

## L'ASSUREUR, MOTEUR OU VICTIME DES IOT ?

Aujourd'hui, vis-à-vis des actifs de l'immobilier, l'Assureur est confronté à une double interrogation :

- d'une part, quelle dépréciation peut engendrer le numérique tandis que les traditionnels et cloisonnés immeubles haussmanniens restent parmi les plus chers, alors qu'ils ne sont plus adaptés au développement des nouvelles méthodes de travail telles que le coworking ou télétravail ? Leur rénovation coûte pour les rendre numériques ;

- d'autre part, combien de temps durera la pratique des taux négatifs ?

À moyen terme, sans réponse appropriée, « l'assurance » de l'assureur est menacée. D'autant plus que, « cerise sur le gâteau », l'accroissement des sinistres, dus aux dérèglements climatiques notamment, ne cesse de progresser.

Que convient-il alors de faire ?

Augmenter les primes d'assurance ?

Ce n'est pas la tendance dans le contexte économique actuel !

S'intéresser à de nouveaux risques ?

Oui, mais lesquels ? « Grâce aux IoT, il devient possible de maintenir, voire même de baisser, les primes d'assurance en développant la prédiction de dommages et de dysfonctionnements préjudiciables aux buildings et à leurs occupants », répond la SBA. « Mais à condition que le bâtiment réponde au référentiel R2S ».

« Les gains ne sont pas encore assez probants », réplique quant à lui l'Assureur. « Que nenni » si est prise en compte la mutualisation de systèmes de détection jusqu'ici trop utilisés individuellement.

Mais attention ! Dans ce domaine, la sécurité est essentielle au niveau de bâtiments de plus en plus complexes. Le recours à l'intelligence artificielle s'impose donc. Basée sur le développement d'algorithmes, l'Assureur doit, aujourd'hui, en maîtriser l'expertise.

Il y a une vraie opportunité pour l'assureur de promouvoir voire commercialiser des services autour de l'IoT et du bâtiment Ready2Services. C'est une démarche à entreprendre en commun avec par

**ÉDITO (suite)**

## L'OPPORTUNITÉ DU FINANCEMENT DU SMART BUILDING

« La SBA représente une formidable plateforme de rencontres neutre entre porteurs de projets et investisseurs pour co-construire des solutions satisfaisantes et attractives pour tous. » Nous devons cette réflexion enthousiaste à Pascale Weber, membre de la Royal Institution of Chartered Surveyor (RICS<sup>1</sup>) depuis 2015, qui milite pour une nouvelle approche du financement et de l'investissement « plus qualitative, moins intermédiée et plus ouverte », le système actuel ne lui semblant plus d'actualité. Ainsi, la segmentation actuelle, private equity et immobilier, lui paraît de moins en moins pertinente, tout comme celle liée à la taille des entreprises, tant les exemples de « coopération » sont nombreux. De même, les alternatives au financement bancaire, pourtant nécessaires, restent peu lisibles ou à construire.

Aussi, persuadée de la transversalité des domaines et des interconnexions entre ceux-ci, et constatant la complexité accrue de l'écosystème qui en découle ainsi que l'importance du challenge nécessaire pour l'appréhender de manière satisfaisante, « je souhaite développer de nouvelles solutions dans un rapport "win win" pour et avec les acteurs », ambitionne-t-elle. Notamment au niveau du développement du Smart Building, secteur où il devient impératif de co-construire des « nouveaux modèles » répondant aux attentes de chacun.

**« Développer un business model permettant, de manière durable, de financer les PME innovantes du smart building tout en répondant aux attentes des investisseurs. » Pascale Weber, MRICS**

En effet, pour financer les concepts novateurs, portés par des entreprises de toute taille et de toute maturité, il reste à organiser le « match » entre les porteurs de projets (les entreprises), et les porteurs ou gérants d'épargne (investisseurs institutionnels, privés). Dans ce contexte, la SBA représente un lieu de rencontre où l'on peut tendre vers la convergence des attentes et y favoriser l'avènement de solutions opérationnelles pour une économie compétitive et attractive. « Pour animer cette dynamique d'interrelations entre les acteurs, l'Alliance pourrait créer un label empreint de neutralité. Ce serait un vrai "plus" pour objectiver le choix de l'investissement des projets ciblés et des entreprises qui les portent en "estampillant" leur savoir-faire », préconise Pascale Weber.

(1) Créée à Londres en 1968, la RICS est une organisation internationale ayant pour objectif de réguler la profession immobilière à travers la mise en place de normes déontologiques et de différents standards. L'organisation compte 118 000 membres dans le monde, dont plus de 12 000 dans notre pays. RICS-France a été créée en 1993 (Sarl depuis 2010), Marc Ménagé assurant, aujourd'hui, la fonction de Country Manager.

exemple le promoteur qui conçoit le bâtiment R2S et les fournisseurs de solutions Hard & Soft, pour autant qu'elles soient également R2S. Les distributeurs B2B ou B2C ont alors également un rôle à jouer. Il faut redistribuer les cartes et impliquer chaque acteur. C'est ainsi que l'on développera le marché pour plus d'efficacité.

