



HUB VIBEO

DE LA PERFORMANCE DES ESPACES TERTIAIRES

POUR GARANTIR
LA PRODUCTIVITÉ
DE VOS ESPACES TERTIAIRES



1 POURQUOI CHERCHER À OPTIMISER LA VALEUR D'USAGE D'UN BÂTIMENT ?

Parce que l'investissement le plus stratégique pour une entreprise est celui qui concerne le bien-être et le confort de ses salariés afin d'accroître, de fait, leur productivité.

En effet, une étude sur les coûts par m² de bureaux indique que le poste le plus lourd est la masse salariale.

C'est justement parce que la masse salariale est le poste principal de coût que les entreprises doivent investir ce champ. Améliorer la productivité en améliorant le bien-être des salariés dans l'espace de bureaux apparaît comme un levier d'optimisation majeur, qui aura des répercussions sur la performance de l'entreprise.



source : US Department of Labor, 2010

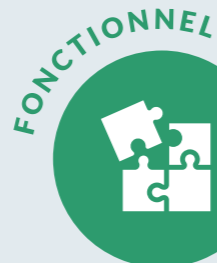
2 COMMENT CARACTÉRISER LA VALEUR D'USAGE ?

Définie à la fois par les qualités intrinsèques du bâtiment, les aménagements intérieurs et extérieurs, les services offerts et l'emplacement, la valeur d'usage est donc la valeur financiarisée des caractéristiques globales d'un bâtiment. Dans le cas d'un bureau, elle peut s'exprimer par un gain sur la productivité.

QUALITÉS TECHNIQUES DU BÂTIMENT



- Eco-conception
- Performance thermique
- Efficacité de la ventilation
- Intégration de la biodiversité
- Etc.



QUALITÉS DU BÂTIMENT POUR L'OCCUPANT

- Aménagement intérieur
- Services internes
- Confort acoustique
- Etc.

EMPLACEMENT ET ACCÈS DU BÂTIMENT



- Emplacement
- Mobilité
- Services externes
- Etc.



APPORT DU BÂTIMENT AU TERRITOIRE

- Préservation de la biodiversité
- Intégration urbaine
- Gestion des flux extérieurs
- Etc.

3 LA VALEUR D'USAGE DE L'IMMOBILIER ENFIN MESURÉE

Développé par Goodwill-management avec plusieurs acteurs majeurs de l'immobilier et de la construction, l'outil prédictif VIBEO valorise financièrement l'impact d'un espace tertiaire sur la productivité des occupants.

Ainsi, certains paramètres de confort comme le bruit, la luminosité ou encore la qualité de l'air, jouent un rôle considérable sur la productivité des occupants d'un immeuble de bureau.

QUELLES SYNERGIES AVEC LES CERTIFICATIONS ENVIRONNEMENTALES ?

L'analyse portée par VIBEO intègre des paramètres tenant aux différentes approches des certifications, en se centrant sur des critères objectifs afin de quantifier le bien-être des occupants.

La démarche de VIBEO est originale et complémentaire à celles proposées par les certifications et labels. Elle a vocation à constituer à la fois un outil d'aide à la décision, lors de la conception d'un immeuble de bureau, et d'analyse de l'existant pour des portefeuilles en exploitation.

UNE MÉTHODOLOGIE VALIDÉE SCIENTIFIQUEMENT

Il y a 5 ans, le groupe de travail VIBEO a décidé de confronter son modèle théorique Thesaurus Ecopolis à des tests in situ afin de pouvoir valider ce dernier et le faire reconnaître plus largement.

14 bâtiments mis à disposition par les membres du groupe ont ainsi été évalués par l'outil Thesaurus Ecopolis et par des tests permettant de définir l'état cognitif d'une personne ainsi que les caractéristiques techniques du confort réel. Dans le cadre des tests in-situ, 3 solutions ont été combinées : des tests cognitifs, l'utilisation d'objets connectés mesurant le confort intérieur et des enquêtes de satisfaction.

Les tests cognitifs ont servi à mesurer la différence de productivité d'un utilisateur dans différents environnements de travail. Chaque utilisateur réalise une même série de tests cognitifs dans différents environnements de travail. L'évolution des résultats de ces tests révèle l'impact l'environnement de travail sur l'individu.

En parallèle, les boîtiers connectés GreenMe ont été mis à la disposition des testeurs pour récupérer les données du confort intérieur (température, hygrométrie, acoustique, etc.). Ils ont servi à détecter les éventuels désagréments de l'environnement de travail et à identifier des actions pour améliorer le confort.

Enfin, des enquêtes de satisfaction ont été menées auprès des salariés travaillant dans les espaces tertiaires étudiés afin de valider leurs ressentis en tant qu'usagers.

