

Maîtriser ses coûts et Gagner en performance



Agora
Services
Généraux
13 03 19

Leviers d'optimisation des coûts immobiliers

➤ Actions à court terme

- Les baux : Contenu et échéance
- Revue des contrats FM
- Revue de la fiscalité locale
- Mutualisation des surfaces

➤ Actions à long terme

- Valorisation des sites
- Relocalisation
- Cessions

Quel schéma directeur ?

▪ Point de vue exploitation

1 Maîtriser les charges

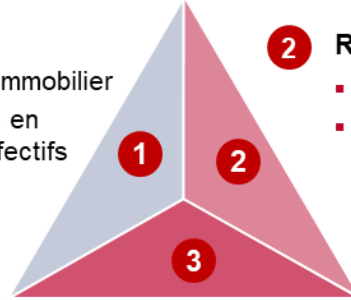
- Optimiser les coûts d'exploitation immobilier
- Maîtriser les charges immobilières en cohérence avec la maîtrise des effectifs

2 Rationaliser notre parc immobilier d'exploitation

- Améliorer le taux d'occupation des sites
- Optimiser les surfaces occupées

3 Optimiser notre efficacité opérationnelle et notre organisation

- Déploiement des Nouveaux Environnements de Travail (NET)
- Prise en compte du télétravail
- Garantir la mobilité des collaborateurs à l'intérieur des bâtiments du Groupe

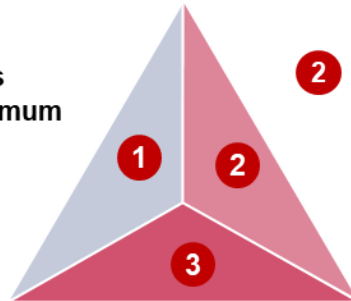


▪ Point de vue patrimoniale

1 Garantir le maintien des valeurs vénale en recherchant un minimum de rentabilité immobilière nette

2 Apporter une valeur « verte » aux biens (certification type bream, baux verts, plans de performance énergétique, ...)

3 Rechercher à optimiser les taux de vacance ...



Connaître son bail : Economie sur la durée

52 % des responsables immobiliers indiquent que jusqu'à **un tiers de leurs données sont inexactes**, qu'il s'agisse du nombre réel de bâtiments et de mètres carrés ou encore de leur utilisation et de leurs coûts. (JLL, 2015 : Enquête Fonction Immobilière 2015).

➤ Échéance : Anticipation

➤ Indexation

- ILAT
- ICC
- Période

T 3	10 ans	5 ans	1 an
ILAT	12,10%	5,20%	2,16%
ICC	8,70%	7,50%	3,77%

➤ Charges = bail

➤ Clauses particulières

- Clauses travaux
- Honoraires

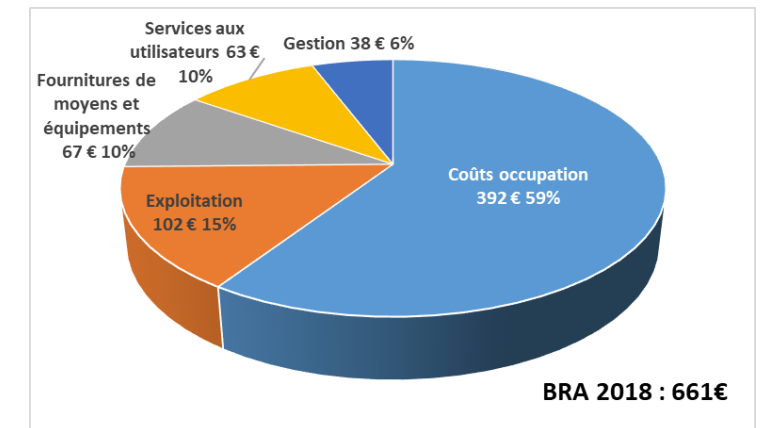
Honoraires GDL 2017	Loyer	Taux	Montant
Honoraires bail	1 734 103,97	1,80%	31 213,87
Honoraires Facturés	1 734 103,97	2,25%	39 017,32
Ecart à rembourser			7 803,45

Maîtriser ses coûts d'exploitation

➤ Utiliser les ratios au M² vs le poste de travail.

