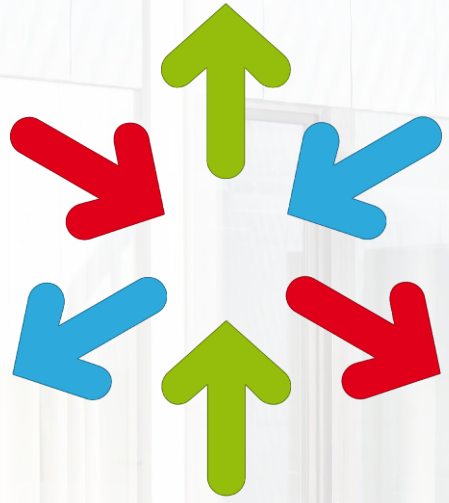


# SOMMAIRE





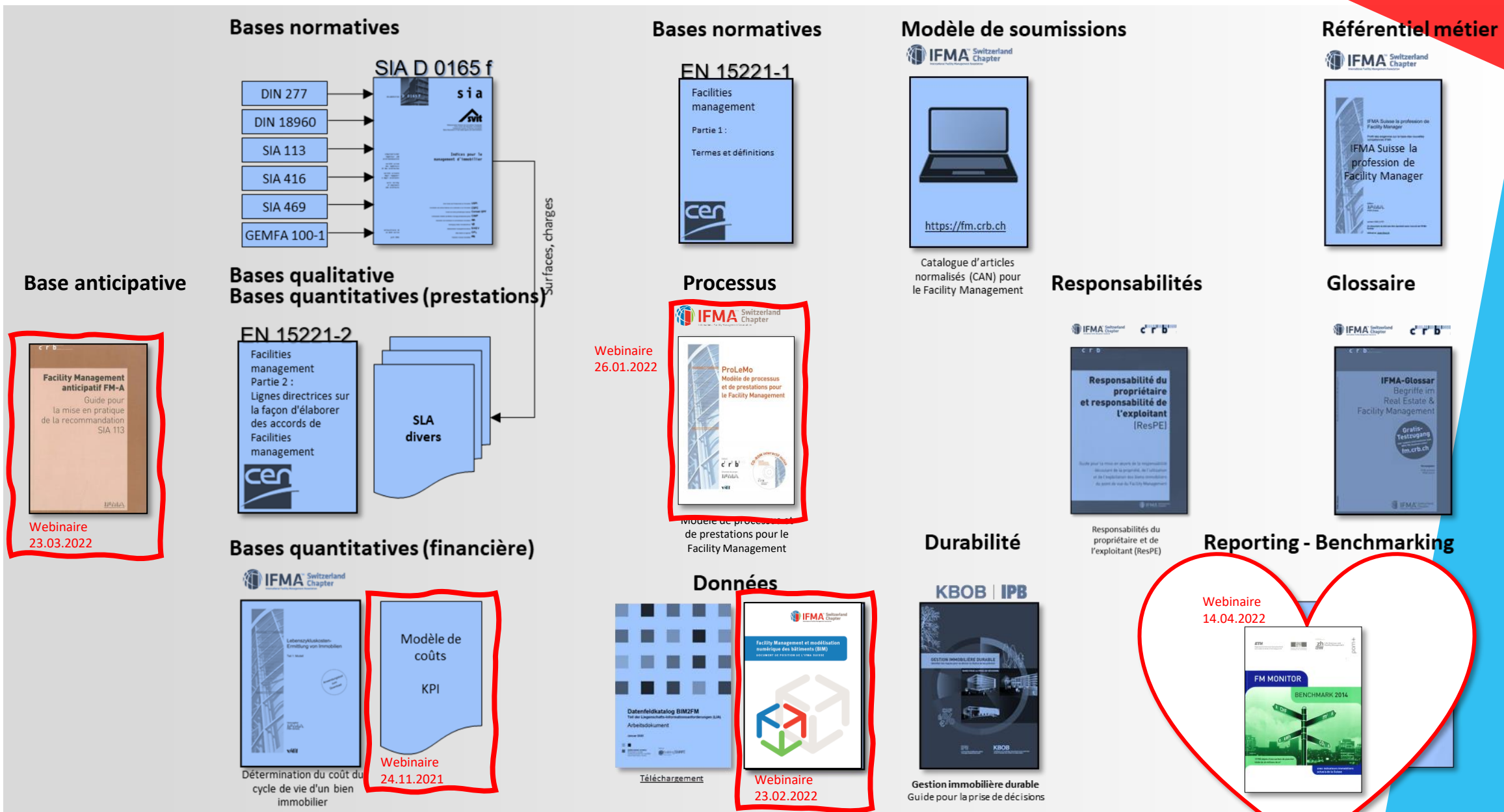
# RÉGION ROMANDIE WEBINAIRE 14 | 04 | 2022

Switzerland  
Chapter



- ← Konzertsaal 1
- ← Turm
- ← 7.K01–7.K10
- ← 7.A–7.F
- ←

# BENCHMARKING DES COÛTS



# GUIDE DE MISE EN PRATIQUE DE LA RECOMMANDATION SIA 113

Le benchmarking offre la possibilité de comparer les ratios de coûts et de surfaces des biens immobiliers et d'identifier les forces et faiblesses d'objets ou de portefeuilles. Comparer ses propres données avec le pool de données du benchmark conduit à l'identification de chiffres clés pertinents et de potentiels d'optimisation. La comparaison pluriannuelle, quant à elle, montre si les ajustements stratégiques mis en place portent leurs fruits et génèrent les résultats escomptés. Les ratios sont utiles pour budgétiser les coûts de chacun des biens immobiliers de votre portefeuille et les indicateurs de surface pour optimiser la gestion des surfaces et influencer l'efficacité des bâtiments.

