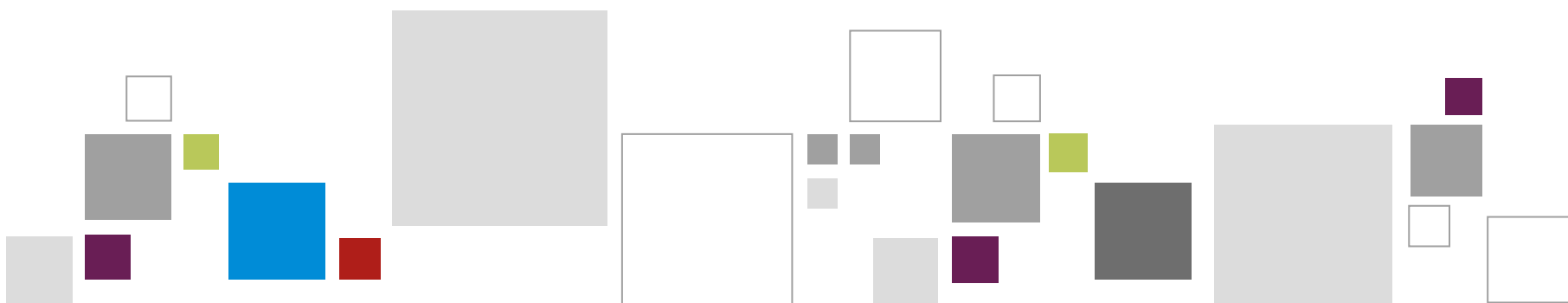




*ief*

**GROUPE**

*Rentabilité de l'investissement  
énergétique*



## 4 filiales Entreprises Sociales pour l'Habitat (ESH)

+ de 80 000 logements



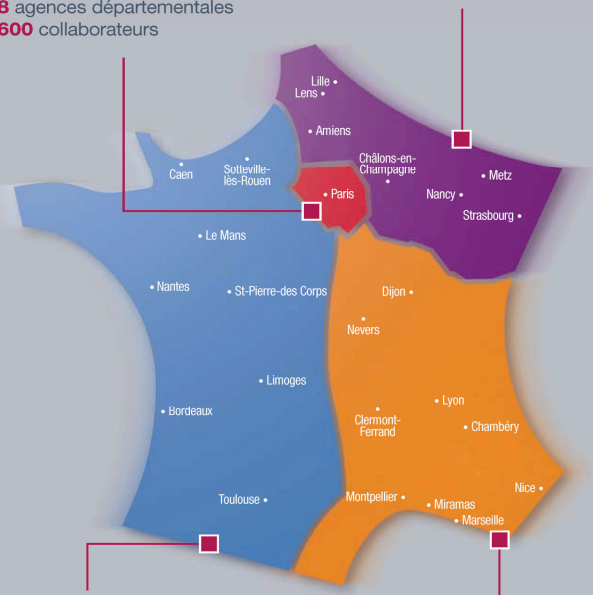
Elle contribue, par une politique de développement active, à répondre à la très forte demande de logement social en région parisienne. Elle est, par ailleurs, engagée dans la politique de rénovation urbaine.

+ 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

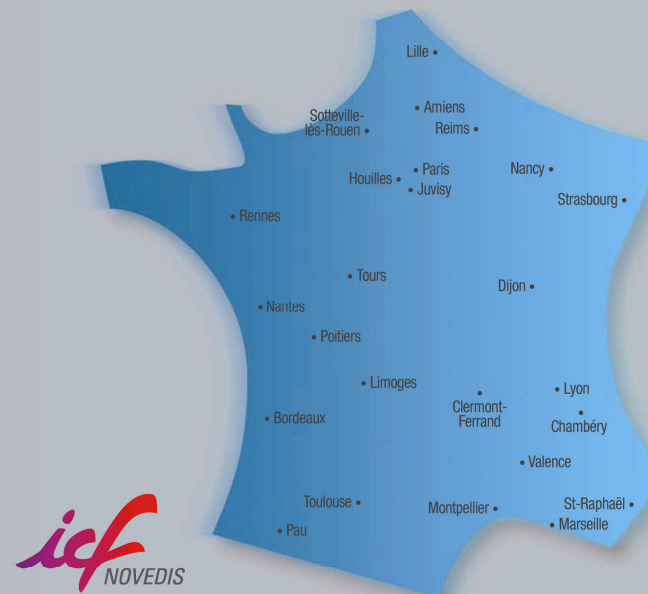


Un fort potentiel de développement sur des agglomérations telles que Lyon, Marseille, Nice et Montpellier.