➤ Benchmark

- IPD
- ImmoStat
- Buzzy Ratio
- Global Benchmark Services JLL



	Garges les Gonesse (en € TTC)		La Chaussée-Saint Victor (en € TTC)		Lille (en € TTC)		Malakoff (en € TTC)		Montpellier (en € TTC)		Olivet (en € TTC)		Saran (en € TTC)		Val de Fontenay (en € TTC)	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Coûts d'occupation des bâtiments	105,86	110,93	113,37	90,92	201,27	172,71	355,18	333,61	153,90	152,83	119,06	122,97	114,68	112,37	219,23	204,40
Coûts des services aux bâtiments	123,32	108,36	132,74	123,93	178,54	141,89	195,55	195,11	165,80	121,72	140,43	157,94	159,43	207,91	173,53	127,71
Coûts des services aux occupants	123,85	147,61	136,62	137,59	118,00	96,22	155,11	150,84	183,29	170,04	108,51	96,40	127,54	155,66	136,51	130,72
Coûts de gestion	23,86	23,91	25,58	25,53	29,57	18,47	29,52	22,88	23,66	26,88	18,12	17,77	13,89	20,13	28,60	25,75
Coûts d'adaptation et équipement	13,70	24,53	28,24	30,28	34,65	32,04	19,97	22,81	28,35	25,37	25,12	27,60	25,60	31,32	13,44	28,59
Coûts de l'informatique	4,17		7,25		4,61		4,33		8,54		3,22		4,96		4,30	
Autres	0,00	1,12	0,00	1,18	0,00	1,15	0,00	1,01	0,00	1,00	0,00	-8,77	0,00	5,86	0,00	0,69
Coût Global m² (en € TTC)	394,75	416,46	443,80	409,43	566,64	462,48	759,66	726,26	563,53	497,84	414,45	413,91	446,10	533,25	575,62	517,86
Coût m² IPD 2016 (en € TTC)		710,52		710,52		710,52		710,52		710,52		348,52		348,52		710,52

