

Immobilier d'entreprise : La maîtrise des coûts et des charges au cœur de l'actualité du marché

Pour sa 8^{ème} édition, le SIMI, salon de l'immobilier d'entreprise en France, rendez-vous annuel incontournable des décideurs de l'immobilier d'entreprise en France, se tiendra du 2 au 4 décembre au Palais des Congrès de Paris. Focus sur une priorité actuelle : à l'heure où les entreprises ont des impératifs de réduction de coûts, la réflexion autour de solutions immobilières alternatives moins onéreuses (emplacement, charges, aménagement...) est plus que jamais d'actualité.

**Regard d'experts sur une tendance de fond au cœur des stratégies d'entreprise :
Mobilitis et Jones Lang LaSalle, sociétés de conseil en immobilier d'entreprise s'expriment.**

Un marché favorable aux utilisateurs

Actuellement, le marché de l'immobilier d'entreprise fait la part belle aux entreprises. Outre le recul de 27 % du volume des transactions locatives au 1^{er} semestre 2009 (par rapport au 1^{er} semestre 2008), la baisse des valeurs locatives et l'augmentation du volume des stocks jouent en faveur des entreprises, selon les données de Jones Lang LaSalle.

Elles disposent aujourd'hui de réelles opportunités de faire baisser leur facture immobilière et peuvent espérer une **diminution de l'ordre de 15 à 20 % du loyer**. « Une stratégie immobilière performante doit s'inscrire dans la stratégie globale de l'entreprise et permettre d'optimiser les coûts en fonction des besoins opérationnels. Elle doit intégrer les enjeux économiques, mais aussi organisationnels et humains, et ce dans une perspective de moyen ou long terme, puisqu'un bail engage l'entreprise pour plusieurs années » rappelle Mobilitis.

Cette donnée ne doit donc pas occulter les frais d'aménagement, d'exploitation et services aux occupants, qui avec le loyer, les charges et les taxes, fondent le coût global d'occupation ou loyer dit économique. Les entreprises doivent ainsi profiter de ce contexte pour non seulement renégocier leur bail, mais également faire **diminuer leur coût global d'occupation jusqu'à 40 %**, selon les estimations.

Pour y parvenir deux experts, Mobilitis et Jones Lang LaSalle, ont leurs méthodes et solutions...

Marché de l'immobilier d'entreprise en Ile-de-France. Chiffres clés (1^{er} semestre 2009)* :

- 1254 Transactions pour 860 027m²
- Vacance immédiate : 6,4%
- Loyer Prime : 700 € / m² / an
(pour Paris : Opéra, Madeleine, La Défense)
- Investissements : 1,218 Mds €
- Rendement Prime : 5,75-6,25%

Les 4 principaux leviers pour optimiser les coûts globaux d'occupation

« Les mesures d'accompagnement accordées par un bailleur à un locataire dépendront de plusieurs facteurs, notamment la situation de marché, l'offre concurrente, la localisation géographique, le loyer de présentation, la stratégie patrimoniale et la situation financière du propriétaire, la situation financière et la qualité de signature et du locataire, ou encore des objectifs de chacun concernant la structuration de la transaction... » explique Jones Lang LaSalle.

Une fois ces variables prises en compte dans un cadre stratégique, il existe plusieurs leviers pour diminuer ses coûts liés à l'immobilier (sources Jones Lang LaSalle et Mobilitis) :

La révision du loyer compte tenu de la valeur locative du marché : à mi 2009, environ 60 % des entreprises acquitteraient des loyers nettement supérieurs aux valeurs de marché. Ce surcoût est lié à deux facteurs principaux, d'une part la baisse des valeurs locatives consécutives à la contraction du marché, et d'autre part, l'augmentation de plus 35% depuis 2000 de l'Indice INSEE du coût de la construction, sur lequel est indexé la plupart des loyers. Or, selon le Code du Commerce, une évolution de plus de 25% du loyer au cours d'un bail assorti d'une échelle mobile ouvre le droit à une révision du loyer acquitté.

▪ **La rationalisation de la superficie occupée :** par exemple, une nouvelle organisation des espaces conjuguée à la conception technique et architecturale des immeubles récents permet de diminuer les superficies occupées d'environ 30%, par rapport à un immeuble ancien agencé en bureaux individuels cloisonnés.

▪ **La maîtrise des charges :** via un audit des charges et l'allègement de certains postes.

▪ **L'identification des coûts cachés :** les travaux mentionnés dans le bail comme étant à la charge du locataire (travaux de rénovation et d'entretien, travaux de mise en conformité légale, remise en état à la libération des locaux) peuvent être négociés ou partagés avec le propriétaire.

Contacts Presse SIMI : Aurélie Charles / Lucie Mercuzot - Agence Précision
Tél. 01 43 38 92 22 / 01 43 38 92 24 – Mails : ac@precision.fr / lm@precision.fr

A propos du SIMI / 2 au 4 décembre 2009 / Palais des Congrès / Paris

Avec **350 exposants**, leaders sur le marché et **16 000 visiteurs attendus**, le SIMI est le **rendez-vous incontournable des décideurs de l'immobilier d'entreprise en France** : offre immobilière et foncière françaises, services à l'immobilier comme à l'entreprise, offre de bureaux, de logistique et d'activités, et immobilier de commerce.

