

## Les composantes des coûts d'occupation

### Constat

La connaissance des coûts globaux immobiliers (en coût total ou en coût d'exploitation) doit être une préoccupation première de bonne gestion, particulièrement dans un contexte de contrainte budgétaire. Pour connaître les coûts immobiliers, il faut avoir une idée claire de toutes leurs composantes

Actuellement l'État distingue les coûts immobiliers par nature de dépenses conformément à son plan comptable avec des comptes de classe 6 (fonctionnement) et de classe 2 (investissement hors amortissement).

Pour l'élaboration du document de politique transversale (DPT) « Politique immobilière de l'État », il n'est retenu par souci de cohérence que douze natures de dépenses et au final celles-ci ne sont présentées par ministère qu'au travers de huit natures en raison de la difficulté à rassembler les données des quatre autres.

Ces informations, en l'état actuel, ne permettent pas une exploitation des données à la maille du bâtiment qui paraît (cf. fiche 1) la bonne référence à utiliser pour connaître et maîtriser les coûts immobiliers.

Il existe plusieurs standards de performance immobilière avec le calcul de coûts immobiliers utilisés par le secteur privé. On peut en citer deux.

1. **Le standard IPD<sup>1</sup>** fournit un cadre de collecte, de mesure et d'analyse d'informations. IPD est une société spécialisée dans l'analyse des marchés immobiliers et de la performance qui développe des bases de données sur l'immobilier à destination des gestionnaires immobiliers publics et privés. Les bases, qui représentent plus de 13 M m<sup>2</sup>, sont constituées par les données fournies par des sociétés et organismes de multiples secteurs, principalement des sociétés du secteur bancaire, des assurances, de l'industrie et des investisseurs. Elles utilisent un outil standard (le code de mesure internationale de l'immobilier d'exploitation) qui couvre notamment les coûts, les surfaces et l'environnement. Une définition commune des coûts est réalisée au niveau international.

Le code IPD distingue trente-sept catégories de coûts regroupées en cinq grandes catégories :

- les coûts d'occupation (avec loyers et taxes),
- le coût d'adaptation et équipement (aménagement et mobilier),
- le coût des services aux bâtiments (charges, assurance, maintenance, nettoyage),
- les coûts des services aux occupants (accueil, restauration),
- les coûts de gestion.

Ces coûts sont examinés sur sept typologies d'immeubles (bureau haut de gamme, bureau haute fonctionnalité technique, bureau standard, local d'activités tertiaires, local d'activités légères, centre informatique, centre de recherche et développement).

Les coûts globaux d'utilisation par m<sup>2</sup> SUBL<sup>2</sup> constituent la principale mesure du coût :

- un **coût global d'exploitation moyen en France de 483 €/m<sup>2</sup> (chiffre 2013)** s'étagrant de :
    - ◆ 193 €/m<sup>2</sup> pour les locaux d'activité,
    - ◆ 246 €/m<sup>2</sup> pour les centres de recherche et développement,
    - ◆ 524 €/m<sup>2</sup> pour le bureau,
    - ◆ 762 €/m<sup>2</sup> pour les centres informatiques,
- et pour les bureaux :
- un coût total d'exploitation et investissement de 574 €/m<sup>2</sup>,
  - un coût total d'exploitation par occupant (en ETP) de 10°649 €,
  - une occupation de 20,3 m<sup>2</sup> SUBL/occupant.

Les ratios de performance énergétique d'un immeuble de bureau en 2013 :

- le coût de l'énergie, eau et déchets est de 26 €/m<sup>2</sup> SUBL
- la consommation d'énergie primaire est de 498 kWh/m<sup>2</sup> SHON RT<sup>3</sup>,
- la consommation d'énergie finale est de 232 kWh/m<sup>2</sup> SHON RT,
- la consommation d'eau est de 417 litres/m<sup>2</sup> SHON RT.

**2. L'ARSEG<sup>4</sup>** est une association de directeurs des services généraux regroupant 2 000 adhérents. Elle a constitué une base de données relatives à l'environnement de travail couvrant 130 entreprises, 107 979 postes de travail et 2 025 902 m<sup>2</sup>.

67 % des répondants sont implantés en Ile-de-France, 61 % en location, 27 % en propriété et 12 % en mixte.

Le standard distingue cinquante-deux catégories regroupées en sept rubriques :

- immobilier,
- exploitation,
- fourniture de services,
- fourniture de moyens ou d'équipements équipements et moyens,
- main d'œuvre,
- amortissement,
- investissement.

