



Note de conjoncture N°7 - Mai 2013

Addition des compétences et partage des risques entre Property et Facilities Managers

Des principaux partenaires qu'ont les propriétaires du secteur privé, investisseurs et foncières (« *asset managers* »), les gestionnaires de parcs immobiliers (« *property managers* » ou PMeurs) et les groupes de services globaux (« *facilities managers* » ou FMeurs) sont les plus importants pour gérer, sauvegarder et pérenniser les patrimoines confiés. Sans oublier, et là n'est pas le moins facile, de satisfaire les besoins et attentes des utilisateurs, locataires ou copropriétaires.

Comme certains acteurs du marché français, nous pensons qu'un partage des risques est la voie la plus intéressante pour apporter une réponse globale et structurée à l'objectif de fond des asset managers : « garantir et pérenniser la rentabilité locative » du bien loué dans le cadre d'un ensemble immobilier tertiaire (bureaux ou commerces) ou « assurer la pérennité du bien acquis » dans le cadre d'une copropriété, elle aussi tertiaire (voire mixte : tertiaire et logements).

Même si les objectifs semblent parfois contradictoires, l'idée de ce challenge est qu'au vu des compétences et expertises des PMeurs et des FMeurs, leur addition est un atout stratégique pour tout asset manager.



Elle concoure ainsi à :

- couvrir le champs de l'ensemble des postes budgétaires attachés à la gestion d'un bien tertiaire qui ne relèvent pas du savoir faire des asset managers (voir classification en dernière page selon le code des coûts IPD),
- centrer chaque acteur sur ses expertises réelles et propres domaines de compétences,
- identifier les responsabilités,
- ventiler les coûts de manière conventionnelle et comparable avec d'autres biens et d'autres acteurs,
- et partager les risques.



Si les asset managers coutumiers des négociations avec les entreprises-Clientes, notamment les grands groupes internationaux et les grandes entreprises françaises, utilisent de plus en plus la notion de « poste de travail », la référence standard reste le mètre carré.

Outil de comparaison et d'engagement contractuel, le m².

Soit, mais lequel ?

L'article R112-2 du Code de l'Urbanisme donne la définition de la surface hors œuvre brute ou **SHOB**, laquelle est « égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction « (*y compris l'épaisseur des murs, les toitures et terrasses, les surfaces non closes comme les porches ou les préaux, etc...*). »

Le même article définit aussi la surface hors œuvre nette ou **SHON**, laquelle est « égale à la SHOB dont sont déduits les combles et les sous-sols non aménageables, les surfaces non closes (terrasses, balcons, loggias, porches, etc...), les surfaces affectées aux voiries couvertes et au stationnement des véhicules, les locaux d'une hauteur sous plafond (HSP) inférieure à 1,80 m, les locaux techniques.

Pour simplifier ces valeurs et ce, depuis le 1^{er} Mars 2012, la **SHOB** et la **SHON** sont remplacées par la surface de plancher.

Comment calcule-t-on la surface de plancher d'une construction ?

Son calcul est indispensable pour savoir quel document d'urbanisme doit initier tout projet de construction ou de travaux d'amélioration.

La **surface de plancher** est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades. Les loggias, toitures-terrasses, balcons ne sont pas considérés comme étant des éléments clos et couverts, ils n'entrent donc pas dans le calcul de la surface de plancher dont il faut aussi déduire :

- l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur,
- les vides et trémies des escaliers et ascenseurs,
- les surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre,
- les surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres,
- les surfaces de plancher des combles non aménageables.

Une fois ces déductions faites, vous obtiendrez le calcul suivant : Surface de plancher = total des surfaces de chaque niveau clos et couvert calculé au nu intérieur des façades - déductions spécifiques.

Pour l'exemple, admettons un projet de construction simple composé de 5 niveaux de 450 m² comportant des combles non aménageables de 450 m², avec un rez-de-chaussée lui aussi de 450 m². La surface de plancher est égale à 2.700 m² (5x450m²+ 450m²) à laquelle il faut déduire 450 m² de combles non aménageables, soit un total de 2.250 m² de surface de plancher - 4% (moyenne estimée) d'épaisseur des murs extérieurs = 2.160 m².

Et la surface utile brute (ou **SUB**) ? La SUB est égale à la surface de plancher dont on déduit encore :

- les circulations verticales telles qu'escaliers, paliers et trémies d'ascenseurs et monte-charges,
- les gros murs intérieurs (refends et porteurs) et les poteaux d'une section supérieure à 1 m²,
- les sanitaires et les circulations horizontales non privatifs,
- les gaines et trémies techniques, ainsi que tous les locaux techniques et à usage de service général (local poubelles, loge gardien, archives partagées, etc ...).

Enfin, la surface utile brute locative (ou **SUBL**) est égale à la SUB à laquelle on ajoute la quote-part des parties communes, en proportion de la SUB qui représente la surface effectivement louée à un usage privatif. La SUBL est celle qui est indiquée dans les baux des locataires. C'est aussi celle dont le cumul représente le mieux la valeur locative totale du bien. C'est donc celle qui retient le plus l'attention de l'asset manager et sert à la planification et l'attribution des surfaces occupées et/ou louables.



