

réflexions

LA REVUE
DE L'IEIF

IMMOBILIÈRES

N°81 - 3^e TRIMESTRE 2017

DOSSIER

ISR ET IMMOBILIER

avec

Laurent Morel
Nehla Krir
Yona Kamelgarn
Dominique Blanc
Arnaud Dewachter
Frédéric Bôl
Joachim Azan
Perrine Dutronc
Gérard Degli-Esposti
Pierre Schoeffler
Stanislas Pottier
Hélène Génin
Felipe Gordillo

Une nouvelle
approche
de l'obsolescence
immobilière

par Jean Carassus

Grand Paris Express :
enjeux et perspectives
pour le marché résidentiel

par Yann Bonnet et Richard Malle

Copropriétés
et baux commerciaux :
le nœud gordien

par Jean-Jacques Picard



INSTITUT
DE L'ÉPARGNE
IMMOBILIÈRE
& FONCIÈRE



N° 81

3^e TRIMESTRE 2017

ÉCONOMIE IMMOBILIÈRE

5 **Une nouvelle approche de l'obsolescence immobilière**
par Jean Carassus

LOGEMENT

11 **Grand Paris Express : enjeux et perspectives pour le marché résidentiel**
par Yann Bonnet et Richard Malle

DOSSIER ISR ET IMMOBILIER

19 **Décarboner l'Europe : quelles stratégies développer dans la gestion d'actifs ?**
Interview de Laurent Morel

21 **L'ISR, fer de lance de l'immobilier**
par Nehla Krir

26 **Investissement responsable en immobilier : l'âge de la maturité**
par Yona Kamelgarn et Dominique Blanc

32 **Fonds immobiliers : en marche vers le label ISR**
par Arnaud Dewachter avec les témoignages de Frédéric Bôl et Joachim Azan

38 **Une stratégie avancée d'investissement (SAI) pour un immobilier durable**
par Perrine Dutronc, Gérard Degli-Esposti et Pierre Schoeffler

49 **Le bâtiment bas carbone, au cœur de l'ISR immobilier**
par Stanislas Pottier et Hélène Génin

57 **Obligations vertes : instrument clé de financement pour un monde en deçà de 2°**
par Felipe Gordillo

INNOVATION

67 **Intelligence artificielle et objets connectés : outils de valorisation durable d'un actif immobilier**
par Gilles Nozière

BUREAUX

73 **L'immeuble confort et bien-être doit-il avoir un potager et une conciergerie ?**
par Loïs Moulas et Oriane Cébile

DROIT IMMOBILIER

79 **Copropriétés et baux commerciaux : le nœud gordien**
par Jean-Jacques Picard

LES CAHIERS PALLADIO

89 **6^e colloque du Pôle recherche Palladio. Révolution et réconciliation dans les territoires : une transition en cours ?**
par Philippe Richard et 9 boursiers Palladio 2016

105 **L'ACTUALITÉ BIBLIOGRAPHIQUE**



Pour vous abonner : www.ieif.fr
Pour proposer un article :
contacter Soazig Dumont
soazig.dumont@ieif.fr

L'IMMEUBLE CONFORT ET BIEN-ÊTRE DOIT-IL AVOIR UN POTAGER ET UNE CONCIERGERIE ?

par **Loïs Moulas** Directeur général, OID¹
et **Oriane Cébile** Responsable des projets et coordinatrice, OID

Une enquête sur le confort et le bien-être dans l'immobilier de bureaux révèle les attentes prioritaires des occupants. Résultats : le confort, les services et la santé s'avèrent des préoccupations prioritaires, et la prise de conscience environnementale prend plus d'importance.

Un immeuble durable est un immeuble répondant aux attentes de ses occupants. Ce point de départ nous a amenés à interroger directement les occupants sur les différentes dimensions du confort et du bien-être dans l'immobilier de bureaux, des sujets de plus en plus présents dans le débat public. Loin de réduire le confort et le bien-être aux clichés des canapés et salles de sport, notre conviction est que l'immobilier structure la vie de l'espace, contribue à la culture de l'organisation et influence le travail en lui-même.

