

Index

1	Structure des évaluations	2
1.1	Vue «Summary»	4
1.2	Vue «Vos immeubles»	5
1.3	Vue «Benchmarking des coûts»	6
1.4	Vue «Benchmarking des surfaces»	8

1 Structure des évaluations

Les vues suivantes sont à votre disposition pour l'analyse de vos données pour le FM Monitor. Elles se concentrent sur différents aspects:

Exemple



Summary

Total des frais de gestion: 579'993'346

Total de la surface de plancher: 18'464'392

Total nombre d'objets: 2'882

		FM Monitor Médian [CHF/m²]	Vos objets Médian [CHF/m²]
Frais de gestion	Frais de gestion		37.80
	Frais de gestion divers		0.20
Frais Administratifs	Frais administratifs		7.40
Frais d'exploitation	Frais d'exploitation		30.00
	Frais d'approvisionnement et d'élimination		12.10
	Frais de nettoyage		3.10
	Frais de surveillance et de maintenance		10.90
	Contrôle et sécurité		0.20
	Taxes et cotisations		2.60
	Frais d'exploitation divers		0.70

Summary: Aperçu des principaux chiffres clés

Exemple

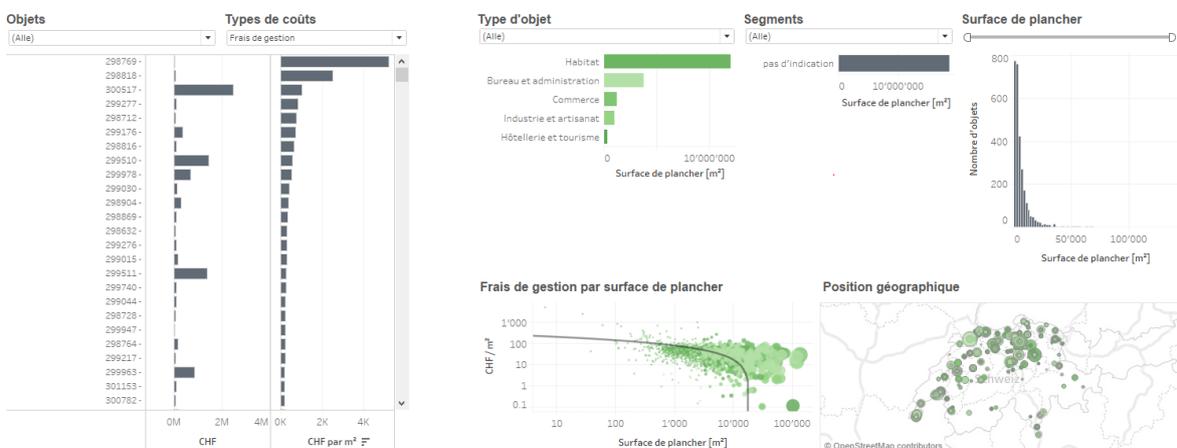


Vos Objets

Objets: 2'882 de 2'882

Surface de plancher: 18'464'392 de 18'464'392

Frais de gestion: 579'993'346 CHF de 579'993'346 CHF



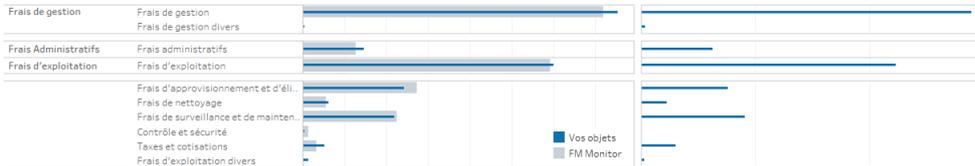
Vos immeubles: Analyse de vos immeubles, mais sans benchmarking

Exemple

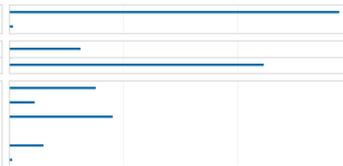


Benchmarking coûts

Aperçu - CHF par m²



Aperçu - CHF absolues

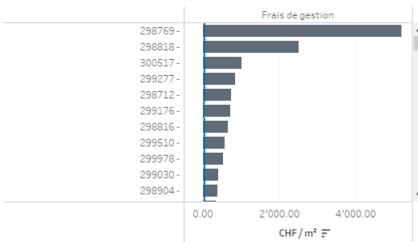


Type d'objet
(Allie)