**Emmanuel FRANÇOIS,**  
Président de la SBA

## SBA en bref

### ► LUXEMBOURG, VILLE DURABLE.

Dans le cadre du plan d'investissement "mobilité durable" mis en œuvre par la ville de Luxembourg, des chargeurs rapides ABB (photo page 3) vont être installés, en bout de ligne et dans la station centrale de la ville, afin d'alimenter, en quelques minutes, les bus hybrides électriques Volvo. La livraison de l'ensemble (bus et stations) est prévue pour fin 2016.

► **POUR PHILIPPE FAUGERA,** CEO de la société française Webdyn, l'association des technologies LoRa et Wireless M-bus pourrait devenir la clé de voûte d'un business model viable et pérenne de la gestion intelligente de l'énergie.

**« En dépit des changements anticipés, la stabilité et la sécurité des revenus montrent que les investisseurs institutionnels misent bel et bien sur l'immobilier commercial. »**

**Roland FUCHS,** Head of European Real Estate Finance, Allianz Real Estate

### ► Digitalisation et immobilier 3.0

Le 15 mars dernier, à Cannes, dans le cadre du MIPIM<sup>1</sup>, Allianz Real Estate a animé, en présence de François Trausch, à la tête de ARE depuis le début de l'année, une table ronde portant sur le thème « *Digitalisation et immobilier : le digital appliqué au commerce et au bureau* ».

Les débats ont conduit à comprendre de quelle façon les innovations sur les actifs commerciaux ont changé la dynamique entre les consommateurs et les enseignes, et de quelle manière les règles d'aménagement des espaces de bureaux évoluent afin de répondre au mieux aux besoins des utilisateurs. « *Notre industrie doit faire face à une "révolution numérique" et a besoin d'anticiper les usages de demain* », a souligné François Trausch, qui s'est par ailleurs félicité des échanges ayant eu lieu entre experts en immobilier « traditionnel » et les nouveaux acteurs du digital. « *Une façon de confronter nos visions afin de définir, ensemble, l'immobilier 3.0* », a-t-il conclu.

(1) MIPIM : Marché International des Professionnels de l'Immobilier. La SBA prévoit de participer à l'édition 2017 qui se tiendra du 14 au 17 mars.

### ► Aurons-nous encore besoin des banques demain ?

Tel était le thème de la table ronde organisée, le 20 avril dernier, à Francfort, à l'occasion de la première édition du congrès annuel portant sur le financement de l'industrie immobilière. Résumé des interventions !

Bien que les participants aient unanimement admis qu'en fonction du volume, des circonstances et de l'appétit pour le risque, les banques et caisses d'épargne seraient toujours appelées à conserver un rôle plus ou moins important à l'avenir, ils ont également souligné la place tout aussi significative prise par d'autres types de financement. À ce titre, dans un article en ligne en date du 22 avril, le magazine Deal rapportait que les banques délaisseraient peu à peu leur rôle de prêteurs purs et simples pour endosser celui de prestataires de services offrant de nouvelles options destinées à compléter leur offre de financements immobiliers.

### ► Prendre la voiture en marche

En avril dernier, l'étude Bloomberg New Energy Finance estimait que « *le marché de l'automobile changera radicalement d'ici les 20 années à venir* ». Et de prévoir que, en 2040, une voiture vendue sur trois sera électrique, contre 1 % aujourd'hui. L'impact sera énorme, « *comparable à l'avènement de la Ford T en 1908* ». Le succès de la Tesla « Model 3 », malgré son prix de 35 000 dollars, illustre cette évolution, Renault proposant sa « Zoe » à « seulement » 22 000 euros.

Il faut s'y préparer ! Aux Pays-Bas, à Utrecht, un projet franco-néerlandais pourrait « conduire » à équiper la ville d'un réseau d'un millier de bornes de recharge intelligentes, utilisant l'énergie solaire, déployées par Lombbox.net. Combiné à un service d'autopartage électrique, constitué de 150 Renault « Zoe », et à système smart-grid étendu à toute la ville, coordonné par ElaadNL, ce projet contribuerait à la politique de transition énergétique développée par la municipalité.

Parallèlement, le numérique révolutionne nos usages, de nouvelles plateformes « disruptant » des économies en place depuis longtemps et apportant des services utiles aux usagers.

Il est donc grand temps de « *prendre la voiture en marche* » ! Les infrastructures urbaines sont à prévoir dès à présent... y compris dans les bâtiments. Le pays qui disposera de celles les mieux adaptées permettra à ses industries de se développer en s'appuyant sur leur propre marché national. En prolongement, la production d'électricité doit également se décentraliser au niveau d'un quartier, d'un ensemble de bâtiments, d'un groupe de maisons, d'une résidence... C'est l'enjeu de ce premier quart de siècle !