Ratios par type d'immeuble et prestations

➤ Type d'établissement

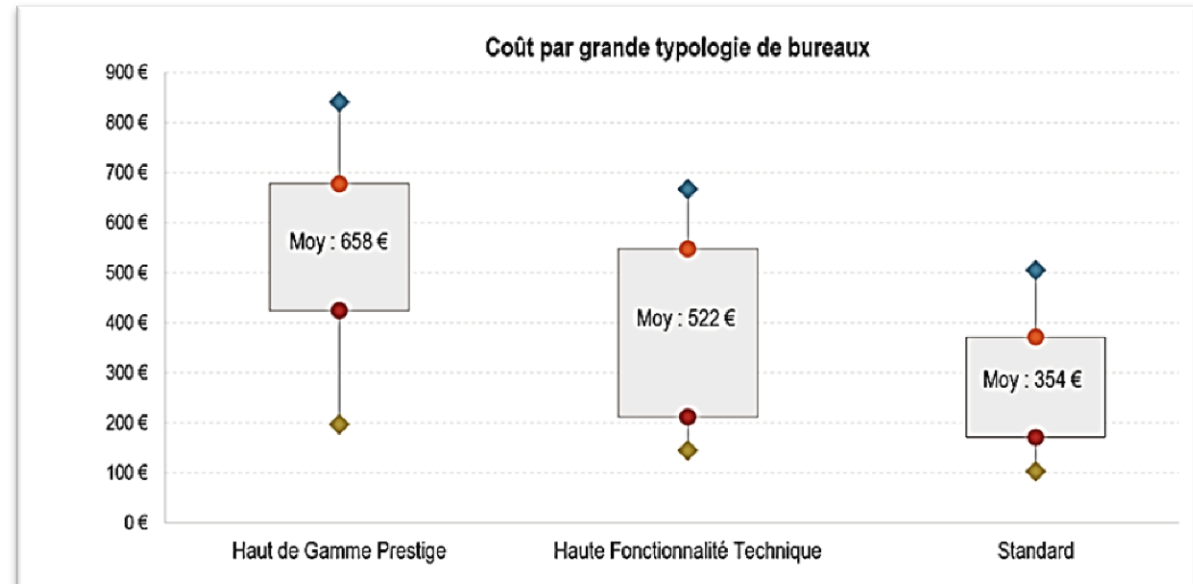
- Code du travail
- IGH
- ERP

➤ Technicité des immeubles

- Economique
- Standard
- Confort
- Prestige

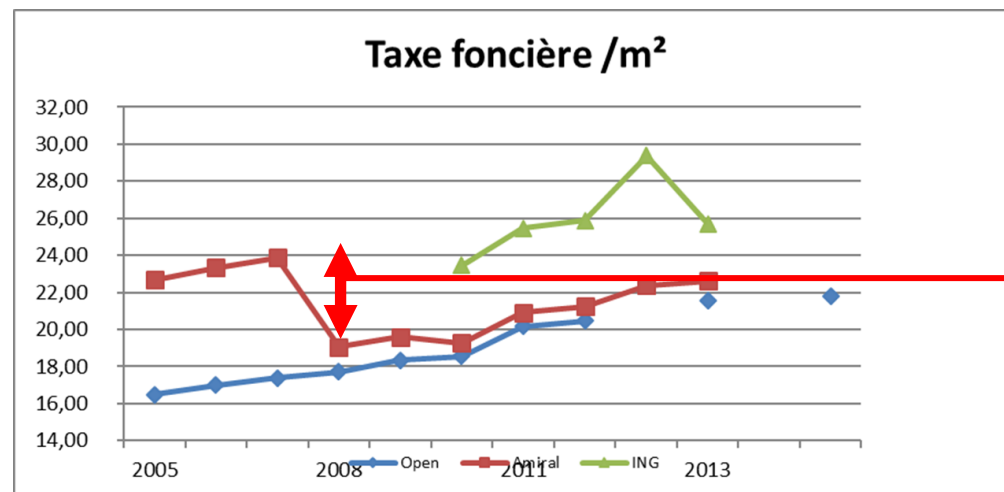
➤ Services aux occupants

- Economique
- Standard
- Confort
- Prestige



Quelle est l'assiette fiscale de vos taxes immo ?

➤ Exemple sur Immeuble Amiral Issy les Moulineaux



$(18,4 - 24) * 18\,000\text{m}^2 = \text{Gain annuel } 100\,000\text{ €}$

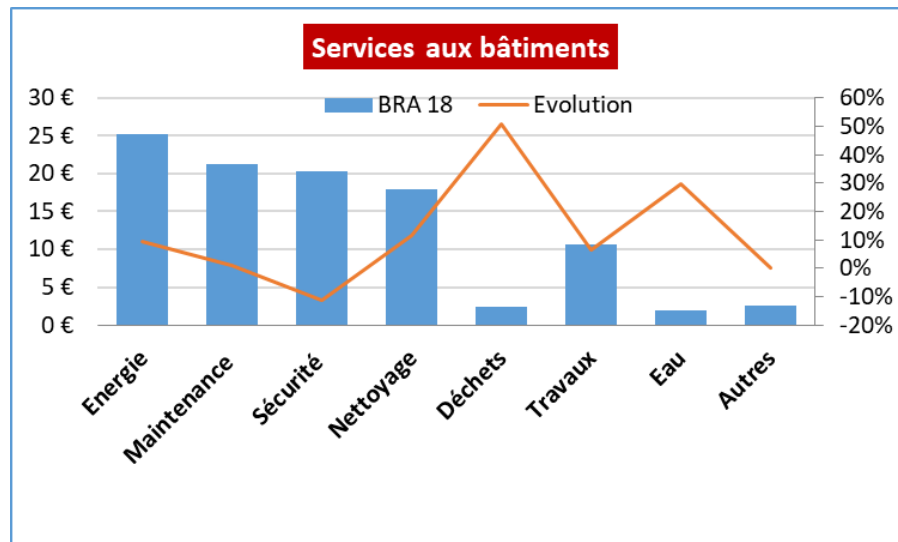
➤ Taxe sur les bureaux

➤ Taxes Ordures Ménagères

Taxes sur places de parking			
2017	Stationnement	Taxe Add	Total
Parkings	2,30	4,28	
50,00	1 265,00	2 354,00	3 619,00
70,00	1 771,00	3 295,60	5 066,60
Ecart	506,00	941,60	1 447,60

Coûts des services aux bâtiments : $\cong 100$ €

- Cost-killing ?
- Maîtriser ses coûts pour améliorer le service
- Plus d'efficacité avec le digital.
- Impliquer les collaborateurs



Catégories	BRA 18	Ex	Eco 25%
Energie cumulée	25 €	25 €	
Maintenance technique	21 €	21 €	
Sécurité sûreté	20 €	66 €	42 €
Nettoyage des bureaux	18 €	17 €	
Traitement des déchets	2 €	1 €	
Petits travaux	11 €	9 €	
Eau	2 €	2 €	
Autres	3 €	9 €	3 €
Total	102 €	149 €	120 €

Energie : -30% = 6€ (182 Kwh-EF / m² / an vs Objectif RT 2010 : 129)

➤ *Analyse des consommations*

- Identifiez les usages et les installations les plus énergivores
- Bénéficiez d'un accompagnement sur-mesure pour élaborer votre plan d'actions en matière de maîtrise de l'énergie.
- Sensibilisation des collaborateurs

➤ *Partenariat avec votre prestataire (Sypemi)*

- Analyse détaillée de vos consommations à partir de vos courbes de charge
- Plan de progrès sur 3-5 ans.

➤ *Nouveau prestataire d'énergie*

- Certificats d'économie d'énergie
- Etablissez des objectifs, des cibles et des plans d'actions qui tiennent compte des exigences de la norme Iso 50001 (ex Schneider Electric,...)