+ 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

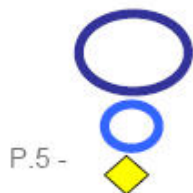
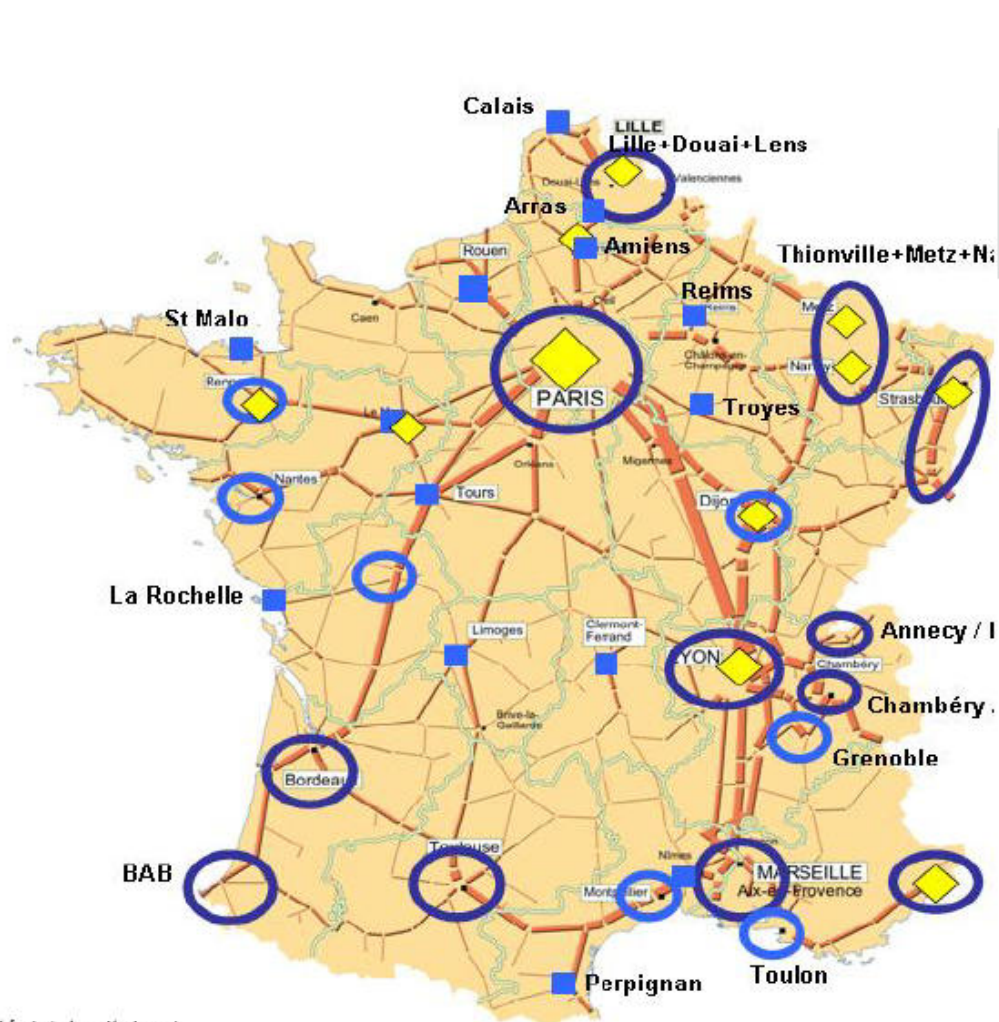


