

Calcul du ROI

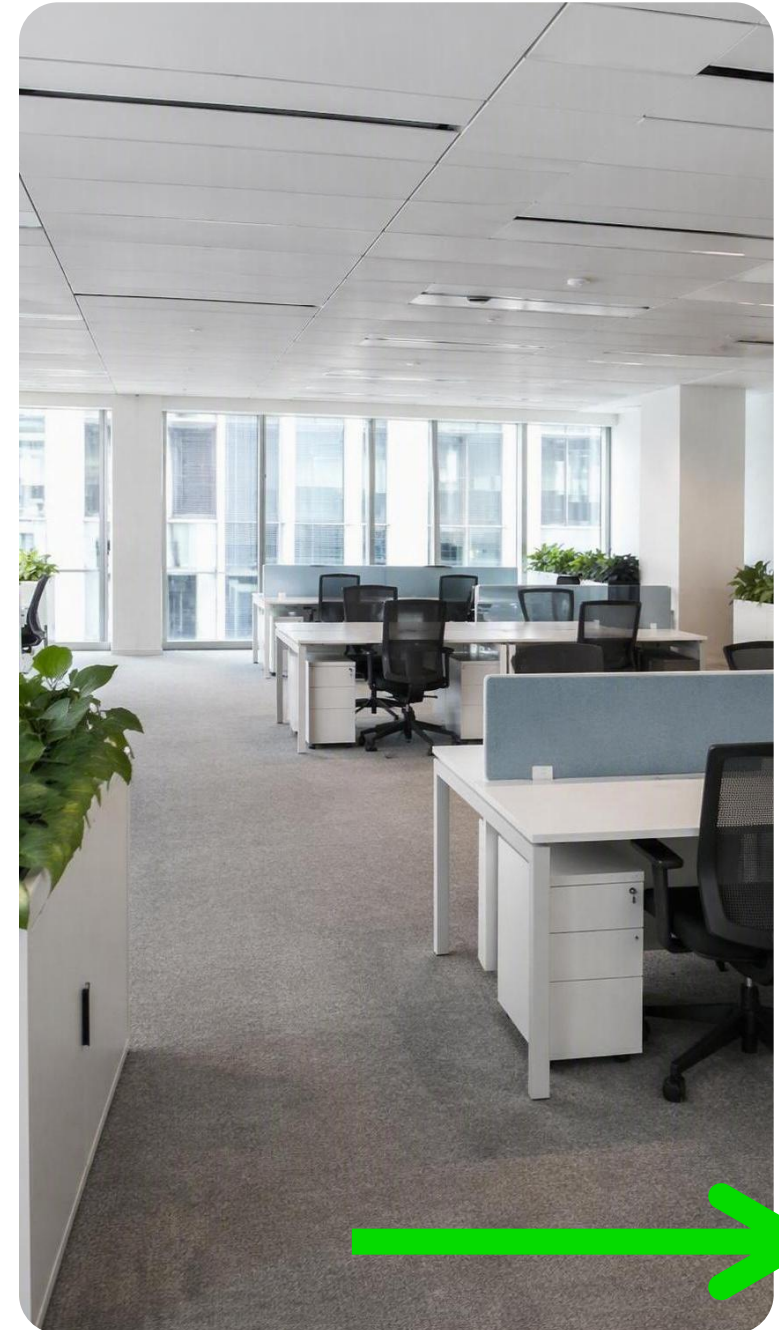
1) Optimisation des espaces de bureaux

Le taux d'occupation passe de 56 % à 75 %. Facteur d'espace requis :

$56 \% \div 75 \% \approx 0,747 \rightarrow$ l'organisation n'a besoin que de 74,7 % de sa surface de bureaux actuelle.

- Surface libérée : $25,3 \% \times 24\,000 \text{ m}^2 = 6\,072 \text{ m}^2$
- Économie de loyer : $6\,072 \text{ m}^2 \times 300 \text{ €/m}^2 = 1,822 \text{ M€}$
- Économie d'exploitation : $6\,072 \text{ m}^2 \times 65 \text{ €/m}^2 = 0,395 \text{ M€}$

Remarque : Les sites de taille réduite sont exclus de l'optimisation par taux d'occupation à ce stade, en raison de la qualité variable des données et de la flexibilité limitée des baux sur cette partie du portefeuille. Cela représente un gisement d'économies supplémentaire non capturé dans ce modèle.