Pour chaque bâtiment, les scores obtenus ont été compilés pour obtenir un score moyen. Les différences entre les scores moyens ont ainsi permis de modéliser l'impact global moyen des différents bâtiments sur la variation de l'efficacité et de la productivité des utilisateurs.

Une corrélation forte a été constatée entre les variations de productivité déduites du terrain et celles théoriques, ce qui a permis de valider le modèle.

Δ **PRODUCTIVITÉ RÉELLE** (TEST IN-SITU) \approx Δ **PRODUCTIVITÉ THÉORIQUE** (THÉSAURUS ECOPOLIS)

✓ **VALIDATION DU MODÈLE THÉORIQUE**

4

UN OUTIL UTILE TOUT AU LONG DE LA CHAÎNE DE VALEUR

Tout au long du cycle de vie, chaque partie prenante retrouve son intérêt à développer la valeur d'usage du bâtiment :

DIRECTIONS IMMOBILIÈRES

Se positionner et/ou acquérir un bien dont les qualités intrinsèques favorisent la mise en place d'un aménagement optimum et adapté à ses besoins afin de notamment retenir les meilleurs talents.

FONCIÈRE

Identifier les leviers d'optimisation de la performance d'un parc immobilier en maîtrisant à la fois les investissements et la plus-value financière associée via l'utilisation d'une nouvelle échelle de mesure.

INVESTISSEUR ET PROMOTEUR

Développer des espaces de travail aux meilleurs standards en se souciant du bien-être des usagers et répondre aux enjeux du preneur et de l'acheteur, afin de réduire le délai de commercialisation et définir la valeur marché la plus adaptée.

CONSTRUCTEUR

Proposer une offre de service différenciante sur les paramètres non liés à l'emplacement et mettre en œuvre des schémas directeurs de travaux en lien avec la recherche de profits pour l'usage.

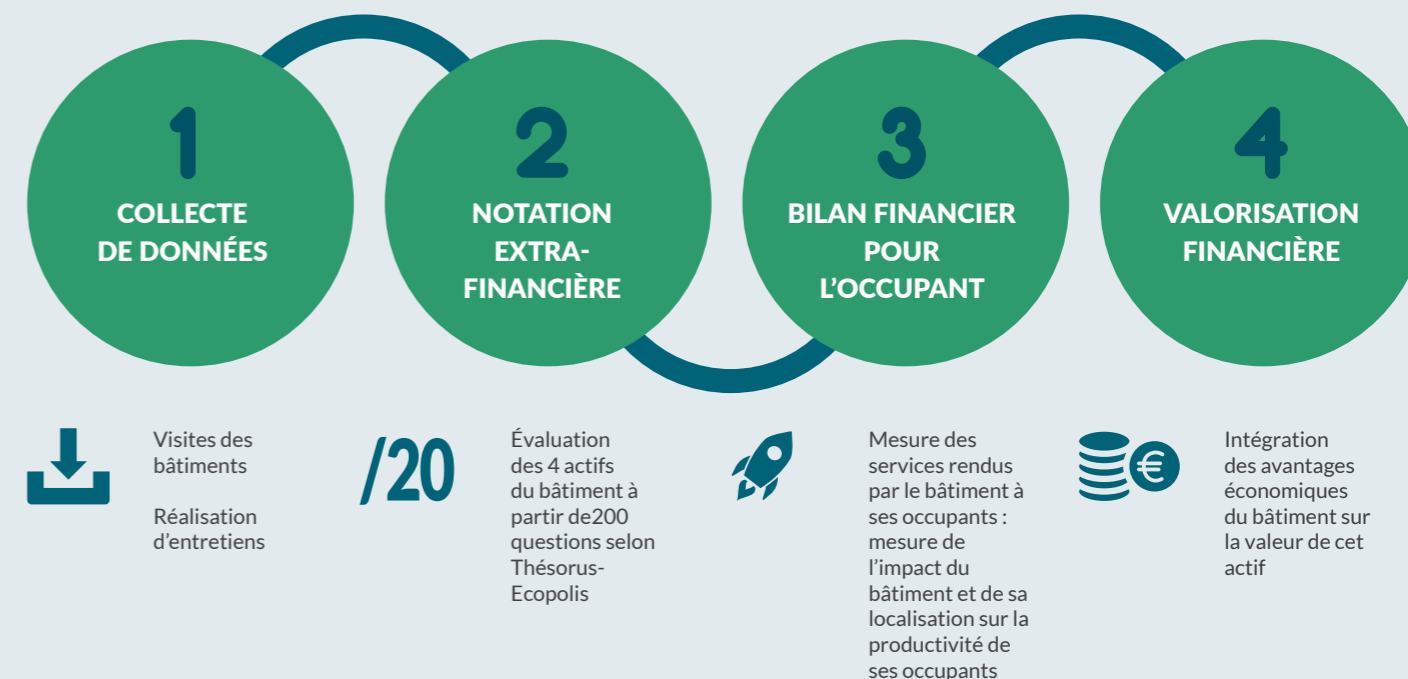
FOURNISSEURS DE SOLUTIONS (FM)

Comprendre le lien entre le confort apporté par le service proposé et la création de valeur d'usage qui en découle afin d'être force de proposition auprès des parties prenantes.