## *Les chiffres du groupe Immobilière des Chemins de Fer*

- 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



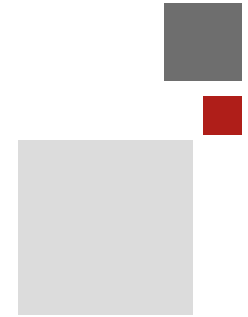
# Les territoires cibles du Groupe



P.5 -

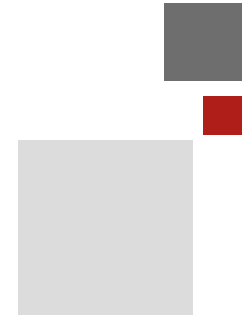
- Priorité 1 ( territoires)
- Priorité 2 ( territoires)
- Contrats d'objectifs signés (11 territoires)

■ Interrogations ( territoires)



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

- 218 kWh/m<sup>2</sup>.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

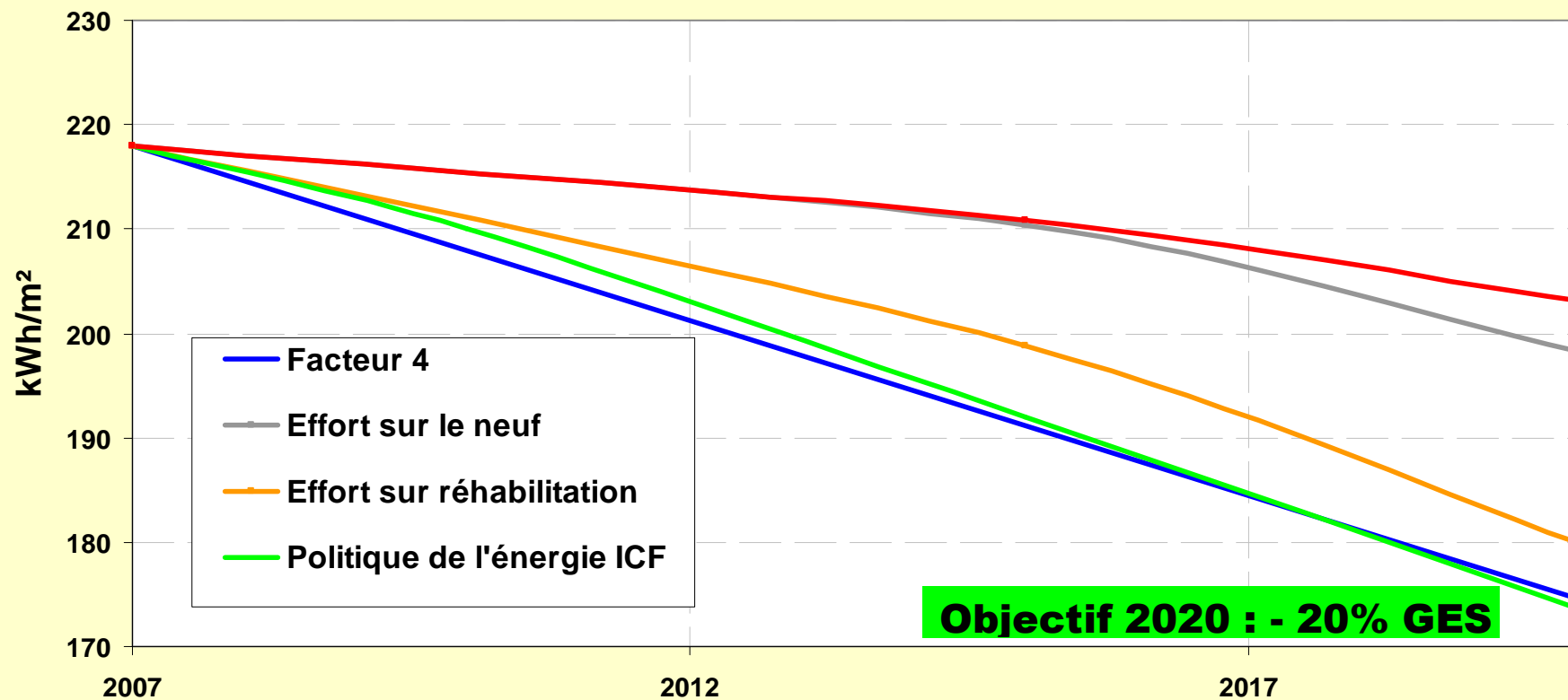


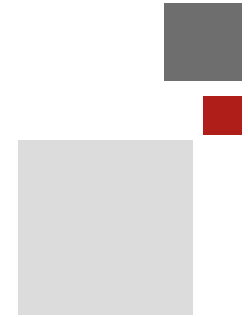
## *Politique environnementale du groupe*

