

Quelle est la valeur de votre patrimoine ?

JOURNÉES D'ÉTUDES SALVIA*

Développer une stratégie
immobilière pérenne

— LE 8 SEPT. —
PARIS

SALVIA
DEVELOPPEMENT

Axioval
Créateur de valeur

*Séminaire gratuit dans le cadre des Journées d'Études Salvia

Un contexte de fortes contraintes pour les collectivités qui incitent à trouver de nouvelles marges de manoeuvre pour continuer à mener des projets ambitieux

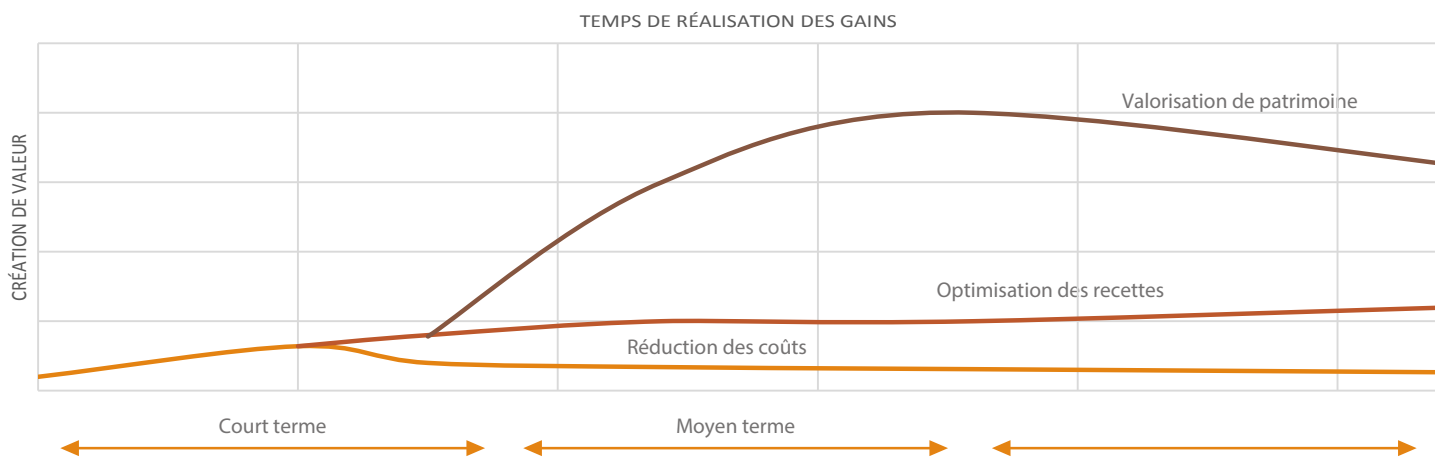
À l'heure où le montant des dotations de l'État subit des baisses drastiques (-11 milliards d'euros jusqu'en 2017), des solutions doivent être trouvées pour continuer à financer de nouveaux projets et ce, sans augmenter la pression fiscale ni le recours à l'emprunt.

La valorisation du patrimoine immobilier constitue un atout majeur dans les possibilités offertes aux directeurs généraux des services, à condition d'être joué au bon moment et de la bonne manière. Cette carte offre une nouvelle marge de manoeuvre très significative pour qui saura l'utiliser.

Optimiser le patrimoine : c'est possible !

La valorisation du patrimoine passe par la mise en place d'une véritable stratégie immobilière à court, moyen et long termes qui se décline selon 3 axes qui s'organisent dans le temps :

- Réduire le coût de possession immobilier
- Optimiser les recettes immobilières
- Valoriser les éléments du portefeuille immobilier



Réduire le coût de possession immobilier :

- Massifier les marchés
- Améliorer l'appréciation du coût total (coût complet dans le temps)
- Introduire des pratiques de benchmarks

Optimiser les recettes immobilières :

- Augmenter le taux d'utilisation du patrimoine immobilier
- Développer des types d'utilisation innovants
- Mieux estimer la structure des coûts afin de définir des prix de prestations en rapport
- Développer la connaissance du marché pour optimiser les prix du domaine privé

Valoriser les éléments du portefeuille immobilier :

- Connaître/Segmenter les biens du patrimoine immobilier
- Revaloriser (incorrection, valorisation d'origine à zéro, rattachement du coût des travaux additionnels)
- Revue d'opportunité de la possession

Une approche d'ores et déjà retenue par plusieurs collectivités qui produit ses premiers résultats



Les collectivités qui ont décidé récemment de valoriser leur patrimoine immobilier ont développé une stratégie d'ensemble intégrant des actions à court, moyen et long termes. Cette organisation en mode projet permet d'obtenir les premiers résultats (réduction du coût de possession) parallèlement à la mise en œuvre d'actions plus ambitieuses (optimisation du portefeuille) qui porteront leur fruits ultérieurement.