PRODUCTIVITÉ, ATTRACTIVITÉ ET SÉRENDIPITÉ

L'intérêt des organisations pour le confort et le bien-être des salariés est aujourd'hui de plus en plus marqué. Au niveau réglementaire, le groupe RBR 2020/2050² a ainsi dépassé le cadre de l'amélioration de la performance énergétique pour remettre au cœur de la réflexion l'usager et le citoyen, notamment sur les enjeux de confort et de bien-être des occupants.

Les démarches liées au confort et au bien-être visent plusieurs objectifs : accroître la productivité, accompa-

gner l'évolution des modes de travail, attirer les talents et affirmer l'image de l'entreprise. L'étude « Objectif création de valeur » réalisée par Quartier Libre pour SFL en 2013³ souligne ainsi que le confort d'aménagement permet un gain potentiel de productivité.

Gérard Degli-Esposti, Directeur de l'ISR immobilier chez La Française REM et Président de l'OID, renchérit : « L'amélioration du confort et du bien-être est devenue un objectif prioritaire que ce soit pour les entreprises (à travers le développement de leur stratégie RSE⁴) ou pour les investisseurs (à travers le déploiement de leur politique ISR⁵). »

Part de subjectivité. L'évolution des modes de travail implique une multiplication des formats de travail : seul, en équipe restreinte, en groupe, à distance, ainsi qu'une importance croissante attribuée à la créativité et à l'innovation. Ces réflexions se traduisent dans l'évolution des espaces de travail. Espaces de détente, espaces verts, lumière, services aux occupants, les notions de confort et de bien-être recouvrent une multitude de thématiques. De fait, faire ressortir l'essentiel, distinguer les attentes prioritaires du « bonus » est difficile. Complexité supplémentaire : le confort et le bien-être sont subjectifs et dépendent du contexte, par exemple la taille et la localisation de l'entreprise.



© Conciergerie MORE-PRODURABLE 2016

1. Observatoire de l'immobilier durable.

2. Le groupe de travail Réflexion Bâtiment Responsable 2020-2050, ou « RBR 2020-2050 » a été lancé en 2011, au lendemain de l'adoption de la loi Grenelle I, par le Plan Bâtiment Durable, dans l'optique de participer aux réflexions sur le futur de la construction neuve en France.

3. Objectif création de valeur : quelles contributions des espaces de travail à la performance des entreprises ? Étude réalisée par Quartier libre pour SFL et Paris développement, septembre 2013.

