



EXPRiMM News

La lettre d'information du Pôle FM de Bouygues Construction

ÉDITO



Après ces années d'euphorie immobilière, nous voici entrés dans une période nouvelle qui va modifier les demandes des entreprises et les comportements des investisseurs. Pour les utilisateurs, la maîtrise des coûts et l'optimisation du rapport qualité/prix des prestations, qui étaient déjà prioritaires, vont se faire encore plus contraignantes. Pour les investisseurs, les leviers de création de valeur seront plus difficiles à trouver, du fait de l'atonie du marché.

Dans ce paysage immobilier plus complexe, les acteurs se montreront plus exigeants et rechercheront une meilleure efficacité pour leur patrimoine. Des expertises métiers fortes, des processus fiables, des méthodologies éprouvées, des engagements tenus sur les prix et les délais sont autant d'exigences qui, plus que jamais, seront incontournables et feront la différence...

A ces éléments conjoncturels, il convient d'ajouter la montée en puissance des contraintes réglementaires et environnementales qui affectent la valorisation de l'immeuble et son usage. Nos missions d'exploitant et de gestionnaire des patrimoines immobiliers sont en première ligne sur ces responsabilités environnementales et nous les avons d'ores et déjà intégrées dans nos compétences comme dans notre organisation.

Nos équipes sont prêtes pour relever le défi lancé par cette nouvelle donne immobilière.

Avec ce premier numéro d'Expressimm News, nous souhaitons vous faire partager notre approche métier et notre culture du service.

Philippe Chey

CHIFFRE CLÉ

4

Dans la lutte contre le changement climatique, le **facteur 4** désigne l'engagement de division par 4 de nos émissions de gaz à effet de serre entre 1990 et 2050, objectif fixé par le projet de loi de programme relatif à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement, adopté en 1^{re} lecture par l'Assemblée nationale le 21 octobre 2008.

2 | **EXPRIMMO**
Le marché du property management

2 | **ACTUALITÉS EXPRIMM**
Qui est ExpressimmO?

3 | **TÉMOIGNAGE**
Christian Dubos,
Douai Logi Services

4 | **ÉNERGIE**
Les NTIC sont énergivores
Immeuble à énergie positive
Bibliographie / Agenda / Eco-geste

Contrat de Performance Énergétique Agir ensemble...

En mettant en œuvre le contrat de performance énergétique, le bénéfice ne se limite pas à la réduction de la facture énergétique. Cela permet aussi et surtout de réduire les émissions de gaz à effet de serre et donc de se conformer à l'esprit du Grenelle de l'environnement et du facteur 4.

Au-delà de cet aspect citoyen, le contrat de performance énergétique améliore l'équilibre de la relation prestataire/donneur d'ordres en passant d'un rapport fondé sur la dualité à un mode de fonctionnement encore plus collaboratif.

Issu de l'évolution des PPP*, le CPE est aussi un formidable vecteur de progrès qui impose de travailler sur un mode multi-compétences tout en raisonnant en coût global.

* Partenariat Public Privé



Xavier Rodriguez

EXPRIMMO SE PLACE SUR LE MARCHÉ DU PROPERTY MANAGEMENT

Au sein d'ETDE Pôle FM, Exprimmo prend position sur le marché du property management, en lançant deux offres dédiées à la valorisation et à la pérennisation des patrimoines immobiliers. Xavier Rodriguez, responsable Exploitation et Développement d'Exprimmo, présente cette activité.

Quelle stratégie vous conduit à développer Exprimmo ?

Xavier Rodriguez : Créé en 1999, Exprimmo avait alors eu pour objectif de répondre aux besoins spécifiques d'un client qui souhaitait nous confier la gestion globale de son patrimoine. Aujourd'hui, nous sommes sollicités par les investisseurs et les asset managers qui recherchent, au-delà d'une gestion immobilière classique, un savoir-faire en gestion technique. Cette demande est de plus en plus marquée, en cette période de crise qui contraint les investisseurs à trouver de nouveaux leviers de performance. A ce titre, notre expertise de la gestion technique des immeubles tertiaires intéresse tout particulièrement les détenteurs de patrimoines immobiliers.

Quelles sont les offres proposées par Exprimmo ?

Xavier Rodriguez : Nous avons conçu deux offres distinctes que sont "PM Expert" d'une part et "General Contracting" d'autre part. PM Expert propose, au travers d'un mandat de gestion, une gamme de services d'administration de biens avec une dominante technique très forte. Il s'agit d'une offre à la carte qui propose toutes les missions classiques de gestion en se différenciant par des expertises fortes telles que la maîtrise environnementale

des bâtiments et l'optimisation de leurs coûts d'exploitation, le pilotage des contrats techniques et de services...

Quelles sont les caractéristiques de l'offre "General Contracting" ?