Résolument orienté business, le SIMI permet à l'ensemble des professionnels de confronter leurs expériences, de développer de nouvelles opportunités d'affaires tout en réfléchissant à l'avenir du marché. **Investisseurs, promoteurs, architectes et utilisateurs** se rendent au SIMI pour trouver les **réponses aux enjeux de développement de l'immobilier d'entreprise dans la ville**.

Plus de **60 conférences**, témoignages et conseils d'experts sont réparties en 6 cycles pour se former et s'informer sur l'actualité immobilière : « Utilisateurs », « Investisseurs », « Régions », « Marchés de l'immobilier », « Architecture », « Expertise ».

Nouveau en 2009 : l'espace Constructeo et les solutions performantes du bâtiment :

Les conséquences du Grenelle de l'Environnement imposent de nouvelles règles constructives, notamment énergétiques, sur les bâtiments neufs et en rénovation. L'obsolescence du parc actuel implique d'importantes restructurations afin de les conserver dans le parc locatif. Dorénavant, les acteurs de l'immobilier prennent en compte ces contraintes.

Dans ce contexte, près de 90%* des visiteurs du SIMI 2008 ont déclaré être à la recherche de solutions concernant les performances environnementales des bâtiments, 85%* être intéressés par les choix énergétiques... ce à quoi répondent les exposants de Constructeo. (*Source : Enquête visiteurs SIMI 2008).

Encouragée par les résultats de ces enquêtes, la seconde édition de Constructeo aura donc lieu du 2 au 4 décembre 2009 sous la forme d'un espace dédié au sein du SIMI de plus 1 000 m² et de 5 cycles de conférences. (Performance énergétique, Innovations techniques, Diagnostic immobilier, Construction des bâtiments publics, Construction des bâtiments privés).

**Programme complet des conférences, Liste des exposants
et Informations pratiques sur
www.salonsimi.com**

Focus sur deux solutions de professionnels pour optimiser les coûts immobiliers de leurs clients

Les audits de Jones Lang LaSalle

Leader mondial du conseil en immobilier d'entreprise, Jones Lang LaSalle propose aux entreprises une offre de service d'audit de l'infrastructure et de la fonction immobilière. Cette prestation a pour objectif d'identifier des opportunités de réduction de coût et plus généralement d'optimiser l'exploitation et d'améliorer le fonctionnement de l'infrastructure immobilière. Les grands champs d'analyses couverts, sont généralement les process de pilotage / gestion des opérations immobilières, les coûts opérationnels (coûts globaux du patrimoine d'exploitation).

Jones Lang LaSalle conseille et accompagne les entreprises lors de toutes les étapes clés de leurs vies qu'elles soient stratégiques, financières, organisationnelles, ou relatives à la seule gestion immobilière. Chaque année en France nos 300 collaborateurs conseillent plus de 1 000 entreprises sur des projets représentant plus d'un million de mètres carrés qu'il s'agisse de bureaux, d'entrepôts, de locaux d'activité ou de commerces.

Les solutions de Mobilitis

Mobilitis présentera lors du SIMI 2009 trois solutions pour rationaliser les coûts immobiliers.

L'**Indicateur Delta** détermine l'écart entre le loyer initial à la signature du bail et le loyer indexé selon la progression de l'ICC, ainsi que l'écart entre le loyer indexé acquitté moyen et les valeurs moyennes actuelles des transactions pour des biens équivalents. L'indicateur Delta permet ainsi aux entreprises d'évaluer la position de leur loyer en vue d'une renégociation de leur bail.

Le **Green Pack** permet aux entreprises de conduire leur projet de relocalisation ou de réaménagement dans une démarche de développement durable, dans le respect des hommes et des femmes, de l'environnement, mais aussi pour mieux maîtriser leurs coûts.

Le **Management d'espace** permet d'optimiser l'utilisation des mètres carrés par rapport à leur occupation. Dans le tertiaire, le taux d'occupation moyen des postes de travail est de 50%. Or, le coût global du poste de travail est lié à 70% aux mètres carrés. La solution de management d'espace repose sur des concepts d'organisation et une méthodologie spécifique s'adaptant à chaque entreprise, selon son activité, sa culture et les modes de travail de ses collaborateurs.

Société indépendante de conseil en immobilier d'entreprise, Mobilitis destine exclusivement son offre aux utilisateurs, entreprises et organismes publics. Mobilitis accompagne ainsi ses clients dans l'élaboration de leur stratégie immobilière et la réalisation de leurs projets.

Contacts Presse SIMI : Aurélie Charles / Lucie Mercuzot - Agence Précision
Tél. 01 43 38 92 22 / 01 43 38 92 24 – Mails : ac@precision.fr / lm@precision.fr