- 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/m<sup>2</sup> en moyenne (40 à 70% d'économies)



## Stratégie facteur 4 du patrimoine ICF

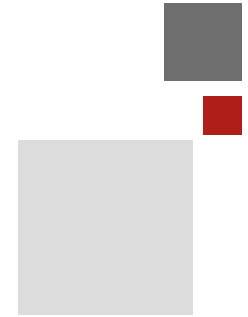




## *Incompatibilité avec l'analyse classique de la rentabilité en HLM*

- 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 !

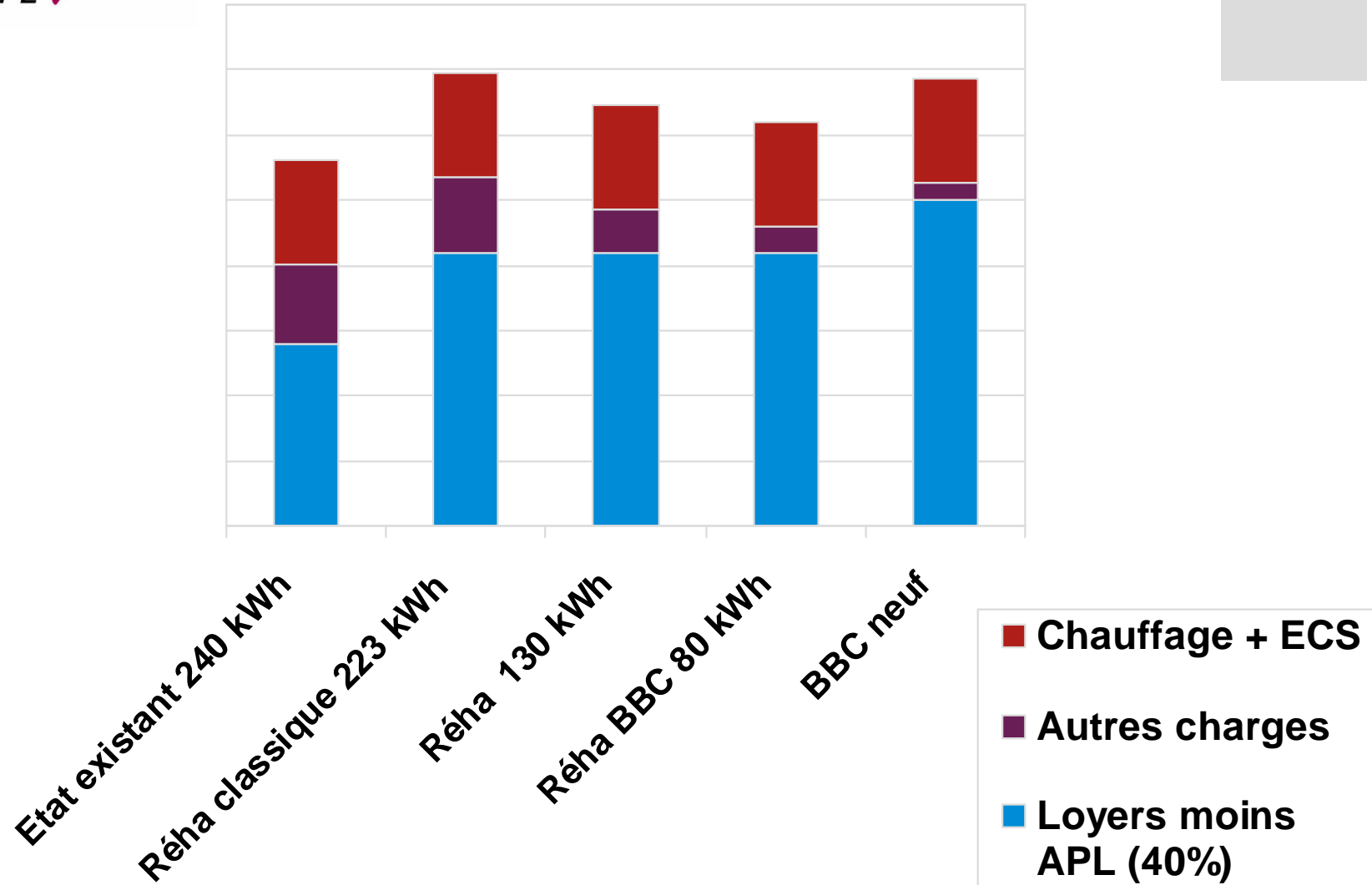




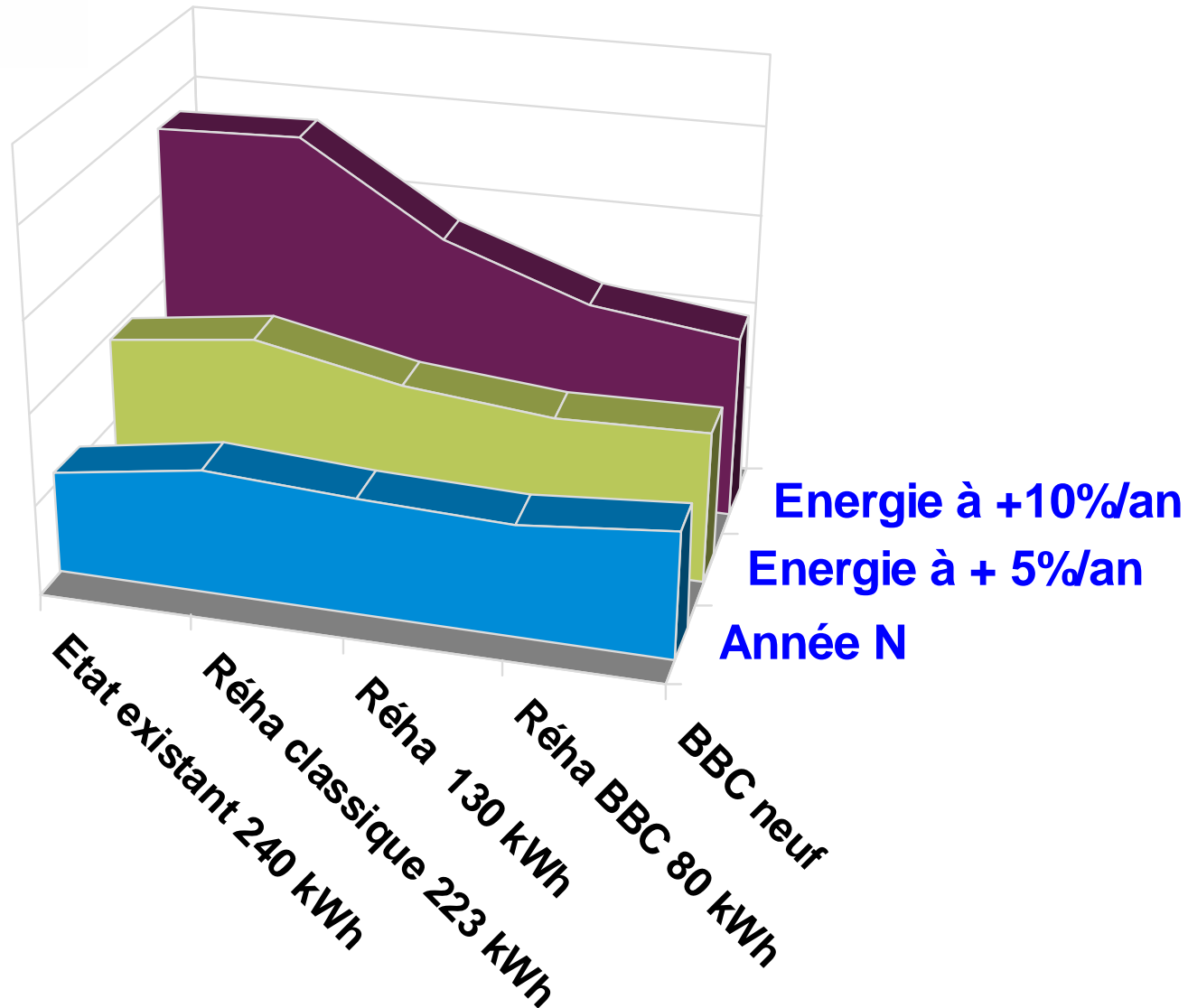
## *Un risque pour l'attractivité du patrimoine*

