



## LA LETTRE DU MANAGEMENT IMMOBILIER

Site Internet : [www.association-apogee.fr](http://www.association-apogee.fr)

### CARNET

#### François Loos

**François Loos** a été nommé en Conseil des ministres du 21 décembre 2011, président du conseil d'administration de l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie (Ademe). (R7111)

#### ICC : + 6,84 %

L'ICC du 3<sup>ème</sup> trimestre 2011 s'inscrit en hausse de 6,84 % sur un an, à 1.624 contre 1.520 au 3<sup>ème</sup> trimestre 2010. La moyenne associée augmente de 4,16 %, à 1.576 au lieu de 1.513 l'an passé (JO du 6 janvier 2012). (R7126)

### ILS ONT DIT ...

« Une récession entraîne toujours son cortège de fusions, disparitions, réorganisations et créations de sociétés. La période actuelle n'échappe pas à la règle. L'économie immobilière est entrée dans un remue-ménage, qui risque de s'amplifier au cours des deux prochaines années. (...) Tous ces mouvements ont des conséquences sur l'emploi ou vont en avoir. Le Simi a été l'occasion de constater une vague de licenciements en cours à tous les niveaux et dans différents secteurs. Ce salon a aussi été marqué par la multiplication des start-up à la recherche d'opportunités. Le monde de l'immobilier est un réservoir d'énergie. » **Alain Houpillart, La Lettre M<sup>2</sup>, n° 328 de janvier 2012**

(R7115)

« La valeur verte est la plus-value financière d'un bien immobilier de qualité ayant fait l'objet d'une attention particulière dans sa réalisation ou dans sa rénovation sur les thématiques énergétiques et environnementales, par rapport à un autre bien. C'est une valeur patrimoniale. Outre l'énergie, les indicateurs à prendre en compte concernent l'eau, la qualité de l'air intérieur, le confort thermique, les émissions de gaz à effet de serre et la production de déchets. Plusieurs études montrent que cette plus-value de valeur vénale existe ; d'autre part les délais de vente sont plus rapides ».

**Xavier Daniel, Directeur Délégué, Cerqual / Cerqual Patrimoine, en réunion du Groupe Qualité Développement Durable d'APOGEE, le 13 janvier 2012.**

(R7124)

« L'analyse de l'organisation du contrôle de gestion chez les bailleurs sociaux - à laquelle nous venons de procéder - montre que, dans la majorité des cas, il existe un contrôle de gestion central et des contrôles de gestion opérationnels.

Le contrôle de gestion central élabore et suit les prévisionnels à long terme, le budget et la comptabilité analytique. Il élabore et suit le tableau de bord de direction générale, ; il analyse la rentabilité des opérations d'investissement et anime le dialogue de gestion. Quant aux contrôles de gestion opérationnels, les domaines les plus suivis sont la gestion locative, les budgets, la maintenance et les ressources humaines.

Les outils et systèmes d'information sont diversifiés.

**Alexandre Delevaque, Responsable du contrôle de gestion, SOGINORPA, en réunion du Groupe des Directeurs financiers d'APOGEE, le 12 janvier 2012.**

(R7125)

### REGLEMENTATIONS

#### Décret sur la pénibilité

Ce décret N° 2011-1969 du 26 décembre 2011 sur la pénibilité, du ministère du Travail, de l'Emploi et de la Santé (JO du 28 décembre 2011), définit la nature des travaux ou actions éligibles au fonds national de soutien relatif à la pénibilité créé par la loi du 9 novembre 2010 sur la réforme des retraites.

Les employeurs pourront solliciter ce fonds afin d'obtenir une aide financière s'ils sont couverts par un accord d'entreprise créant un dispositif d'allègement ou de compensation de la charge de travail des salariés occupés à des travaux pénibles.

Vous pouvez télécharger ce décret en cliquant sur : [Décret N° 2011-1969](#)

(R7112)

### **Certification renforcée pour les diagnostiqueurs**

Un arrêté du 13 décembre 2011 (JORF du 24 décembre 2011), qui entrera en vigueur au 1<sup>er</sup> février prochain, modifie les modalités de certification des professionnels du 16 octobre 2006 définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant le diagnostic de performance énergétique et les critères d'accréditation des organismes de certification.