### ► Évangéliser les stationnements

Dans presque 500 jours, exactement le 1<sup>er</sup> janvier 2018, sera effective la dépénalisation des amendes du stationnement payant adoptée par la loi n° 2014-58 du 27 janvier 2014. Son objectif ? Transformer l'amende pénale,

sanctionnant les infractions au stationnement payant sur voirie, en une redevance dont le montant serait fixé par la collectivité locale qui en recevrait le produit. En conséquence, l'automobiliste qui ne payera pas son stationnement ou dépassera son temps de stationnement réglé ne commettra plus une infraction. Il devra payer pour le temps d'occupation.

Une actualité parmi d'autres confirmant que, à la confluence des mobilités, le stationnement devient un levier crucial des politiques de déplacement et d'urbanisme. D'où la création, au sein de la SBA, au sein de la commission Building as a Service, d'une sous-commission « *Circulation dans la ville* ». Présidée par Jean-Yves Orsel (Dovop), elle a tenu sa première réunion le 13 juin dernier, au cours de laquelle il a été estimé qu'« *il reste à réaliser un gros travail d'évangélisation* », rares étant les élus ayant déjà envisagé de travailler sur le stationnement public. « *Ils estiment que le stationnement représente un centre de coût alors qu'il est clairement une source de profit.* »

En mai dernier, le Cerema (Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement) a publié, à destination des élus, un mémento du stationnement payant sur voirie. Il fait état de la dépenalisation en 8 points : présentation de la réforme ; modalité de fixation du barème tarifaire ; surveillance du stationnement et établissement des avis de paiement des forfaits de poste ; stationnement ; recouvrement des recettes et aspects financiers ; modalités d'externalisation de certaines missions ; impacts sur les équipements et informations à fournir à l'utilisateur ; recommandations pour la mise en œuvre opérationnelle de la réforme.

En complément, « *il nous a semblé intéressant d'envisager la rédaction d'un livre blanc portant sur les sujets qui nous importent* », conclut Jean-Yves Orsel. **À suivre donc...**

### ► L'interopérabilité entre automobiles et IoT

Le 15 août dernier, l'OCF (Open Connectivity Foundation) a lancé un projet dédié à l'automobile (OCF Automotive Project) et initié par Samsung, sa filiale Smart Things, Honeywell, Cisco, ETRI, GRL et Tinnos. Cette initiative vise à fournir les technologies, les standards et les collaborations nécessaires à l'interopérabilité entre les automobiles et les objets et services connectés, notamment issus des entreprises, de la domotique et de la santé.

### ► Créer des « villes à vivre »

« *Nous connectons les "Smart Cities" pour aiguiller le trafic, améliorer l'accessibilité urbaine et réduire le coût d'exploitation du stationnement.* » Telle est la vocation du groupe EasyPark, qui vient de renforcer sa présence sur le marché européen (notamment français) en faisant l'acquisition de Mobile City, start-up spécialisée dans le traitement automatisé des paiements et le développement de solutions techniques appliquées au secteur de la mobilité. « *Notre objectif consiste à créer des "villes à vivre" dotées d'une excellence de stationnement* », commente Johan Birgersson, CEO du groupe EasyPark.

### ► Navette autonome à Lyon

Dans le quartier Confluence, à Lyon, viennent de « démarrer » deux minibus électriques « Navly » sans conducteur, circulant gratuitement sur 1,3 km. Opérées par Keolis, ces « navettes » qui répondent au « casse-tête du dernier km », ont été conçues par la société française Navya. Qui est cette start-up ?



### ► DITES 33 !

Au total, 33 exposants, dont 3/4 sont membres de la SBA, participeront, **les 14 et 15 septembre, à Valpré-Lyon**, aux Universités d'été du Smart Building for Smart Cities.

Au programme, conférences, tables rondes, ateliers et Networking pour échanger avec les experts et comprendre les enjeux et les perspectives d'un bâtiment Ready2Services :

- Quels nouveaux services autour d'un bâtiment Ready2Services et comment les valoriser ?
- Comment financer le lot Smart et gérer l'obsolescence ?
- Comment assurer la flexibilité et la modularité d'un bâtiment multi-usages ?
- Quels modèles économiques pour des bâtiments connectés dans la ville connectée ?
- Quels retours d'expérience ?

[Programme et inscription.](#)

### ► ECO-QUARTIER : UN LEVIER POUR LA SMART CITY ?

**Le 21 septembre prochain**, dans le cadre du Pôle universitaire Léonard de Vinci, à Paris-La Défense, l'ILV (Institut Léonard de Vinci) organisera un colloque afin de s'interroger à propos de « l'éco-quartier : un levier pour la Smart City ». Ouvert par Marie-Françoise Guyonnaud (Smart Use), seront réunis des experts de la Cité des Smart Cities, du MBA Smart City et Management des éco-quartiers de l'ILV et de Smart use experts juridiques, économiques, sociopolitiques, urbanistiques, architectes, tout en s'appuyant sur des études de cas concrètes, présentées



## SBAgenda (suite)

par les collectivités territoriales engagées et les acteurs sur lesquels elles s'appuient.