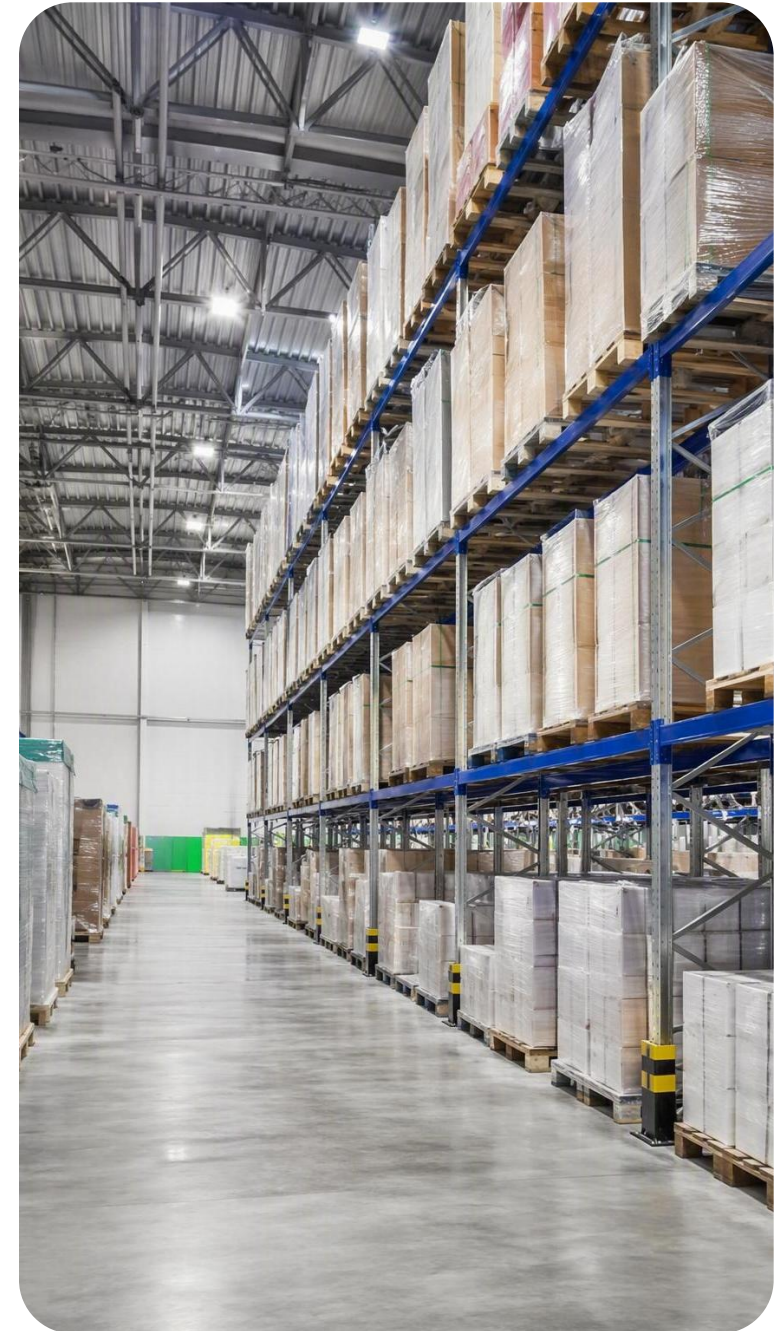
Calcul du ROI

2) Redimensionnement des hubs de distribution

Le taux d'utilisation passe de **75 %** à **83 %**. Facteur d'espace requis :

$75 \% \div 83 \% \approx 0,904 \rightarrow$ l'organisation n'a besoin que de **90,4 % de sa surface actuelle**.

- Surface libérée : $9,64 \% \times 40\,000 \text{ m}^2 = \mathbf{3\,856 \text{ m}^2}$
- Économie de loyer : $3\,856 \text{ m}^2 \times 100 \text{ €/m}^2 = \mathbf{0,386 \text{ M€}}$
- Économie d'exploitation : $3\,856 \text{ m}^2 \times 65 \text{ €/m}^2 = \mathbf{0,251 \text{ M€}}$