4. Responsabilité sociale et environnementale.

5. Investissement socialement responsable.



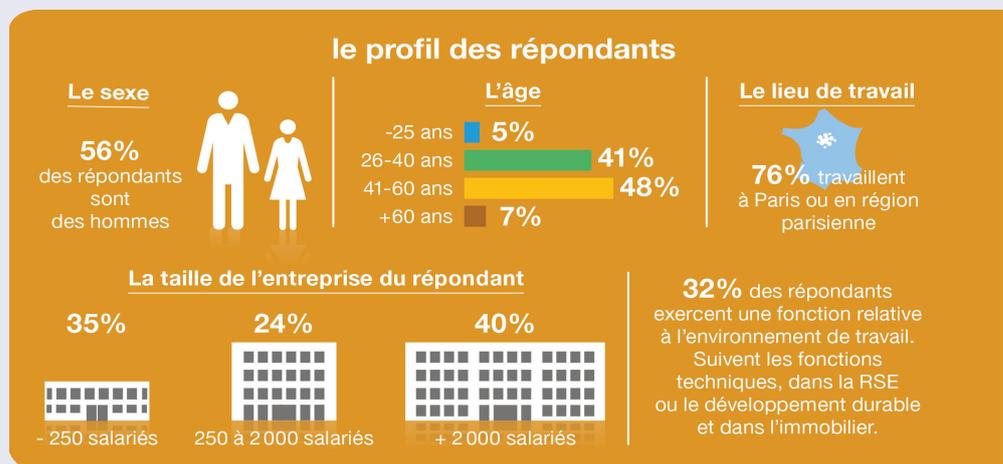
La méthodologie de l'enquête

Un groupe de travail coordonné par l'OID en partenariat avec l'Arseg a été réuni régulièrement entre mars 2016 et janvier 2017 afin de mieux comprendre les attentes des utilisateurs en termes de confort et de bien-être dans les immeubles de bureaux. Une enquête *via* un questionnaire en ligne a mobilisé 275 répondants. Le périmètre d'étude couvre 43 critères portant sur l'environnement de travail, les services proposés et l'implantation du bâtiment, identifiés à partir d'une revue de littérature et des référentiels des certifications environnementales existantes. Afin d'affiner l'analyse des attentes, des questions ont été posées sur le profil des répondants (âge, sexe, domaine d'activité, lieu de travail et taille d'entreprise).

Le questionnaire comprend deux axes :

- les répondants déclarant exercer une fonction en lien avec l'environnement de travail (un tiers des répondants) ont été interrogés sur l'importance qu'ils attribuent à chaque critère dans le cadre de leurs fonctions ;
- les autres répondants ont été interrogés sur l'importance qu'ils attribuent aux mêmes critères et la prise en compte actuelle estimée. ■

Le profil des répondants



Source : OID.

Qu'attendent vraiment les occupants ? Nous avons souhaité revenir aux fondamentaux en les interrogeant directement sur leurs attentes et leur perception de la prise en compte actuelle des critères de confort et de bien-être dans les immeubles de bureaux (voir méthodologie de l'enquête dans l'encadré). Les immeubles devront-ils ressembler aux bureaux des startups ? Accueilleront-ils crèches et conciergeries ? À partir des attentes exprimées, nous avons proposé des pistes de réflexion pour des immeubles y répondant.

GRANDES TENDANCES : CONFORT, SERVICES, SANTÉ...

L'étude sur le confort et le bien-être dans l'immobilier de bureaux a permis de croiser pour chacun des 43 critères : les attentes des occupants, leur prise en compte actuelle, l'importance attribuée par les directions de l'environnement de travail et leur poids

dans les certifications existantes (HQE, BREEAM et WELL).

Le graphique 1 positionne l'ensemble des critères de l'enquête à partir du niveau de prise en compte selon les collaborateurs (abscisse), du degré d'importance (ordonnée) et du poids attribué par les certifications (taille). Les bulles en haut à droite correspondent aux critères pour lesquels le niveau d'attente est fort et qui sont considérés comme bien pris en compte par les occupants.

Les premières conclusions sont les suivantes :

- Les critères de confort dans l'espace de travail (lumière, calme, température, ouvrants) font partie des critères avec les niveaux d'attente les plus forts, mais sont également perçus comme bien pris en compte par les occupants. Ces critères sont en général bien intégrés dans les certifications existantes.

- ▶ Les répondants n'ont pas témoigné d'une préférence marquée pour un type spécifique d'espace de travail. Les occupants souhaitent pouvoir avant tout disposer en alternance d'espaces de travail collaboratifs, selon les tâches en cours.
- ▶ Disposer de services « personnalisés » dans le bâtiment n'est pas une priorité. La position des occupants est plutôt de s'assurer qu'ils peuvent avoir accès à des services de proximité. Cela traduit peut-être le refus de mêler vie privée et vie professionnelle, ainsi que l'attachement au lien social et l'aspect pratique (comme par exemple les crèches dont l'éloignement par rapport au domicile est un vrai handicap, notamment dans les grandes villes).
- ▶ Certains critères importants et considérés comme bien pris en compte pèsent relativement peu dans les certifications environnementales (HQE et BREEAM). Il s'agit entre autres des critères relatifs aux espaces de travail.

liens. Les salariés de grandes entreprises attendent également plus de services que les autres.