5

COMMENT DÉFINIR LA VALEUR D'USAGE

VIBEO est un référentiel de mesure de la valeur d'usage de l'immobilier dont la méthode peut être synthétisée de la manière suivante :



Thésaurus-Ecopolis permet une évaluation sous forme d'analyse multicritère extra-financière permettant de hiérarchiser les qualités intrinsèques du bâtiment selon une échelle de notation sur 20. L'évaluation financière est ensuite faite sur cette base extra-financière.

Le bâtiment étudié est comparé soit à des standards de construction définis au regard du parc immobilier français existant, soit à un autre bâtiment identifié.

LE MODÈLE PROPOSE 3 TYPES DE STANDARDS :

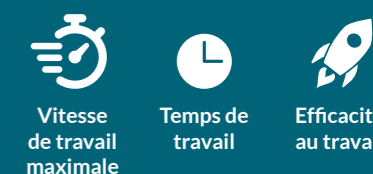
- **STANDARD PERFORMANT :** Correspond à un bâtiment de construction récente
- **STANDARD DE BASE :** Correspond à un bâtiment de construction des années 2000
- **STANDARD PEU PERFORMANT :** Correspond à un bâtiment de construction des années 1980

CE NIVEAU DE PRODUCTIVITÉ PROVIENT DE LA FORMULE SUIVANTE :

$$P = \frac{Q}{C}$$

Ensuite, cette notation génère un bilan économique global à partir d'un calcul du niveau de productivité (gain ou perte).

QUANTITÉ DE BIENS OU DE SERVICES PRODUITS



COÛTS DE PRODUCTION

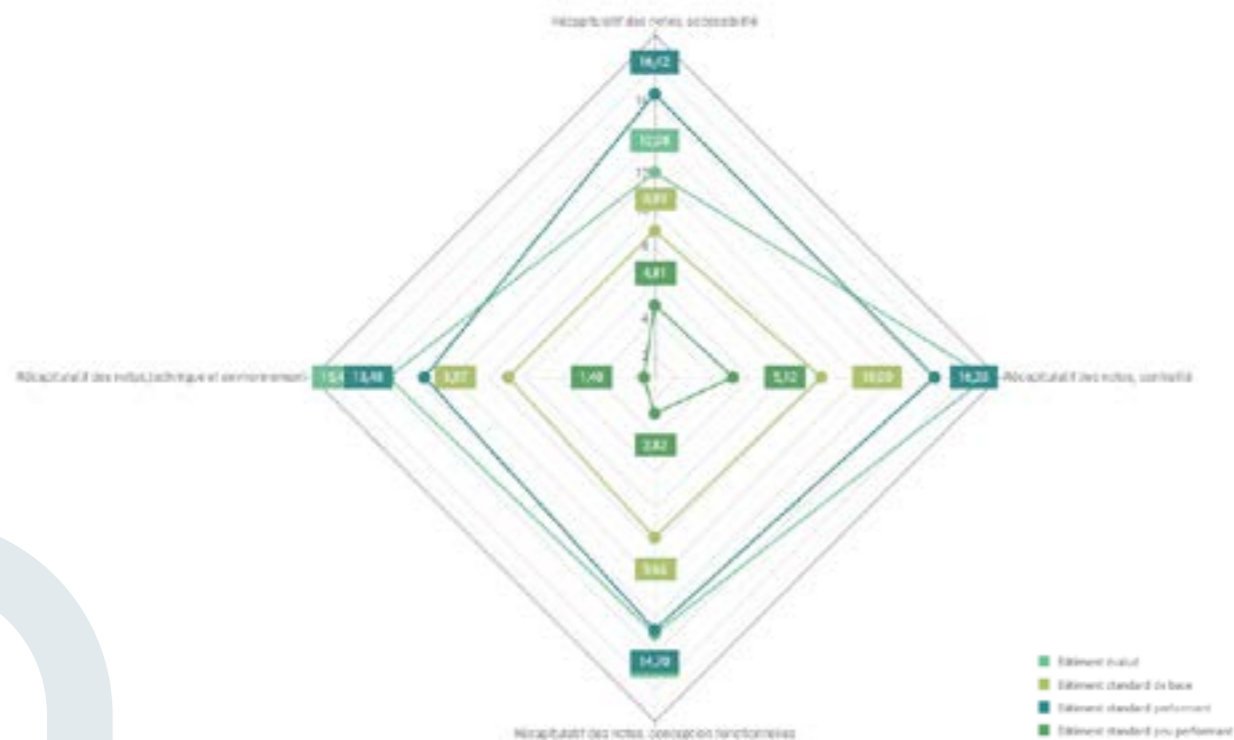


Sont inclus : le salaire annuel du salarié chargé, le surcoût lié à l'absentéisme, au turnover, au manque d'efficacité ou aux retards