Calcul du ROI

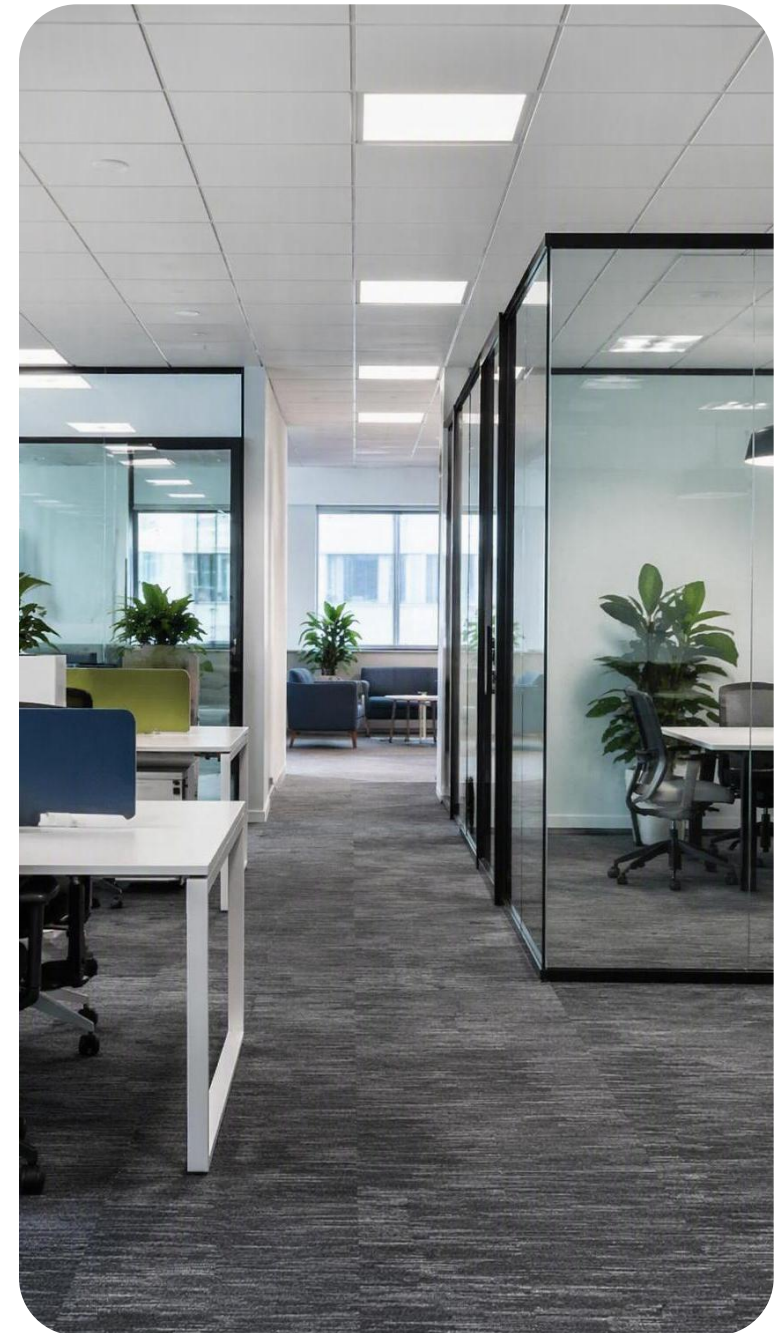
3) Surfaces restituées et revenus locatifs

Valeur locative totale des surfaces libérées : **1,822 M€ + 0,386 M€ = 2,208 M€**

Valeur d'exploitation totale des surfaces libérées : **0,395 M€ + 0,251 M€ = 0,646 M€**

- **Économie de loyer** sur les surfaces restituées : $50 \% \times 2,208 \text{ M€} = 1,104 \text{ M€}$
- **Économie d'exploitation** sur les surfaces restituées : $50 \% \times 0,646 \text{ M€} = 0,323 \text{ M€}$
- **Revenus locatifs** : $50 \% \times 2,208 \text{ M€} \times 70 \% = 0,773 \text{ M€}$

Remarque : Les surfaces restituées et louées s'excluent mutuellement. Aucun mètre carré ne génère à la fois une économie de loyer et des revenus locatifs. Pour les surfaces louées qui continuent d'être sous-louées, le loyer et les charges d'exploitation continuent d'être payés au sous-locataire ; le modèle ne retient que les revenus locatifs. Pour les surfaces détenues en propre, ce paiement continu ne s'applique pas, faute de loyer propre à verser.