Les jeunes générations ont-elles des attentes spécifiques ? S'intéresser aux différences dans les attentes exprimées selon l'âge du répondant permet d'identifier des sujets émergents, une démarche indispensable pour programmer des immeubles de bureaux qui répondront aux besoins des occupants dans la durée. Si les critères de confort et les types d'espaces de travail ne se différencient pas spécifiquement selon les générations, en revanche avoir accès à des espaces de détente et de convivialité et connaître la qualité de l'air intérieur sont des attentes plus fortes chez les moins de 25 ans.

« L'espace de travail, l'emplacement, l'architecture, l'agencement dessinent le flux d'information et des rapports sociaux, ils transforment les rapports humains. On parle ici d'échanges, de convivialité, mais aussi de rapports hiérarchiques et de gouvernance », fait observer Alexandre Jost, Président-Délégué général de la Fabrique Spinoza, *think-tank* du bonheur citoyen (voir photo page suivante).

EN HAUSSE : LES ESPACES DE DÉTENTE ET LA SANTÉ ENVIRONNEMENTALE

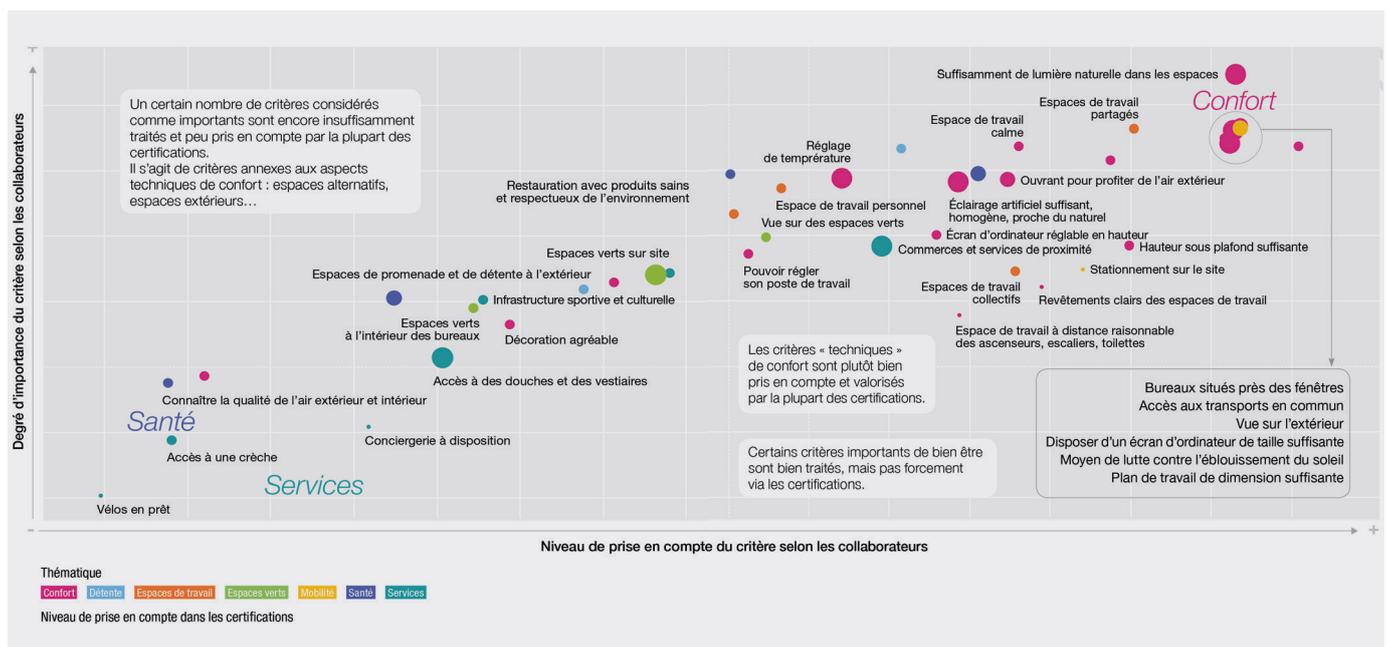
Les attentes ne sont cependant pas homogènes selon les caractéristiques des répondants. L'âge, le sexe du répondant, la localisation et la taille de l'entreprise sont autant de facteurs permettant de le préciser et d'éviter les généralisations. La facilité et la sécurité de l'accès aux transports en commun ainsi que la proximité d'espaces verts sont des attentes plus fortes chez les répondants parisiens et franci-

À QUOI RESSEMBLERA « L'IMMEUBLE CONFORT ET BIEN-ÊTRE » ?