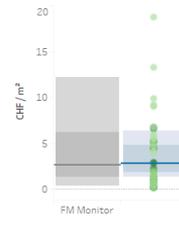
Segments
(Allie)

Vue détaillée: Frais de gestion

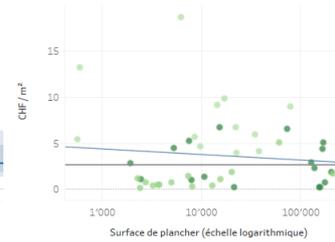
Objets



Comparaison de vos objets



Rapport entre Surface de plancher et coûts par m²



Type de coûts
Frais de gestion

Choisir des objets
(Allie)

Lecture
 - Centile 90%
 - Centile 75%
 - Médian (centile 50%)
 - Centile 25%
 - Centile 10%

Benchmarking des coûts: Comparaison des coûts de vos immeubles avec le pool de données du FM Monitor

Exemple



Benchmarking surfaces

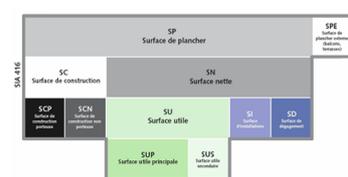
Rapport au benchmark

Type de surface	Exemple	FM Monitor	Surface (m ²)
SUP - Surface utile principale	Exemple	FM Monitor	909'919 m ²
SUP1 - Habitat	Exemple	FM Monitor	179'442 m ²
SUP2 - Travail de bureau	Exemple	FM Monitor	632'787 m ²
SUP3 - Production	Exemple	FM Monitor	19'716 m ²
SUP4 - Stockage	Exemple	FM Monitor	77'974 m ²
SUP4.5 - Surface de vente	Exemple	FM Monitor	75'762 m ²
SD - Surface de dégagement	Exemple	FM Monitor	1'737 m ²
Surface de plancher non classifiable	Exemple	FM Monitor	547'534 m ²

Pourcentage de la surface de plancher

Distribution des types de surfaces

Organigramme des surfaces



Type d'objet
(Allie)

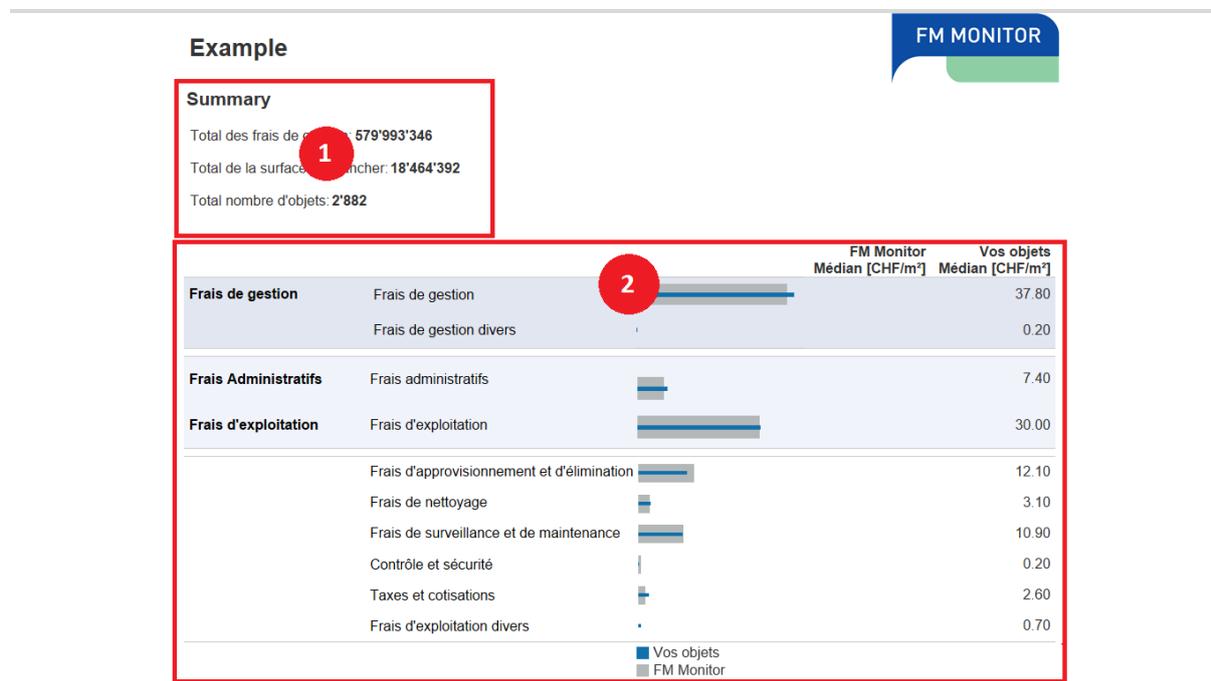
Segment
(Allie)