Xavier Rodriguez : General Contracting est une solution immobilière complète qui comprend le property management et le facility management. Nous opérons sous une responsabilité unique avec un engagement général sur le prix, le délai et la qualité. Pour le bailleur, c'est la garantie d'une meilleure relation avec ses locataires puisque nous nous engageons contractuellement sur des forfaits de charges et sur des résultats.

Quels sont les moyens mis en œuvre pour ces nouvelles offres ?

Xavier Rodriguez : Exprimmo est d'ores et déjà opérationnel avec une équipe dédiée d'une dizaine de personnes et un système d'information doté d'un nouvel outil de reporting. Notre antériorité sur le marché de l'exploitation technique des bâtiments nous permet de disposer de process éprouvés et notre maillage territorial, déjà actif, est un gage de réactivité pour nos clients.



QUI EST EXPRIMMO ?

Exprimmo est une filiale d'ETDE (Groupe Bouygues Construction) qui dispose d'une expérience reconnue dans la gestion de différentes typologies d'actifs : immeubles tertiaires, restaurants interentreprises, parcs logistiques...

- 500 000 m² gérés
- Carte professionnelle de gestion immobilière n° 561 délivrée par la Préfecture des Yvelines
- Garantie Financière B.N.P. 3 place de l'Europe 78140 Vélizy
- S.A.S. au capital de 38 000€ / 423 674 100 R.C.S Versailles / Code APE 741 J

S.A.S. Exprimmo
Immeuble Renaissance
3 Rond-point des Saules
CS20502
78286 GUYANCOURT Cedex
Tél. 01 30 60 76 35
Fax 01 30 60 75 01



Témoignage

EXPRIMMO AU SERVICE DU LOGIPÔLE DE DOUAI

Inauguré au printemps 2008, le logipôle du Centre Hospitalier de Douai est le fruit d'un partenariat public privé conclu pour 25 ans. Ce logipôle est porté par la société Douai Logi Services (DLS) qui est l'interlocuteur du Centre Hospitalier. Exprimmo est partie prenante dans ce PPP au titre de la gestion et de la maintenance de cet équipement. Christian Dubos, Président de DLS, apporte son témoignage.

Comment se positionne DLS et quel est son rôle ?

Christian Dubos : DLS est une société de projet ou SPV* créée pour assurer la conception, la construction, la maintenance et le financement du logipôle du Centre Hospitalier de Douai. DLS assurera pendant 25 ans le support immobilier et technique des services tout en garantissant les performances contractuellement définies et nécessaires à la continuité du service public hospitalier. En contrepartie, le Centre Hospitalier verse une redevance comprenant un loyer financier et le coût de la maintenance, fixée pour la durée du contrat.

Quelle est la mission d'Exprimmo ?

Christian Dubos : Exprimmo représente le propriétaire DLS et agit comme un administrateur de biens tandis qu'Exprimmo assure la maintenance et le gros entretien de l'ensemble du process (stockage des médicaments, transport des repas et du linge...), des ouvrages (clos/couvert) et des équipements techniques (courants forts et faibles, groupe froid...). Bras séculier de DLS, Exprimmo doit assurer en permanence la mesure de la performance tant vis-à-vis du centre hospitalier que vis-à-vis de DLS.

Quelle est la valeur ajoutée d'Exprimmo ?

Christian Dubos : Pour DLS, la valeur ajoutée tient à la culture d'exploitant technique d'Exprimmo qui est essentielle pour mener à bien sa mission d'assistance technique opérationnelle. Sa filiation avec ETDE, intégrateur de solutions techniques et Exprimmo, expert reconnu dans le domaine de la maintenance multitechnique, constitue un gage de professionnalisme. Au-delà de cet aspect, nous bénéficions de l'expérience d'Exprimmo dans la gestion de sites complexes.

Comment est mesurée la performance d'Exprimmo ?

Christian Dubos : Exprimmo rend compte à travers un reporting financier mensuel, élément clé du pilotage de DLS et de la relation avec le Centre Hospitalier qui s'est engagé contractuellement à nos côtés pour préserver l'équilibre économique du contrat. La totale transparence s'impose donc à chacun des acteurs. De plus, nous avons mis en place un suivi des indicateurs de performance technique contractuellement prévus. Ils concernent la température des bâtiments, le nombre de repas produits, le volume de linge lavé, les consommations...

Quelles sont les spécificités réglementaires de ce site ?

Christian Dubos : Le logipôle nous impose 3 niveaux de contraintes. Le premier est classique, lié à la législation en vigueur pour les locaux spécifiques du site. Le deuxième concerne le respect des normes environnementales qui vont dans le sens de l'hôpital propre, notamment à propos des déchets hospitaliers. Enfin, le troisième niveau est contractuel, imposant à DLS une obligation de veille législative pour que l'équipement respecte toujours les normes et qu'il soit au meilleur niveau de performance.