À partir des attentes et du niveau de prise en compte actuel estimé par les occupants, des propositions ont été élaborées pour que les immeubles de bureaux y répondent. Nous avons cherché à proposer une

GRAPHIQUE 1

Les critères de l'enquête : importance et prise en compte des critères confort et bien-être positionnement des données



vision d'un immeuble confort et bien-être sur la base des différents espaces parcourus par un occupant.

Le statut des différents lieux d'un immeuble de bureau évolue. La conviction que les espaces de travail devront permettre davantage l'ouverture, les interactions et la flexibilité a structuré nos proposi-

tions. Il s'agit donc de décloisonner les espaces : le hall d'accueil et l'espace de restauration peuvent accueillir des réunions, les circulations permettre des échanges informels et de la convivialité. Le travail reposera demain de plus en plus sur les échanges et la collaboration sur des formats variés : les bureaux doivent pour cela multiplier les possibilités de travail collectif et de rencontres.



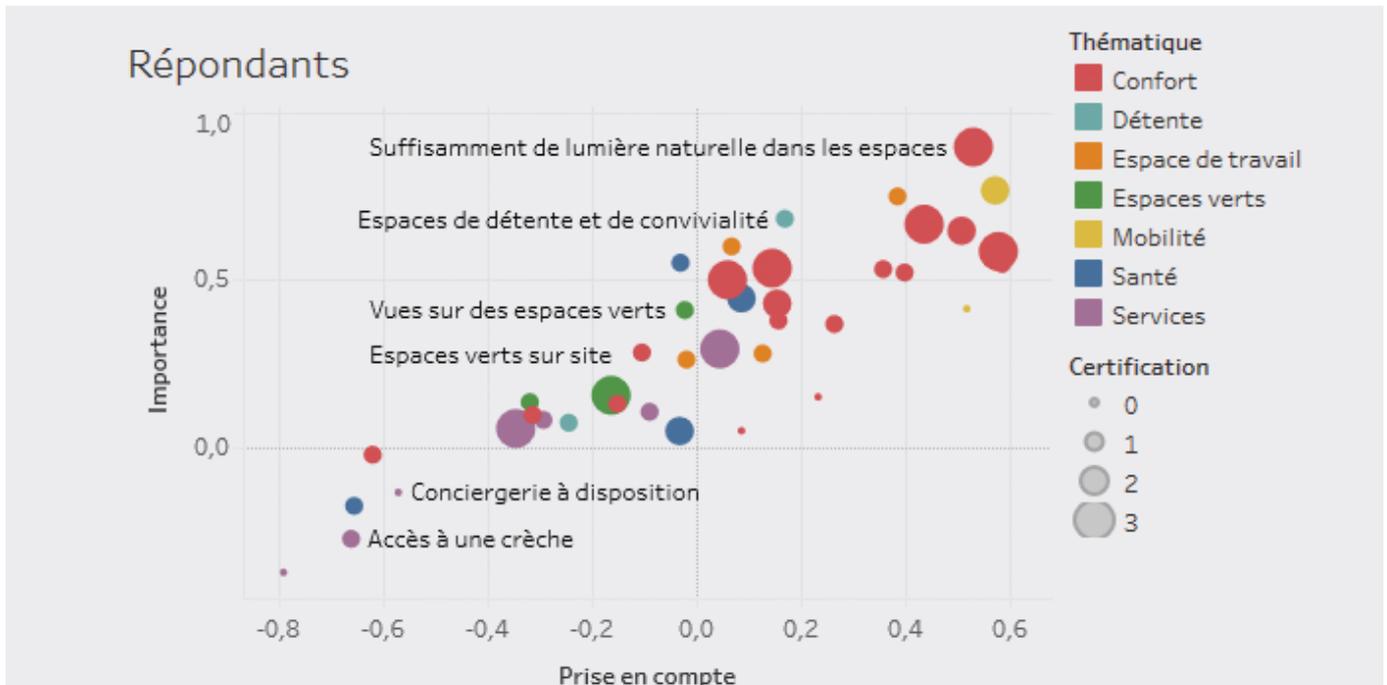
Intervention
d'Alexandre Jost
le 21 février 2017
lors de la conférence
« Bien-être et travail :
comment repenser
l'immeuble
de bureaux ? »
dans le cadre
du cycle Immobilier
& Prospective organisé
par l'OID et le Plan
Bâtiment Durable.