Elles permettent de calculer un ensemble de ratios relatifs à la performance des immeubles, de l'entretien et des utilisateurs (« buzzy ratios » d'Arseg) en vue de piloter et

d'optimiser la gestion des activités, d'élaborer un plan d'actions stratégique et de suivre sa réalisation dans le temps, se comparer pour se poser les bonnes questions et communiquer à la direction de l'entreprise.

Les principaux ratios en 2013 sont les suivants :

- un coût global d'un poste de travail de 954 €/m<sup>2</sup> SUBL ou de 16 497 € HT répartis en 44 % de coûts immobiliers, 17 % de coûts d'équipements et moyens, 17 % de coûts de déplacement, 11 % de coûts d'exploitation, 9 % de coûts de services et 2 % de coûts de management ;
- parmi les ratios d'occupation, la surface moyenne d'un poste de travail est de 18,7 m<sup>2</sup> SUBL ; le taux d'occupation des postes de travail est de 89 % ; le taux de postes partagés est de 12 % ;
- parmi les ratios d'exploitation, le ratio sécurité/sureté est de 29€/m<sup>2</sup>, le coût au kWh électrique est de 18 €/m<sup>2</sup>, le coût du poste propreté est de 20 €/m<sup>2</sup> ;
- le ratio fournitures de services est de 1 441 € par poste de travail (dont 47 % pour la restauration, 17 % pour le courrier, 10 % pour l'accueil/réception et 10 % pour les déménagements, 7 % pour les courses) ou de 75 €/m<sup>2</sup> ;
- Le ratio fournitures d'équipements et de moyens est de 5571 € par poste de travail (y compris les déplacements et comprend la bureautique, les impressions, les fournitures, la téléphonie).

\*

On constate que, suivant les approches retenues pour ces référentiels, les ratios divergent. L'intérêt de leur utilisation réside dans la comparaison qu'elle permet d'établir de manière régulière avec ses propres chiffres et méthodes. L'important est d'utiliser de manière cohérente et continue les mêmes coûts afin de comparer leur évolution et identifier sur quels postes de dépenses agir pour réduire ses coûts.

Les deux référentiels font apparaître le coût d'amortissement et les taxes. Or, l'État a une politique d'amortissement différente du secteur privé et ne paie pas de taxes locales quand il est propriétaire et que son bâtiment est affecté au service public.

Un des enseignements de la lecture des deux référentiels cités ci-dessus est l'importance du poste « implantation » c'est-à-dire loyer, taxes assurances qui s'élèvent à 55 % du coût d'exploitation en 2013. Ce poste ressort suivant le référentiel retenu de 44 % à 52 % du coût d'occupation. Les autres postes se répartissent l'autre moitié. Pour l'État, le coût d'implantation constitue également le poste de dépenses le plus important, nonobstant le fait que l'État est son propre assureur.

L'autre constat que l'on peut tirer de ces référentiels réside dans le rôle des acteurs en matière d'immobilier. Ceux qui interviennent sur le coût d'implantation ne sont pas forcément les mêmes qui agissent sur le coût d'exploitation (distinction entre directeur immobilier et directeur des services généraux).

## Recommandations / préconisations issues de ce constat

- Établir de manière pragmatique un référentiel comprenant une dizaine de coûts à mesurer ;
- Établir une distinction entre coûts du propriétaire et de l'occupant ;
- Se donner les moyens d'apprécier de manière cohérente et continue (sur plusieurs années) ces coûts sur un patrimoine identifié et à enjeux ;
- Savoir mesurer l'impact du choix d'implantation sur le coût immobilier pour se donner les moyens d'arbitrer une implantation également en fonction de son coût ;
- Mieux identifier les acteurs qui agissent sur les coûts (directeur immobilier, directeur des services généraux).

### Conseils méthodologiques

#### 1- Sélectionner neuf coûts

Nature de coût	Type de coût
Loyers budgétaires ou Loyers externes, charges locatives et taxes	Occupant ou Propriétaire
Travaux lourds	Propriétaire
Aménagement et mobilier	Occupant
Entretien courant (maintenance, contrôles réglementaires)	Occupant
Énergies et fluides	Occupant
Nettoyage	Occupant
Gardiennage	Occupant
Gestion des déchets	Occupant
Personnel en charge des fonctions immobilières	Occupant et propriétaire

- 2- Étudier ces neuf coûts d'occupation en distinguant les coûts du propriétaire des coûts de l'occupant
- 3- Constater les évolutions.
- 4- Actions correctives à mettre en place.

<sup>1</sup> IPD = investment property databank

<sup>2</sup> SUBL = Surface Utile Brute Locative (cf. fiche 3)

<sup>3</sup> SHON RT = Surface Hors Œuvre Nette Réglementation Thermique

<sup>4</sup> ARSEG = association des responsables des services généraux.