**Renseignements :**  
[solenn.morgon@devinci.fr](mailto:solenn.morgon@devinci.fr)  
01 41 16 71 36

### ► LE REAL ESTATE CAPITAL FINANCE FORUM se tiendra, les 27 et 28 septembre à Londres.

Roland Fuchs et Christian Schmid (Aareal Bank) y échangeront autour de la thématique suivante : « comment les investisseurs institutionnels et les banques peuvent collaborer efficacement dans les opérations de financement immobilier ? »

### ► PRÉPARER LE CES 2017 Le 28 septembre au siège du MEDEF, la SBA

s'associe à Xavier Dalloz Consulting pour présenter la mission CES 2017. Une délégation SBA au CES 2017 est d'ailleurs prévue pour aller puiser au cœur de l'innovation digitale mondiale les sources d'inspiration à intégrer dans nos stratégies et nos projets. Les personnes intéressées par cette mission peuvent contacter Alain Kergoat ([akergoat@urbanpractices.com](mailto:akergoat@urbanpractices.com)) qui la co-animera au côté de Xavier Dalloz et David Menga (EDF Lab).

► 46 FORMATIONS AUX MÉTIERS DU NUMÉRIQUE à découvrir, de 9h à 18h30, le 29 septembre 2016, à l'EdFab, 20 avenue George Sand 93120 Saint-Denis. À 11h30, une table ronde permettra de s'interroger : « quels sont les métiers de demain ? »

Considérant détenir « une longueur d'avance en matière de technologie du véhicule électrique », Navya est une société française spécialisée dans la conception de véhicules autonomes et robotisés. Depuis 10 ans, elle développe des technologies complexes pour concevoir des solutions de mobilité innovantes et durables. « Nous mobilisons notre expertise du transport intelligent pour répondre aux enjeux sociétaux, écologiques et économiques du 21<sup>e</sup> siècle », explique son président, Christophe Sopet, motivé par deux passions : le numérique et l'automobile. Basée à Paris et à Lyon (Villeurbanne), Navya est accompagnée par le fonds d'investissement Robolution Capital, CapDecisif Management avec le fonds FRCI (Fonds Régional de Co-investissement de la Région Ile-de-France), la holding d'investissement Gravitation, groupement de Business Angels ainsi que les salariés de l'entreprise.

### ► Avec Uber... sévit toujours Ubu

Alexis Sacksteder (Tech O Logis) est actuellement confronté à une situation que l'on peut qualifier d'ubuesque. Explications !

Il y a 2 ans, pour bénéficier de la mention RGE (Reconnu Garant de l'Environnement) (1), Alexis, administrateur de la FFD (Fédération Française de la Domotique), en charge de la mission « Efficacité énergétique » au sein de la Fédération, a fait certifier son entreprise « Qualibat Régulation ». Aucun souci depuis lors, jusqu'à cet été au cours duquel "on" lui apprend que son dossier de renouvellement risque de ne pas passer puisque son contrat d'assurance ne mentionne pas l'activité régulation. Décontenancé, Alexis argumente. « La régulation est l'un des aspects de la domotique » en se référant à la définition de Wikipedia (<https://fr.wikipedia.org/wiki/domotique>). Rien n'y fait, il lui est conseillé de faire modifier son contrat d'assurance afin de faire apparaître la fonction « régulation ».

**Réponse.** Pour appuyer cette exigence, le directeur de la politique technique de Qualibat se fend d'une réponse que notre ami juge quelque peu hallucinante : « La qualification 5342 "Régulation" concerne les installations de systèmes permettant le maintien de conditions climatiques définies en fonction d'un programme déterminé. C'est-à-dire qu'il s'agit de maintenir la température ambiante à une valeur choisie (la température de consigne) en prenant en compte les évolutions de la température extérieure et les apports gratuits de chaleur (soleil, appareils de cuisson, éclairage...), et en agissant sur le fonctionnement de l'installation de chauffage. La régulation garantit la stabilité du confort thermique. » Et d'ajouter que la régulation ne vise pas la mise en œuvre d'automatismes et de systèmes domotiques qui, pour la MAAF, « relève de l'activité électricité ».

**Commentaire.** « Lorsqu'un professionnel de la domotique lit la définition proposée par Qualibat, il démontre exactement ce qu'un intégrateur-domoticien réalise quand il conçoit une gestion de confort thermique », commente Jean-Marc Agnano (Domologistec) qui, déjà l'an dernier, s'était offusqué de la suppression de la qualification « Bâtiment communicant » chez Qualifelec. Et de regretter que « la France vit dans un monde économique en retard d'un demi-siècle dans de nombreux domaines... dont celui de l'habitat connecté. »

(1) Rappelons que cette mention s'adresse aux artisans et entreprises du bâtiment spécialisés dans les travaux d'efficacité énergétique en rénovation ou/et dans l'installation d'équipements utilisant des énergies renouvelables.