**Quelle est l'intégration du benchmarking dans l'environnement de votre portefeuille immobilier ?  
Quelques exemples d'intégration réussie.**

- ➔ Voici quelques uns des thèmes abordés par ce webinaire.
- ➔ La présentation sera suivie d'un débat et d'un échange d'expériences.

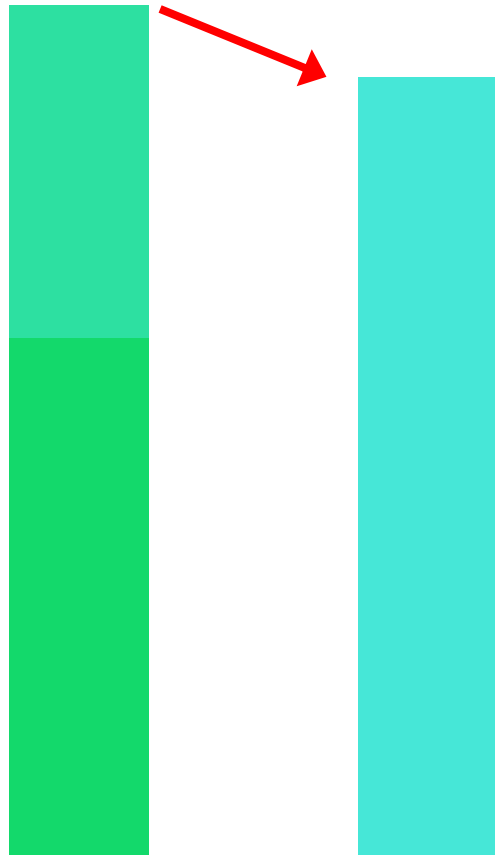


# FM MONITOR

# OBJECTIF DE L'ANALYSE COMPARATIVE DES COÛTS

Des valeurs de marché plus élevées grâce à des coûts d'exploitation optimisés

Identification du potentiel d'économies



Valeurs de marché plus élevées



# BENCHMARKING DES COÛTS FM MONITOR

Évaluez mieux vos biens immobiliers !



Identification du potentiel d'économies et des mesures à prendre

Transparence au niveau du portefeuille et de l'objet

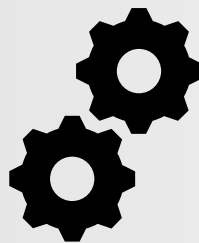
Aide à la budgétisation et à l'évaluation

Tableau de bord interactif, plus grande base de données, modèle de régression

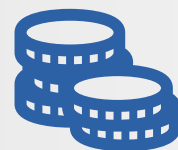


# FM MONITOR

POOL DE DONNEES DU  
FM MONITOR  
>12'000 immeubles  
>52 millions de m<sup>2</sup> de  
surface de plancher  
>3.2 milliards de frais de  
gestion