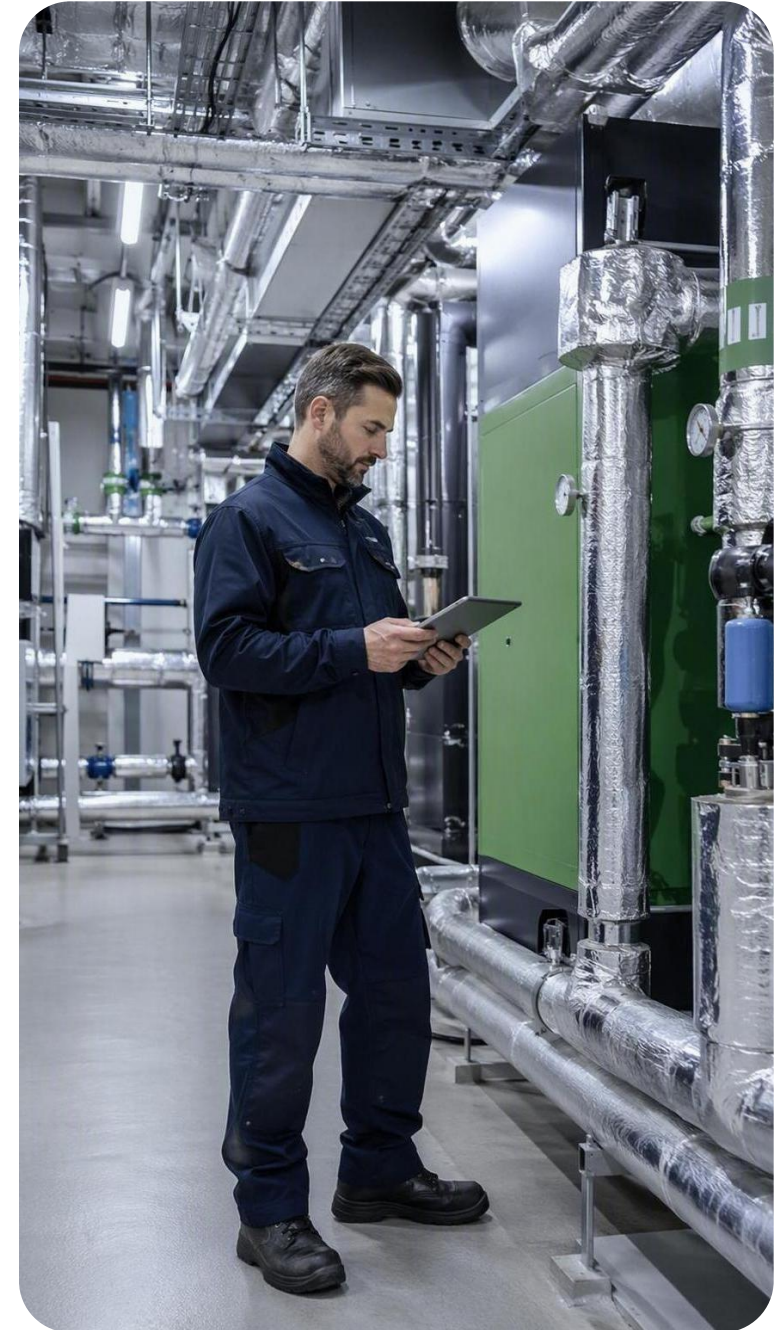


Calcul du ROI

4) Efficacité d'exploitation (8 %)

- Surface restante : $164\,000\text{ m}^2 - 9\,928\text{ m}^2 = \mathbf{154\,072\text{ m}^2}$
- Charges d'exploitation restantes : $154\,072\text{ m}^2 \times 65\text{ €/m}^2 = \mathbf{10,01\text{ M€}}$
- Gain d'efficacité de 8 % = **0,801 M€**

Remarque : Le gain d'efficacité de 8 % est une hypothèse volontairement prudente, appliquée à l'ensemble du portefeuille. Les économies proviennent principalement des postes d'exploitation pilotables tels que l'énergie, le nettoyage et la maintenance, moins des postes fixes comme la gestion, la taxe foncière et l'assurance. Les résultats réels varient selon le portefeuille et la stratégie de maintenance.





Calcul du ROI

5) Réduction des pertes sur baux (0,5 %)

- Loyer restant : $31,20 \text{ M€} - 1,104 \text{ M€} = \mathbf{30,096 \text{ M€}}$
(le loyer des surfaces louées continue d'être payé)
- Économie de 0,5 % = **0,150 M€**

Remarque : Les pertes sur baux désignent les coûts non maîtrisés liés à des options de résiliation non exercées, des reconductions automatiques à des conditions défavorables, des hausses de charges non contestées ou des trop-perçus de loyers faute de suivi actif des conditions contractuelles.





Calcul du ROI

6) Indicateurs ROI

- Bénéfice net annuel : **2,55 M€**
- Période de retour (après mise en service) : $1,8 \text{ M€} \div 2,551 \text{ M€} \approx 0,71 \text{ an}$, soit environ **8,5 mois**
- Valeur actuelle nette sur 5 ans (10 %) : **7,87 M€**
- Cela correspond à une réduction d'environ **6,1 %**

Levier de valeur	Impact annuel
Économies de loyers totales	1,104 M€
Économies d'exploitation totales	0,323 M€
Revenus locatifs	0,773 M€
Efficacité d'exploitation	0,801 M€
Réduction des pertes sur baux	0,150 M€
Bénéfice brut annuel	3,151 M€
Abonnement annuel	(0,600 M€)
Bénéfice net annuel	2,551 M€

Remarque : La période de retour et la valeur actuelle nette reflètent la situation annuelle une fois les objectifs du portefeuille atteints.

