

Comment collecter les données pour déterminer un coût d'occupation

Constat

Une fois le référentiel élaboré par le responsable immobilier avec identification des coûts d'occupation à étudier, il faut fixer la méthodologie de collecte des informations et préciser plusieurs points :

- qui donne l'information et qui la met à jour ?
- qui collecte ? et quelles informations ?
- avec quel outil ? simplifié ou complexe ?
- quand et combien de fois ?
- qui porte l'analyse et les diagnostics ? qui décide des suites à donner ?

1. Situation observée dans le secteur privé :

L'examen de la mise en œuvre des référentiels dans le secteur privé fait apparaître l'importance du temps nécessaire à la réalisation de cette démarche et la nécessité d'une stratégie immobilière claire portée par la direction.

La direction immobilière, qui élabore le référentiel, pilote avec le pôle financier et les services généraux les contributions des opérationnels sur la gestion immobilière, l'exploitation et les projets, en assure la réalisation dans le calendrier et selon les coûts fixés et s'assure de la « bonne fin ».

On constate que disposer d'une comptabilité analytique commune à tous les acteurs de la démarche facilite la collecte des données et leur analyse, sous réserve qu'il y ait restitution.

Il est nécessaire que les occupants s'approprient le référentiel et deviennent acteurs de la démarche. Des documents complémentaires peuvent être élaborés comme une charte de fonctionnement entre les services immobiliers et les services utilisateurs, un tableau de bord maison, un observatoire des bonnes pratiques.

La démarche suppose un important travail de communication et d'accompagnement assuré par des professionnels de ces domaines afin d'éviter les incompréhensions, sources de blocages.

Il est recommandé de recueillir les données de manière régulière, l'idéal étant une collecte pluriannuelle, semestrielle voire trimestrielle, selon la taille des organismes.

2. Situation pour l'état :

Jusqu'à présent et en l'absence de comptabilité analytique, France Domaine utilise les modules FI-AA (comptabilité auxiliaire des immobilisations) et RE-FX (gestion de l'inventaire immobilier) de CHORUS pour compléter une fois par an, avec les contributions

ministérielles, le tableau de bord immobilier du DPT constitué de trois volets principaux : chiffres globaux sur le parc de l'État et de ses opérateurs, données plus détaillées sur le parc de bureau occupé par l'État et ses opérateurs et données qualitatives sur le parc occupé par l'État.

Pour pallier l'absence de comptabilité analytique, France Domaine conduit actuellement des travaux avec l'AIFE, la direction du budget et le service comptable de l'État (DGFIP) pour mettre en œuvre une comptabilité analytique immobilière à la maille de l'objet immobilier (site, bâtiment ou terrain) prenant en compte les dépenses d'investissement et les charges pour pouvoir mieux gérer le parc immobilier tant pour l'État propriétaire que pour l'occupant. Durant l'exercice 2015, une expérimentation relative à la comptabilité analytique sur une région dans le cadre des SDIR porterait sur l'ajout de la référence du bâtiment ou du site aux dépenses saisies dans CHORUS ou dans certaines applications ministérielles de gestion.

Recommandations / préconisations issues de ce constat

Partant du constat que l'État ne dispose pas d'une comptabilité analytique, il faut aborder la démarche de recueil des données de manière pragmatique, priorisée et secteur par secteur en fonction d'enjeux. Elle suppose néanmoins une vision claire des données existantes et des acteurs contributeurs.

- Qui doit collecter les informations nécessaires au calcul des coûts retenus dans le référentiel ?

Comme indiqué supra, différents acteurs interviennent pour mesurer les coûts. Chacun, en fonction de son rôle, doit contribuer au recueil d'informations. La distinction entre État propriétaire et services occupants permet d'identifier qui doit collecter les données de tel ou tel coût.

En revanche, il est essentiel de désigner un référent unique au sein de la fonction immobilière qui devra centraliser les données et les exploiter. L'action du référent sera connue et partagée. France Domaine paraît le seul pôle légitime pour cette fonction.

Il paraît utile d'associer l'utilisateur à la démarche en utilisant une charte de fonctionnement.

- Comment ? Avec quel outil ?

Dans le cadre de l'expérimentation des SDIR, France Domaine développe des outils de gestion qui seront mis à disposition de l'ensemble des occupants dont l'outil d'aide au diagnostic immobilier. En outre, des outils de suivi des fluides (OSF) sont utilisés par la plupart des occupants.

- Quand et combien de fois ?

La démarche repose sur la durée et sur le fait que les données proviennent des mêmes sources. Les informations doivent remonter au fil de l'eau et être traitées dans un cadre annuel voire bisannuel.