**FM Monitor Basic**



**FM Monitor Investor**



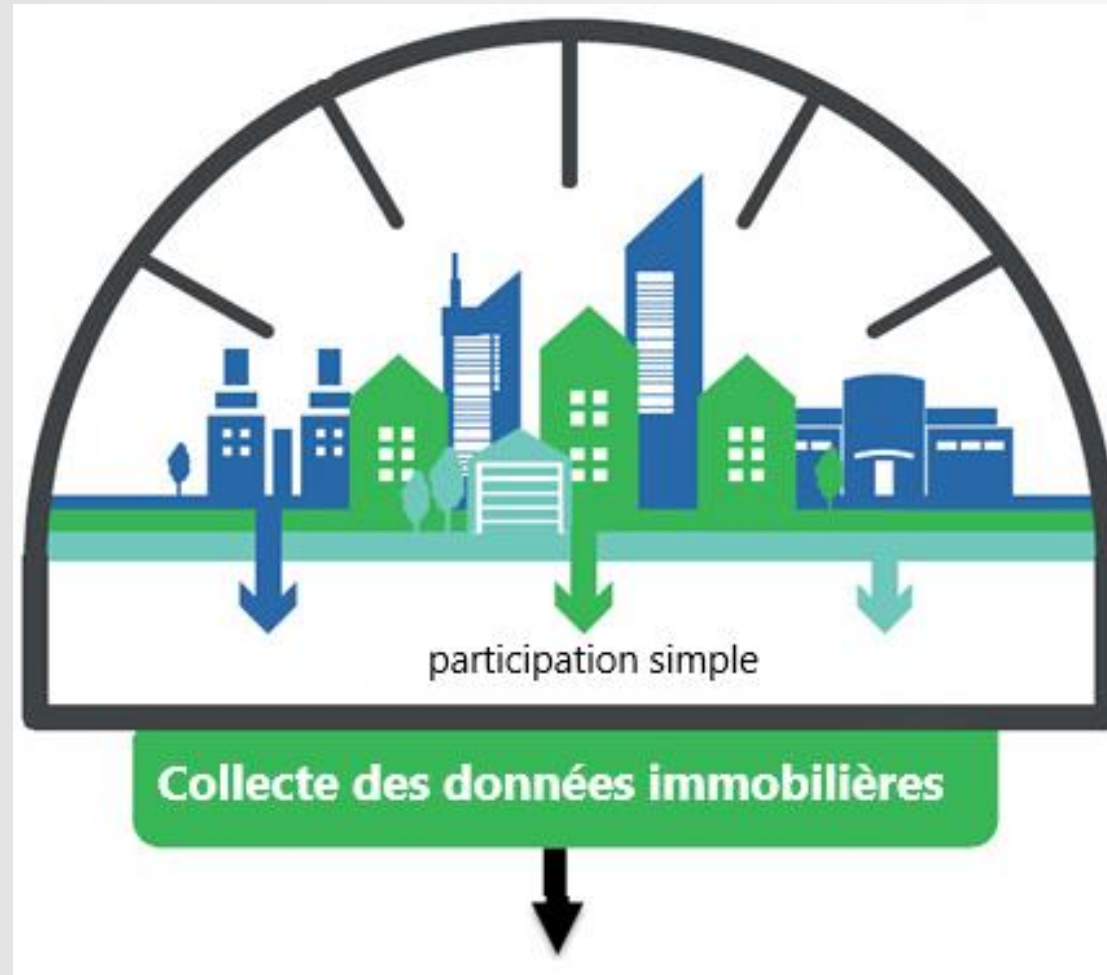
**FM Monitor Module de branche**



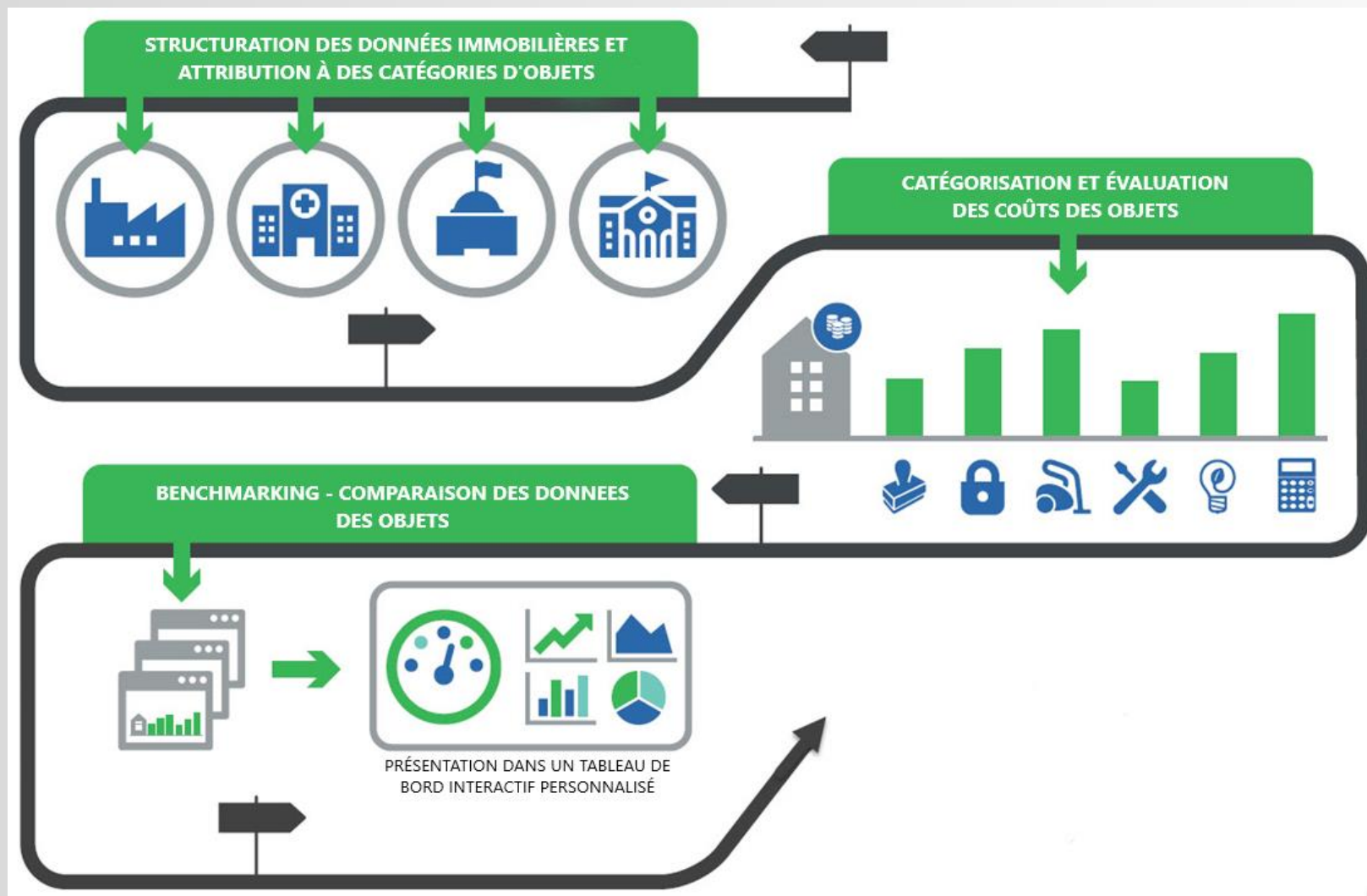
**Rapport FM Monitor Benchmark**



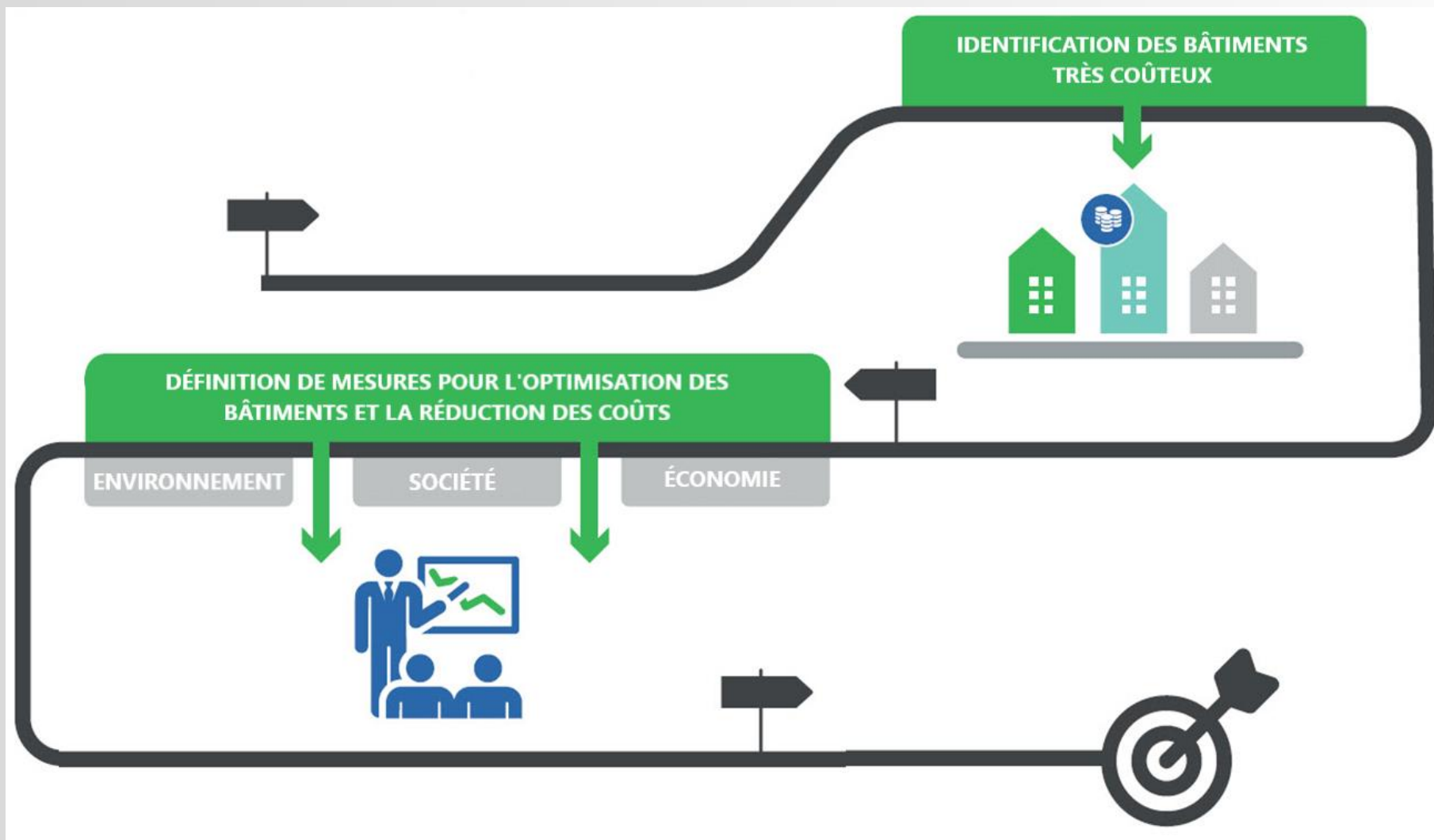
# FM MONITOR



# FM MONITOR

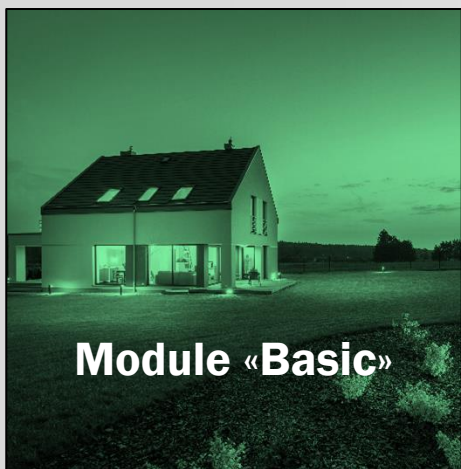


# FM MONITOR



# FM MONITOR BASIC

## Les immeubles d'exploitation en point de mire



- **Groupe cible :** Corporate Real Estate Management, secteur public
- **Base de données :** Base de données FM Monitor
- **Affectations :** Logement, Bureau & Administration, Commerce, Industrie & Artisanat, Enseignement, Education & Recherche, Soins & santé, Loisirs, Sport & Récréation, Culture & Convivialité, Hotellerie & Tourisme, Transports