*Vous pouvez télécharger cet arrêté en cliquant sur : [Arrêté du 13 décembre 2011](#)*

(R7113)

### **Corrections à apporter au régime des autorisations d'urbanisme**

L'ordonnance N° 2011-1916 du 22 décembre 2011 (JO du 23 décembre 2011) du ministère de l'Ecologie, du Développement durable, des Transports et du Logement, apporte des ajustements à la réforme de l'application du droit des sols, entrée en vigueur en octobre 2007. Elle définit le lotissement comme « la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis ». Le dispositif actuel est clarifié : les champs respectifs des lotissements soumis à permis d'aménager ou à déclaration préalable sont simplifiés (celle-ci est limitée aux seuls lotissements sans travaux).

Ces modifications doivent entrer en vigueur, au plus tard, le 1<sup>er</sup> juillet 2012.

Le texte est accompagné du rapport au Président de la République.

*Vous pouvez télécharger cette ordonnance en cliquant sur : [Ordonnance N° 2011-1916](#)*

(R7113)

### **Grille de vétusté : précisions**

Une réponse ministérielle traite de l'élaboration des grilles de vétusté et d'options dans le parc locatif public et dans le secteur locatif privé. La réponse indique que le projet de loi « renforçant les droits, la protection et l'information des consommateurs » adopté par l'Assemblée nationale le 11 octobre 2011, prévoit notamment que le contrat de location doit préciser et donc comporter « une grille de vétusté conforme aux accords passés entre organisations de bailleurs et représentants des locataires en vertu de l'article 41 ter de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière ».

*Cette réponse est publiée par l'AJDI de décembre 2011, page 835.*

(R7119)

### **Implantation d'antenne relais**

Un arrêt du 15 septembre 2011 de la Cour d'appel de Montpellier a jugé que l'opérateur était tenu, dans le choix de l'implantation de l'antenne, de respecter le principe de précaution édicté par l'article L. 110-1 du Code de l'environnement.

Soulignant en outre qu'il existait des solutions alternatives concernant le lieu de l'implantation de l'antenne « sans qu'aucun risque ne soit encouru par quiconque », elle ordonne le démantèlement de l'installation. La Cour d'appel fonde sa décision sur l'article L. 110-1 du Code de l'environnement et non sur l'article 6 de la Charte de l'environnement. En effet, au regard de celle-ci, seules les personnes publiques sont tenues de respecter le principe de précaution.

*Cet arrêt a été publié par Le Moniteur du 9 décembre 2011, cahier détaché N°1, page 2 à 4.*

(R7122)

### **Indice des loyers des activités tertiaires (ILAT)**

Le décret n°2011-2028 du 29 décembre 2011 (JO du 30 décembre 2011) crée et définit ce nouvel indice. Le champ est celui des loyers des baux professionnels concernant les immeubles de bureaux, où les entreprises exercent des activités tertiaires autres que les activités commerciales et artisanales ; notamment activités des professions libérales et celles effectuées dans des entreprises logistiques. Le recours à cet indice est conditionné par l'accord des parties au bail. L'indice est constitué de la somme pondérée d'indices : prix à la consommation hors tabac et hors loyers (50 %), prix de la construction neuve (25 %), et produit intérieur brut (25 %). La base 100 est celle du premier trimestre 2010. En un an, l'ILAT a grimpé de 1,96 %.

*Vous pouvez télécharger ce décret en cliquant sur : [Décret du 29 décembre 2011](#)*

(R7127)

**GESTION  
D'ACTIFS  
IMMOBILIERS –  
ASSET  
MANAGEMENT**

**Icade « rêvait » d'un mariage avec Silic**

Cet article de **Bertille Bayart** et **Jean-Yves Guérin** dans *Le Figaro* rapporte l'entretien avec **Serge Grzybowski**, PDG d'Icade. En intégrant le spécialiste des parcs d'affaires Silic, filiale de Groupama, le groupe de Serge Grzybowski va avoir le plus gros patrimoine des foncières françaises en immobilier de bureau, soit 9,3 milliards d'euros et le loyer moyen (179 euros annuels le mètre carré chez Silic et 350 euros chez Icade) sont concurrentiels. De plus, avec le rapprochement, la nouvelle entité disposera de 2 millions de m<sup>2</sup> de réserves foncières constructibles sur le Grand Paris, notamment à Roissy, Saint-Denis-Aubervilliers ou Rungis. Sur le terrain financier, l'opération permet à Icade d'accéder à un meilleur statut boursier, grâce à une capitalisation plus élevée et un flottant plus large.