6

L'OUTIL, DISPONIBLE EN LIGNE

Nouveauté en 2020, la méthodologie VIBEO est désormais disponible en ligne sur la plateforme Goodwill Digital. Toutes les entreprises membres du Hub VIBEO bénéficieront gratuitement de l'outil Excel d'évaluation de la valeur d'usage des bâtiments ainsi que d'un accès est à ce même outil par internet.



La plateforme en ligne permet d'évaluer en ligne et en toute autonomie un grand nombre de bâtiments. Elle permettra également de construire la première base de données sur la valeur d'usage des espaces tertiaires.

7

QU'EST-CE QUE LE HUB VIBEO ?

Le Hub VIBEO regroupe les entreprises qui pilotent la valeur d'usage des espaces tertiaires.

Le Hub VIBEO s'est constitué afin de mieux caractériser les concepts de valeurs immatérielle et d'usage dans le bâtiment. Il regroupe une grande variété d'acteurs qui apportent leurs compétences sur l'ensemble du cycle de vie du bâtiment : conception, construction, exploitation.

Le Hub VIBEO sera également un lieu de partage et de collaboration, notamment à travers la réalisation d'études collectives ou encore de retours d'expérience sur le thème de la valeur d'usage du tertiaire.

8

POURQUOI REJOINDRE LE HUB VIBEO ?

Piloté par l'IFPEB et Goodwill-management, le Hub VIBEO a 3 objectifs :

- Fournir un outil d'évaluation de la valeur d'usage des espaces tertiaires ;
- Réaliser des études collectives sur la productivité des espaces de bureaux ;
- Partager ses retours d'expérience sur la mesure de la valeur d'usage, identifier les grandes tendances.



REJOIGNEZ LE HUB VIBEO

Vous souhaitez garantir la performance de vos espaces tertiaires ? Dès septembre rejoignez le Hub VIBEO.

UNE INITIATIVE DE



MEMBRES



PARTENAIRES



Associations à but non lucratif dont l'objectif est de permettre aux chercheurs d'emploi d'accéder à des postes de travail dans des espaces de coworking, qui offrent un environnement professionnel motivant et novateur.

Des « Solidworkers » et « Cojobers » ont contribué aux mesures in-situ, en contrepartie d'un mécénat de compétences, proposé par les membres du groupe de travail.

Société fournissant les objets connectés mesurant le confort (température, acoustique, lumière, etc...) durant les mesures in-situ.

Chaque testeur disposait d'un capteur lors des mesures in-situ afin de mieux appréhender l'impact des paramètres du confort intérieur sur la performance.



VALORISER LA RESSOURCE HUMAINE

Dès septembre 2020, le Hub VIBEO débutera des études sur le sujet de la valeur d'usage des espaces tertiaires. L'IFPEB pilotera des études collectives en lien avec les attentes des membres du Hub VIBEO. Ces études seront réalisées par Goodwill-management et permettront d'optimiser et de faire évoluer le référentiel.

La manière de concevoir les espaces de travail est en pleine révolution depuis plusieurs années : flex office, co working ou encore télétravail ne se sont jamais autant démocratisés. La crise sanitaire mondiale de la COVID19 a très largement généralisé le télétravail au sein des entreprises, qui ont dû s'adapter à la situation. C'est tout le paradigme de l'immobilier qui est remis en question : comment les espaces tertiaires influencent-ils vraiment la productivité des salariés ?

C'est pourquoi la première étude évaluera le différentiel de productivité entre le bureau et le télétravail.

Les projets du Hub VIBEO en 2020 :

- Quel lien entre valeur d'usage et valeur patrimoniale ?
- Quelle évolution de productivité réelle et mesurée dans les nouveaux concepts d'aménagement de l'espace ? (coworking, flex office, etc.)
- Comment améliorer la performance économique de l'immobilier en se plaçant à l'optimum coûts/service rendu ?
- Quelles actions pour favoriser la pérennité et la durabilité d'un ouvrage ?





ENFIN UN RÉFÉRENTIEL DE LA VALEUR D'USAGE



Pour valoriser en euros

Un outil de chiffrage de la valeur d'usage



Pour une étude de contexte

Télétravail versus bureaux traditionnels ?
Quel impact sur la productivité ?

Mise en pratique sur vos projets, rejoignez-nous !
Votre contact : christophe.rodriguez@ifpeb.fr