- **Valeur de référence :** Surface de plancher
- **Chiffres-clés :** Coûts par m<sup>2</sup> de surface de plancher
- **Modèle :** Médiane et quantiles supérieur et inférieur jusqu'en 2018, modèle de régression à partir de 2019 pour le logement, les bureaux et l'administration, l'industrie et le commerce
- **Structure des coûts :** SIA d0165
  - Frais d'exploitation et d'entretien : taxes et contributions, contrôle et sécurité, frais de nettoyage, entretien, approvisionnement et élimination (électricité générale, chauffage, eau, autre approvisionnement et élimination)
  - Administration : coûts administratifs

# FM MONITOR INVESTOR

Les immeubles de rapport en point de mire



- **Groupe cible** : Propriétaires et gestionnaires d'immeubles de placement
- **Base de données** : Immeubles de rapport issus du pool de données FM Monitor
- **Affectations** : Logement, Commercial et Mixte
- **Valeur de référence** : Surface locative
- **Chiffres-clés** : Coûts par m2 de surface locative
- **Modèle**: Modèle de régression (variables indépendantes : Utilisation, taille, canton, année de construction, potentiel de revenu locatif)
- **Structure des coûts** : Norme du secteur
  - Frais d'exploitation et d'entretien : Conciergerie, assurances, approvisionnement et élimination (électricité, eau, chauffage, autres approvisionnements et élimination), administration (honoraires administratifs, autres honoraires administratifs), impôt foncier, autres dépenses (révisions, autre exploitation)
  - Administration : Entretien de l'immeuble, entretien des objets loués