### ► La lettre de mission des Ambassadeurs SBA

Le 12 mai dernier, le conseil d'administration de la SBA a décidé la création d' « Ambassadeurs » chargés de représenter les valeurs et travaux de la SBA.

Plus que jamais, « l'Alliance a besoin de l'expertise des filières et des métiers ». En décloisonnant les univers pour les fusionner, les échanges fructueux

se concrétisent à travers des commissions thématiques où interviennent différents experts ou acteurs, qu'ils soient issus du domaine Hi-Tech ou d'une branche plus traditionnelle du bâtiment. Par ailleurs, l'importance des normes, réglementations, spécifications ou autres recommandations, accélérateurs du développement économique, impose un travail concerté avec les filières professionnelles, les instances administratives et gouvernementales ainsi que les collectivités territoriales au travers de leurs fédérations, syndicats et associations, dont le rôle est incontestable. « *C'est une clé importante du succès et du développement du marché.* »

C'est dans ce contexte que s'inscrit chaque mission des Ambassadeurs SBA auxquels il est demandé de :

- participer activement à la promotion de la SBA, au sein de leur filière professionnelle, en communiquant sur ses travaux ;
- contribuer à favoriser la complémentarité de la SBA dans le respect des expertises et prérogatives de vos interlocuteurs ;
- faciliter et favoriser les échanges potentiels entre la SBA et les interlocuteurs des "Ambassadeurs" ;
- s'engager à suivre les différents travaux de la SBA et à participer à ses plénières pour faire remonter, auprès des membres, leur analyse.

### ► Allianz rejoint l'alliance

Un tout dernier adhérent vient de rejoindre la SBA. Il s'agit d'Allianz Real Estate France (AREF) représenté par Patrick Stekelorom. Une occasion de rappeler que, en comptant parmi les leaders mondiaux en investissement immobilier, le groupe international ARE gère 30 milliards d'euros d'actifs dans le monde (chiffre datant du 31 décembre 2013), dont 4,5 milliards d'euros d'actifs directs en France, représentant 850 000 m<sup>2</sup>. Principalement situés à Paris et en région parisienne, ces actifs sont surtout constitués de bureaux.

## SBAactualité

### ► Yvon Gattaz : le tsunami des NBIC

En ouverture des 18<sup>e</sup> universités d'été du MEDEF, son président, Yvon Gattaz, a situé son intervention en « *croyant fondamentalement et viscéralement dans mon pays, dans son redressement et dans sa capacité de gagner... malgré les moments difficiles traversés.* » Et de poursuivre : « *je suis persuadé que ce que nous vivons actuellement n'est pas une crise, mais une mutation profonde de l'économie et de notre société.* »

Nous sommes en mutation, concrétisée par 4 ruptures fondamentales : économique, sociétale, environnementale et technologique. « *C'est la révolution, le tsunami des NBIC : nanotechs, biotechnologies, informatique, cognitive, dont nous ne sommes qu'au début. C'est cette fameuse 3<sup>e</sup> révolution industrielle qui risque de tout bouleverser sur son passage si on ne la comprend pas, si on ne l'anticipe pas, si nous ne nous projetons pas* », prévient Yvon Gattaz qui croit que notre pays devrait se fixer un objectif : « *devenir la Silicon Valley de l'Europe à l'horizon de 10 ans* ».

### SBAcontact

► 37 rue des Mathurins  
75008 Paris

► 0 820 712 720

► contact@smartbuildingsalliance.org

► [www.smartbuildingsalliance.org](http://www.smartbuildingsalliance.org)

e-SBA • Directeur de publication et rédacteur en chef : Emmanuel FRANÇOIS • Interviews et rédaction : Jacques DARMON • Secrétariat de rédaction et fabrication : Dominique BRIQUET • Comité de rédaction : Emmanuel FRANÇOIS, Alain KERGOAT et l'ensemble des animateurs des Commissions • Cette Lettre a été e-mailisée à 10 000 ex. •

## SBAagenda (suite)

► **P'TIT DÉJ SBA ALSACIEN.** Attention, le prochain petit-déjeuner de la SBA consacré, **le 30 septembre prochain**, « *au bâtiment connecté au service de ses occupants* », ne sera pas organisé à Paris, mais à **Obernai, chez Hager.**

► **PREMIÈRE ÉDITION DU SMART BUILDING DAY, le 19 octobre prochain, à Eura Technologies (Lille).** Le Cluster HBI (Habitat & Bâtiment Intelligent), EuraTechnologies, la Fédération Française de Domotique (FFD) et la Smart Building Alliance (SBA), organiseront le premier Start Building Day (SBD). L'objectif est de permettre aux élus, techniciens, entreprises, start-up, créateurs, bailleurs, maîtres d'ouvrage, maîtres d'œuvre, architectes, chercheurs, étudiants et citoyens, de connaître, de comprendre et de se familiariser avec le Smart Building en venant à la rencontre de professionnels et de spécialistes. À savoir : ABB France, Advens, Altek, CEA Tech, CITC, Constructys, Domo Logis Tec, Domosens, EffiPilot, InCloud.io, INOTEP, INRIA, Intent Technologies, ISII, Jooxter, Pôle IIID, Promotelec, Région Hauts-de-France, Stereograph, Sunrise Smart City, Vilogia, Vinci Construction, Wonk Architectes