(Source : *Le Figaro* du vendredi 23 décembre 2011, page 23)

(R7117)

**GRENELLE DE  
L'ENVIRON-  
NEMENT**

**BBC : promesses tenues ?**

Cet article de **Pascal Poggi** dans *Qualité Construction* se propose de tenter une première appréciation quant aux promesses de forte réduction des consommations d'énergies des bâtiments BBC qui se sont multipliés en quatre ans.

Précisant que la réponse à la question initiale n'est pas simple, et avec les précautions d'usage, il apparaît que « d'une manière générale, les buts du BBC sont bien atteints en maison individuelle. Le jugement est encore difficile à rendre en ce qui concerne le logement collectif, à la fois en raison du faible nombre d'opérations ayant un historique suffisant et de la façon dont certaines instrumentations sont conduites. Enfin, en tertiaire, la méthode conventionnelle semble avoir sous-estimé les consommations d'électricité liées aux « autres usages », ainsi que les consommations d'éclairage, et les 50 kW<sub>EP</sub> sont plutôt dépassés, malgré les modulations géographiques.

L'article comporte également un rappel sur le calcul et la certification du label BBC-effinergie®. (Source : *Batimat 2011, numéro spécial Qualité Construction, page 37 à 41*)

(R7123)

**GESTION DE  
L'ENERGIE**

**Steria a lancé Smart Energy Management**

Smart Energy Management est une solution qui a pour objet d'optimiser de bout en bout la consommation énergétique d'entreprise. Steria s'est appuyée sur l'expérience de ses nouveaux bureaux à énergie positive, Green Office de Meudon. Ces informations sont recueillies en temps réel, étage par étage, plateau par plateau, sur la production et les consommations du bâtiment en fonction des usages. Pour garantir une réduction des dépenses énergétiques, les équipes Steria Consulting spécialisées dans l'optimisation énergétique commencent par établir un diagnostic de performance environnementale de leurs clients. A la suite de cet audit, Steria engage avec ses clients une réduction des consommations énergétiques dans la durée avec notamment des services d'accompagnement à la conduite du changement. Rens. : site Internet : [www.steria.com/fr](http://www.steria.com/fr)

(Source : *Supplément N° 272 à B@TI-COM / LBHT* du 10 novembre 2011, page 4)

(R7121)

**RESSOURCES  
HUMAINES**

**Enquête Hudson / Aon Hewit sur les salaires de l'immobilier en 2011**

L'étude sur les salaires 2011 dans les principaux métiers de l'immobilier vient de sortir, réalisée par Aon-Hewitt en étroite collaboration avec Hudson Immobilier & Construction :

- Promotion immobilière,
- Property management,
- Asset management / Investissement,
- Immobilier du commerce et de la distribution.

L'étude dresse également les perspectives 2012.

L'étude, avec les chiffres correspondants, a été publiée par *La Lettre M<sup>2</sup> n° 328* de janvier 2012, page 11 à 24.

Rens. : *Laurent Derote, Directeur, Hudson Immobilier & Construction, tél. : 01 58 56 59 88, e-mail : [laurent.derote@hudson.com](mailto:laurent.derote@hudson.com)*

(R7116)

**Document unique d'évaluation des risques**

Le document unique d'évaluation des risques a été créé par le décret N° 2001-1016 du 5 novembre 2001. Selon la Direction générale du travail, un quart des entreprises françaises n'en serait pas encore doté (notamment les petites entreprises).

(Source : *Le Moniteur* du 23 décembre 2011, page 49)

(R7120)

## AGENDA



### 31 janvier 2012 : **Mardi d'APOGEE**

Le prochain Mardi d'APOGEE aura lieu le **mardi 31 janvier 2012 à 16h30**, dans les locaux d'APOGEE. Le thème est le suivant :

**« Comment la biodiversité peut-elle être prise en compte dans les opérations immobilières ? Enjeux, approches et solutions selon les types de projets »**

Intervention de **Olivier LEMOINE**, chef du service écologie - biodiversité à **ELAN** et référent biodiversité urbaine au sein de **Bouygues Construction**.