Désignation d'objet
(Allie)

Type de surface
(Allie)

Benchmarking des surfaces: Comparaison des surfaces de vos immeubles avec le pool de données du FM Monitor

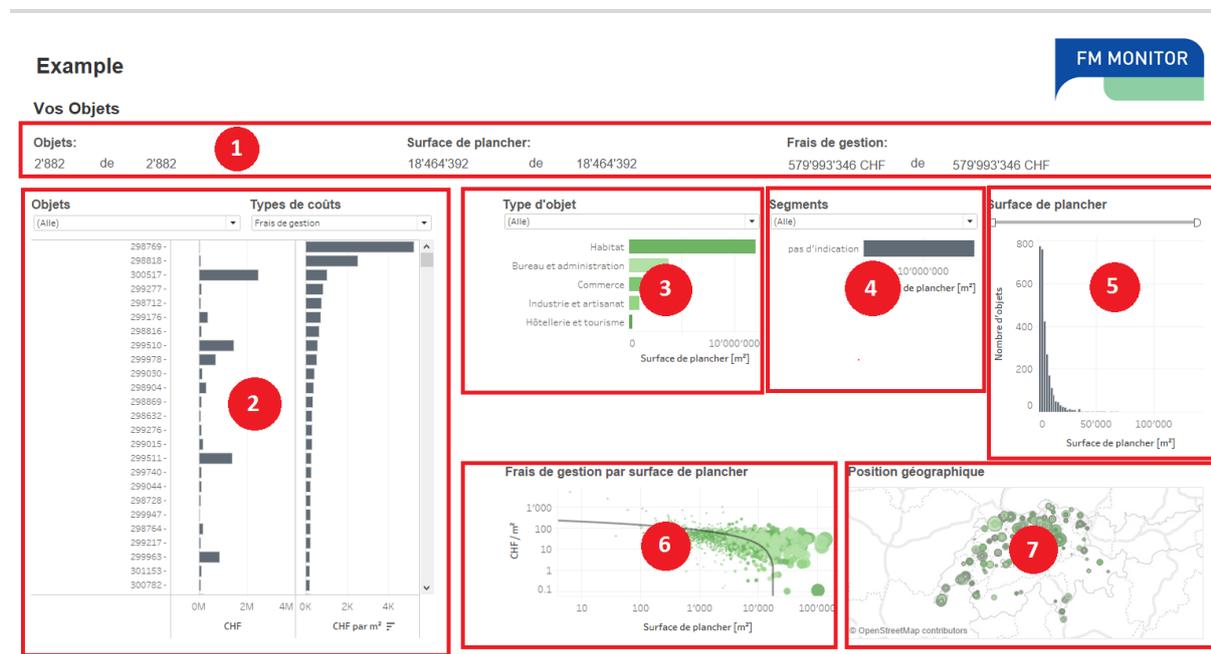
1.1 Vue «Summary»



La vue «Summary» vous montre en un coup d'œil les principaux chiffres clés de votre portefeuille et les compare avec le benchmark du FM Monitor.

- Chiffres clés de votre portefeuille:** Tous les frais de gestion, les surfaces de plancher ainsi que le nombre d'immeubles qui seront pris en compte dans l'évaluation sont indiqués. Dans ce contexte, il faut veiller à ce que seuls les immeubles présentant des données exhaustives soient affichés. Les immeubles sans données concernant les surfaces de plancher, ni information sur les coûts, ne doivent pas apparaître dans le tableau de bord.
- Comparaison avec le pool de données du FM Monitor:** Les coûts moyens (médiane) pour chaque type de coûts dans votre portefeuille (barre bleue) ainsi que dans le pool de données (barre grise) s'affichent. La valeur de référence attribuée est pondérée sur la base du type d'utilisation figurant dans votre portefeuille afin de fournir une valeur comparative correcte même pour les portefeuilles présentant plusieurs utilisations. Pour un portefeuille dont la moitié se compose d'immeubles d'habitation et de bureaux, la valeur de référence attribuée correspondrait à la valeur moyenne calculée à partir du benchmark Bureau et habitat.