**Renseignements :**  
[pierre.tardy@inotep.eu](mailto:pierre.tardy@inotep.eu)  
**06 38 72 71 78.**

**« Thread : un protocole pour réseaux sans fil taillé pour l'ère de l'Internet des Objets. »**

David EGAN, Silicon Labs

## PLAIDOYER POUR LA CONFLUENCE DU FINANCEMENT ET DE L'INVESTISSEMENT



Passionnée de “Finance d’Entreprise”, Pascale Weber (voir à la Une) a tout d’abord exercé des missions de financement d’entreprises PME-ETI au sein de banques pour, ensuite, accéder aux fonctions de gérante de portefeuille d’actifs non cotés en capital (immobilier et private equity, en indirect ou via des fonds) pour compte propre. Ayant donc acquis une vision complète des besoins des entreprises et des modalités de financement, tant en haut que bas de bilan, en capital ou en dette, elle développe, actuellement, de nouvelles solutions de financement et d’investissement.

En prolongement, souhaitant partager avec les étudiants en Finance son implication pour la Finance durable, Pascale assure, depuis bientôt 10 ans, des cours de Corporate Finance au sein de l’IAE en parallèle de son activité professionnelle. Par ailleurs, elle a rejoint l’équipe de Recherche des Entreprises Familiales présidée par le Professeur Gérard Hirigoyen qui a développé le concept de Finance Comportementale, notamment fondé sur l’étude des émotions dans la prise de décision. Il travaille, actuellement, à l’étude du lien « financeur-financé ». Riche de ces multiples expériences, Pascale nous livre son plaidoyer pour la confluence du financement et de l’investissement.

**La finance doit se réinventer.**

Dans un monde globalisé, où les évolutions se produisent à vitesse accélérée, les modalités de financement et d’investissement doivent accompagner ces mutations. D’autant plus que, dans un contexte de désintermédiation bancaire, de taux bas, de recherche de nouveaux relais de croissance pour les économies matures, il devient nécessaire de repenser le système de développement de projets et de leur financement. Dans ce contexte, estime Pascale, « l’émergence de la “smart finance” représente un enjeu de compétitivité pour nos économies dans un monde “glocal” ». En effet, la proximité n’étant plus seulement géographique mais, surtout, relationnelle. « La création de valeur se fonde, à présent, sur les liens et réseaux créés entre les différentes parties prenantes. »

Avec la baisse des taux, les investisseurs cherchent des rendements plus attractifs tout en maîtrisant leur risque, selon le « bon vieux » précepte de l’optimisation du couple “rendement-risque”. Toutefois, loin d’inventer de nouveaux modèles mathématiques toujours plus complexes et opaques pour l’investisseur, « le temps est venu de la transparence et de l’accessibilité à de meilleures solutions d’ingénierie financière pour le plus grand nombre », poursuit-elle. Un challenge de taille est donc à relever, « celui de réussir à drainer l’épargne française/européenne vers les projets développés sur nos territoires ».

Pour y remédier, la finance doit donc se réinventer selon trois principes qui, estime Pascale, « peuvent être mis en pratique pour financer les projets nécessaires et porteurs pour l’économie française, notamment ceux liés au smart building dans la smart city ».

*« Une stratégie d’Alliance représente un formidable moteur de croissance pour les entreprises. Plus performante, à long terme, que celle des fusions-acquisitions et plus rapide que celle de la croissance interne, elle est pourtant trop peu mise en avant. La SBA peut en être une parfaite illustration pour le Smart Building »*

► **Financer autre chose.** Les investissements sont nécessaires au développement de la croissance économique, notamment ceux concernant l’innovation, certes moins appréhendables pour le financement car plus complexes, mais source de gisements de croissance à long terme. Ainsi, concernant le smart building, « il faudra prendre en compte la valeur immatérielle du bâtiment et les investissements y concourant », sa valorisation globale se faisant de plus en plus grâce à l’utilité que l’immeuble représente pour l’utilisateur et l’ensemble des parties prenantes, ainsi que les services attachés.