*Réservé aux membres.*

*Rens. et inscriptions : APOGEE, Véronique Fricou, tél. : 01.40 44.90.64.*

**2 février 2012, Paris, Pavillon Gabriel 5, avenue Gabriel 75008 Paris**  
**Convention Nationale de l'Union des Constructeurs Immobiliers de la Fédération Française du Bâtiment (UCI FFB)**

*Rens. : tél. : 01 40 69 51 86, e-mail : [contact@uci.ffbatiment.fr](mailto:contact@uci.ffbatiment.fr)*

*(R7114)*



### 3 février 2012 : **Groupe des Directeurs des Ressources Humaines (DRH) d'APOGEE**

La prochaine réunion du groupe DRH, co-présidé par **Patrick Berzane** (Loiselet & Daigremont) et **Pierre Havet** (RIVP), aura lieu le **vendredi 3 février de 9h00 à 11h00**, dans les locaux d'APOGEE.

L'ordre du jour est le suivant :

- **Management des coûts sociaux : principaux sujets et pistes d'action, enjeux, méthodologie, exemples et illustrations : Cedric Courtine, Directeur Régional du Pôle Audit et management des coûts sociaux, Alma Consulting Group.**
- **Echange sur les problématiques RH du moment (accords pénibilité, égalité hommes/femmes, etc.).**
- **Définition en commun du programme de travail du groupe DRH en 2012 : thèmes, priorités, référents, dates.**

*Réservé aux membres.*

*Rens. et inscriptions : APOGEE, Véronique Fricou, tél. : 01.40 44.90.64.*



### 17 février 2011 : **Assemblée générale extraordinaire d'APOGEE**

Une assemblée générale extraordinaire d'APOGEE au titre de l'article 12 des statuts : « modification des statuts », aura lieu le **vendredi 17 février 2012 à 8h30**, dans les locaux d'APOGEE.

*Réservé aux membres.*

## REVUE APOGEE « MANAGEMENT IMMOBILIER »



Nous vous informons que le numéro 15 de la revue APOGEE « Management Immobilier » est accessible sur Internet, *pour ordinateurs et tablettes*, à l'adresse suivante :

### **[Lien Revue APOGEE Management Immobilier N° 15 DECEMBRE 2011](#)**

En cliquant sur « ARCHIVES », vous pouvez accéder à l'ensemble des numéros depuis l'origine et à tous les articles.

Le DOSSIER du numéro 15 est consacré :

- à la *gestion de proximité* : entretien avec **Benoist Apparu, Secrétaire d'Etat au logement et à l'urbanisme**,
- à l'*administration de biens et au property-management* : entretiens avec **Henry Buzy-Cazaux, Michel Pelège (GTF), Philippe Loiselet (Loiselet & Daigremont), Philippe Semerdjian-Phébus (Chambre des Propriétaires UNPI Paris IDF) et Jérôme Dauchez (Dauchez)**.

Dans la rubrique « Acteurs et organisations », un entretien est consacré au cas de **France Télécom, Jean-Pierre Taravella, et Philippe Pelletier, président du Comité stratégique du Plan Bâtiment Grenelle** fait le point sur l'avancement des *travaux du Plan Bâtiment Grenelle*.

Et dans la rubrique « Point de vue », **Olivier Halpern (Dalkia)** nous fait part de quelques idées particulièrement intéressantes sur la *garantie de performance énergétique*.

*(R4907)*

## CODE GUIDE

### **[13225 SOMMAIRE DU GUIDE PRATIQUE DU MANAGEMENT IMMOBILIER](#)**

La Lettre du Management Immobilier est réalisée par l'Association APOGEE, Institut Français du Management Immobilier  
11, boulevard Brune 75682 PARIS CEDEX 14 - Tél. : 01.40.44.90.64 - Fax : 01.40.44.85.11 - E-mail : [contact@association-apogee.fr](mailto:contact@association-apogee.fr)  
Site Internet : [www.association-apogee.fr](http://www.association-apogee.fr) - Association loi de 1901 sans but lucratif

Publication bimensuelle. Abonnement par Internet : 131 € (859,30 F) TTC/an. Abonnement par courrier : 200 € (1.311,91 F) TTC/an.  
ISSN 0751 6940. Directeur de la Publication : Michel ZULBERTY, Rédacteur en Chef : Michel JOUVENT.