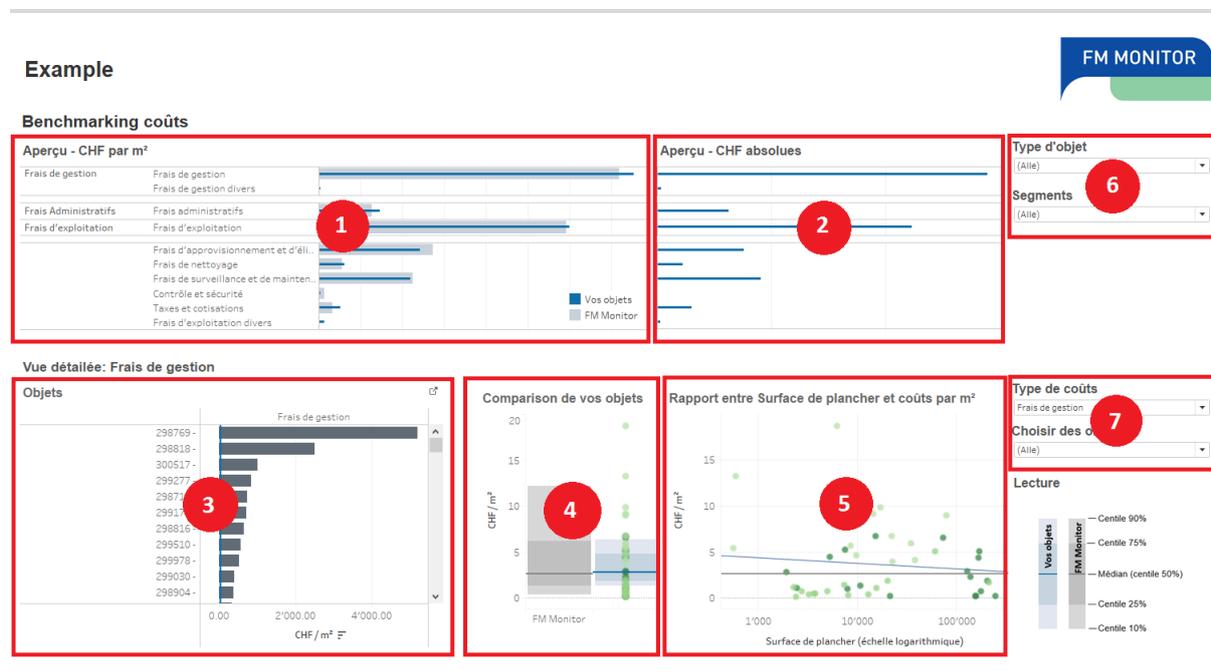
1.2 Vue «Vos immeubles»



Dans la vue «Vos immeubles», vous pouvez analyser les immeubles de votre portefeuille, mais sans comparaison avec les chiffres de référence. À l'aide du menu déroulant ainsi que du curseur, vous pouvez filtrer les immeubles affichés selon les critères de votre choix. La vue comprend les masques suivants:

