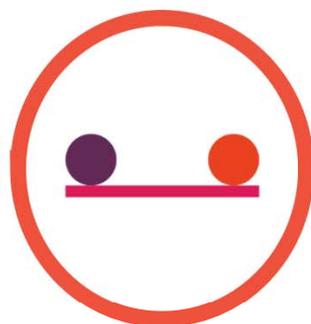
Une démarche pour améliorer la qualité de vie au travail, c'est-à-dire le bien-être des collaborateurs et la performance RSE des organisations grâce à une conception adaptée du bâti, de l'aménagement intérieur ainsi que des services et politiques RH



Santé
environnementale



Hygiène
de vie



Équilibre vie privée /
vie professionnelle



Communication
et lien social



Fonctionnalités



Démarche
collaborative

Les bâtiments face au défi de la transition numérique



50 à 80

milliards d'objets connectés en 2020 contre 15 aujourd'hui



63 %

des Français estiment ne pas profiter des opportunités offertes par le numérique dans leur vie professionnelle



98 %

des salariés pensent que les services favorisent leur bien-être



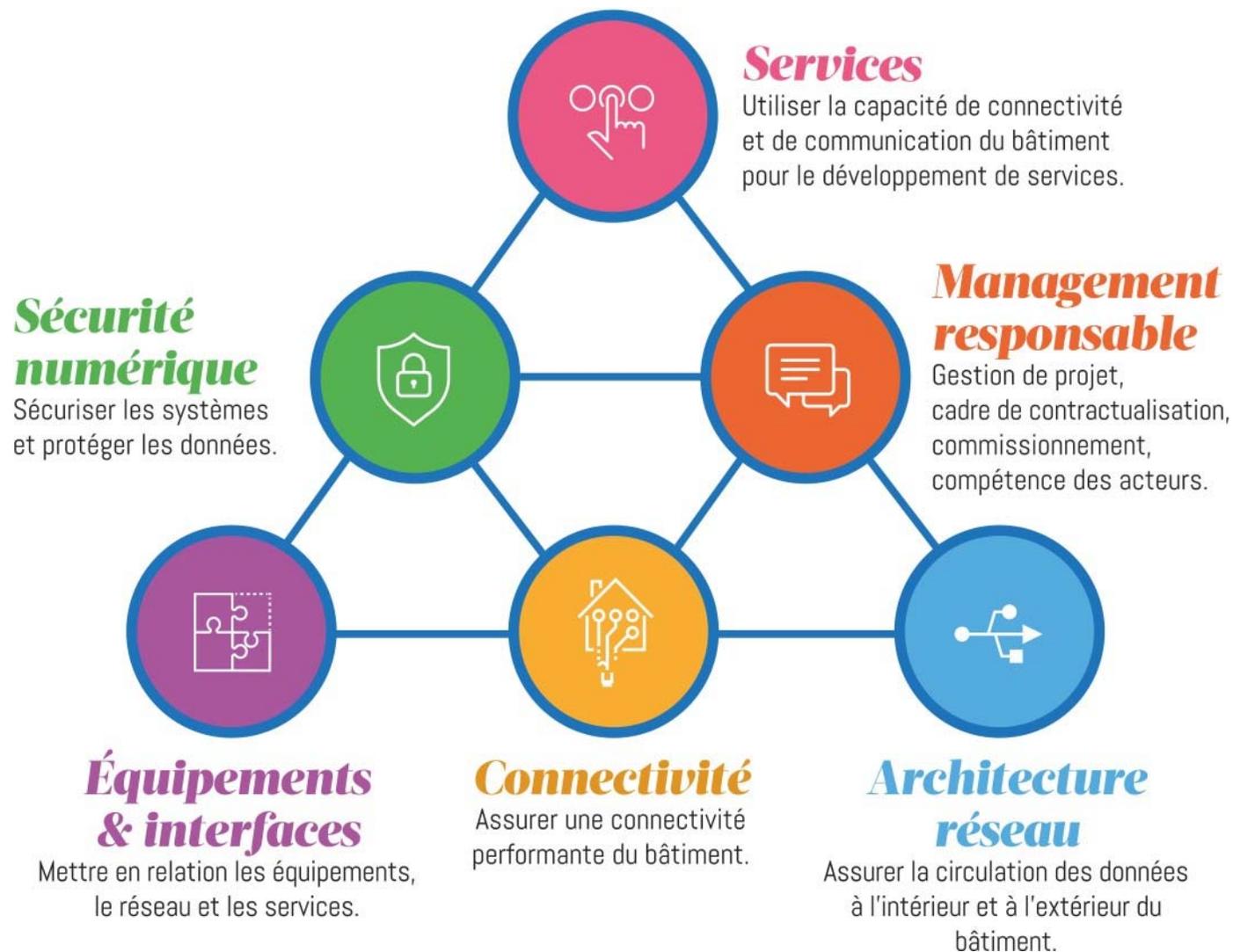
92 %

des entreprises ont déclaré avoir été victimes d'une ou plusieurs attaques informatiques en 2017

La transition numérique implique une nouvelle manière de concevoir, de construire, d'exploiter et d'utiliser le bâtiment



Le bâtiment connecté et communicant devient une plateforme de services numériques



Approche globale et approches thématiques





CertiveA

Améliorons la qualité de ville

Labels et certifications en immobilier : quelles perspectives ?