La performance globale d’un bâtiment, notamment pour l’investisseur propriétaire, devra prendre en compte non seulement la performance financière (mesurable notamment par la performance d’exploitation) mais, également, par sa qualité intrinsèque et sa valeur d’usage pour l’utilisateur. « Les investissements relatifs aux services liés au bâtiment doivent donc être repensés à l’aune de cette nouvelle présentation de la performance, avec notamment des notions de bien être et de performance des occupants eux-mêmes », poursuit Pascale. « Reste à en organiser la modélisation financière idoine. »



► **Financer autrement.** Parce les PME porteuses de ces projets peuvent présenter une solvabilité financière plus légère que les ETI, car plus jeunes, il faudrait « *repenser leur financement non pas au niveau de l'entreprise mais des projets eux-mêmes* », souligne Pascale. Selon elle, il faut également fonder l'analyse des projets du point de vue plus qualitatif et « déconnecté » des évolutions, tout en considérant que la valeur ajoutée de la Finance consiste à favoriser l'interconnexion entre les acteurs.

Pascale préconise de s'inspirer du modèle RCOV (*ressources, compétences, organisation, valeur*), dynamique par nature, parfaitement à même de cartographier et de suivre les évolutions de risques et de valoriser les gisements de performance. Cette analyse pourrait être consolidée par une approche fondée sur des solutions de co-financement/co-investissement avec ceux « qui savent » appréhender le risque métier du projet et des équipes qui le portent ; à savoir les entreprises du secteur elles-mêmes.

Par ailleurs, pour aboutir à une rémunération financière supérieure, l'investisseur pourra capter des primes d'illiquidité offertes par l'économie réelle, et/ou se financer sur des maturités plus longues. Cette solution devrait permettre une optimisation du couple "rendement-risque" pour l'investisseur, et une meilleure discrimination des projets portés par les entreprises auxquelles on appliquera le « bon niveau » du coût du capital, en lien avec le « vrai » niveau de risque. « *Sans remettre en cause le couple rendement risque, c'est l'appréciation de la performance dans sa globalité et une approche plus fine du risque par l'analyse du projet qui doivent être retenues* », commente Pascale.

► **Financer par de nouveaux acteurs.** Déjà bien rôdées pour les ETI, des solutions alternatives de financement restent à repenser pour les PME et les TPE pour que les projets « valables » puissent être lancés et, ainsi, « *favoriser le développement de nos économies tout en proscrivant les bulles* ».

Les investisseurs (privés type family office) ou institutionnels (assureurs, mutuelles...), souhaitant investir dans l'économie réelle (externalités positives, impact investing) et /ou à la recherche de rendements réguliers, sont les interlocuteurs à privilégier. L'union des marchés des capitaux, promue par l'Europe, favorise l'émergence de fonds labellisés ELTIF (fonds européens d'investissement de long terme) destinés à financer le non coté. Tout comme les assureurs favorisent le développement des unités de compte dans leurs contrats d'assurance vie (génération, ou eurocroissance). Il en est de même pour l'épargne salariale. Pour autant, force est de constater que les encours n'évoluent que faiblement vers l'économie réelle chez les assureurs, lorsque l'on observe les encours indirects en unités de compte, ou bien quand on considère l'allocation pour compte propre sur le non coté (dette et equity).

Quels sont les freins à affronter? Les épargnants privés peu enclins à prendre des risques ? La question de la granularité du portefeuille pour l'institutionnel ? Un peu de tout cela, peu d'acteurs institutionnels, hormis les banques, ne disposant des équipes formées et en nombre suffisant pour étudier de « petits dossiers ». Quant aux assureurs, estimant le système trop coûteux en terme d'analyse des entreprises non cotées ni notées, ils ne les ciblent pas prioritairement, pourtant les plus nombreuses. « *C'est donc bien sur l'analyse elle-même qu'il faudra porter les efforts, pour rendre celle-ci financièrement supportable, car il ne convient pas d'y renoncer* », ponctue Pascale Weber.

► **Exercice pratique : l'opportunité offerte par le smart building**

Un investisseur institutionnel, tel un assureur, peut à la fois être "propriétaire- investisseur", via une foncière, et, en même temps, être gérant de contrats d'assurance vie. **Bien entendu, les équipes en charge de ces deux activités seront différentes mais potentiellement complémentaires :**

- d'un côté, l'assureur propriétaire aura intérêt à déployer des services intelligents au niveau de ses immeubles, pour rendre plus attractif son patrimoine et maintenir leur valorisation;
- d'un autre côté, il cherchera à développer de nouvelles solutions d'investissement en unités de compte pour ses clients car il est incité à financer plus l'« économie réelle ».

« *Grâce au smart building, il pourra atteindre ces deux objectifs, en "sourçant" ses propres opportunités, tout en assurant à ses clients une parfaite diversification sectorielle* », explique Pascale. En conséquence, il pourra organiser une analyse financière et économique supportable pour lui en adjoignant au process les grands acteurs professionnels des secteurs.