# STRUCTURE DES COÛTS DU FM MONITOR INVESTOR

## FM Monitor Real Estate Investment Management

### Exploitation

### Entretien

Conciergerie  
Nettoyage

Assurance

Approvisionnement /  
Elimination

Administration

Taxe foncière

Autres  
dépenses

Entretien de  
l'immeuble

Entretien de  
l'objet loué

Electricité

Honoraires de  
gestion

Révisions

Chaleur

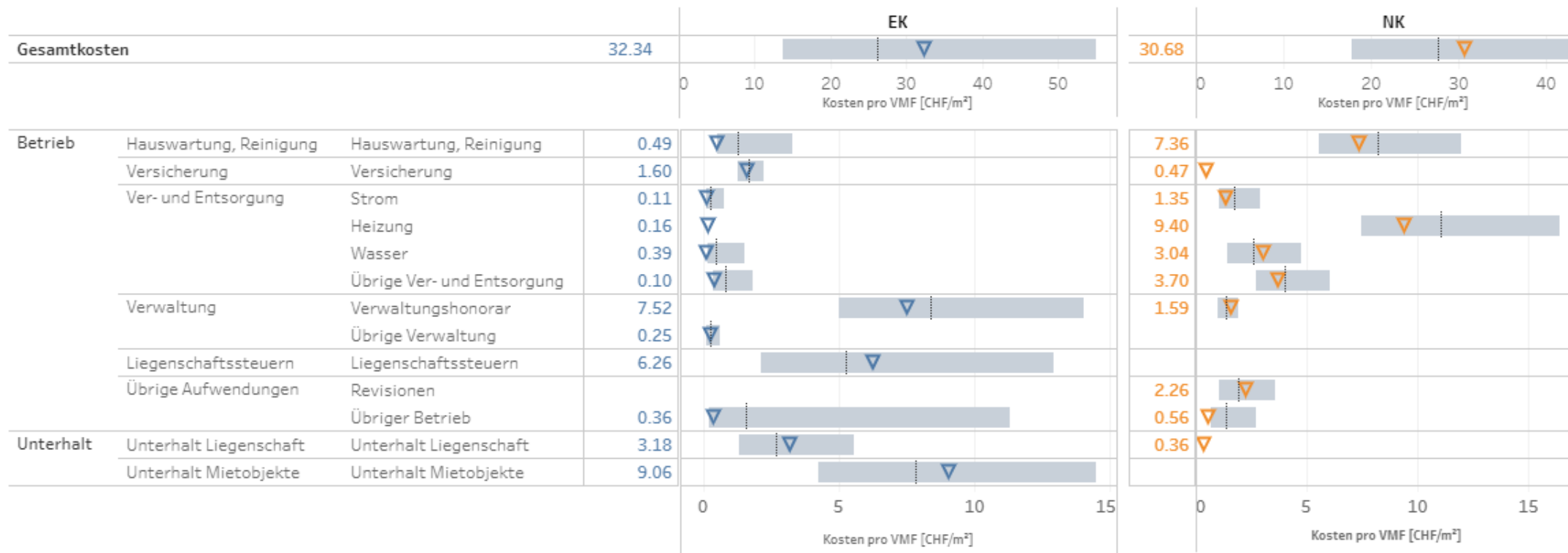
Autres

Autre  
Exploitation

Eau

Autres

# Kostenbenchmarking



Jahr

Produktgr...

Nutzungsart

Bewirtschafter

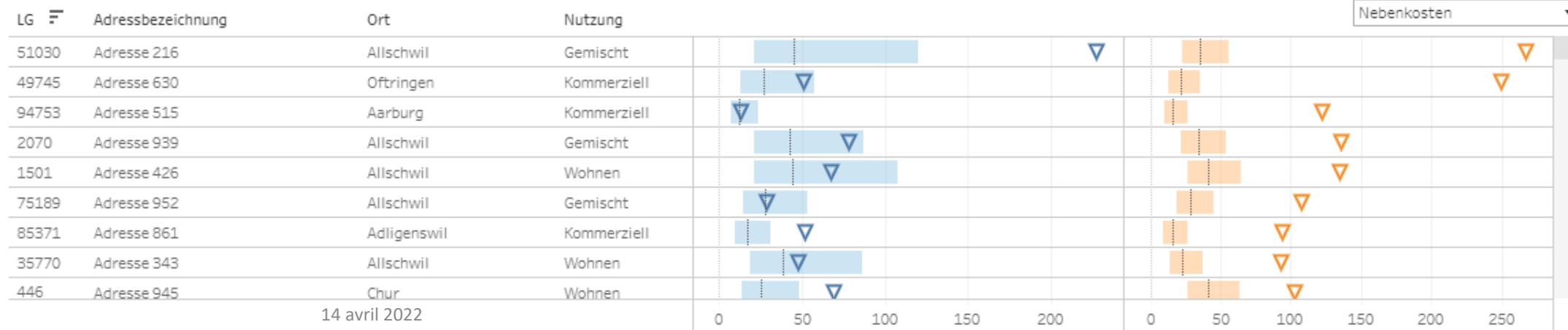
Kanton

Vermietete Fläche

Eigentumsform

## Liegenschaften Übersicht *Dargestellte Kosten: Alle*

Sortierung nach Abweichung vom Benchmark über:



Kostenrange einschränken

**Legende**

- ▽ Wert Liegenschaften
- FM Monitor (Mittlere 50%)
- FM Monitor (Median)

Hinweis: Es werden Kosten mit Ende der Abrechnungsperiode im Jahr 2019 dargestellt.

## DES COÛTS D'EXPLOITATION PLUS BAS AUGMENTENT LA VALEUR DE MARCHÉ

Diminution de 30% des charges propriétaire:

Avec un **loyer net** de CHF 2'200 par mois, une réduction de 30% des charges propriétaire de CHF 300 à CHF 200 par mois, signifie une augmentation des **revenus nets** de CHF 1'900 à CHF 2'000 par mois.

→ Augmentation de 5% des revenus nets



**Augmentation de la valeur de marché de 5%**



Diminution de 30% des charges locataire

Avec une disposition à payer un **loyer mensuel brut** de CHF 2'500, une réduction des charges locataires de 30% de CHF 300 à CHF 200 par mois signifie une augmentation de la disposition à payer un **loyer mensuel net** de CHF 2'200 à CHF 2'300 en cas de relocation

