

Valeur d'usage des immeubles de bureaux

Comment chiffrer les aménités environnementales ?



BOUYGUES
CONSTRUCTION

Shaping a **Better Life**

Qu'est ce que la valeur d'usage d'un immeuble de bureau?

Coûts d'exploitation d'une entreprise :



90 % dédié au salaire



9 % pour le loyer



1 % pour l'énergie

Les salariés travaillent mieux dans un immeuble bien conçu.

Mais comment les caractéristiques techniques et sociales des immeubles influencent la performance des occupants et donc la valeur de l'immeuble ?

Les leviers de la performance au travail



Le bâtiment et sa localisation influent sur la productivité des occupants à travers sept grands thèmes :

		Leviers liés au bâtiment	Leviers liés à l'emplacement
Thématiques de la productivité	Motivation	L'état du bâtiment, l'identité architecturale, la qualité des espaces de travail.	Le temps de transport, la proximité de commerces, la sécurité du quartier.
	Sérénité	La possibilité de régler la température et l'éclairage, la présence de nature, le confort acoustique.	
	Bien-être physique	Le confort hygrothermique, le débit et la qualité de l'air.	La fatigue générée par les déplacements.
	Les retards possibles		
	Absentéisme	La qualité de l'air, la luminosité.	La fréquence et la fiabilité des transports en commun.
	Heures de présence non travaillées	La signalétique, l'optimisation des déplacements.	La proximité de commerces et services, la proximité des clients et partenaires.
	Turnover		L'implantation dans un bassin d'emploi, la capacité à attirer / retenir des talents.

Tous ces aspects ont des effets quantifiables sur la productivité des salariés et ont fait l'objet de nombreuses études depuis les années 90.

La nature au service de la performance au travail

La performance au travail dépend d'éléments liés à la nature :

- La qualité de la vue sur l'extérieur (reposer la vue, éviter les maux de tête)
- La proximité des espaces naturels (réduction du stress)
- La végétalisation des espaces intérieur et le design biophilique (amélioration de la concentration et de la qualité de l'air intérieur perçue)

10% de l'absentéisme aux USA pourrait être attribué à des bâtiments complètement déconnectés de la nature.

6% : c'est la perte de performance maximale dû à la mauvaise prise en compte de la nature que nous avons retenu dans nos modélisations.

Des études existantes essentiellement liées au bénéfice visuel de la nature.

La nécessité d'explorer les autres sens et la fonction sociale de la nature.



Un outil de calcul de la valeur d'usage d'un bâtiment



Méthode développée avec le cabinet Goodwill Management pour qualifier et quantifier l'impact d'un bâtiment sur la productivité des occupants

- Comparaison poste à poste du bâtiment X avec un bâtiment de référence
- 3 dimensions étudiées à travers une cinquantaine de questions

Conception Technique
& Environnementale

Conception
Fonctionnelle

Emplacement

Note globale sur 20



Bilan de performance en euros pour l'occupant

Gains ou pertes relatifs
aux coûts directs liés au bâtiment

Gains ou pertes relatifs à la performance
des occupants

Les questions relatives à la nature :

- Accès à des espaces extérieurs naturels
- Vues intérieures depuis les espaces de travail
- Vues extérieures depuis les espaces de travail
- Présence de faune dans l'environnement de travail
- Espaces de pause extérieurs
- Espace de pause intérieurs

Exemple de modélisation financière

Estimation à surface et nombre de salariés équivalent

		Bâtiment A / Bâtiment B	
		Variation €/an	Variation de la productivité (%)
GAINS/PERTES RELATIFS A LA PERFORMANCE DES OCCUPANTS	<i>Productivité liée au bâtiment</i>	1 297 785 €	6,28%
	<i>Productivité liée à la localisation</i>	2 435 €	0,01%
	Gain/Pertes probables - Total	1 300 220 €	6,30%
GAINS/PERTES RELATIFS AUX COÛTS DIRECTS DU BÂTIMENT	<i>Loyer et taxes</i>	5 505 €	
	<i>Charges fixes (maintenance, nettoyage...)</i>	60 707 €	
	<i>Consommation eau et énergie</i>	28 820 €	
	Gain/Pertes certains - Total	95 032 €	
TOTAL GAINS/PERTES	1 395 252 €	6,36%	

Le bâtiment A présente des dispositifs intéressants en termes de biodiversité :

- Implantation de plus de 50 espèces végétales régionales sur le site
- Installation de ruches
- Végétalisation des espaces de pause



Mais tout ceci ne reste-t-il pas très théorique?