- 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

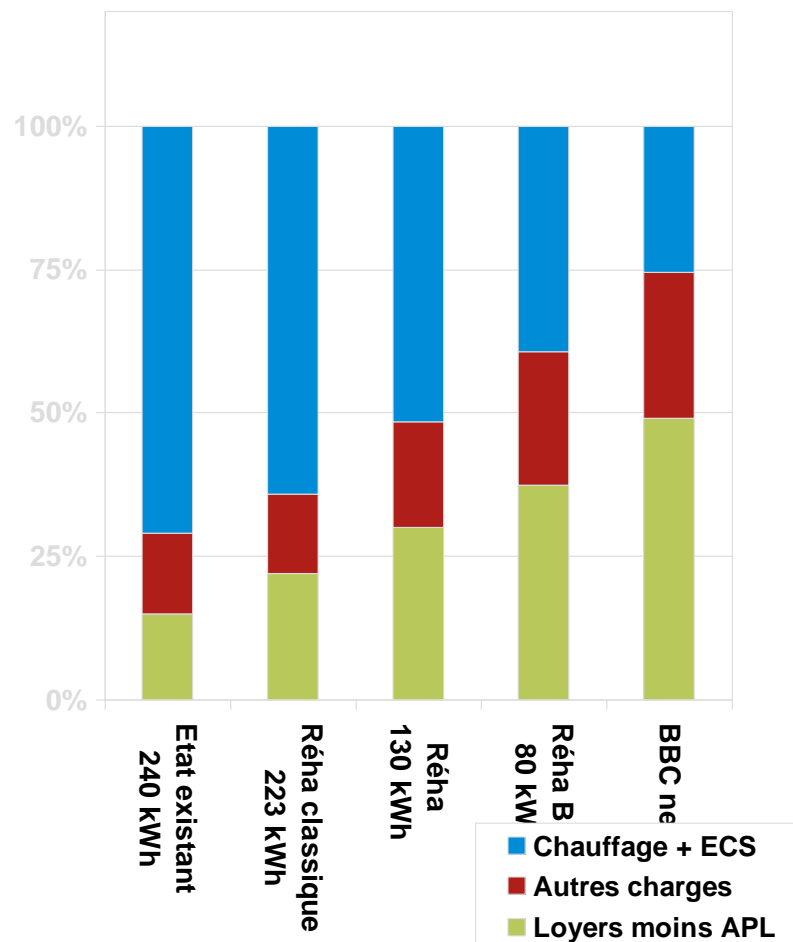
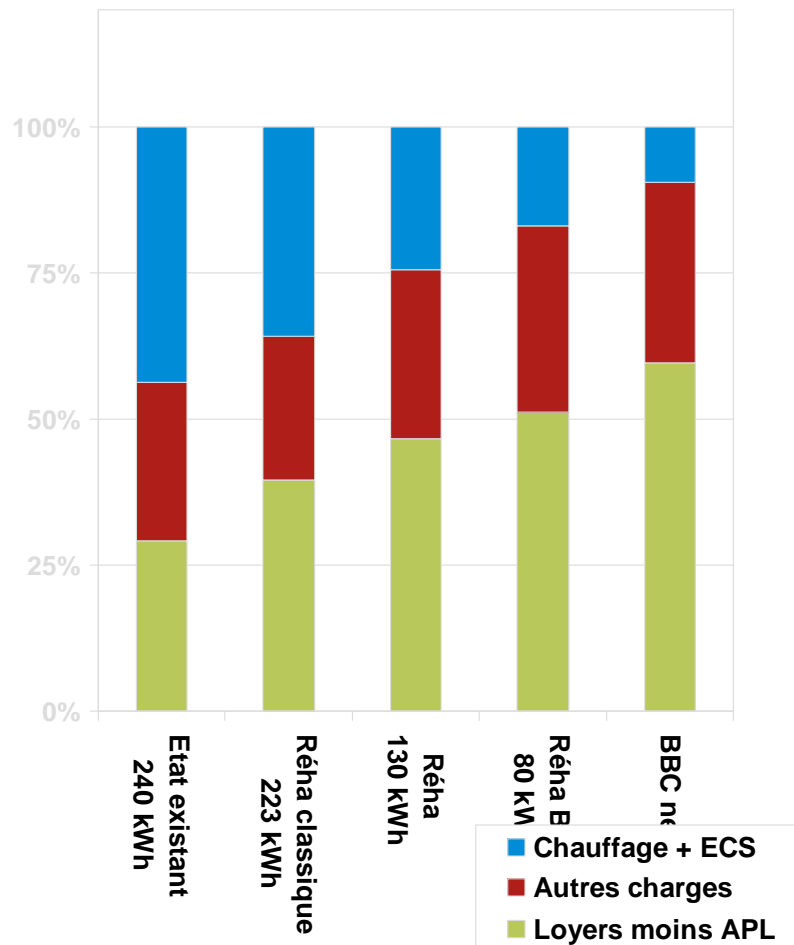


