



## MICHEL TOLILA (ISIOM) ET JACQUES PATRON (CEI) : "POUR UNE NOUVELLE DÉMARCHÉ DE VALORISATION DES ACTIFS IMMOBILIERS"...



Société de conseil spécialisée dans l'organisation de l'exploitation immobilière, Isiom, qui rejoint le groupe Lyonnaise des Eaux (GDF-Suez), et CEI (Conseils Evaluations Immobilières), cabinet d'expertise indépendant, ont conclu un partenariat. Objectif : proposer, notamment dans le cadre du développement durable, une offre globale d'analyse des biens, conjuguant valeur d'actifs et valeur des coûts d'exploitation. Michel Tolila et Jacques Patron, présidents respectifs des deux sociétés, en disent plus...

### Expertise Pierre : comment se présente Isiom ?

**Michel Tolila** : Isiom conjugue une double expertise de conseil en organisation de l'exploitation immobilière et d'éditeur-intégrateur d'une solution de gestion immobilière. Cette double expertise offre aux différents acteurs de l'immobilier des solutions pour la mesure de la performance économique et environnementale à l'aide de "benchmarks" et de diagnostics, ainsi que d'outils d'aide à la décision leur permettant de connaître, suivre et gérer leur immobilier ; de mesurer sa performance et de réduire l'impact environnemental de l'activité immobilière.

Isiom rejoint le groupe Lyonnaise des Eaux, filiale de Suez Environnement, groupe GDF-Suez. Les métiers d'Isiom s'inscrivent parfaitement dans la stratégie de Lyonnaise des Eaux de développement d'une offre de services aux clients tertiaires et professionnels autour de la performance économique et environnementale.

### Pourquoi ce partenariat entre CEI et Isiom ?

**Michel Tolila** : dans le contexte actuel, la complémentarité de nos expertises constitue, pour nous, une opportunité de proposer une offre globale d'analyse des biens, conjuguant valeur d'actifs et valeur des coûts d'exploitation en prenant en compte les aspects techniques des immeubles, mais aussi leur durée de vie, les impacts sur l'environnement... facteurs entrants de plus en plus dans le cadre des opérations de valorisation immobilière.

**Jacques Patron** : pour CEI, société d'experts immobiliers indépendants, l'objectif est de développer une offre novatrice, cohérente avec notre vision du métier. Alors qu'aujourd'hui l'approche financière est trop souvent privilégiée dans l'évaluation des actifs immobiliers, nous souhaitons avoir une véritable vision globale et prendre en compte les problématiques techniques, trop souvent négligées : risque d'obsolescence du bâtiment, sécurité, confort, santé, gestion technique...

### A qui s'adressent les services proposés ?

**Michel Tolila** : Isiom s'adresse aux propriétaires, mais aussi aux locataires qui cherchent à mieux connaître le patrimoine qu'ils gèrent ou occupent, afin de réduire les coûts d'exploitation et d'occupation et d'augmenter la qualité des services délivrés, tout en respectant l'environnement, service de l'image de l'entreprise citoyenne.

**Jacques Patron** : notre offre s'adresse à tous les intervenants immobiliers désireux, dans un contexte économique difficile (au plan général comme au plan de la renégociation de toutes les conditions d'un bail), d'entreprendre une démarche de valorisation de leurs actifs immobiliers.

### En quoi consistent les services proposés ?

**Michel Tolila** : notre prestation se décompose en trois temps, avec diagnostic-thérapeutique, stratégie de valorisation et mise en œuvre technique.

La phase de diagnostic thérapeutique assurée par Isiom, en collaboration avec CEI, permet de disposer d'un état des lieux précis à la fois technique, économique et d'exploitation. A partir de ces données, sont réalisés des "benchmarks" s'appuyant sur des indices de comparabilité permettant de positionner la valeur d'exploitation de l'actif immobilier. Ces mesures doivent également traduire le niveau de prestation de service, ainsi que la performance environnementale. Le deuxième temps porte sur le développement d'une stratégie de valorisation et propose l'élaboration de différents scénarii d'exploitation, de gestion des fluides avec une recherche sur l'optimisation économique et de fonctionnement, mais également sur une recherche d'amélioration du bilan carbone. Enfin, dans un troisième temps, il s'agit, à partir du scénario optimum retenu, d'élaborer un schéma directeur ou plan d'actions matérialisant des enjeux économiques, financiers, organisationnels et environnementaux à mettre en œuvre. C'est ainsi à partir de données et d'actions portant sur

l'économie et la technique que notre partenaire CEI développe les stratégies de valorisation d'actifs.

**Jacques Patron** : en effet, nous intervenons ensuite pour mettre en place une stratégie de valorisation. Quelle est la valeur actuelle du bien ? Quel serait l'impact d'économies de charges sur les valeurs vénales et locatives de l'immeuble ? L'idée est d'élaborer un rapport chiffrant précisément les gains possibles au quotidien et l'optimisation des valeurs. Enfin, nos partenaires techniques, BET spécialisés, prendront le relais pour assurer une mise en œuvre technique de qualité.

### Quel intérêt pour un propriétaire ?

**Michel Tolila** : le développement durable a, certes, un surcoût qui est de l'ordre de 10 à 15 %, mais qui possède une rentabilité, calculée sur la durée de vie du bâtiment et supérieure de 10 % par rapport à un projet classique. Notre objectif est de chiffrer les temps de retour sur investissements globaux en développant une approche investisseur (temps de calcul personnalisés) et en intégrant une éventuelle survalorisation liée aux investissements de développement durable.

Dans un futur proche, les normes et impacts en terme d'environnement imposeront d'elles-mêmes des règles et obligations de conception, de réalisation et d'exploitation déjà inscrites dans la démarche HQE d'un ouvrage et qui, à ce jour, ne sont pas aussi contraignantes que ce qu'elles seront...

**Jacques Patron** : toutes choses étant égales par ailleurs, il a été démontré que des immeubles de bureaux certifiés aux Etats-Unis ont une valeur vénale de 10 à 30 % plus élevée que des immeubles non certifiés. Leur valeur locative est aussi supérieure de 5 à 10 %. Des bénéfices indirects sont aussi réalisables, mais difficilement chiffrables : meilleure commercialité, gain en productivité des employés, amélioration de l'image de marque... Ceci se nomme la « green value ».

Propos recueillis par Thierry Mouthiez



• EXPERTISE PIERRE 5, place des Victoires - 75001 Paris - Téléphone: 01 42 33 32 12 - Fax: 01 40 26 12 09 - site internet: [www.immoweek.fr](http://www.immoweek.fr) • Directeur de la rédaction: Pascal Bonnefille • Rédacteur en chef: Thierry Mouthiez (01 42 33 90 20) • Secrétaire générale de la rédaction: Valérie Garnier (01 42 33 90 23) • Journalistes: Catherine Bocquet (01 42 33 90 25), Jean-Baptiste Favier (01 42 33 90 39) • Conseiller de la rédaction: Philippe Tannenbaum • Expertise Pierre est une publication de PBo Initiatives Presse, SARL de presse constituée en janvier 1994 pour 99 ans • Siège social: 5, place des Victoires 75001 Paris • Principaux actionnaires: Pascal Bonnefille, Valérie Garnier • Numéro de commission paritaire: 1107 1873 19 Dépôt légal: à parution • Prix de vente au numéro: 27,06 € TTC • Abonnement pour 1 an (41 n° + 5 magazines): 1 245 euros TTC • Directeur de la publication: Pascal Bonnefille • Imprimé par nos soins • Gestion des abonnements: logiciel GESMAG Abonnements.