- 1. Nombre d'immeubles / Surface de plancher / Frais de gestion:** Les trois chiffres clés indiquent la part du portefeuille que vous avez sélectionnée.
- 2. Liste des immeubles:** Affiche tous les immeubles sélectionnés ainsi que les coûts respectifs comptabilisés (dans l'absolu et par m²). Le type de coût illustré peut être sélectionné via le menu déroulant «Type de coût». La couleur des barres indique le type d'utilisation de l'immeuble. En cliquant sur un immeuble, celui-ci est également sélectionné dans les autres masques.
- 3. Utilisation:** Présente la répartition des surfaces de plancher en fonction des différents types d'utilisation. En cliquant sur la barre d'un type d'utilisation, il est possible de le sélectionner également dans les autres masques.
- 4. Portefeuille partiel:** Présente la répartition des surfaces de plancher des portefeuilles partiels que vous avez définis lors de la livraison des données. En cliquant sur la barre d'un portefeuille partiel, il est possible de le sélectionner également dans les autres masques.
- 5. Surfaces de plancher:** Présente le nombre d'immeubles disponibles dans une catégorie de taille définie. Les catégories de taille sont: de 0 à 200 m², de 201 à 400 m², de 401 à 600 m², etc. En cliquant sur une catégorie de taille, les immeubles entrant dans cette catégorie sont également sélectionnés dans les autres masques.
- 6. Frais de gestion par surface de plancher:** Le masque présente le rapport entre surface de plancher (axe X) d'un immeuble et ses frais de gestion au m² (axe Y). Les différentes utilisations apparaissent en couleur, la taille du cercle indique également la surface de plancher. La ligne grise présente la tendance générale calculée à l'aide d'une régression linéaire entre la surface de plancher et les frais de gestion au m². Il faut s'attendre à des effets d'échelle, c'est-à-dire que plus l'immeuble est grand, plus les frais de gestion au m² seront bas. En cliquant sur un immeuble ou en étirant une sélection sur plusieurs immeubles, ces derniers sont également sélectionnés dans les masques restants.
- 7. Situation géographique:** Présente la situation géographique de vos immeubles sur une carte de la Suisse. La position sur la carte est géocodée automatiquement à partir des données d'adresses fournies. Il est par conséquent possible que certains immeubles ne soient pas affichés ou que des coordonnées ne soient pas très précises. Les différents types d'utilisation apparaissent en couleur, la taille des points indiquant la surface de plancher de l'immeuble en question. En cliquant sur un immeuble ou en étirant une sélection sur plusieurs immeubles, ces derniers sont également sélectionnés dans les masques restants.

1.3 Vue «Benchmarking des coûts»



La vue «Benchmarking des coûts» présente les données de coûts de vos immeubles comparées aux chiffres clés du pool de données du FM Monitor. La vue comprend les masques suivants:

1. **Aperçu – CHF par m²:** La médiane des coûts dans votre portefeuille (CHF/m², en bleu) est comparée, par type de coût, avec la médiane du pool de données (CHF/m², en gris). Il faut tenir compte du fait que les médianes ne peuvent être additionnées. C'est pourquoi la somme des frais d'exploitation et d'administration au m² ne correspond pas toujours aux frais de gestion. Dans ce contexte, les comptes cadres ne correspondent pas forcément à la somme des comptes subordonnés. Ceci est dû au fait, d'une part, que seuls les comptes dont le solde est supérieur à zéro peuvent être utilisés pour le calcul de la médiane. Lorsque seuls les frais de gestion sont connus pour un immeuble et non chacune des sous-positions, comme l'approvisionnement et l'élimination ou le nettoyage, les coûts de l'immeuble sont certes pris en compte dans la médiane des frais de gestion, mais non dans la médiane des positions subordonnées. D'autre part, la caractéristique mathématique de la médiane, à savoir que la somme de la médiane n'équivaut pas à la médiane de la somme, en est une autre raison.
2. **Aperçu – CHF absolues:** Il s'agit du même masque que celui de l'«Aperçu – CHF par m²», à la différence que les coûts absolus en CHF sont indiqués, et non les coûts au m².
3. **Immeubles:** Tous vos immeubles sont listés par défaut, classés par frais de gestion au m². La ligne grise indique la médiane du benchmark, la ligne bleue, la médiane de votre portefeuille. Via le filtre «Choisir le type de coût», vous pouvez sélectionner, sur le bord droit, un autre type de coût que les frais de gestion. En cliquant sur un immeuble, celui-ci est également sélectionné dans les masques 4 et 5.
4. **Comparaison du portefeuille:** Le graphique présente, pour le type de coût sélectionné (voir filtre «Choisir le type de coût», sur le bord droit), une comparaison de votre portefeuille avec les valeurs de référence. Chaque point correspond à un immeuble de votre portefeuille. La couleur indique à nouveau le type d'utilisation. En cliquant sur un point ou en étendant la sélection à plusieurs points, les immeubles correspondants sont également sélectionnés dans les masques 3 et 5. Les blocs bleus, resp. verts présentent la répartition des immeubles dans votre portefeuille, resp. dans le pool de référence:
 - 4.1. la zone intérieure plus foncée comprend le 50% médian de tous les immeubles (du 25^{ème} centile au 75^{ème} centile),
 - 4.2. la zone extérieure plus claire comprenant le 80% médian de tous les immeubles (du 10^{ème} centile au 90^{ème} centile),
 - 4.3. la ligne grise indiquant la médiane. La moitié exactement de tous les immeubles présente des coûts plus élevés, resp. plus bas que la médiane.
5. **Influence de la taille de l'objet sur les coûts au m²:** Le rapport entre surface de plancher (axe X) et coûts au m² (axe Y) est affiché pour le type de coût sélectionné. Chaque point correspond à un immeuble de