## Coût total du logement année 25

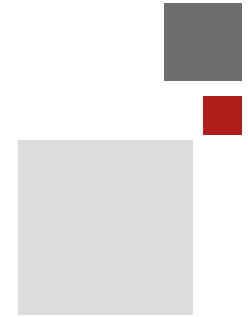


## N+25 - Energie +5%/an

## N+25 - énergie +10%/an



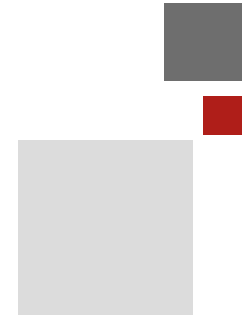
	Etat existant	Réha classique	Réha 130 kWh	Réha BBC	BBC neuf
<b>Performance énergétique</b>	<b>240 kWh</b>	<b>223 kWh</b>	<b>130 kWh</b>	<b>80 kWh</b>	<b>50 kWh</b>
<b>Différence année N</b>	<i>NS</i>	22%	13%	-10%	21%
<b>Inflation énergie 5%</b>					
<b>Différence année 25</b>	<i>NS</i>	10%	-6%	-15%	-13%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



## *S'assurer contre le risque environnemental*

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

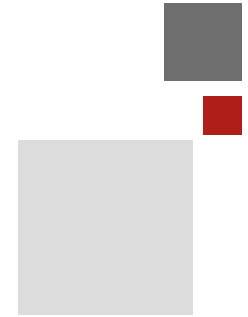
		Toutes opérations		Neuf et acquisition
DPE / RT	Consommations	Taux de vacance + impayés	Durée d'amortissement	Décote de la valeur de revente
A / BBC	0-50 kWh/m <sup>2</sup>	1,00%	30	80%
B / THPE & THPE EnR	51-90 kWh/m <sup>2</sup>	1,50%	28	75%
C / RT 2005	91-150 kWh/m <sup>2</sup>	2,00%	26	70%
D	151-250 kWh/m <sup>2</sup>	2,50%	24	65%
E	251-350 kWh/m <sup>2</sup>	3,00%	22	60%
F	351-450 kWh/m <sup>2</sup>	3,50%	20	55%
G	> 450 + kWh/m <sup>2</sup>	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





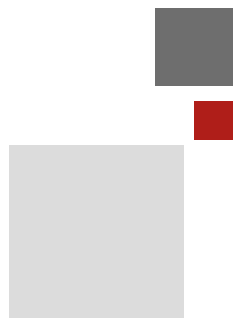
## *Quelle valeur ?*

- 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/m<sup>2</sup>
- VEFA: +20% en THPE
- Maîtrise d'ouvrage directe: +15% en BBC, objectif: +5-10%