Il devient ainsi possible d'appliquer ces préceptes au financement de projets sur le smart building, à plus ou moins grande échelle, avec un nombre d'acteurs plus ou moins nombreux, tout en offrant l'indispensable diversification nécessaire à l'investisseur. « *Pour montrer que cela fonctionne, rien ne vaut la "preuve par l'exemple" avec un ou deux investisseurs institutionnels et des porteurs de projets, représentatifs des problématiques et à la recherche de solutions opérationnelles* », propose Pascale Weber. Ces projets innovants de recherche appliquée pourraient être développés au sein d'un SBA Lab. « *Enfin, conclut-elle, pourquoi ne pas se lancer dans un processus de labellisation de ce projet par un pôle de compétitivité ?* » **À suivre donc...**

## LES MEMBRES

### LES MEMBRES D'HONNEUR



neobuild



4 nouveaux membres viennent de rejoindre la SBA :

► **FONCIÈRE DES RÉGIONS**, poursuit son expertise tout au long de la chaîne immobilière (développement, technique, asset et property management) lui permettant d'accompagner ses partenaires-locataires et de contribuer à la création de l'immobilier de demain.

► **SAIRENOR** propose des résidences pour seniors et primo-accédant conçues comme des "petits villages avec leur placette", utilisant les technologies pour faciliter le quotidien des résidents.

► **SPRINGBOK MOBILITY**, considère que le mobile peut changer l'expérience des usagers de chaque espace. Aussi, en se préoccupant, de leur bien-être et de leur performance, elle réalise des "immeubles inside" pour les leaders de l'immobilier et des entreprises.

► **SUNPARTNER**, créateur de "surfaces intelligentes", est spécialiste de solutions photovoltaïques, embarquées/intégrées, dédiées aux marchés des appareils mobiles, des objets connectés, des bâtiments, des transports et des smart cities.

► **A** ABB ● ACR ● ACS21 ● ACTIWATT ● AIRRIA ● ALLIANZ REAL ESTATE FRANCE ● ALTECA ● ARC INFORMATIQUE ● ARCHIMEN ● ARCOM Energie Service ● ARISTOTE ● ARKHENSPACES ● ARP ASTRANCE ● AVIDSEN ● AZUR SOFT

► **B** B.tib ● BAALBEK MANAGEMENT ● BARBANEL ● Bernard THIERS ● BIM IN MOTION ● BNP PARIBAS REAL ESTATE ● BOUYGUES CONSTRUCTION ● BOUYGUES ENERGIES & SERVICES ● BOUYGUES IMMOBILIER

► **C** CABA ● CAPENERGIES ● CCF ● CCI NICE COTE D'AZUR ● CDU Immobilier ● CEA TECH ● CELEA INGENIERIE ● CITYLITY ● CLUSTER HBI ● COSTE ARCHITECTURES ● CSTB

► **D** DASSAULT SYSTEMES ● DECELECT ● DEMATHIEU BARD ● DISTECH CONTROLS ● DOVOP Développement

► **E** E.ON ● ECONOCOM ● EDF ● BRANCHE COMMERCE ● EDF OPTIMAL SOLUTIONS ● EFFIGENIE ● ELITHIS ●

EMBIX ● ENGIE AXIMA ● ENGIE INEO ● ENOCEAN

► **F** FFDomotique ● FIFTHPLAY ● FONCIERE DES REGIONS ● FREEDOM ENERGY

► **G** GA.MM ● GA2B ● GEOLYS ● GETEO ● GFI INFORMATIQUE ● GLI ● GROUPE EKIUM ● GROUPE BETOM

► **H** HAGER ● HENT CONSULTING ● HXPRIENCE

► **I** IBM ● ICADE ● IDEAM SOLUTIONS ● IDEX ● INSPEARIT ● INTENT TECHNOLOGIES ● IP21 ● PORTA ● ITEMS INTERNATIONAL

► **J** JULIEN LEBOURGEOIS

► **K** KALIMA DB ● KIEBACK & PETER

► **L** LE PRIEURE ● LEFEVRE PELLETIER ● LEGRAND ● LONMARK France ● LUCIOM

► **M** M2OCITY ● MEDIACONSTRUCT ● MICROSENS ● MIOS

► **N** NEOBUILD ● NETSEENERGY ● NEWRON SYSTEM ● NEXITY

► **O** OGER INTERNATIONAL ● ORANGE ● OVERKIZ ● OYA LIGHT

► **P** PHILIPS FRANCE ● PLAN BATIMENT DURABLE ● POLE TES ● PROXISERVE

► **R** RABOT DUTILLEUL ● NACARAT ● RENOVATION PLAISIR ENERGIE ● REXEL

► **S** S2I COURANT FAIBLE ● SAIRENOR ● SERCE ● SIRLAN ● SLAT ● SMART USE ● SOMFY ● SPIE ● SPL LYON CONFLUENCE ● SPRINGBOK MOBILITY ● SUNPARTNER

► **T** TELNET ● TERACTEM ● TRINERGENCE

► **U** UBIANT ● UNIVERSITE DE RENNES 1 ● URBAN PRACTICES

► **V** VEOLIA ● VERTUOZ BY ENGIE ● VESTA SYSTEMS ● VINCI ENERGIES France ● VINCI FACILITIES

► **W** WAGO ● WIT