Quels ratios pour l'asset manager ?

En regard des codes IPD (voir en dernière page), celui-ci utilise certains ratios pour caractériser le bien.

- Le coût total d'exploitation / m² = $\Sigma C+D+E$ / m² SUBL
- Les charges générales / m² = $\Sigma A4+C+D+E$ / m² SUBL
- La maintenance générale / m² = C / m² SUBL
- Les services / m² = $\Sigma D+E$ / m² SUBL
- La rentabilité locative nette / m² = $[(A1+C1) - \Sigma A4+B+C+D+E] / \Sigma m^2$ SUBL

On voit bien ici que c'est en combinant leurs périmètres budgétaires que le FMeur et le PMeur répondent ensemble à ces ratios qui seuls « parlent » aux asset managers, leurs Client et donneurs d'ordres.

Si cette lettre d'information succincte éveille des attentes ou des questions au sein de votre entreprise ou de votre organisation, DCR Consultants se tient à votre disposition pour accompagner votre réflexion vers ce que le marché attend et ce qui pourrait vous être profitable. Cordiales salutations.

Denis CHAMBRIER
Gérant & Consultant Senior
denis.chambrier@dcr-consultants.fr

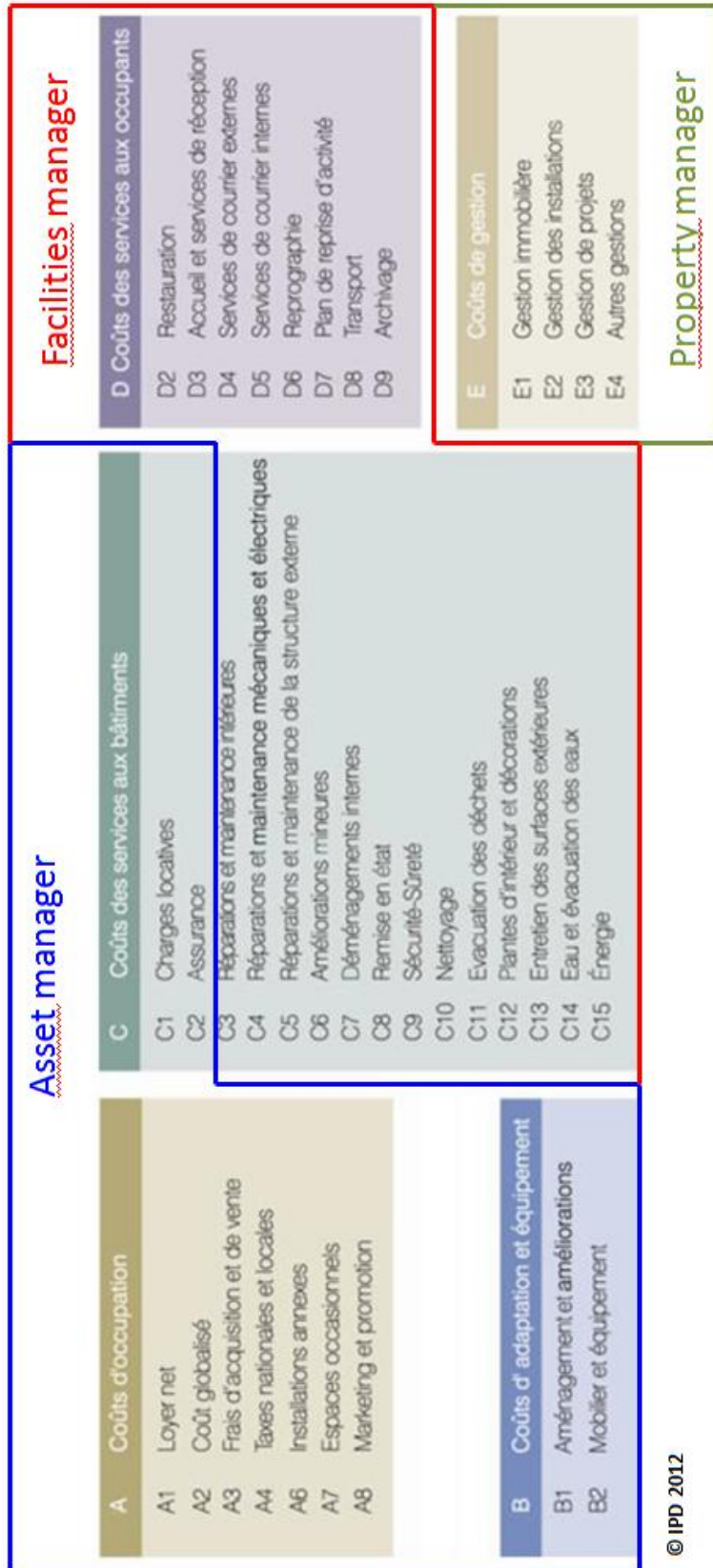
Page suivante : document IPD téléchargeable depuis le lien > http://fmc.bg/userfiles/file/IPD_Cost_Code_v5.pdf

© DCR Consultants - Mai 2013



Standards IPD : le Code des Coûts

Nous distinguons 37 catégories à travers 5 grandes rubriques



© IPD 2012