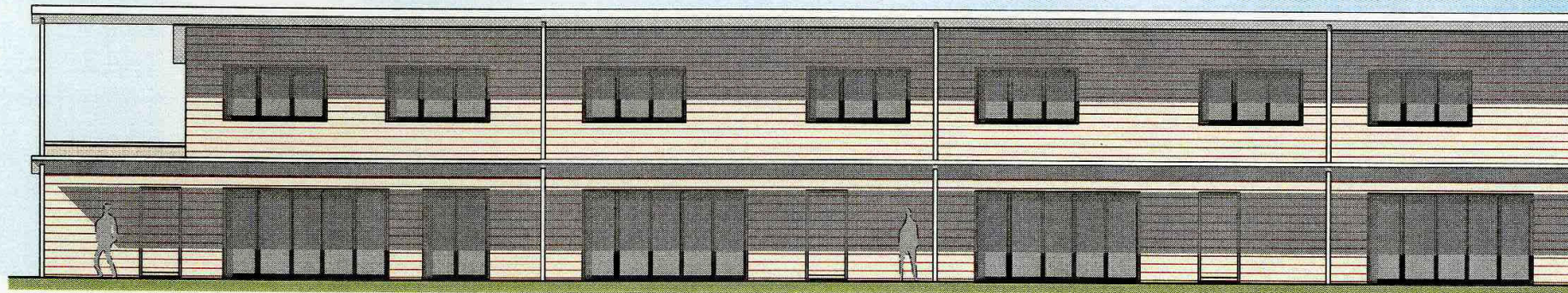


# La Riche : 11 BBC / 9 BEPOS



- 11 logements label "Bâtiment Basse Consommation"

- 9 logements catégorie "Bâtiment Neuf à Energie Positive"



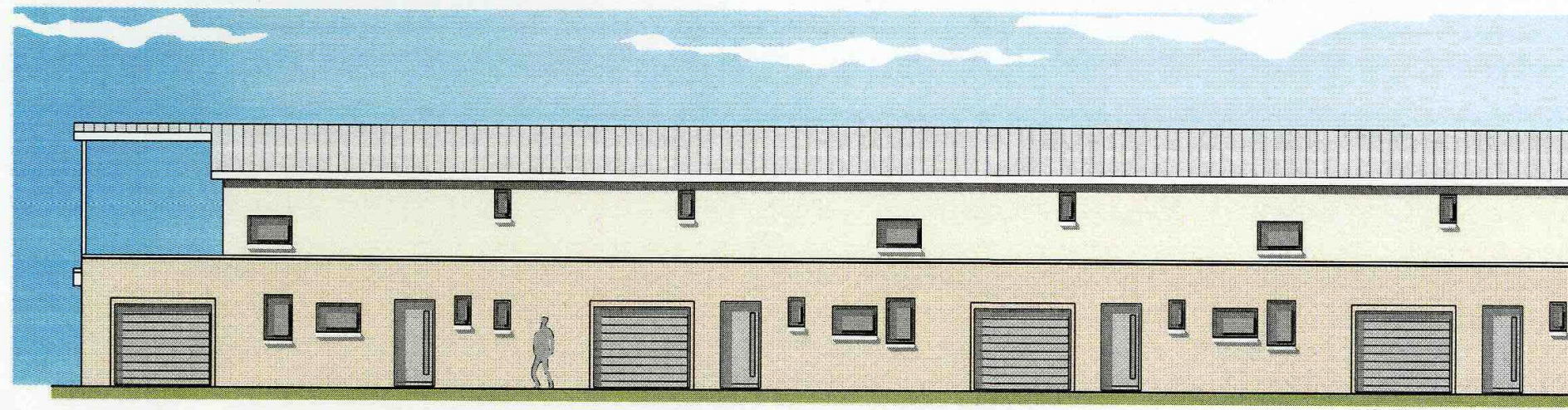
T4

T3

T3

T3

Façade Sud



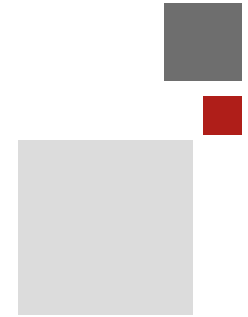
T4

T3

T3

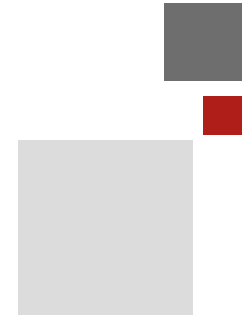
T3

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