Culture d'entreprise. L'espace de travail contribue également à la culture de l'entreprise et influe sur le travail en lui-même. Par la diversité des espaces disponibles, *open space*, espace individuel, espaces informels, les bureaux doivent ainsi permettre tant la concentration par l'isolement que la collaboration et l'ouverture. Les salles de réunion sont flexibles afin de s'adapter au nombre de participants et à l'objectif de la réunion. Les espaces de détente y ont toute leur place, qu'il s'agisse d'une salle dédiée, de toits aménagés ou de jardins.

► Ces pistes d'action sont déjà mises en œuvre. L'une des ambitions du Lemnys, projet de regroupement des sièges du groupe La Poste et de ses branches, est ainsi de renforcer la coopération entre les sièges et l'unité du groupe. Le siège de La Française met

GRAPHIQUE 2

Les résultats de l'enquête : la visualisation interactive des données est accessible en ligne
visualisation des données



Cette visualisation permet d'identifier l'importance attribuée aux critères et la prise en compte estimée selon l'âge et le sexe du répondant¹.

1. Les résultats de l'enquête (prise en compte des critères selon les occupants, importance, poids dans les certifications) sont disponibles sur le site de l'OID via un outil de data visualisation. Lien : <http://www.o-immobilierdurable.fr/confort-bien-etre/>.

à disposition des infrastructures sportives et culturelles. Le Zéphyr, immeuble développé par Covéa Immobilier pour MAAF Assurances, met à disposition des occupants un patio végétalisé dans une logique de circuit court.

► Plus ambitieux encore : si l'immobilier influe sur le cadre de travail et le travail en lui-même, comment un projet immobilier peut permettre une transformation du travail et des modes de management ? Réponse dans quelques mois. ▽

Références

Les services dans les immeubles de bureaux, BNP Paribas Real Estate, Watch Out #2.

Le bien-être au travail, objectif en soi et vecteur de performance économique et Guide pratique des outils de mesure du bien-être au travail, Fabrique Spinoza, 2013.

Objectif Création de valeur : quelles contributions des espaces de travail à la performance des entreprises ? Quartier Libre, 2013.

Huit scénarios pour le bureau de 2030, Stonup.

Économie de la biophilie, Terrapin, 2015.

Health, Wellbeing & Productivity in retail: the impact of green buildings on people and profit, UKGBC, 2016.

Health, Wellbeing & Productivity in offices: the next chapter for green buildings, WorldGBC, 2014.

**SAVE
THE DATE**

LA MATINÉE PROSPECTIVE

Jeudi 25 janvier 2018



ISSN 1244-0442
Au numéro 55 € TTC
Abonnement (4 n^{os}) 190 € TTC

réflexions

LA REVUE
DE L'IEIF **IMMOBILIÈRES**
N°81 - 3^e TRIMESTRE 2017

À PROPOS DE L'IEIF

L'IEIF, centre de recherche indépendant, est le lieu privilégié d'échanges et de réflexions pour les professionnels de l'immobilier et de l'investissement.

Sa mission est de fournir de l'information, des analyses et des prévisions, et d'être un incubateur d'idées.

www.ieif.fr



INSTITUT
DE L'ÉPARGNE
IMMOBILIÈRE
& FONCIÈRE

23, bd Poissonnière - 75002 Paris
Tél. : 01 44 82 63 63
Fax : 01 44 82 63 64
info@ieif.fr