→ Augmentation de 4.5% du loyer net



**Augmentation de la valeur de marché de 4.5%**

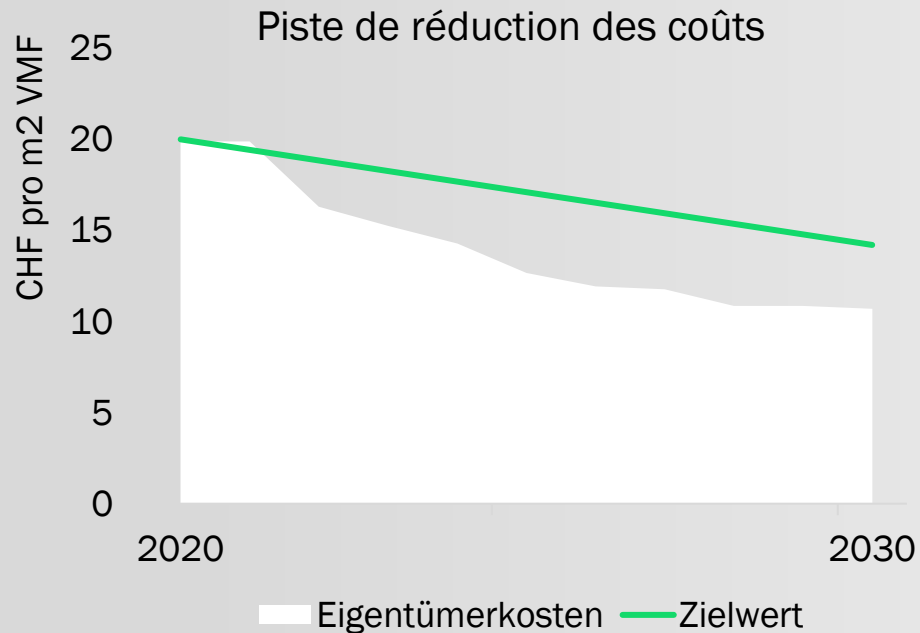




# RÉALISER DES ÉCONOMIES POTENTIELLES PAR DES MESURES CONCRÈTES

Une dizaine de mesures par exploitant

- Contrôle automatisé des coûts (Data Analytics)
- Liste de mesures concrètes par gestionnaire avec nombre de mesures gérables par an avec le plus grand potentiel d'économies



Ex : Nouvel appel d'offres pour la conciergerie

# EXEMPLES DE POINTS DE CONTRÔLE AU NIVEAU DU COMPTE (1/2)

## Électricité

- Si les coûts d'électricité dépassent le quantile 75% et qu'il n'y a pas de climatisation, vérifier le compte responsable des coûts élevés.

## Service des ascenseurs

- Si les révisions dépassent le quantile 75% et que le service des ascenseurs dépasse également le quantile 75%, alors nouvel appel d'offres pour le service des ascenseurs.

## Location

- Si les frais de location sont supérieurs au quantile 75% et le taux de vacance inférieur à 3%, discussion avec l'administration.

## Assurance

- Si les assurances dépassent le quantile 75%, réévaluation des assurances responsabilité civile et tremblement de terre.

# CALCULATEUR DE COÛTS D'EXPLOITATION

# ÉVALUATION D'UN BIEN IMMOBILIER



**Coûts d'exploitation plus bas  
= valeurs de marché plus élevées**

**Moins de ressources utilisées**

**Amélioration de la qualité de la  
construction**

**Satisfaction des utilisateurs**

# FONCTIONNEMENT

## → Description du produit

- Coûts du cycle de vie comme paramètre déterminant dans les projets de développement pour des décisions d'investissement fondées.
- Meilleure stabilité de la valeur sur toute la durée d'utilisation grâce à des coûts d'exploitation et d'entretien optimisés
- Prévion de l'influence des méthodes de construction sur les coûts d'exploitation et d'entretien et prévention d'une optimisation unilatérale des coûts de construction au détriment des coûts d'utilisation.

## → Champs d'application

- Estimations des coûts d'exploitation des projets en cours de développement
- Prévisions de coûts pour l'établissement du budget
- Vérification de la plausibilité des estimations de coûts existantes





# QUELQUES TENDANCES RÉVÉLÉES PAR FM MONITOR 2021

# FRAIS PLUS ÉLEVÉS POUR LES PROPRIÉTAIRES OCCUPANT LEUR PROPRE BÂTIMENT QUE POUR LES INVESTISSEURS

- Coûts des propriétaires-occupants = frais du propriétaire + frais accessoires + coût direct (elec)
- Environ 60% à 70% plus élevés que pour investisseurs
- Exemple :  
Coûts des immeubles de bureaux occupés par leur propriétaire = en moyenne 56 CHF/m<sup>2</sup> surface de plancher  
Coûts des immeubles de bureaux détenus à des fins de rendement => 34 CHF /m<sup>2</sup> surface de plancher.
- Idem pour utilisation résidentielle avec environ 40CHF/m<sup>2</sup> de surface de plancher de plus de cout

# PLUS L'IMMEUBLE EST RÉCENT, PLUS LES COÛTS SONT BAS

→ Émissions de gaz à effet de serre plus faibles dans les nouvelles constructions

→ Avant les années 70, bâtiments avec performances énergétiques pas optimales. La plupart des rénovations n'apportent que de faibles améliorations énergétiques.