* SPV : special purpose vehicle

REPÈRES

Le logipôle de Douai

- > 10 640 m² de shon,
- > 150 personnes présentes sur le site,
- > Un fonctionnement 24h/24, 7j/7.

Ce centre logistique rassemble un magasin, une blanchisserie, une unité centrale de production de restauration, une pharmacie et les archives.



LA MISSION D'EXPRIMMO

Exprimmo est titulaire d'un contrat de prestations de services qui comprend :

- > la tenue de la comptabilité de DLS,
- > l'assistance juridique tant en matière de droit des sociétés que pour les aspects liés à la vie du logipôle,
- > la gestion des assurances,
- > l'assistance technique opérationnelle sur les équipements,
- > le reporting financier.



Énergie

LES NTIC* SONT ÉNERGIVORES

A l'heure de la maîtrise des coûts énergétiques, il devient impératif de se pencher sur les consommations engendrées par les TIC. Serveurs, matériels informatiques et téléphoniques de toute nature représentent aujourd'hui, pour l'entreprise, 25 % des consommations électriques du bâtiment et le chiffre monte à 40 % lorsqu'on y ajoute l'énergie nécessaire au refroidissement des salles informatiques !

*NTIC : nouvelles technologies de l'information et de la communication

HALTE À LA SURCONSOMMATION

Tenue de fournir des services de plus en plus performants à ses collaborateurs, l'entreprise doit aussi agir dans des budgets fortement contraints. Pour résoudre cette problématique, il faut intervenir à 4 niveaux :

- Sélectionner les équipements du meilleur rapport qualité/consommation énergétique,
- Impliquer les compétences IT en phase de conception du bâtiment pour intégrer l'infrastructure IT, optimiser et mutualiser les réseaux,
- Éviter le surdimensionnement des débits,
- Eduquer et informer les utilisateurs.

Exprimm'IT accompagne les entreprises à chacun de ces niveaux.

www.exprimm-it.fr



Énergie

QU'EST CE QU'UN IMMEUBLE À ÉNERGIE POSITIVE ?

Produire plus d'énergie qu'il n'en consomme... tel est l'objectif d'un immeuble à énergie positive. Pour atteindre ce résultat, l'axe majeur consiste tout d'abord à réduire les besoins grâce à :

- de très bons coefficients d'isolation,
- une conception optimisant les apports thermiques solaires en hiver et les réduisant en été,
- des ventilations double flux à très haut niveau de récupération,
- des équipements sanitaires hydro-économiques en eau chaude sanitaire,
- des énergies renouvelables.

Le second volet concerne le bon dimensionnement de la production d'énergie à partir de panneaux photovoltaïques.

Puis, lors de l'exploitation, la conduite des installations de cet immeuble exige plus que tout autre, des objectifs fixés et contrôlés tant pour la consommation importée que pour les volumes exportés. Cela implique une très bonne conduite des installations et un suivi rigoureux des consommations associés à une maintenance préventive et corrective. Des outils de mesure adaptés (compteurs divisionnaires, automates de traitement des données) s'imposent afin d'analyser les flux et de disposer d'indicateurs pertinents.

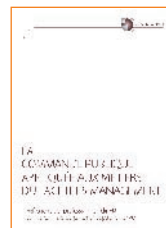


BIBLIOGRAPHIE

La Commande Publique appliquée aux métiers du Facilities Management

Ce livret, élaboré par la Commission Commande Publique du Sypemi, recense les réflexions et les difficultés des professionnels du facilities management qui se sont engagés sur le terrain des contrats de partenariat public privé. Ni juridique, ni financier, ce guide est avant tout pragmatique et riche des expériences de leurs contributeurs.

Contact : info@sypemi.com



AGENDA

MIPIM / CANNES PALAIS DES FESTIVALS

DU 10 AU 13 MARS 2009

Les équipes d'Exprimm vous accueillent sur le stand Bouygues Construction B1.02.

ECO-GESTE

LE "FREE COOLING"

Le "free cooling" consiste à refroidir un bâtiment par ventilation en utilisant l'énergie gratuite de l'air extérieur lorsque celui-ci présente une température inférieure à la température intérieure :

- En hiver, de l'air frais extérieur peut alimenter, en journée, les zones à rafraîchir sans nécessiter l'enclenchement des groupes frigorifiques.
- En été, une ventilation nocturne peut décharger le bâtiment de la chaleur accumulée en journée.

EXPRIMM

Immeuble Renaissance
3, rond-point des Saules - CS 20502
78286 Guyancourt Cedex

Directeur de publication: Denis Szkobel
Conception-réalisation: Orkidées
Crédit photos: Fotolia
Fabrication: Imprimeur Gueutier

www.exprimm.fr