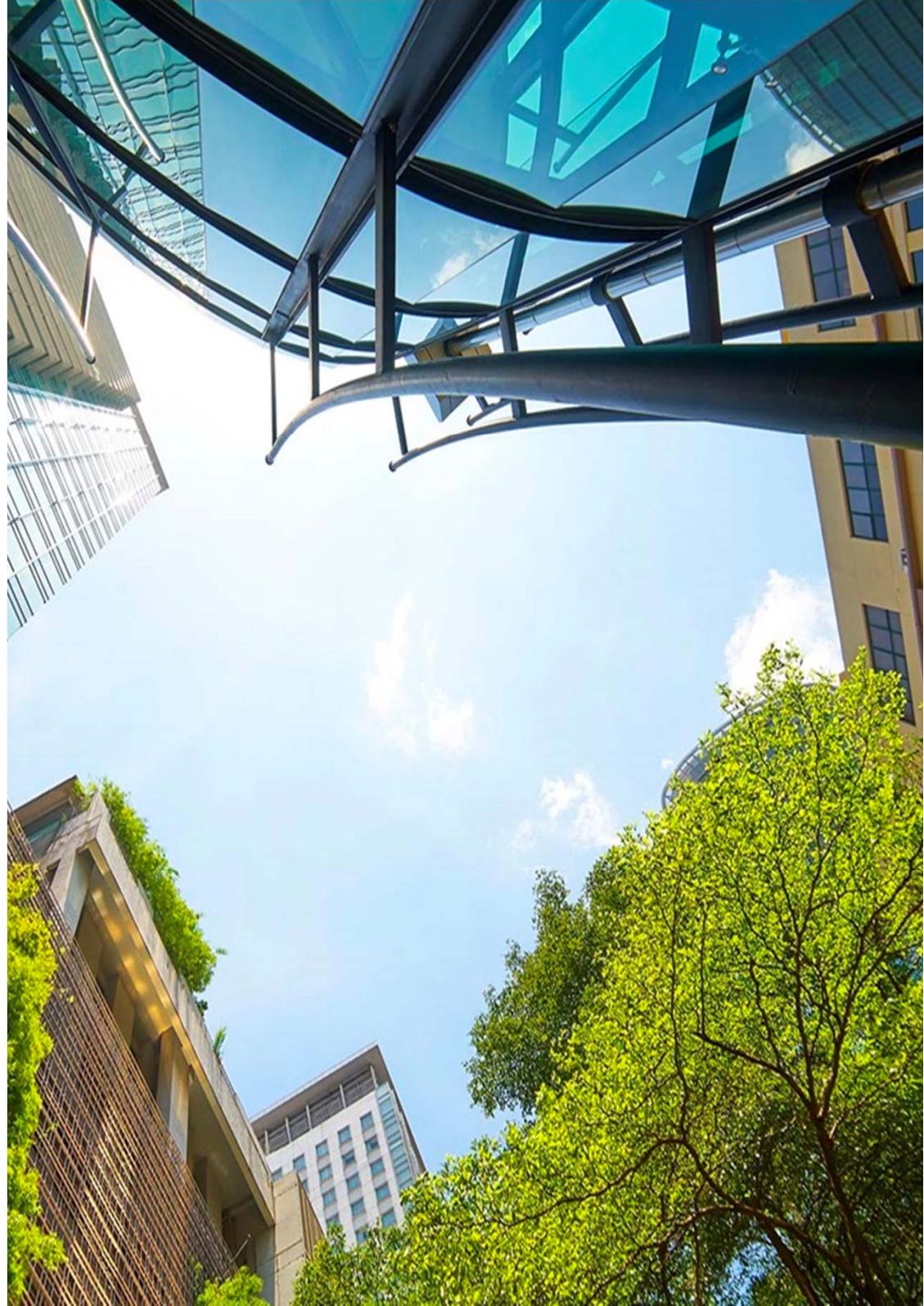
Cédric NICARD

Directeur du développement durable
Horizon AM

Réunion adhérents
3 octobre 2019

Labels et certifications en immobiliers : quelles perspectives ?

IEIF – 03/10/2019



1 Label et certifications : Retour d'expérience d'investisseur

Bénéfices

Risques

Perspectives

2 Labélisations de fonds d'investissement immobilier

Cadres de moyens

Cadres de résultats

Ce que l'on gagne parfois...



Une création de valeur

Ou un maintien de celle-ci...

en capitalisation, en OPEX, en attractivité de capitaux, etc.



Un outil de maîtrise des risques

Obsolescence, risques de transition,...



Une montée en compétence

Toute la chaîne de valeur technique et économique se voit challengée et tirée vers le haut



Une image vertueuse

Pouvant améliorer l'attractivité de l'immeuble, la marque employeur, etc.



Des financements

Appels à projets, etc.

Ce que l'on doit gagner à chaque fois...

- + Un mode projet structurant
- + Une dynamique / émulation vers le « trophée »



La certification n'étant pas un objectif en soi, l'enjeu est de maintenir dans le temps la dynamique qu'elle engendre

... car attention à l'effet rebond.

**Une opportunité
d'innover**

La labélisation n'étant pas une innovation en soi

**Des cadres pour
répondre à de
nouveaux
besoins**

Pour ramener l'immobilier à son rôle premier

Et pour les fonds ?

Un spectre d'outils existants

Systèmes de managements



9001
14001
50001
...

Labels publics ou associatifs



« Labels »
privés





Concepts essentiels :

- Notation extra financière sur-mesure
- Engagements auprès des parties prenantes
- Intégration et maîtrise des risques ESG
- Reporting
- Transparence

Des enjeux pour la finance immobilière durable

**Un renforcement
de la
compréhension de
l'ESG**

De manière intelligible et intelligente
auprès des parties prenantes

**Une diffusion des
bonnes pratiques**

Et notamment de la transparence



**Démontrer la justesse de la conviction par la mesure
de l'impact**



HORIZON
Asset Management

Horizon AM
15 rue Cortambert - 75116 PARIS
Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'AMF sous le N° GP-16000018

Merci de votre attention

Vos questions ?