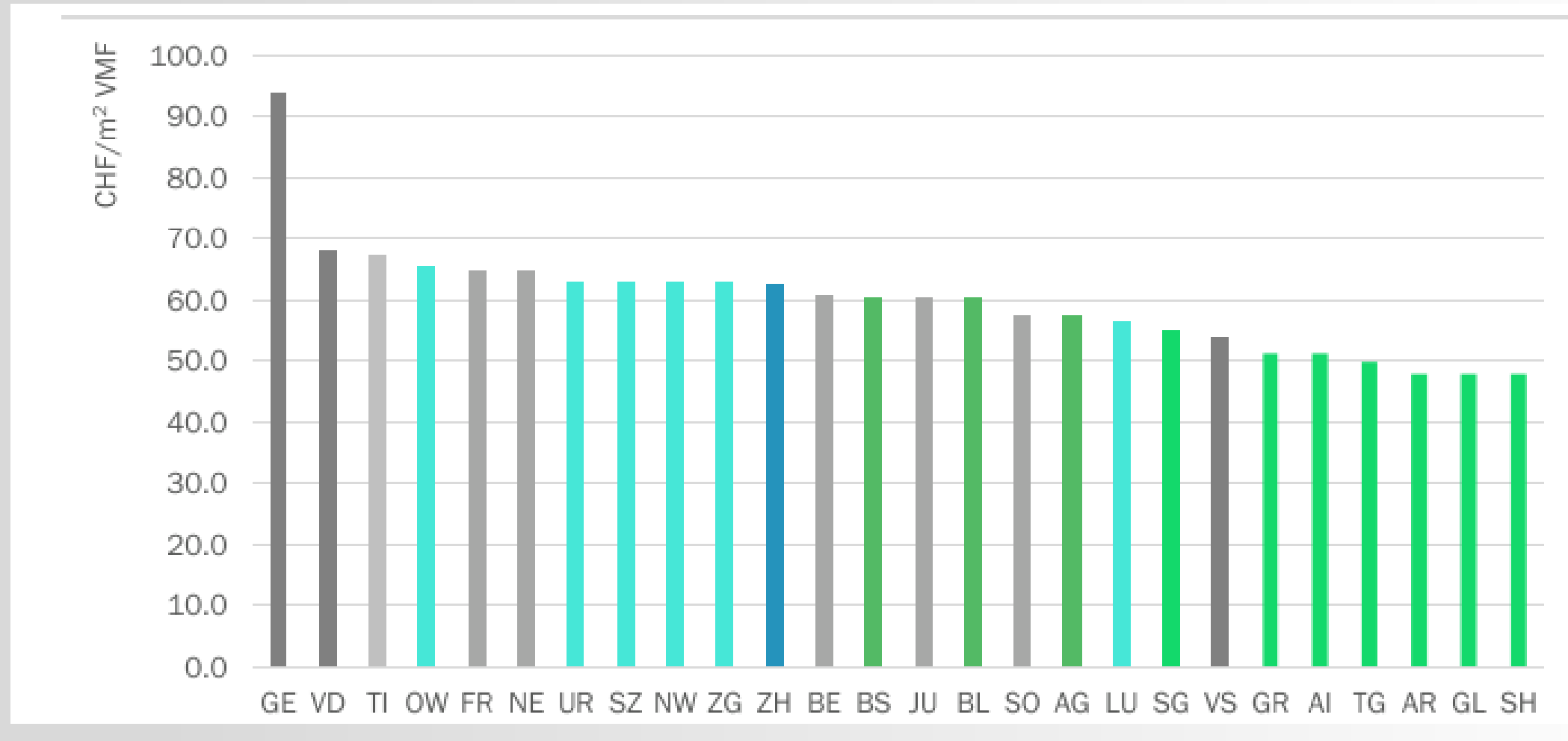
→ Les nouvelles constructions présentent un bilan nettement plus favorable en termes de consommation d'énergie ; leurs émissions sont inférieures d'environ **80%**.

→ Les coûts d'exploitation dépendent de la source d'énergie

Energie	Coûts moyen / m2 de surface locative en 2020	% d'utilisation en Suisse
Mazout	12 CHF	13%
Chauffage urbain	7 CHF	1/3
Gaz	7 CHF	50%
Electricité (pompe à chaleur & biomasse)	4 CHF	4% pompe à chaleur



# LES COÛTS ONT TENDANCE À BAISSER DE L'OUEST VERS L'EST



# INFLUENCE DU COVID – EFFETS MULTIPLES

- ➔ Augmentation des dépenses pour la mise en location : recul de la demande pour les surfaces commerciales => dépenses supplémentaires visites et réceptions en raison prescriptions en matière d'hygiène.
- ➔ Diminution des honoraires de gestion car les loyers constituent généralement la base de calcul.
- ➔ Baisse des coûts de chauffage, d'électricité et d'eau ainsi qu'une diminution des quantités de déchets dans les immeubles commerciaux.

Ex : Coûts de chauffage dans les écoles : -20% . Pour les bureaux, le commerce, l'industrie et l'artisanat, -10%. Coûts d'électricité ont globalement baissé d'environ 15%. Frais d'eau ont diminué d'environ 10% depuis 2019. Les autres coûts d'approvisionnement et d'élimination ont baissé d'environ 15%.

- ➔ Travaux d'entretien urgents reportés => baisse des coûts d'entretien d'environ 10%.

Moins d'usure => baisse des dépenses

Moins d'occupation => réduction des charges de nettoyage et d'entretien. Les immeubles de bureaux occupés par leur propriétaire sont les plus touchés, avec une réduction des frais de nettoyage d'environ 25%.



# WEBINAR ECHANGES - DÉBATS



MERCI POUR VOTRE ATTENTION !