Même si elle a été initiée par de grandes collectivités, cette stratégie s'adresse à toutes les strates de collectivités et gagne à être exécutée tout au long d'une mandature.

Une volonté d'optimisation du couple service rendu - coût de possession

Analyser le couple service rendu – coût de possession de chaque immobilisation permet de segmenter le portefeuille immobilier et de se focaliser sur les zones à plus fort potentiel de gain :

Zone A :

- Court terme : réduction des coûts, augmentation des revenus
- Moyen terme : augmentation du taux d'utilisation

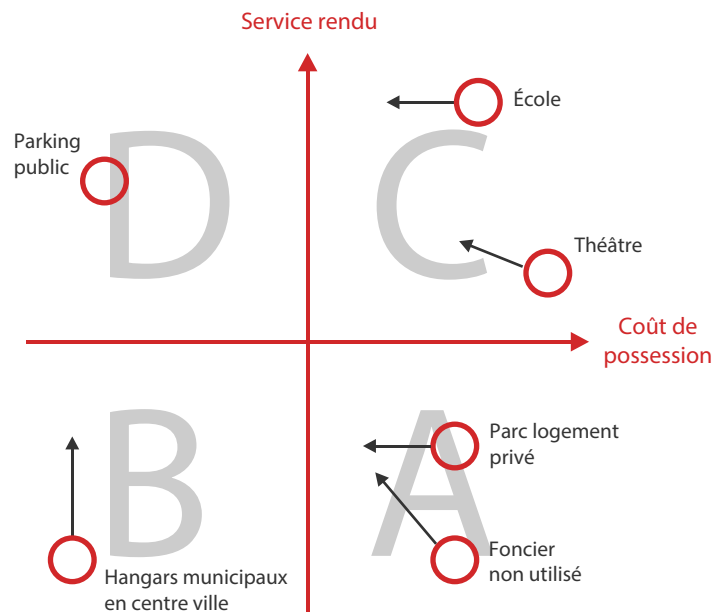
Zone B :

- Moyen terme : augmentation du service rendu (et du taux d'utilisation)

Zone C :

- Court terme : diminution des coûts
- Moyen terme : augmentation des revenus

Zone D : maintien du niveau de service rendu aux administrés et du coût de possession



Une démarche permettant des économies significatives et une réorganisation du portefeuille immobilier

La réussite d'un tel projet passe par la mise en place d'une démarche tout à la fois structurée et modulaire, garante de l'adaptation à chaque situation opérationnelle et permettant l'obtention de retombées concrètes à court terme.



PROGRAMME

LE 8 SEPT. À PARIS

PARTICIPEZ À LA JOURNÉE « DEVELOPPER
UNE STRATEGIE IMMOBILIERE PERENNE »

- Pourquoi développer une stratégie immobilière ?
 - Quels choix s'offrent à vous ?
 - Quelle démarche ?
- Le temps du projet, un facteur clé de réussite

SALVIA
DEVELOPEMENT

Depuis plus de 28 ans, **Salvia Développement** apporte à ses 1800 clients des solutions expertes répondant aux besoins des services « finance » et « maîtrise d'ouvrage » des collectivités, des bailleurs sociaux et des promoteurs immobiliers.

Présente sur l'ensemble du territoire métropolitain et des DOM-TOM, la société conjugue technologies innovantes et expertise métiers.

Axioval
Créateur de valeur

Cabinet de conseil français, **Axioval** est spécialisé dans la transformation et l'optimisation des fonctions Métier et Support des organisations de service public (État, collectivités territoriales, établissements publics, organismes internationaux, structures privées possédant une délégation de service public...).

Axioval a pour ambition de replacer les fonctions support au cœur de la création de valeur, au service des politiques publiques.