votre portefeuille, la couleur indique à nouveau le type d'utilisation. La ligne grise indique la valeur de référence, indépendante de la surface de plancher. La ligne bleue indique la tendance générale de votre portefeuille. Une ligne très plate, voire horizontale, signifie que les coûts au m², indépendamment de la surface de plancher, sont toujours plus ou moins les mêmes. Une ligne inclinée implique un effet d'échelle: plus l'immeuble est grand, plus les coûts au m² seront bas. En cliquant sur un point ou en étendant la sélection à plusieurs points, les immeubles correspondants sont sélectionnés dans les masques 3 et 4.

6. **Filtre Utilisation / Portefeuille partiel:** À l'aide des deux filtres, vous pouvez restreindre tous les masques de la vue à un ou plusieurs types d'utilisation, resp. portefeuilles partiels.
7. **Filtre Type de coût / Désignation de l'immeuble:** Les deux filtres «Type de coût» et «Immeuble» influencent uniquement les graphiques inférieurs (n° 3 à 5). Ils permettent d'afficher un autre type de coût ainsi que d'inclure/d'exclure des immeubles (p. ex. pour ne pas afficher les immeubles présentant des coûts extrêmement élevés).

1.4 Vue «Benchmarking des surfaces»



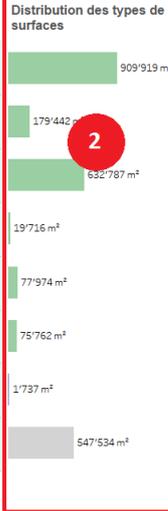
Example

Benchmarking surfaces

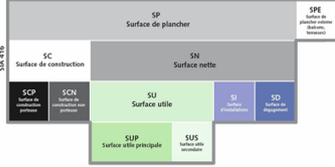
Rapport au benchmark				
SUP - Surface utile principale	Exemple			
	FM Monitor			
SUP1 - Habitat	Exemple			
	FM Monitor			
SUP2 - Travail de bureau	Exemple			
	FM Monitor			
SUP3 - Production	Exemple			
	FM Monitor			
SUP4 - Stockage	Exemple			
	FM Monitor			
SUP4.5 - Surface de vente	Exemple			
	FM Monitor			
SD - Surface de dégagement	Exemple			
	FM Monitor			
Surface de plancher non classifiable	Exemple			
	FM Monitor			

Pourcentage de la surface de plancher

Distribution des types de surfaces



Organigramme des surfaces



Type d'objet

(Aller)

Segment

(Aller)

Désignation d'objet

(Aller)

Type de surface

(Aller)

La vue «Benchmarking des surfaces» présente vos immeubles comparés aux chiffres clés des surfaces du pool de données du FM Monitor. La vue comprend les masques suivants:

1. **Comparaison des benchmarks:** Présente la part des différents types de surfaces par rapport à la surface de plancher. Chaque point symbolise l'un de vos immeubles, tandis que la couleur correspond à la catégorie de la surface, conformément au diagramme des surfaces. Les blocs bleus, resp. verts présentent la répartition des immeubles dans votre portefeuille, resp. dans le pool de référence:
 - 1.1. la zone intérieure plus foncée comprend le 50% médian de tous les immeubles (du 25ème centile au 75ème centile),
 - 1.2. la zone extérieure plus claire comprenant le 80% médian de tous les immeubles (du 10ème centile au 90ème centile),
 - 1.3. la ligne grise indiquant la médiane. La moitié exactement de vos immeubles se situe au-dessus ou en dessous de cette valeur.
2. **Répartition des surfaces dans votre portefeuille:** Présente la part des différents types de surfaces pour les immeubles sélectionnés. La couleur correspond à nouveau à la catégorie de surface, conformément au diagramme des surfaces.
3. **Filtre Utilisation, portefeuille partiel, immeuble et chiffre clé:** À l'aide du filtre Utilisation, portefeuille partiel et immeuble, vous pouvez restreindre les masques à une ou plusieurs utilisations ou portefeuilles partiels ainsi qu'inclure/exclure des immeubles. Le filtre «Choisir le chiffre clé Surfaces» sert à afficher/masquer certaines lignes des masques. Vous pouvez ainsi uniquement afficher, par exemple, les surfaces utiles.