Un groupe de travail multi-acteurs

Rassembler les compétences d'acteurs divers pour progresser ensemble sur l'appréciation de la valeur d'usage d'un bâtiment



Objectifs :

- Poursuivre l'inventaire des recherches académiques disponibles sur le sujet
- Confronter le modèle développé par Goodwill Management à des mesures in-situ, valider les hypothèses de mesure de la productivité

Des mesures in-situ pour conforter la démarche



Evaluation théorique

Etablir le profil des bâtiments tests
Obtenir une note initiale



Sondage aux occupants

Comparer les évaluations théoriques à la réalité d'usage des occupants
Analyser les écarts
Ajuster le modèle



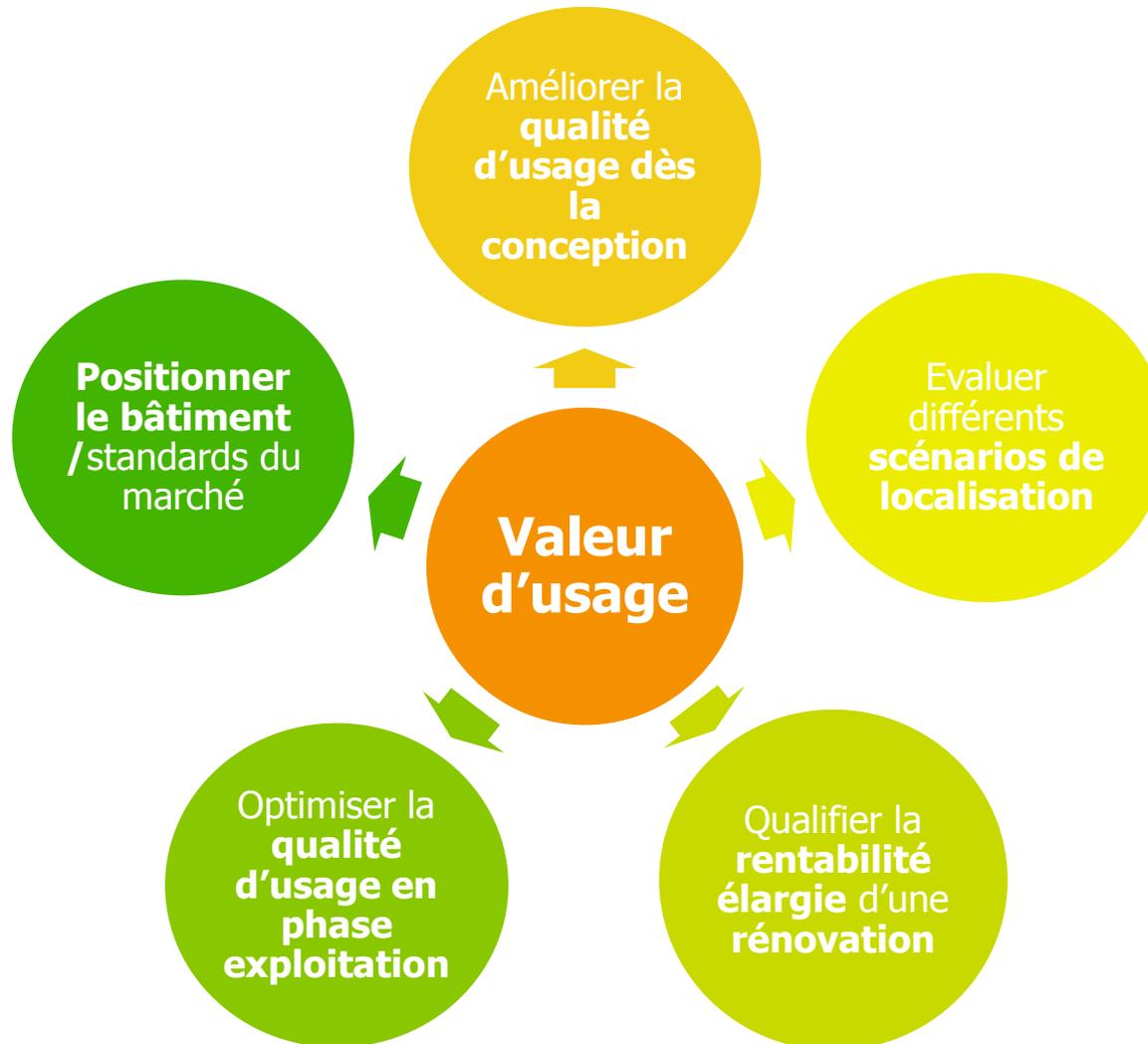
Mesure de l'efficacité

Mesurer la productivité réelle dans des environnements de travail différents



Résultat : une corrélation forte entre évaluation théorique et mesure de la productivité réelle.

Mettre l'utilisateur au centre de nos projets



Merci pour votre attention

