

## Les conséquences d'une démarche de coûts d'occupation

### Constat

Mettre en place une démarche de coûts d'occupation, c'est participer, chacun à son niveau, à la mesure de la performance immobilière et contribuer à la mise en œuvre d'une stratégie immobilière en disposant des éléments permettant une meilleure prise de décision.

Aujourd'hui, l'État dispose d'une vision globale des coûts immobiliers mais qui est insuffisamment fiabilisée et insuffisante pour maîtriser ses dépenses et éclairer ses choix notamment :

- de localisation ;
- de mode de détention (propriété, location) ;
- de conservation ou non d'un bâtiment en fonction de son rendement (faire la distinction entre vétusté et obsolescence).

Ses choix s'inscrivent eux-mêmes dans des textes réglementaires et dans différentes politiques publiques, telles le développement durable, l'aménagement du territoire, le logement social avec pour ce dernier de forts enjeux territoriaux.

Par ailleurs, l'administration développe de nouveaux modes de fonctionnement numériques (« e-administration ») pour mieux répondre aux usagers. Parallèlement, apparaissent de nouveaux modes d'organisation du travail avec les NTIC.

Dans ce contexte en constante évolution, l'immobilier doit permettre d'anticiper et d'accompagner les changements, en sachant que les financements n'évoluent pas à la hausse.

Pour ce faire, l'État ne peut plus se contenter d'une approche partielle et globale de ses coûts d'immobilier. Il doit favoriser l'émergence des coûts d'occupation, tels que décrits infra pour mieux répondre aux besoins des politiques publiques dans un objectif de performance immobilière accrue et d'économies budgétaires subséquentes.

Cette démarche doit être appréhendée par tous les acteurs de la politique immobilière de l'État y compris les utilisateurs. Une vision transparente, efficace et partagée des coûts d'occupation contribue à une meilleure implication de chacun à en mesurer leur importance et à œuvrer à leur réduction.

## Recommandations / préconisations issues de ce constat

### ➤ **COMPARER et ANALYSER pour circonscrire les projets et déterminer des actions fiables et économiques pour l'avenir.**

La démarche des coûts d'occupation a pour objectif d'établir des comparaisons entre acteurs immobiliers, entre le secteur public et le secteur privé en disposant d'une meilleure connaissance de ses coûts.

Cette démarche permet de maîtriser son patrimoine et ses coûts :

- en établissant des diagnostics c'est-à-dire identifier ses coûts et les comparer ;
- en analysant c'est à dire faire des focus sur les coûts, l'occupation de l'espace de travail, le niveau de prestations de service, la qualité technique des immeubles, la performance environnementale ;
- en mettant en place des actions objectivées quant à l'optimisation des coûts, de l'espace de travail, le choix entre propriété et location.

### ➤ **AGIR pour valoriser.**

La démarche des coûts d'occupation permet de :

- piloter son parc immobilier et isoler des leviers d'économies potentielles (suivi d'objectifs internes ou réglementaires) ;
- établir, justifier et mieux comprendre les budgets liés au parc immobilier ;
- utiliser et mettre en place un langage commun d'informations pour sa hiérarchie et ses collaborateurs ;
- être attentif à l'évolution de l'utilisation du bâtiment : prendre en compte « l'e-administration », intégrer les NTIC ?
- valoriser la fonction immobilière dans une logique de performance « comment faire mieux avec moins » en associant les utilisateurs à une démarche vertueuse d'économies ;
- contrôler ses prestataires en fixant des plans de progrès.

### ➤ **FAIRE CONNAÎTRE pour améliorer.**

- rendre compte des résultats constatés d'une année sur l'autre et pluriannuellement en fonction d'une trajectoire financière clairement établie. et leurs évolutions au travers du document de politique transversale (DPT) « Politique immobilière de l'État ».