

Communiqué de presse pour publication immédiate

FM Monitor 2008 – le marché suisse du Facility Management sous la loupe

Zurich, le 12 septembre 2008: pom+Consulting SA, une société de conseil suisse active dans les domaines de la gestion des biens immobiliers et du développement d'organisation, présente le septième FM Monitor avec les chiffres les plus récents et l'évolution du marché FM en Suisse. La Chaire de planification et de gestion en génie civil de l'EPF Zurich, ainsi que le Domaine Immobilier et Infrastructures de l'EPF Lausanne y ont collaboré en tant que partenaires.

Le FM Monitor comporte deux parties: une vue d'ensemble sur l'évolution des frais de gestion, d'administration et d'exploitation, et celle de la gestion des surfaces, ainsi qu'une analyse du marché FM en Suisse avec pour thèmes centraux l'énergie et le CO₂. Les indicateurs se fondent sur un portefeuille de 5084 bâtiments et l'analyse de 95 interviews au total.

Frais de gestion à CHF 98.90 par m² dans le commerce et l'administration

Les frais de gestion s'élèvent dans l'ensemble à 98.90 CHF/m². La part des frais de nettoyage s'élève à 48.30 CHF/m² et comporte, outre les frais de nettoyage des surfaces de dégagement, d'installation et d'exploitation secondaire, aussi ceux des surfaces locatives. Les propriétaires assument 41.20 CHF/m² des frais d'exploitation, c'est-à-dire les frais de gestion moins les frais administratifs.

Frais de gestion à CHF 76.90 par m² dans la catégorie de l'industrie

Les frais d'alimentation et d'évacuation des fluides chiffrés à 42% sont élevés par rapport aux autres catégories de bâtiments. Les frais de nettoyage s'élèvent à 7.30 CHF/m² et ne couvrent que les travaux de nettoyage des surfaces de dégagement, d'installations et d'exploitation secondaire. Les frais liés aux travaux de nettoyage des surfaces locatives en sont exclus.

Frais de gestion à CHF 54.60 par m² dans les bâtiments pour l'enseignement, la formation et la recherche

En raison du nettoyage plus simple des locaux généralement plus grands, les frais de nettoyage - y compris le nettoyage des surfaces locatives - sont relativement bas à 9.90 CHF/m². Un léger accroissement des frais de presque tous les groupes d'exploitation a contribué à une augmentation des frais de gestion par rapport à l'année précédente.

Frais d'exploitation les plus élevés pour le social et la santé publique à 147.50 CHF/m², les plus bas pour la catégorie du logement à 26.70 CHF/m².

En raison des exigences élevées de la catégorie «social et santé publique», le nettoyage exerce une pression en termes de coûts. Les frais de nettoyage des immeubles résidentiels n'englobent que les frais des surfaces générales. Dans les frais d'alimentation et d'évacuation des fluides, qui s'élèvent à 13.10 CHF/m², les frais d'alimentation électrique des locataires ne sont pas pris en compte.

Les indicateurs de CO₂ sont bas pour les bâtiments de l'enseignement, la formation et la recherche

Avec 16.7 kg CO₂/m², l'indicateur relatif au CO₂ est bas pour les bâtiments de la catégorie «enseignement, formation et recherche» comparé à celui des bâtiments «commerce et administration» et «logement». Avec 47.6 kg CO₂/m², les bâtiments «commerce et administration» affichent la valeur la plus élevée, au-dessus même des indications fournies par une étude de l'Office fédéral de l'énergie.

Les bons collaborateurs sont rares

Il est difficile de trouver des collaborateurs FM qualifiés. Les responsables du personnel attachent donc une grande importance à leur offrir un cadre de travail agréable. Ainsi, la fluctuation dans la branche se situait entre 5 et 10% au cours des cinq dernières années. La fluctuation moyenne des collaborateurs au cours des cinq dernières années sur l'ensemble du secteur s'élevait en revanche à 14%. Les résultats du FM Monitor 2008 témoignent d'un bon climat de travail et d'efforts pour l'attachement des collaborateurs dans la branche FM.

Concepts énergétiques, oui! Et les indicateurs énergétiques?

La majorité des propriétaires et utilisateurs interrogés estime que l'optimisation de l'indicateur énergétique contribue à améliorer la performance d'un bien immobilier. En conséquence, environ 14% des dépenses de rénovation ou d'investissement sont affectées à un concept énergétique amélioré. 31% des propriétaires et utilisateurs de biens immobiliers seraient disposés à se procurer des rapports énergétiques, mais ne les obtiennent pas (encore) de leur prestataire de services FM. L'amélioration de l'émission de CO₂ pour les biens immobiliers n'est actuellement pas encore considérée comme une contribution à l'accroissement de leur performance. C'est pourquoi, trois quarts des participants à l'enquête ne connaissent pas leur indicateur de CO₂. 96% ont cependant pris des mesures pour tirer un meilleur profit de l'énergie fossile.

Le marché FM évolue

A l'avenir, les propriétaires de biens immobiliers attribueront en externe 50% du volume de mandats FM; pour les utilisateurs, cette part s'élèvera à 69%. La comparaison avec l'attribution externe actuelle de respectivement 43% et 63% montre que la tendance à l'externalisation continue à se maintenir. Les prestataires de services spécialisés restent aujourd'hui comme demain des partenaires privilégiés.

La concurrence internationale ne dort pas et dispose d'un bon réseau

Les propriétaires et les prestataires de services FM perçoivent une présence croissante des prestataires FM internationaux. Ceux-ci se procurent des avantages concurrentiels par le réseau international et par les prix. En revanche, ils ne disposent pas d'atouts particuliers en termes de dynamisme ou d'innovation et de compétence.

Les relations avec les clients sont gérées par le prestataire de services FM – avec succès!

74% des prestataires de services FM interrogés ont défini des mesures systématiques pour le renforcement des relations avec les clients. 78%, soit 4% de plus, mesurent régulièrement la satisfaction des clients. Les prestataires de services FM savent donc si les mandants sont satisfaits des prestations fournies. Cela leur permet, en outre, de déceler à temps les tendances d'avenir telles que l'externalisation. De bonnes relations avec les clients et la confiance instaurée auront dans une large mesure permis d'accroître leur chiffre d'affaires l'année dernière.

pom+Consulting SA (www.pom.ch)

conseille les entreprises ainsi que les pouvoirs publics en matière de gestion immobilière et de développement d'organisation. Le portefeuille de prestations de ces deux domaines comprend le développement d'entreprise, la conception de processus et de structures, la gestion de l'information et de la communication ainsi que la gestion des coûts et de la valeur. pom+, «spin off» de l'EPF Zurich, a été fondée en 1996 et compte aujourd'hui pas moins de 55 employés hautement qualifiés. Avec son siège à Zurich et sa filiale située à Berne, l'entreprise compte des clients dans toute la Suisse. L'entreprise a conçu et réalisé plus de 1'500 projets depuis sa création.

Informations complémentaires:

Entreprise:

Dr. Peter Staub, Directeur

Technoparkstrasse 1, 8005 Zurich

Téléphone +41 44 200 42 00

Fax +41 44 200 42 55

peter.staub@pom.ch

www.pom.ch