Déchets : + 51%

- Objectif Zéro déchet : économie circulaire
- Démarche RSE : envisager le déchet comme une ressource.
- Apport volontaire : 5 flux
 - 123 Kg / occupant dont 75 Kg de papier (30 ramettes)
 - Suppression des corbeilles individuelles
 - Gain en déchets
 - Gain en heures de nettoyage
- Tri au restaurant, valorisation des invendus.
- Recyclage mobilier

Coûts des services aux occupants : $\cong$ 1400 €

Services	2017	Evolution
Restauration: 3,60 €/J /occupant	725 €	7%
Courrier	198 €	-19%
Accueil Réception	138 €	-4%
Déménagement	122 €	-15%
Courses	81 €	-20%
Autres	121 €	-7%
Total	1 385 €	-7%

- Restauration : lien social
- Dématérialisation du courrier et Archivage
- Flexibilité limitant les déménagements

Nouveaux espaces de travail

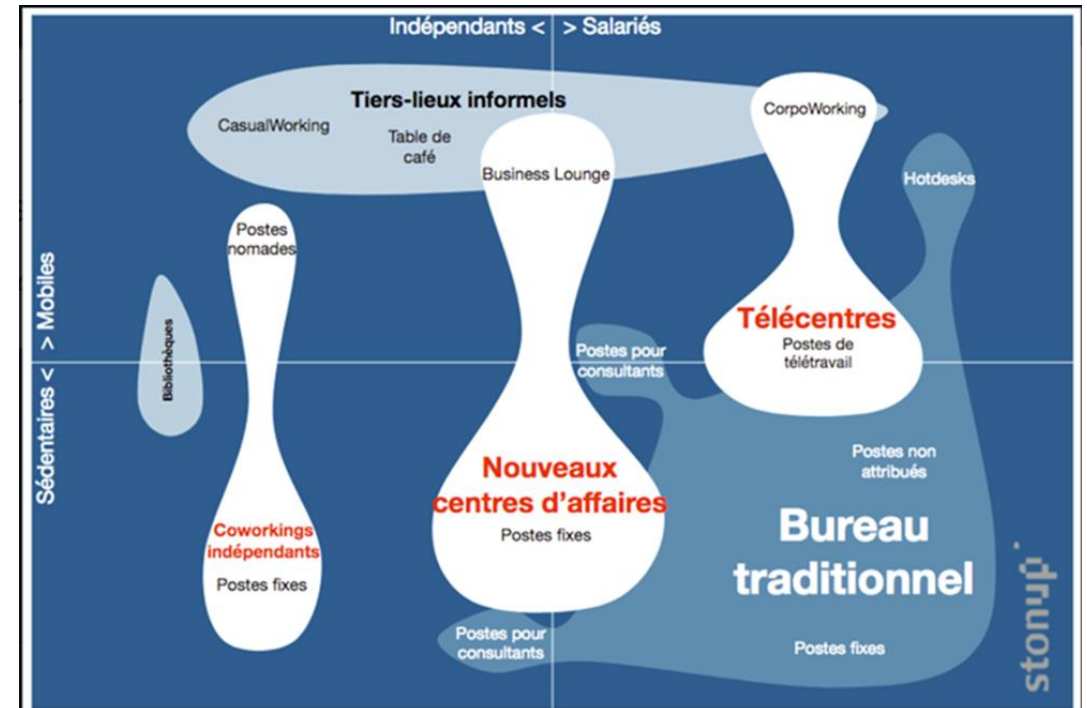
➤ Environnements de travail (interne, externe)

- Plus de mobilité
- Plus de flexibilité avec le digital
- Plus de travail collaboratif
- Plus de modularité (restaurant...)

➤ Mesurer, anticiper, être proactif ?

➤ Les services et l'humain !

- Retour sur investissement RH



Tableaux de bord de gestion

Valeur Financière	Valeur Exploitation	Valeur Utilisateurs	Valeur Verte
Taux de vacance	Etat technique	Terme moyen des baux	Energies
Taux de rotation	Coûts d'exploitation	Satisfaction des locataires / salariés	Eau
Taux d'impayés	Ratio curatif / préventif	Optimisation des espaces	Qualité de l'air
Ratio Opex / Revenus locatifs	Fréquence d'intervention	Niveaux des services fourni aux salariés	Déchets
Ratio Capex / Revenus Locatifs	Coût de gestion des sevices	Accéssibilité pour les personnes à mobilité réduite	Carbone

Nouvelles normes de comptabilité pour les locations

ASC 842 et IFRS 16.

- 1er janvier 2019, les sociétés cotées seront tenues d'inclure dans leur bilan tous les baux d'une durée supérieure à un an
- Evaluation périodique des options de prolongation ou de résiliation
- Cadre
 - Locations de biens immobiliers que d'actifs commerciaux, tels que les véhicules, les équipements de production et le matériel de bureau.
- Impact :
 - Imaginer de nouvelles méthodes de travail qui nécessitent moins de mètres carrés
 - Conclure que le renouvellement d'un contrat de location s'avère inutile.